

Begründung

Archiv

Nr. 24563

zum Bebauungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39

Vom 20.06.2006

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch 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 Fassung des Baugesetzbuchs förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutz- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Außerdem enthält er Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143). Ferner wird für Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Landschaftsschutzverordnung aufgehoben.

Das Bebauungsplan-Verfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A2/91 vom 22. Oktober 1991 (Amtl. Anz. S. 2173) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung (22. Februar 1991 und 11. März 1991) und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. Januar 1991, 27. Februar 1991 und 29. Januar 1993 (Amtl. Anz. 1991 S. 185, 525, 1993 S. 249) stattgefunden.

Die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827), anerkannten Verbände ist erfolgt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnten daher unter Beachtung der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

Neben der städtebaulichen Planung wird ein Grünordnungsplan nach den Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), erstellt.

2. Anlass der Planung

Mit der Verlagerung eines Baumschulbetriebes entstand für das Gebiet ein Veränderungsdruck, dem mit der Entwicklung einer neuen städtebaulichen landschaftspflegerischen Konzeption begegnet wurde. Der Plan schafft auf Teilen der ehemaligen Baumschulfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine landschaftsbezogene Wohnbebauung. Außerdem wird - unter Einbeziehung der Flächen um den Derbyplatz - der überwiegende Teil des Grünraums der Öffentlichkeit als Park zur Verfügung gestellt. Für Teile des Plangebiets sind Festsetzungen nach dem Denkmalschutzgesetz vorgesehen. Die kulturhistorischen Zusammenhänge des ehemals bedeutsamen Landschaftsgartens von Baron Voght sollen damit wieder erlebbar gemacht werden. Außerdem sind Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgesetzt worden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 12. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen mit dem Symbol „Sportanlage“ dar. Die Baron-Voght-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Inhalt des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 17. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus Parkanlage, Grünanlage, eingeschränkt nutzbar (Springderbyplatz), Gewässerlandschaft mit angrenzendem Auenentwicklungsbereich (Kleine Flottbek), Gartenbezogenes Wohnen, im Bereich Baumschulenweg zusätzlich mit

Grünqualität sichern, parkartig und Sonstige Hauptverkehrsstraße (Baron-Voght-Straße) dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind dargestellt die Osdorfer Landschaftsachse, der 2. Grüne Ring, die Einstufung als Teil eines Bezirksparks, der Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers und das Einbinden der Hauptverkehrsstraße. Teile des Gebietes sind als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume Parkanlage (10a), Sportanlage (10d), Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a), im Bereich Baum-schulenweg zusätzlich mit parkartigen Strukturen, Hauptverkehrsstraßen (14e) und Übrige Fließgewässer (3a) angrenzend Auen der übrigen Fließgewässer (3b) dar. Die Kleine Flottbek dient als Verbindungsbiotop der Bäche und Gräben. Teile des Gebietes sind als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Osdorf / Nienstedten in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise, Außengebiet mit Grünflächen öffentlicher Art aus.

Der Bebauungsplan Nienstedten 9 vom 3. Juli 1967 (HmbGVBl. S. 248) weist für das Flurstück 768 der Gemarkung Nienstedten südlich der Straße Quellental öffentliche Grünflächen sowie die Straße Quellental als öffentliche Straße aus.

Es wird auf die Fluchtlinienpläne Klein Flottbek 1 vom 17. März 1905, Klein Flottbek 3 vom 17. März 1905 und Nienstedten 21 vom 16. Juli 1936 hingewiesen.

Landschaftsschutz

Für den Großteil des Plangebiets gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376)

Denkmalschutz

Die Gebäude Baron – Voght – Straße 57, 59, 61, 63 / 63a und 73 / 75 sind am 13. März 1943, 17. März 1960 und 1. Juli 1987 unter den Nummern 280, 467 und

839 (Amtl. Anz. 1960 S. 569, 1987 S. 1573) sowie die Instenhäuser Jürgensallee 102 – 124 und deren Umgebung als Gesamtanlage am 1. Juli 1987 unter der Nummer 838 (Amtl. Anz. S.1573) in die Denkmalliste eingetragen.

Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die eingeschränkten Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827).

Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet auf dem Flurstück 912 befindet sich eine Altlastverdachtsfläche.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Es liegen Bodenuntersuchungen aus den Jahren 1990 –1992 vor.

3.3 Angaben zum Bestand

Zu Beginn der Planung ist auf einer ca. 14,6 ha großen Fläche ein Baumschulbetrieb mit entsprechenden Pflanzungen, Betriebsgebäuden und Personalwohnungen vorhanden gewesen. Der Traditionsbetrieb wurde im Oktober 1994 nach Hamburg Marmstorf verlagert. Im Laufe des Planverfahrens wurde die Fläche zur Parkanlage umgestaltet. An der Baron-Voght-Straße 63 / 63 a befindet sich das ehemalige Landhaus von Baron Voght mit den anderen denkmalgeschützten Gebäuden der Hofanlage. Pferdeboxen sind im Gebäude Baron-Voght-Straße 75 und unterhalb der Haupttribüne des Derbyplatzes vorhanden. Der Reitturnierplatz mit seinen zwei Tribünen wird insbesondere für das alljährlich in Hamburg stattfindende Deutsche Spring- und Dressur-Derby (in Ausnahmefällen auch für Musikveranstaltungen) genutzt. Südlich des Turnierplatzeingangs befindet sich zwischen Bäumen ein Abreiteplatz. Dieser genießt Bestandsschutz.

An der Kanzleistraße gibt es neben der Wohnnutzung einige Betriebe und Ladennutzungen. Zu Beginn des Planverfahrens gehörten folgende Betriebe dazu:

Schlachtereier mit Fleischverarbeitung (Nr. 12), Sanitär- und Bauklempnerei im rückwärtigen Bereich (Nr. 20), Möbeltransport-Unternehmen mit Büroräumen (Nr. 26-28), Zimmerei/Heimwerkerbedarf (Nr. 32).

An der Straße Quellental ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit rückwärtigem Lagerplatz und Betriebsräumen (Nr. 48), ein Restaurant (Nr. 36) und ein Betrieb zur Inneneinrichtung und Auktion (Nr. 24 / Appuhnstraße 27). Das Plangebiet wird ansonsten überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Auf den Bauflächen „(A)“ und „(B)“ wurden zahlreiche Wohnungsbauvorhaben in Form von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern bereits realisiert.

Ein Behelfsheim (Quellental 40) ist im Lauf des Planverfahrens abgerissen worden.

3.4 Gutachterliche Grundlagen

Ziel eines Gutachtens zum Grünordnungsplan im Jahre 1990 ist es gewesen, aus landschaftsplanerischer und gartendenkmalpflegerischer Sicht Grundlagen für eine zukünftige Entwicklung im Plangebiet zu erarbeiten. Es handelt sich im Plangebiet um bedeutende Teile des ehemaligen landwirtschaftlichen Mustergutes - einer „ornamented farm“ - des Barons Caspar Voght. Ästhetik, Ökonomie und aufgeklärte sozialreformerische Ziele verbanden sich hier zu einer einzigartigen Einheit, deren landschaftliche und bauliche Überreste bis heute ablesbar sind. Weiterhin ist das Gebiet Bestandteil des Zweiten Grünen Ringes, der die Hamburger City in einer Entfernung von 6 - 8 km umgibt. Die Erhaltung bzw. Wiedergewinnung bedeutender historischer und landschaftlicher Elemente und gleichzeitig in Randbereichen neue bauliche Nutzung auf möglichst schonende Weise anzuordnen, war Ziel des ersten Gutachtens "Grünordnungsplan Quellental" und Vorgabe für das dann folgende konkurrierende städtebaulich landschaftsplanerische "Gutachten Nienstedten" für das im Juli 1990 fünf Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsplanern aufgefordert wurden.

Bei der Vorgabe für die einzelnen Nutzungen des ehemaligen Baumschulgeländes stand die Schaffung von zusammenhängenden Freiflächen öffentlichen Charakters im Vordergrund. Dies wird auch in dem Verhältnis Bauflächen zu Freiflächen Öffentlichen Charakters deutlich. Die Baumschulfläche von ca. 14,6 ha ist zum größten Teil (7,9 ha) öffentlich zugängliche Grünfläche, mit der Rekonstruktion des Quellentalparks geworden.

Dazu kommt im östlichen Anschluss die Sicherung bereits in Teilbereichen öffentlich zugänglicher Flächen bis zur Baron-Voght-Straße. Hier ist die öffentliche Zugänglich-

keit durch neue Wegeführungen bereits verbessert worden. Außerhalb des wieder zu rekonstruierenden Quellentals und auch außerhalb der ehemaligen Westerkoppel wird das Wohngebiet "(A)" festgelegt. Es liegt im ursprünglich gewerblichen Teil der Baumschule, geprägt durch Hallen und versiegelte Außenflächen.

Bei der Festsetzung zusätzlicher Wohnbebauung wurde auch die Wachstumsentwicklung der Stadt Hamburg mit der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum bzw. Eigentum berücksichtigt. Eine zweite Wohnbaufläche "(B1)" und "(B2)" wird durch die Erschließung von der Karl-Jacob-Straße festgelegt. Die Fläche liegt ebenso wie die in den 50er Jahren entstandene Siedlung des Architekten Hermkes (östlich Karl-Jacob-Straße) auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen der Westerkoppel. Für die landwirtschaftliche Folgenutzung, die der ehemaligen Feldnutzung auf der Westerkoppel gerecht werden würde, ist zum einen kein Bedarf vorhanden, zum anderen ist eine landwirtschaftliche Nutzung im innerstädtischen Bereich auch nicht mehr sinnvoll zu betreiben.

Das Ergebnis des städtebaulich-landschaftsplanerischen Gutachtens setzte sich aus verschiedenen Entwürfen für die Baugebiete „(A)“ und „(B)“ und dem landschaftsplanerischen Teilaspekt zusammen. Es wurden Empfehlungen für verschiedene Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsplanern gegeben, die in den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39 – mit zahlreichen Änderungen - eingeflossen sind.

4. Umweltbericht

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

5. Planinhalt

5.1 **Reines Wohngebiet**

- **nördlich Baumschulenweg**

Ein neues Baugebiet wird über einen Anger in Verlängerung des Baumschulenweges erschlossen. Die Bebauung aus solitären Villen - teils mit Verbindungsgliedern zusammengekettet - öffnet sich fächerförmig zum Quellental. Die Zweigeschossigkeit

orientiert sich an den Villen der Elbvororte und der Geschossigkeit am Eingangsbereich zum Baumschulenweg hin.

Vom Rand der Wohnbebauung zum Quellentalpark hin sind Mindestabstände von 20 bzw. 17,5 m festgelegt. Diese Abstände sind notwendig, um mit der Bebauung nicht in die ursprüngliche, jetzt wiederhergestellte Topographie der Flottbek-Niederung mit ihren angrenzenden Talflanken zu kommen.

In dem mit "(A)" bezeichneten reinen Wohngebiet ist über dem zweiten Vollgeschoss ein Dach- oder Staffelgeschoss nur auf den mit „(A1)“ bezeichneten Flächen zulässig. Die Dach- und Staffelgeschosse werden auf die festgesetzte Geschossfläche angerechnet. Außerhalb der mit "(A1)" bezeichneten Flächen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung ist getroffen worden, um eine Überdimensionierung der an Villen der Elbvororte orientierte Baukörper zu verhindern. Dieses gilt für die Solitärbaukörper, aber auch für Baukörper, die durch deutlich zurückliegende Verbindungsglieder zusammengekettet sind. Westlich der Privaten Grünfläche - Anger - sind sechs Solitärbaukörper in gleicher Dimension ausgewiesen. Auf den 17 m x 17 m großen mit "(A1)" bezeichneten Flächen der Baukörper soll über dem zweiten Vollgeschoss ein Dach- oder Staffelgeschoss ermöglicht werden, während die daran angrenzenden Bauteile mit 3m Tiefe über dem zweiten Vollgeschoss mit einem Flachdach oder flachgeneigten Dach abgeschlossen werden sollen. Damit wird erreicht, dass diese Bauteile deutlich niedriger sind und nur als Anbauten in Erscheinung treten.

Östlich der privaten Grünfläche - Anger sind Baukörper ausgewiesen, die durch deutlich zurückliegende Verbindungsglieder zusammengekettet (siehe Schnittzeichnung B-B in der Planzeichnung) sind. Auch hier sollen die Bauteile außerhalb der 16,5 m x 16,5 m großen mit „(A1)“ bezeichneten Flächen der Baukörper über dem zweiten Vollgeschoss mit einem Flachdach oder flachgeneigten Dach abgeschlossen werden. Es soll erreicht werden, dass die 7m tiefen angrenzenden Bauteile nur als deutlich niedrigere Verbindungsglieder in Erscheinung treten und kein Zeilencharakter entsteht. Die 3m tiefen angrenzenden Bauteile sollen wiederum nur als Anbauten in Erscheinung treten.

Im östlichen Bereich sind noch einmal 4 gleiche Solitärbaukörper ausgewiesen. Sie sollen sich an der exponierten Stelle zum Quellentalpark hin in der Dimension klassizistischer Villen präsentieren. Auf den 20 m x 20 m großen mit "(A1)" bezeichneten Flächen der Baukörper sollen über dem zweiten Vollgeschoss ein Dach- oder Staffelgeschoss ermöglicht werden, während die angrenzenden zwei- und eingeschossigen Bauteile von jeweils 2 m Tiefe mit einem Flachdach über dem zweiten Vollgeschoss bzw. ersten Vollgeschoss abgeschlossen werden sollen. Damit wird erreicht,

dass diese Bauteile deutlich niedriger sind und nur als Anbauten in Erscheinung treten.

Auf eine Wohnungszahlbeschränkung für die Baufläche "(A)" ist verzichtet worden, weil eine detaillierte Baukörperausweisung und die Geschossflächenangabe schon gewisse Grenzen setzt. Mit der Neubebauung der Bauflächen "(A)" werden sämtliche baulichen Anlagen des Baumschulbetriebes beseitigt und genießen damit keinen Bestandsschutz. In dem mit "(A)" bezeichneten Wohngebiet sind für die notwendigen Stellplätze entsprechende Tiefgaragen ausgewiesen. Das Ziel einer landschaftsgerichteten Bebauung würde durchkreuzt werden, wenn durch oberirdische Stellplätze die Freiflächen in Anspruch genommen würden.

Die Anordnung der Tiefgaragen, weitgehend im Bereich unter der Wohnbebauung, hält die Versiegelung, die eine Tiefgarage darstellt in Grenzen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Zufahrt für eine zusammenhängende Tiefgarage zur Entlastung des Baumschulweges an die Kehre Quellental verlegt. Im Gegensatz zur Auslegung ist wegen der zu erwartenden großzügigen Grundrisslösungen ein Schlüssel von weniger als zwei Stellplätzen pro Wohnung zugrunde gelegt worden.

Im Bereich der Neubebauung „(A)“, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossfläche von 20.000 m² als Höchstmaß festgesetzt. Die GRZ hält sich an die Obergrenze 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).

Die Begrenzung der Geschossfläche auf insgesamt 20.000 m² bedeutet, dass die ausgewiesenen Baukörper die teilweise zusammengekettet sind, die Dimension großzügiger Villen der Elbvororte haben. Die Geschossfläche von 20.000 m² entspricht einer Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,63 und liegt damit unter der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

Der größte Teil der Baufläche „(A)“ ist bereits bebaut worden.

- **östlich Karl-Jacob-Straße**

Von der Karl-Jacob-Straße wird über einen öffentlichen Wohnhof ein reines Wohngebiet bezeichnet mit „(B1)“ und „(B2)“ erschlossen.

Die eingeschossige Wohnanlage soll nach Osten mit Einzel- und Doppelhäusern und privaten Hausgärten einen Übergang zur Parklandschaft bilden. Auf der mit "(B2)" bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets sind deshalb nur Einzel- und Doppelhäuser, mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Zum vorhandenen Siedlungsgefüge hin ist für die mit „(B1)“ bezeichneten Flächen auf eine Wohnungs-

zahlbeschränkung verzichtet worden, um hier auch noch andere Wohnformen in Mehrfamilienhäusern anzubieten. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, mit Ausnahme von notwendigen Zuwegungen sind im Zentrum der gesamten Siedlung ausgeschlossen, um hier eine Freifläche im Charakter eines Grünangers zu erreichen.

Es sind zwei zentrale Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser ausgewiesen, die auch noch unter den Gebäuden liegen sollen, um die Grundstücksüberbauung in Grenzen zu halten.

Auf den mit "(B2)" bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Bereich der seitlichen Grenzabstände unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4).

Ziel ist es, eine möglichst offene Bebauung zur ausgewiesenen Parkanlage zu erhalten. Die Stellplätze oder Garagen sollen im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser straßenseitig vor dem Haus oder in Kellergaragen angeordnet werden. Die 15 m tiefe Ausweisung erlaubt eine individuelle Haus- und Grundrissgestaltung. Die Geschossfläche der mit "(B1)" und "(B2)" bezeichneten Flächen des reinen Wohngebietes darf insgesamt 7.800 m² nicht überschreiten. Die Dachgeschosse sind auf die Geschossfläche anzurechnen (vgl. § 2 Nummer 5). Die Geschossfläche von insgesamt 7 800 m² entspricht etwa einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Im Hinblick auf die städtebauliche Lage zwischen der unter Denkmalschutz stehenden "Hermkes-Siedlung" und dem Landschaftsraum der zukünftigen Parkanlage sind die Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, mit GRZ 0,3 und GFZ 0,4 deutlich unterschritten.

Nach der öffentlichen Auslegung ist aufgrund von Einwendungen die städtebauliche Anordnung der eingeschossigen Baukörper dahingehend geändert worden, dass auf eine städtebauliche Großform, wie sie sich bogenförmig in Abgrenzung zur vorhandenen Hermkes-Siedlung darstellte, verzichtet wurde. Stattdessen ist analog der Hermkes-Siedlung eine individuelle Anordnung der Baukörper mit stärkerer Südlagen-Orientierung vorgenommen worden. Um eine Gestaltungseinheit in der Siedlung zu erlangen, ähnlich beispielhaft der Hermkes-Siedlung, sind die Firstrichtungen der Dächer der Gebäude und die Dachneigung von 35 Grad - 45 Grad als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt (siehe auch Ziffer 5.3).

- **Hermkes-Siedlung**

Für die Hermkes-Siedlung, (Karl-Jacob-Straße 1 – 31) sowie Karl-Jacob-Straße 1a/1b östlich Karl-Jacob-Straße wurden bestandsgemäße Festsetzungen getroffen,

die auch den denkmalrechtlichen Festsetzungen entsprechen. Die Siedlung ist eingeschossig vorhandenen, in den Einzel- und Doppelhäusern befinden sich überwiegend 2 Wohneinheiten. Die GRZ von 0,3 bleibt unter der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, so dass die landschaftsbezogene Bebauung in ihrem Charakter erhalten werden kann.

- **südlich Jürgensallee**

Auch für die Bebauung im Eckbereich Karl-Jacob-Straße/Jürgensallee (Jürgensallee 66a-70e) wird ebenfalls als reines Wohngebiet in maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die GRZ von 0,3 ist analog der Hermkes-Siedlung festgesetzt, um auch hier die landschaftsbezogene Bebauung in ihrem Charakter zu erhalten.

Die sogenannten Instenhäuser an der Ecke Jürgensallee/ Baron-Voght-Straße (Jürgensallee 102-124/ Baron-Voght-Straße 79) sollen denkmalgerecht in ihrer eingeschossigen Bauweise hergerichtet werden. Um den Altbau nicht durch notwendige rückwärtige Anbauten und Dachausbauten negativ zu verändern, ist im Süden eine zweite Zeile mit einer Bautiefe von 7m ausgewiesen. Die GRZ von 0,4 orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

Der eingeschossige Baukörper (Jürgensallee 100) westlich der Instenhäuser wird ebenfalls bestandsgemäß, allerdings ohne störende Ausbauten ausgewiesen.

- **nördlich Quellental / westlich Appuhnstraße**

Im Bereich der Straße Quellental (Quellental 24-28/Appuhnstraße 25/27) wird entsprechend dem 1- bis 2-geschossigen Bestand reines Wohngebiet festgesetzt. Im Eckbereich Quellental / Appuhnstraße wird bis auf eine Ausnahme eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Sie liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, weil ein Zuwachs der Versiegelung der Grundstücke im Hinblick auf die angrenzenden Grünflächen nicht erwünscht ist. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,5 für das Flurstück 412 der Gemarkung Klein Flottbek (Quellental 24) wird lediglich der Bestand mit einem nördlichen Grenzabstand abgesichert.

- **nordöstlich Am Internationalen See-gerichtshof (alt: Georg-Bonne-Straße)**

Im Bereich Am Internationalen Seegerichtshof (alt: Georg-Bonne-Straße) wird mit der 1-2-geschossigen reinen Wohngebietsausweisung der Bestand abgesichert. Dazu dient ebenfalls die GRZ von 0,4.

Nach der öffentlichen Auslegung ist ein zusätzlicher zweigeschossiger Baukörper mit einer Bautiefe von 10 m auf den Flurstücken 734/1105 der Gemarkung Nienstedten ausgewiesen worden. Die vorhandene ebenerdige Stellplatzanlage auf dem Flurstück

1105 entfällt somit. Stellplätze sollen in einer neuen Tiefgarage nachgewiesen werden. Mit dem neuen Baukörper, dessen Dimension und Dachneigung sich an der Siedlung Am Internationalen Seegerichtshof 6-12 orientieren soll, wird der Straßenraum gefasst und somit auch negative Beeinträchtigungen, durch oberirdische Stellplätze auf das Wohnumfeld beseitigt.

Für die Flurstücke 729 und 731 der Gemarkung Nienstedten (Am Internationalen Seegerichtshof 16-18a) wird eine hintere Bebauung in Form einer privaten Pfeifenstiel-Lösung angestrebt. Aus städtebaulichen Gründen ist im hinteren, von der Straße abgewandten Bereich nur eine eingeschossige reine Wohngebietsausweisung in offener Bauweise festgesetzt worden. Die Beschränkung auf eine Wohneinheit je Wohngebäude und eine Grundfläche von maximal 120 m² lässt Raum für die Anlage von Gartenflächen und sonstigen Freiräumen. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern bis zu einer Bautiefe von 15 m lässt eine unabhängige Einzelhausbebauung, aber auch einen gemeinsamen Doppelhausbau zu.

- **beiderseits Baumschulenweg**

Beiderseits des Baumschulenweges wird entsprechend dem Bestand maximal zweigeschossiges reines Wohngebiet ausgewiesen. Lediglich auf dem Flurstück 2441 der Gemarkung Nienstedten (Baumschulenweg 13) ist ein eingeschossiges Gebäude vorhanden, das Erweiterungsmöglichkeiten für einen zweigeschossigen Baukörper bis zu einer Tiefe von 10,5 m erhält.

Die GRZ von 0,4 wird lediglich im Eckbereich Baumschulenweg/ Am Internationalen Seegerichtshof (Flurstücke 742 und 743 der Gemarkung Nienstedten) überschritten, um auch hier den Bestand, mit der GRZ von 0,5 abzusichern. Eine Wohnungszahlbeschränkung ist nicht festgesetzt, weil es sich überwiegend um Mehrfamilien- und Reihenhäuser handelt. Auf dem Flurstück 742 der Gemarkung Nienstedten (Am Internationalen Seegerichtshof 14) ist eine eingeschossige Ausweisung vorgenommen worden, weil es sich um ein erhaltenswürdiges Gebäude handelt.

- **südöstlich Kanzleistraße**

An der Kanzleistraße besteht nördlich und südlich des zukünftigen Eingangs zum Quellentalpark (Kanzleistraße 34-50) eine villenartige Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken, die in dieser Form im Bebauungsplan gesichert werden soll. Auf dem Flurstück 1492 der Gemarkung Nienstedten wird auf dem größten Grundstück ein zusätzlicher Baukörper ausgewiesen, der sich in der Dimension (Bautiefe 15 m) am Vorhandenen orientiert.

Die Festsetzung einer reinen Wohnnutzung in zweigeschossiger Bauweise nur mit Einzelhäusern entspricht dem Bestand und soll auch entsprechend für Neubauten gelten.

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und die GRZ von 0,2 bezieht sich ebenfalls auf die vorhandene Struktur. Um den Charakter der parkähnlichen Bebauung nicht zu verändern, ist auf den Flurstücken 710 und 1491 der Gemarkung Nienstedten an der Kanzleistraße kein zusätzlicher Baukörper ausgewiesen worden. Zumal die Grundstücke jeweils mit dem Flurstück 709 und 1492 eine wirtschaftliche Einheit bilden. Im Bereich der Kanzleistraße 20-30 wird eine hintere Bebauung als reines Wohngebiet ermöglicht. Da es im Rahmen der öffentlichen Auslegung Einwendungen gegen eine öffentliche Erschließungsstraße für die hintere Bebauung gab, ist nach der öffentlichen Auslegung nunmehr eine Flächenausweisung erfolgt, die über eine private Erschließung mit Pfeifenstiel oder in Form von Wohnungseigentum erschlossen werden soll.

Aus städtebaulichen Gründen ist im hinteren, von der Straße abgekehrten Bereich nur eine eingeschossige reine Wohngebietsausweisung vorgenommen worden. Die Beschränkung auf eine Wohneinheit je Wohngebäude und die maximale Grundfläche von 120 m² und die GFZ von 0,3 lässt den Raum für die Anlage von Gartenflächen und sonstigen Freiräumen. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern lässt eine unabhängige Einzelhausbebauung, aber auch einen gemeinsamen Doppelhausbau zu. Somit wird eine individuelle Anordnung für die hintere Bebauung zugelassen die nach Möglichkeit auch Baumbestand berücksichtigt.

In der Kanzleistraße 50 auf dem Flurstück 1469 der Gemarkung Nienstedten ist eine zweigeschossige Bauweise, mit maximal zwei Wohneinheiten und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt worden. Dieses ist mit dem Bestand eines nur in Teilen zweigeschossigen Baukörpers begründet. Die GRZ von 0,4 bezieht sich auf ein durch die Private Grünfläche reduziertes Baugrundstück. Die Wohnungszahlbeschränkung ist auf Grund des relativ großen Baukörpers festgesetzt worden.

In der Kanzleistraße 13 auf dem Flurstück 730 der Gemarkung Nienstedten ist das vorhandene Wohngebäude entsprechend seinem erhaltenswerten eingeschossigem Bestand festgesetzt worden. Die GRZ von 0,4 nimmt Bezug auf das relativ kleine Grundstück.

In der Kanzleistraße 30 auf dem Flurstück 714 der Gemarkung Nienstedten ist das zweigeschossige Gebäude entsprechend dem Bestand festgesetzt worden.

Die GRZ von 0,4 nimmt Bezug auf ein durch eine mögliche weitere hintere Bebauung reduziertes Baugrundstück.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Das denkmalgeschützte ehemalige Gutshaus des Barons Caspar Voght (Baron-Voght-Straße 63/63a) und die südlich davon, ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude an der Baron-Voght-Straße 57-61a werden mit einer ein-bis zweigeschossigen Ausweisung im allgemeinen Wohngebiet bestandsgemäß ausgewiesen. Die GRZ von 0,3 bleibt unter den Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, weil die Freiflächen im direkten Anschluss der denkmalgeschützten Gebäude zum Gesamtensemble gehören. Wegen der vorhandenen Praxen und möglicher kultureller Nutzungen ist hier allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bereich entlang der südlichen Kanzleistraße (Kanzleistraße 2-32/ Am Internationalen Seegerichtshof 20-24) ist durch Ladennutzungen in der Erdgeschosebene und durch Handwerksbetriebe gekennzeichnet. Die 1- bis 3-geschossige allgemeine Wohngebietsausweisung geht auf diese Struktur ein. Die milieuprägende, durch geringe Abstände und hohe Ausnutzung der Grundstücke gekennzeichnete Bebauung soll bestandsgemäß gesichert werden. Nach § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) haben zwingende Festsetzungen eines Bebauungsplans Vorrang vor der Abstandsflächenregelung der HBauO. Die Überschreitung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung bei der GRZ von 0,6 geht ebenfalls auf die Bestandssicherung ein. In diesem Abschnitt der Kanzleistraße ist der Ensembleschutz vorrangig.

Auf den mit "(C)" bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind auf den Flurstücken 712, 726, 1195 und 1237 der Gemarkung Nienstedten nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Die im allgemeinen Wohngebiet ansässigen gewerblichen Betriebe, zu denen im Einzelnen eine Zimmerei mit Heimwerkerbedarf (Flurstück 712) und eine Schlachtereier mit Fleischverarbeitung (Flurstück 1237) gehören, haben Bestandsschutz.

Auf den Flurstücken 726 und 1195 (Kanzleistraße 4a) war zur Zeit der Auslegung des Bebauungsplans eine Möbel- und Waagenreparatur ansässig. Diese Nutzung existiert nicht mehr. Die Anschlussnutzung besteht aus einer anderen gewerblichen Nutzung in Form einer Buchbinderei. Nicht störende Gewerbebetriebe sind Bestandteil der historisch gewachsenen Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen und somit Bestandteil des Milieus an der Kanzleistraße. Die Betriebe sind seit vielen Jahren hier ansässig und haben weder von der Größe noch vom Betriebsablauf zu Be-

schwerden aus der Nachbarschaft geführt. Sie sind nach ihrem Störungsgrad als "nicht störend" einzustufen, so dass über die textliche Festsetzung erreicht werden kann, dass diese Betriebe sich durch Anpassung ihrer Betriebsgänge an neue betriebstechnische Erkenntnisse modernisieren können. In welchem Umfang Betriebserweiterungen durch Neubauten oder Änderungen der baulichen Anlagen vorgenommen werden können, muss im Einzelfall anhand konkreter Anträge geprüft werden, um Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnungen auszuschließen.

Im Bereich Quellental 42 – 50 (Flurstücke 749 – 752) wird ein- bzw. zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet dem Bestand entsprechend ausgewiesen, um eine planungsrechtliche Sicherung insbesondere für den vorhandenen Gartenbaubetrieb (Quellental 48) vorzunehmen. Wegen der erforderlichen Nebenanlagen für den Betrieb ist auf dem Flurstück 750 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf den anderen Flurstücken wird wegen des geringeren Anteils von Nebenanlagen eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Damit wird der Bestand gesichert. In der Auslegefassung des Bebauungsplans Nienstedten 18/Othmarschen 39 war für den Bereich des Flurstücks 750 der Gemarkung Nienstedten reines Wohngebiet und eine damit verbundene Betriebsverlagerung vorgesehen. Begründet war dies mit dem gewerblichen Charakter des Grundstücks, welches sich mit Lagerflächen für Baumaterialien und Baumaschinen bis zur nördlichen Grundstücksgrenze erstreckt und somit unmittelbar an den zukünftigen Quellentalpark mit der offengelegten Kleinen Flottbek reicht.

Auf Grund der Einwendungen gegen die Verlagerung des Betriebes, u.a. wegen der vorhandenen Büro- und Sozialräume auf dem Grundstück, wird nun der Betrieb mit seinen Nebenanlagen durch eine Änderung dieses Bereichs in allgemeines Wohngebiet gesichert. Für die vorhandenen Sozialgebäude des Betriebes im hinteren Bereich soll bei einer Erneuerung eine Ausbaumöglichkeit innerhalb der insgesamt 18 m tiefen Baukörperausweisung ermöglicht werden. Durch die Festsetzung privater Grünflächen - Garten - werden Lagerflächen, An- und Abstellmöglichkeiten für Baumaschinen im hinteren Bereich des Flurstücks 750 ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen erfolgt im rückwärtigen Bereich auf den Flurstücken 751 und 752, um die unmittelbar an die Kleine Flottbek angrenzenden Bereiche von Geräteschuppen, Einrichtungen für Kleintierhaltung, Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

5.3 Gestaltung von baulichen Anlagen

Mit den in § 2 Nummern 6, 7, 13 und 14 festgelegten gestalterischen Anforderungen soll Bezug auf die vorhandene Bausubstanz und auf die vorhandene typische Grundstücksgestaltung genommen werden.

Die mit "(B1)"-und "(B2)" bezeichneten reinen Wohngebiete sind in Bezug auf Materialien und die Farbgebung der Außenwände und der Dächer so zu gestalten, dass insgesamt eine städtebaulich zusammenhängende Baugruppe entsteht (vgl. § 2 Nummer 6). Ziel ist durchaus eine individuelle Gestaltung der einzelnen Häuser, aber durch einheitsstiftende Elemente soll eine Verbindung zum Ganzen geschaffen werden. Dieses Ziel ist in der angrenzenden Hermkes-Siedlung besonders anschaulich erreicht worden.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden darf nicht höher als 1 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen (vgl. § 2 Nummer 7). Ziel dieser gestalterischen Festsetzung ist die Verhinderung von hohen Sockelbauten, die nach der Hamburgischen Bauordnung bis zu 1,4 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen könnten. Mit hohen Sockelbauten sind meist Anschüttungen für Terrassen o.ä. verbunden, so dass die natürliche Topographie negativ verändert wird. Anzustreben sind landschaftsbezogene Bauten, die sich mit dem Erdgeschossfußboden von dem Geländeniveau nicht wesentlich abheben. Die Obergrenze von 1 m berücksichtigt auch eine wirtschaftliche Bebauung, die Bodenaushub für Kellergeschosse reduziert.

Auf der privaten Grünfläche - Reitturnierplatz ist als Abgrenzung zur öffentlichen Parkanlage nur ein Metallstaketzaun zulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass eine Einzäunung der privaten Freiflächen am Landhaus Voght nur entsprechend dem historischen Vorbild vorgenommen werden darf.

Soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen worden sind, sind Dächer von Gebäuden mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 50 Grad auszubilden (vgl. § 2 Nummer 14). Das Plangebiet wird überwiegend von Gebäuden mit geneigten Dächern bestimmt. Die Mindestdachneigung von 30 Grad wird durch Alt- und Neubauten am Baumschulenweg bestimmt. Bei der mit Denkmalschutz belegten Hermkes-Siedlung an der Karl-Jacob-Straße ist eine Dachneigung von ca. 35 Grad vorhanden.

Die steilsten Dächer von ca. 50 Grad sind bei den historischen Hofgebäuden an der Baron-Voght-Straße vorhanden. Die Neigung ist durch die Art der weichen Bedachung mit Reet bedingt.

Für die mit „(B1)“ und „(B2)“ bezeichneten Bereiche ist eine Dachneigung von 35 Grad – 45 Grad, als Mindest- und Höchstmaß im Plan festgesetzt worden. Das Mindestmaß orientiert sich an den vorhandenen Dächern der Hermkes – Siedlung, die keine Dachgauben haben. Da die Neubauten durchaus einen eigenen Charakter haben sollen und bei der Eingeschossigkeit auch noch ein effektiver Dachausbau ermöglicht werden soll, ist das Höchstmaß von 45 Grad Dachneigung festgesetzt worden. Für die mit „(B1)“ und „(B2)“ bezeichneten Bereiche ist im Plan eine Firstrichtung für die Dächer festgesetzt worden. Damit soll eine Gestaltungseinheit für die Siedlung erreicht werden.

In den mit "(A)", "(B1)" und "(B2)" bezeichneten Wohngebieten soll auf Einfriedigungen jeder Art verzichtet werden (siehe "Grünordnungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39"). Als Vorbilder für diese Festsetzungen gelten die Hermkes-Siedlung, die Häuser bzw. die Grundstücke an der Jürgensallee 66 a - 70e und die historischen Häuser im Park an der Baron-Voght-Straße. Durch Weglassen von Zäunen oder Hecken ist in der Hermkes-Siedlung eine Siedlungslandschaft mit besonderer Qualität entstanden. Dabei kommt die landschaftliche bzw. parkartige gemeinsame Gestaltung der Grundstücksflächen auch den einzelnen Eigentümern zugute. In dem mit "(A)" bezeichneten Wohngebiet öffnet sich die Bebauung fächerförmig zum Quellental, so dass auch hier eine Parzellierung dieser Idee zuwiderlaufen würde.

5.4 Erhaltungsbereich

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ 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 den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Baugenehmigung 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 das Landschaftsbild 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).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nienstedten 18 / Othmarschen 39 sind die vier nachfolgenden Erhaltungsbereiche festgesetzt, die ortsbildprägend sind und die Bauentwicklung Nienstedten / Klein Flottbek dokumentieren.

Quellentäl 24 - 28

Die Gebäude dokumentieren die Bauentwicklung etwa im Jahre 1927. Die Backsteinbauweise mit teils noch ursprünglich vorhandenen weißen Sprossenfenstern und einer ebenfalls mit dunklen Backsteinmauern eingefasste Straßenseite bildet ein zusammengehöriges Ensemble, welches die typische Bauweise dieser Zeit darstellt.

Quellentäl 36

Der heutige Standort der Gaststätte war schon um die Jahrhundertwende als Ausflugslokal "Zum Quellental" von Bedeutung. Aus dieser Zeit stammen wohl auch die eingeschossigen Anbauten um das Fachwerkhaus, welches schon aus der Zeit Anfang des 19. Jahrhunderts hervorgeht. Der Eingang für die Außensitzplätze der Gaststätte wird durch eine torbogenartige Buchenanpflanzung an der Straße Quellental markiert. Die Bedeutung des Gebäudes für das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Wiederherstellung des Quellentalparks und die geplante Aufhebung der Durchgangsstraße Quellental noch unterstrichen.

Quellentäl 42 - 48

Die Symmetrie der Baukörper, ihrer Wandfläche, Öffnungen und Fensterteilungen ist bestimmend für die in klassizistischer Tradition errichteten Klein-Wohnhäuser. Alle drei Häuser haben ein mittig liegendes Zwerchhaus an der Schauseite zur Straße, das Doppelhaus Quellental 42/44 hat außerdem einen ebenfalls mittig liegenden Verandaanbau. Die drei Wohnhäuser bilden ein Ensemble und sind ortsbildprägend.

Baumschulenweg/ Am Internationalen Seegerichtshof / Kanzleistraße

Das Wohnquartier wird auch heute überwiegend von den Bauten der Jahrhundertwende geprägt. Dieses Bild ist besonders geschlossen auf der westlichen Seite des Baumschulenweges (Nr. 1-15). Die hellen Putzbauten werden geschossweise meist mit horizontal verlaufenden Gesimsbändern abgesetzt. Der Baumschulenweg wird durch ein Doppelwohnhaus mit symmetrisch angeordnetem Zwerchhaus abgeschlossen. Das Haus Baumschulenweg 13/15 prägt mit den anderen beschriebenen bauli-

chen Anlagen das Ortsbild. Es ist mittlerweile durch einen Neubau in ähnlicher Form ersetzt worden. Am Internationalen Seegerichtshof 2 ist ein typischer 20er-Jahre-Backsteinbau mit in den Erhaltungsbereich einbezogen worden. Das giebelständige Haus prägt den Straßenraum. Ebenfalls in giebelständiger Form präsentiert sich eine 50er-Jahre-Siedlung (Flurstücke 733, 734, 735 und 737 der Gemarkung Nienstedten) zur Straße Am Internationalen Seegerichtshof. Die Zeilenbauten bilden im Gegensatz zu vielen 50er-Jahre-Siedlungen mit einem quer gestellten Kopfbau und zwei 1961 von dem Architekten Heinz Graaf ergänzten seitlichen Bauten einen interessanten städtebaulichen Raum.

Die Straße Am Internationalen Seegerichtshof wird im westlichen Anschluss durch eine Bebauung der Jahrhundertwende mit hellen Putzbauten geprägt, die zur dominanten Eckebebauung zur Kanzleistraße in der Höhenentwicklung ansteigt. Zu diesen, das Straßenbild prägenden Bauten gehören auch Am Internationalen Seegerichtshof 14, 18/18a, 20, 22 und 24. Nach Kriegszerstörungen wurde im Bereich Am Internationalen Seegerichtshof 16, unter teilweiser Verwendung von alten Fundamenten, ein neues Haus in den 50er Jahren aufgebaut. Das Haus ist in den Erhaltungsbereich mit einbezogen, weil es zu einem größeren zusammenhängenden Gebiet gehört.

Das städtisch wirkende Eckgebäude Am Internationalen Seegerichtshof 24/ Kanzleistraße 2 ist mit Stilelementen des Historismus errichtet worden. Die Eckbebauung wird durch einen Turmbau herausgehoben und durch Pflanzung von zwei Linden im abgeschrägten Bereich des Bürgersteiges unterstrichen. Die Kanzleistraße hat ihren Charakter, den sie durch die Bebauung um die Jahrhundertwende bekommen hat, weitgehend erhalten.

Zu dieser Bauphase gehören die Gebäude Kanzleistraße 4, 8, 10, 12, 22, 24, 26 und 28. Hier in der ehemaligen Bahnhofstraße entwickelten sich auch zahlreiche Ladengeschäfte, die zum vielfältigen Milieugebiet gehören.

In der Kanzleistraße 14 ist das Gebäude durch Renovierungen in den 70er Jahren zwar gravierend verändert worden, aber es wird wegen der Lage im Erhaltungsbereich miteinbezogen.

An der Ecke Ehrenstieg werden die Gebäude Kanzleistraße 16 und Ehrenstieg 13-17 in den Erhaltungsbereich mit einbezogen, da sie die Backsteinbauweise der 20er Jahre dokumentieren und den schmalen Durchgang des Ehrenstieges erfassen.

Die seit 1877 ansässige Kohlenhandlung Kanzleistraße 20 (Flurstück 717 der Gemarkung Nienstedten) ist zwar durch die Dachdeckung etwa um 1934 verändert worden, aber die zu dem bäuerlichen Gebäude gehörige "Groot Dör" ist noch ablesbar geblieben.

Ortstypisch sind auch die Hofnutzungen Kanzleistraße 4a und 6.

5.5 Denkmalschutz

Die Gesamtanlage der Hermkes-Siedlung (Karl-Jacob-Straße 1-31) einschließlich der Parkanlage zwischen Kanzleistraße und Karl-Jacob-Straße (Flurstücke 418 bis 434, 816 sowie Teilflächen der Flurstücke 435, 646 und 911 – alt: 822 der Gemarkung Klein Flottbek sowie Teilflächen des Flurstücks 704 der Gemarkung Nienstedten ist nach § 7 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143) dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt (vgl. § 2 Nummer 2).

31. Juli 1950 lautet die Datierung auf dem ersten Antrag für den Bau eines Doppelhauses (Nr. 27/29) in Klein Flottbek an einem damals namenlosen Weg östlich der Kanzleistraße, der das Landschaftsschutzgebiet auf dem Areal der historischen "ornamented farm" von Baron Voght tangiert. Gebaut wurden in den nächsten Jahren (mit der Abnahme von Nr. 19 am 15. Januar 1952 war das Werk zunächst wohl beendet) an diesem Weg insgesamt sieben Doppelhäuser und zwei Einzelhäuser für unterschiedliche Bauherren alle von dem gleichen Architekten: Bernhard Hermkes. Dieses Vorhaben gehörte zu den ersten derartigen Projekten in Hamburg nach dem Krieg. In privilegierter Lage am Rande der Großstadt ließen sich Menschen nieder, die kurz nach der Währungsreform immerhin Baupreise zwischen 29.000,- DM und 60.000,- DM aufbringen konnten. Die Häuser, die damals errichtet wurden, sind heute weitgehend in der ursprünglichen Form erhalten. Die Veränderungen durch Verlegung der Garage in den Keller und Ausbau des gewonnenen Raums im Erdgeschoss, Umstellung auf Ölheizung, vereinzelte Erweiterungen und Dachausbauten - wurden vorsichtig realisiert, so dass der Charakter der Häuser und der Siedlung insgesamt keine Einbußen erfuhr. Gegenüber der ursprünglichen Planung gab es allerdings eine Reduzierung, die jedoch den Zusammenhang und das einheitliche Bild eher verstärkt: zunächst sollte der heutige Elchweg über die Kanzleistraße Richtung Osten durch die Baumschule hindurch verlängert werden, daraus erklärt sich der auf dem Plan deutliche Abstand zwischen den Häusern Nr. 19 und 21. Der Name Karl-Jacob-Straße für den Weg wurde bereits in den frühen 50er Jahren gefunden.

Der einseitig bebaute Abschnitt der Karl-Jacob-Straße, an dem die Siedlung steht, führt von der Jürgensallee neben der Kanzleistraße, von ihr durch eine amöbenartig geformte Grünfläche mit Baum- und Buschbestand getrennt, leicht geschwungen nach Süden. Tatsächlich ermöglichte diese quasi private Erschließung am Rande

des Grünbereiches der Siedlung, die auf einem zusammenhängenden Streifen parallel dazu entstand, den intimen und gegenüber der historischen Bebauung besonderen Charakter. Als der Weg angelegt wurde, gab es bereits auf der Westseite der Kanzleistraße eine Sackgasse, in deren Höhe der Siedlungsweg in die Kanzleistraße übergeht. Von dieser Sackgasse übernahm der Siedlungsweg den Namen, obwohl er städtebaulich und entstehungsgeschichtlich etwas völlig anderes darstellt.

Wegeführung und Bebauung folgen wie selbstverständlich der vorgefundenen Bewegung des Geländes, das sich nach Süden absenkt. Die Häuser sind durch einen schmalen Grünstreifen und Bürgersteig vom Fahrweg getrennt auf einem allmählich sich stärker abhebenden Rücken platziert, so dass jene im Norden sich etwa auf gleichem Niveau mit Weg und Grünfläche befinden, die Südlichen jedoch beträchtlich oberhalb stehen. Die breit gelagerten niedrig wirkenden eingeschossigen Baukörper unter Satteldach, in Nordost/Südwestrichtung im Rhythmus 5 : 4 gegeneinander versetzt gereiht, scheinen frei in die Landschaft gesetzt, der sie sich gleichzeitig sehr schön einfügen. Kein Kellersockel erhebt oder trennt den Baukörper vom begrünten, wie natürlich belassenen Gelände, keine Grundstücksgrenze ist markiert. Neun Baukörper mit 16 Einheiten, darunter ein Doppelhaus für zwei Familien und zwei Einzelhäuser sind es insgesamt. Jeder ist individuell gestaltet nach den Gegebenheiten der Topographie und nach den Wünschen der Bauherren, so dass sich nicht einmal die Haushälften gleichen. D.h. es ist keine Doppelhaussiedlung nach einem Musterhaus, sondern es handelt sich um Einzelentwürfe, die sich allerdings durch verbindliche Gestaltungselemente zu einer Gesamtanlage zusammenschließen. Die einheitsstiftenden Elemente sind einheitliche First- und Traufhöhen, Eingeschossigkeit, Satteldach mit gleicher Neigung, Deckung und knappem Überstand, hellgelber Backstein, braune Holzfenster z.T. mit Klappläden, Terrassen und Fenstertüren auf den Ostseiten, vor allem aber auch die Interpretation der Einzelparzellen als Teil einer weiträumigen Landschaft ohne trennende Zäune usw. Die ganzheitliche Gestaltung von Gebäuden, Vegetation und Topographie zu einer Siedlungslandschaft wird als besondere Qualität erlebt.

Um die Siedlung kümmerte sich entsprechend neben der zuständigen Hausverwaltung wegen der Grünanlage auch das Naturschutzamt, das in den fünfziger Jahren z.B. Stellplätze zwischen den Häusern nicht zuließ. 1957 wurde aus stadtbildpflegerischen Gründen eine geplante Erweiterung des Hauses Nr. 1 (Flurstück 433 der Gemarkung Klein Flottbek) nicht zugelassen.

Die Qualität dieser Siedlung wird in der Architektenschaft und in der Literatur als hoch eingeschätzt; dabei wird die gewisse Großzügigkeit der offenen Anlage, allerdings auch die Bescheidenheit und die an skandinavischen Beispielen orientierte, unspektakuläre Haltung hervorgehoben.

Die schöpferische Leistung des Architekten Hermkes wird in ihrer Gesamtheit durchaus als Kunstwerk bezeichnet. Tatsächlich handelt es sich aus heutiger Sicht um - für sich genommen - vergleichsweise unspektakuläre Wohnhäuser, die sich zu einer hochklassigen Siedlungsarchitektur vereinen. Geplant und gebaut direkt nach der Währungsreform, stellt die "Hermkes-Siedlung" eine optimistische Leistung nicht des Wiederaufbaus, sondern des Neuaufbaus in der jungen Bundesrepublik dar. Sie ist als spezifisch bürgerliche Nachkriegsarchitektur, als Werk eines wichtigen Hamburger Architekten, als beispielhafte Siedlungsarchitektur und Zeitzeugnis von besonderer Bedeutung. Sie verkörpert eine besonders liebenswerte Facette der Nachkriegsmoderne, die menschliche Dimensionen und handwerklicher Qualität vereint, dabei der Vorstadtsiedlung sowohl die Werte als Teil einer Landschaft und die Privatsphäre für die Nutzer belässt. Wegen der gestalterischen, architektonischen und geschichtlichen Bedeutung und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes liegt die Erhaltung der Siedlung als Gesamtanlage, bestehend aus den Häusern Karl-Jacob-Straße 1-31 mit den Grundstücken, dem zugehörigen Straßenabschnitt und der angegliederten Grünfläche auf der Westseite mit dem Baum- und Buschbestand, besonders auch der als Solitär belassenen Eiche am Südzipfel der Grünfläche im öffentlichen Interesse. Der Denkmalrat hat sich als unabhängiges Sachverständigungsgremium am 6. April 1992 abschließend mit dem Denkmalwert der Gesamtanlage befasst. Der Denkmalrat hat sich dem Gutachten des Denkmalschutzamtes angeschlossen und mit einstimmigen Voten die Schutzwürdigkeit der Gesamtanlage bestätigt.

Die Gesamtanlage wird daher nach § 5 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525) in Verbindung mit § 7 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes dem Denkmalschutz unterstellt. Nach In - Kraft - Treten des Bebauungsplanes ist die Gesamtanlage nach § 6 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 der Gesamtanlage begründet.

Eine Genehmigung zur Veränderung der Gesamtanlage bzw. von deren Bestandteilen darf nur 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. Arbeiten an oder im Zusammenhang mit den unter Schutz gestellten Denkmälern sind nach § 1 Absatz 4 der Baufreistellungsverordnung nicht von dem Erfordernis einer Baugenehmigung freigestellt.

Für die Gebäude Baron-Voght-Straße 73/75, 63/63 a, 59/59 a-61 und 57 sowie Jürgensallee 102 bis 124 mit Umgebung ist der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich übernommen worden. Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

5.6 Begrünnungsmaßnahmen

In dem mit "(A)" bezeichneten Wohngebiet und im reinen Wohngebiet nördlich davon (Flurstück 1492 der Gemarkung Nienstedten sind die dem Quellentalpark zugewandten östlichen Fassaden zu begrünen. Die entsprechende Festsetzung einer Fassadenbegrünung in der Planzeichnung ist erforderlich, um damit der besonderen städtebaulichen Situation gegenüber den Landschaftsraum des Quellentalparks gerecht zu werden. Weiterhin wird die Lage zur als Gehrecht festgesetzten Fußwegverbindung berücksichtigt.

Für die große Tribünenanlage in der privaten Grünanlage - Reitturnierplatz wird auf der Westseite ebenfalls in der Planzeichnung eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Sie dient zur besseren Eingliederung in den angrenzenden Landschaftsraum, der von dem öffentlichen Wanderweg im Westen erfassbar ist.

Die Dächer von Tiefgaragen sind flächendeckend zu begrünen (vgl. § 2 Nummer.9). Der Höhenverlauf der Tiefgarage muss sich der vorhandenen Topographie mit der festzusetzenden Geländeoberfläche anpassen. Eine Mindestüberdeckung von 50 cm Erdreich soll die Begrünung der Tiefgarage bewirken und genügend Wurzeltiefe für kleinere Gehölze garantieren (siehe "Grünordnungsplan Nienstedten 18/ Othmarschen 39"). Weiterhin ist das Ziel der Festsetzung, durch den Tiefgaragenbau keine Veränderung des vorhandenen Geländeneiveaus herbeizuführen. Passen die Tiefgaragen sich nicht durch Rampen o.ä., dem Geländeneiveau an, besteht insbesondere in

den neuen Baugebieten, die vom Baumschulenweg und von der Karl-Jacob-Straße erschlossen werden, die Gefahr, dass bei waagrecht verlaufendem Tiefgaragenniveau zum Talraum angeschüttet wird.

Sofern Stellplätze nicht in Tiefgaragen vorgeschrieben sind, gilt folgende Festsetzung: Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 1). Es sind großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden zu verwenden (siehe „Grünordnungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39“). Stellplatzanlagen mit mindestens vier Stellplätzen sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser Am Internationalen Seegerichtshof 6-12 und im Bereich der Reihenhäuser an der Ecke Karl-Jacob-Straße/Jürgensallee (Flurstück 569 der Gemarkung Klein Flottbek) vorhanden. Solche Anlagen sollen bei der Neuanlage durch großkronige Laubbäume begrünt werden und somit in die privaten Grünräume besser eingebunden werden.

Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern, sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) sind mit Dachbegrünungen zu versehen und zu unterhalten. Garagen sollen zusätzliche Wandbegrünungen erhalten (vgl. § 2 Nummer 10 Sätze 2 und 3). Dachbegrünungen sollen den begrüntem Freiraum für die Bewohner höher gelegener Räume optisch vergrößern, aber auch zur Regenwasserrückhaltung beitragen. Die Berankung der Wände von Garagen trägt zur besseren Einbindung in private Grünräume bei.

Zusätzlich sind im „Grünordnungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39“ Anpflanzungsgebote für Gehölze als Abschirmung der Wohngebiete („green belt“) von der Parkanlage festgesetzt.

5.7 Landschaftsschutz

Für den Großteil des Plangebiets gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376). Die Baumschutzverordnung findet hier keine Anwendung.

Für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen,

Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376), aufgehoben (vgl. §3). Damit werden die im westlichen Bereich des Plangebiets ausgewiesenen, neuen Wohngebiete erfasst, die von der Karl-Jacob-Straße und vom Baumschulenweg erschlossen werden (siehe Anlage). Es sind zwar bei den städtebaulichen Entwürfen auch landschaftsplanerische Aspekte berücksichtigt worden, aber die Wohnbebauung stellt eine erhebliche Veränderung der bisherigen Baumschulanpflanzungsfläche dar, so dass sie nicht mit der Landschaftsschutzverordnung vereinbar sind. Die teilweise bebauten Flurstücke 418 der Gemarkung Nienstedten und 1469 der Gemarkung Klein Flottbek wurden im Landschaftsschutzgebiet belassen, weil sich auf dem Flurstück 1469 ein Teich befindet, der aus einer Quelle gespeist wird. Die für den Denkmalschutz festgesetzte Fläche an der Karl-Jacob-Straße wird ebenfalls aus dem Landschaftsschutz herausgenommen. Der Erhalt des Grünangers und der landschaftsbezogenen Hermkes-Siedlung ist durch die Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz gewährleistet.

5.8 Private Grünfläche

Anger

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger“ (Flurstück 2506 Gemarkung Nienstedten) soll für die mit "(A)" bezeichnete Wohnbaufläche nördlich Baumschulenweg einen als Grünfläche gestalteten Mittelpunkt der Ansiedlung darstellen - analog eines dörflichen Angers.

Eine private Grünfläche wird im hinteren Bereich der Wohnbebauung Kanzleistraße 50 (Flurstücke 1469 und 1476 der Gemarkung Nienstedten) festgesetzt. Die Grünfläche besteht aus einer privaten Teichanlage, mit zahlreichen Anpflanzungen im Umkreis. Dieser Grüncharakter soll am Eingang zur öffentlichen Parkanlage gesichert werden.

Garten

Im hinteren Bereich des Flurstücks 750 der Gemarkung Nienstedten (Quellentäl 48) wird wegen der besonderen Lage zum geplanten Quellentalpark „Private Grünfläche – Garten“ ausgewiesen. Für den Gartenbaubetrieb auf demselben Flurstück besteht hier auch die Möglichkeit einen Schaugarten für Besucher bzw. Kunden des Garten- und Landschaftsbaubetriebes anzulegen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund von Einwendungen die Absicht aufgegeben, diesen hinteren Teil des Grundstücks als öffentliche Parkanlage zu erwerben und eine vorgesehene Oberflächenentwässerung vorzumerken.

Nach der Öffentlichen Auslegung des Plans ist im Bereich der Gebäude Baron-Voght-Straße 57 – 61 a und 63/63a statt „öffentliche Parkanlage“ „Private Grünfläche“ ausgewiesen worden. Dies entspricht dem Pachtvertrag, gewährleistet für die Bewohner der Häuser eine ausreichende Intimsphäre und entlastet die Freie und Hansestadt Hamburg bei der Pflege und Unterhaltung der Flächen. Im Bereich der Gebäude Baron-Voght-Straße 57 bis 63a wurde von einer Zweckbestimmung der privaten Grünflächen abgesehen, um die private Gartennutzung nicht einzuschränken.

Im Bereich des alten Gutshauses Baron-Voght-Straße 63/63a ist die private Grünfläche durch einen Metallstaketzaun abgetrennt. Für den dreieckigen Eingangsbereich der Parkanlage, nördlich Baron-Voght-Straße 57, ist beabsichtigt, mit dem Eigentümer eine Vereinbarung zu treffen, die Hamburg erlaubt, im Interesse der Öffentlichkeit Einfluss auf die Gestaltung der privaten Grünfläche im Eingangsbereich zum Park zu nehmen.

Reitturnierplatz

Der alljährlich für das Deutsche Spring- und Dressur-Derby genutzte Reitturnierplatz südlich Jürgensallee wird in seinem Bestand gesichert. Allerdings gehören zur Durchführung der Derbyveranstaltung neben Tribünen und dem Geläuf auch noch zahlreiche Nebeneinrichtungen, die aber nicht ganzjährig vorgehalten werden müssen und somit auf anderen Flächen außerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung „Reitturnierplatz“ zeitlich befristet genutzt werden. Ziel des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nienstedten 18 / Othmarschen 39 ist es, die ehemalige Westerkoppel der "ornamented farm" des Barons Voght zugänglicher bzw. erlebbarer für die Öffentlichkeit zu machen. Dazu gehört insbesondere die ehemalige Hauswiese. Das ehemalige Winterlager für Boote ist in diesem Bereich entfallen.

Die beiden vorhandenen Tribünenanlagen werden durch Baugrenzen gesichert. Daneben sind die vorhandenen Gebäudehöhen mit maximal 13,7 m über Gelände für die große Tribünenanlage und 6 m über Gelände für die kleine Tribüne festgesetzt.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan – Entwurfs ist auf Grund von Einwendungen die Lage der unverbindlichen Vormerkung für Abreiteplatz und fliegende Bauten geändert worden. Die Fläche für fliegende Bauten und Abreiteplatz, die ursprünglich westlich des Nord-Süd-Wanderweges (so genannte Geestwiese) angeordnet waren, sind in den südlichen Bereich (bisher: Vorübergehend Stellplätze) verlagert worden (geänderte Bezeichnung: Abreiteplatz bzw. temporär genutzte Fläche zum Parken und für fliegende Bauten). Dies hat den Vorteil, dass die sog. Geestwiese, als empfindlicherer Teil der Parkanlage von vorübergehenden Nutzungen weitgehend frei bleibt. Die ausnahmsweise Inanspruchnahme der Geestwiese für besonders große Veranstaltungen (z.B. für Zwecke des Deutschen Spring- und Dressur-Derbys) ist damit aber nicht ausgeschlossen. Die Pferdeboxen, die in früheren Zeiten in Baumschulhallen vorübergehend eingerichtet wurden, können während eines Turniers auf den temporär genutzten Flächen für fliegende Bauten untergebracht werden. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnten daher unter Beachtung der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

Pferdesport

Auf der privaten Grünfläche nördlich des Landhauses Voght (Baron-Voght-Straße 63/ 63a) sind in den eingeschossigen Gebäuden nur Stallungen und Einrichtungen für den Pferdesport sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Bauliche Anlagen des Hochbaus außerhalb der überbaubaren Fläche sind unzulässig (vgl. §2 Nummer 12). Innerhalb der „Privaten Grünfläche“ nördlich des Landhauses Voght sind drei eingeschossige Baukörper mit Bautiefen von 6 m bis 15 m ausgewiesen, welche den historischen Standort von Wirtschaftsgebäude, Durchfahrtsscheune und Wagenschauer des ehemaligen Gutshofes darstellen. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, die 1969 bzw. 1976 abgebrannten Gebäude in historischer Anlehnung aufzubauen und für die Pferdehaltung während des Derbys zu nutzen. Damit wird Ersatz für die zu entfernenden Pferdeboxen auf der Hauswiese (südlich und östlich des Reitturnierplatzes) und eine Unterbringungskapazität für den Wegfall der Hallennutzung auf dem Baumschulgelände geschaffen. Um die Geruchsbelästigung und das damit einhergehende verstärkte Insektenaufkommen durch die Pferdehaltung zu minimieren, sollen die Pferdeställe mit einer durchgehenden Firstentlüftung in Gestalt eines durchlaufenden Licht- und Luftbandes ausgestattet werden. Durch diese Maßnahme kann ein kontinuierlicher vertikaler Luftstrom aus den Ställen heraus erzielt werden, so dass unerwünschten Ge-

ruchsbelästigungen und einem verstärkten Auftreten von Insekten entgegengewirkt werden kann. Der anfallende Pferdemist soll nicht wie bisher auf dem Grundstück gelagert, sondern über geschlossene Container oder vergleichbare Möglichkeiten, die eine Gefährdung des Wasserhaushalts und eine Geruchsbelästigung der Nachbarschaft ausschließt, entsorgt werden. Eine Verbringung außerhalb der überbaubaren Fläche kommt daher nicht in Frage. Dies würde zu nicht vertretbaren Geruchsbelästigungen der Wohngebiete östlich der Baron-Voght-Straße führen.

In dem Bereich „Private Grünfläche“ nördlich des Landhauses Voght liegt das denkmalgeschützte Gebäude Baron-Voght-Straße 73/75. Zur Zeit der Planaufstellung waren hier Wohnnutzung, Pferdeställe und eine Ballettschule untergebracht. Die Wohnnutzung und die Nutzung durch eine Ballettschule genießen nur Bestandsschutz.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde von einer Zweckbestimmung für diese privaten Grünflächen abgesehen, um ein größeres Spektrum der privaten Nutzung dieser Freifläche zu ermöglichen. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnte daher unter Beachtung der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

Schank- und Speisewirtschaft

Mit der Ausweisung als private Grünfläche „Schank- und Speisewirtschaft“ soll der historische Standort mit der unmittelbaren Nähe der Parklandschaften und Ausflugsgebieten gesichert werden.

Auf der mit Baugrenzen festgesetzten Fläche in der privaten Grünfläche ist nur eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Nach der Auslegung des Plans wurde die Bezeichnung der Fläche von „Ausflugslokal“ in „Schank- und Speisewirtschaft“ geändert. Außerdem ist im Bereich um das Gebäude und die vorhandene Netzstation der E.ON Hanse AG statt „Öffentliche Parkanlage“ „Private Grünfläche“ festgesetzt worden. Dies entspricht dem Pachtvertrag und entlastet die Freie und Hansestadt Hamburg bei der Pflege und Unterhaltung der Fläche. An den Baugrenzen ändert sich nichts. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnten daher unter Beachtung der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

Die Außensitzplätze für das Lokal sollen östlich der baulichen Anlagen ermöglicht bzw. gesichert werden. Westlich des Lokals ist der Traufbereich der Bäume von Stellplätzen freizuhalten. Bei einer Unterbrechung der Straße Quellental durch die ausgewiesenen Kehren, könnten Stellplätze im westlichen Bereich vor der Kehre in

Längsaufstellung angeordnet werden. Die festgesetzte Grundfläche (GR) von 150m² und die Geschossfläche (GF) von 180m² sichern die vorhandene Bausubstanz ab. Das vorhandene Dachgeschoss wird auf die Geschossfläche angerechnet. Eine Erweiterung wird wegen der Lage in der Parklandschaft nicht berücksichtigt.

5.9 Parkanlage

Zwischen Kanzleistraße und der Karl-Jacob-Straße wird der vorhandene öffentliche Anger (Flurstück 434 der Gemarkung Klein Flottbek) in seinem Bestand als Parkanlage festgeschrieben. Die Westseite der heutigen Parkanlage bildete einmal mit einer Wallhecke den Abschluss der Westerkoppel der "ornamented farm". Aus dieser Zeit stammt noch die als Solitär belassene Eiche am Süzipfel der Grünfläche und die Wallhecke mit größeren Bäumen. Ziel der Ausweisung von ca. 17 ha Parkanlage ist die Sicherung bzw. Wiederherstellung des ehemals bedeutsamen Landschaftsgutes von Caspar Voght im Bereich der so genannten Westerkoppel. Nach der Verlagerung der Baumschulnutzung ist der größte Teil der ca. 14,6 ha, nämlich 7,9 ha als öffentliche Grünfläche umgestaltet worden. Innerhalb dieser Fläche ist der Quellentalpark mit der Offenlegung der Kleinen Flottbek, Wiederherstellung der ursprünglichen Topographie und historische Wegeverbindungen zwischenzeitlich größtenteils hergestellt worden. Nach Beseitigung der Verrohrung der Kleinen Flottbek und der Drainagen der Baumschule sollen das Dach- und Oberflächenwasser aus den angrenzenden Wohngebieten über offene Gräben dem Wasserlauf der Kleinen Flottbek mit zahlreichen Teichen zugeführt werden. Um die Kleine Flottbek wieder offen führen zu können, ist die Aufschüttung für die Baumschule aus den 30er Jahren beseitigt worden. Das Flurstück 709 der Gemarkung Klein Flottbek markiert noch die offene Führung der Kleinen Flottbek, so dass das ursprünglich im Jahre 1949 auf jederzeitigen Widerruf errichtete Behelfsheim Quellental 40 mit der Wohnnutzung überplant werden musste.

Nördlich des Quellentals ist die Hang- und Geestwiese hergerichtet worden. Um die über 125-jährige ehemalige Baumschulnutzung noch zu dokumentieren, ist am nördlichen Eingang der Geestwiese die Anpflanzung von Baumreihen erfolgt. Die Baugebiete, welche vom Baumschulenweg und der Karl-Jacob-Straße neu erschlossen werden, sind zur Parkanlage durch einen sog. "green belt" (Gehölzpflanzungen) begrenzt (siehe Festlegung des Grünordnungsplans Nienstedten 18 / Othmarschen 39).

Von Nord nach Süd verläuft die vorhandene Fußwegverbindung von der S-Bahn zum Wesselhoeftpark, östlich davon wurde öffentliche Parkanlage und private Grünfläche ausgewiesen. Neue Wege sind mittlerweile im Bereich der ehemaligen Obstwiese und dem Fruchtgarten erschlossen worden. Im neu erschlossenen Wohngebiet an der Karl-Jacob-Straße ist ein etwa 5m breiter Zugang ausgewiesen. Sie ist Teilstück einer Fußgängerverbindung in Ost-Westlicher Richtung, zwischen Karl-Jacob-Straße und Baron-Voght-Straße. Im Bereich der Hauswiese soll der historische Aussichtshügel westlich des Landhauses mit der heute noch vorhandenen Substanz wieder hergestellt werden. Für die gesamte Fläche der Parkanlage sind die detaillierten Festsetzungen und Begründungen des Grünordnungsplans Nienstedten 18 / Othmarschen 39 zu beachten.

Mit der Festsetzung der Parkanlage wird nicht nur der historische Zusammenhang des Landschaftsraumes gesichert, sondern auch Freiflächenelemente des Zweiten grünen Ringes, der die Hamburger City in einer Entfernung von ca. 6 - 8 km umgibt. Dieser Landschaftsraum, der sich nach Norden über den Botanischen Garten und nach Süden über den Wesselhoeftpark zur Elbe fortsetzt, ist als Strukturelement, Erholungs- und Ausgleichsraum von besonderer Bedeutung.

Auf den gekennzeichneten Flächen in der Parkanlage sind zur Durchführung von Reitturnierveranstaltungen Nutzungen für Abreiteplatz, temporär genutzte Flächen zum Parken und für fliegende Bauten vorgesehen. Nach Abschluss der Veranstaltungen soll der ursprüngliche Zustand der Flächen wiederhergestellt werden, mit Ausnahme der als Abreiteplatz gekennzeichneten Flächen (siehe Grünordnungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39).

5.9.1 Abreiteplatz

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind zwei vorhandene Abreiteplätze in Zusammenhang mit dem Reitturnierplatz gekennzeichnet. Insbesondere für das einmal im Jahr stattfindende Deutsche Spring- und Dressur-Derby sind diese Plätze nötig, auf dem die Pferde vorbereitet und warmgemacht werden können. Die Sandflächen sind als Dauereinrichtung hergerichtet, werden aber nur zu den Veranstaltungen genutzt. Die Größe und Lage der Abreiteplätze wurde nach der öffentlichen Auslegung entsprechend dem Bestand geändert, um sie den Erfordernissen des Reitsports anzu-

passen. Der im Norden der Wiese gelegene Abreiteplatz wurde inzwischen als Dressurviereck hergerichtet.

5.9.2 Fläche für fliegende Bauten

Insgesamt vier temporär genutzte Flächen für fliegende Bauten im Bebauungsplan sind gekennzeichnet worden, um aufzuzeigen, an welchen Stellen vorübergehend Möglichkeiten für die Aufstellung von Zelten und Pferdeboxen bei Reitturnierveranstaltungen gegeben sind.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans sind Flächen für fliegende Bauten von der Geestwiese auf Flächen östlich des Reitturnierplatzes und auf die temporär genutzte Fläche zum Parken verlagert worden. Ziel ist es, die westlich des Nordsüd – Wanderweges gelegene Parkanlage von Sondernutzungen freizuhalten.

5.9.3 Fläche zum Parken

Südlich des in West-Ost-Richtung verlaufenden Wanderweges ist innerhalb der Parkanlage eine temporär genutzte Fläche zum Parken gekennzeichnet. Während der Derbyveranstaltung soll hier vorübergehend das Abstellen der Pferdetransporter sowie LKW's ermöglicht werden. Zur Stabilisierung des Untergrundes wurde ein Teil dieser Fläche mit Schotterrassen hergerichtet. Die Zufahrt erfolgt im Süden über die Straße Quellental. Nach Abschluss der Veranstaltungen ist der ursprüngliche Zustand der Flächen wiederherzustellen (siehe Grünordnungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39). Damit sollen evtl. Schäden, z.B. Reifen- und Trittsuren wieder beseitigt werden, um die Parkanlage wieder erlebbar zu machen.

Die Lage der Zufahrt ist nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert worden, um sie der Topographie anzupassen. Die bisherige Anfahrt über den Wanderweg von der Baron-Voght-Straße gefährdet den Baumbestand und soll deshalb nicht mehr genutzt werden.

5.10 Straßenverkehrsflächen

Minimale Erschließungsformen als Wohnhof werden im Bereich der Bauflächen "(A)" und "(B)" ausgewiesen.

Das mit "(A)" bezeichnete Wohngebiet wird in Verlängerung des Baumschulweges erschlossen. Die vorhandene Kehre ist nach Norden auf das Flurstück 1515 verlagert worden, so dass die im Bereich der Flurstücke 1512 und 1513 befindliche Straßenverkehrsfläche reduziert worden und den privaten Hausgärten zugute gekommen ist.

Das mit „(A)“ bezeichnete Wohngebiet selbst soll durch eine Privatstraße, die um einen Grünanger führt, erschlossen werden. Diese ist bogenförmig und oberirdisch als Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Von dieser bogenförmigen Privatstraße gehen dann Rampen in den unterirdischen Bereich der Tiefgaragen. Die Prüfung von Erschließungsalternativen von der Kanzleistraße her haben ergeben, dass der Erschließungsaufwand bezüglich der Straßenlänge höher ist und Gartenanlagen im Bereich der Flurstücke 710, 1189 bzw. 2551 erheblich negativ beeinträchtigt bzw. zerschnitten würden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Anbindung der Tiefgaragen in Teilbereichen geändert. Zur Entlastung des Baumschulweges soll nun eine Tiefgarage für das Baugebiet "(A)" durch eine Zufahrt von der Kehre Quellental erschlossen werden. Damit werden 30 – 40 % der Stellplätze vom Baugebiet „(A)“ nicht mehr über den Baumschulweg erschlossen.

Zwischen der neuen Kehre Baumschulweg und der Straße Quellental ist eine 5 m breite Fußwegverbindung ausgewiesen. Die fußläufige Verbindung schließt somit an den bestehenden Ehrenstiege an. Die 5 m breite Trasse zwischen der neuen Kehre Baumschulweg und der Straße Quellental, ergibt sich auch aus der Notwendigkeit, das vorhandene Mischwassersiel zu erneuern und mögliche Unterhaltungsarbeiten der Stadtentwässerung durchzuführen.

An der Karl-Jacob-Straße wird die 7 bzw. 11 m breite Erschließung für das Baugebiet „(B)“ in dem Bereich, der für die Verlängerung des Elchweges als ehemals beabsichtigte Entlastungsstraße zur Elbchaussee von der Bebauung freigehalten wurde, angebunden. Die Wohnhoferschließung wird wegen des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens nach dem Mischprinzip angelegt, so dass es nicht abgetrennte Funktionsbereiche gibt, sondern die Aufenthaltsfunktion überwiegt. Im Bereich der 11 m breiten Straßenverkehrsfläche ist ein 4 m breiter Graben zur Oberflächenentwässerung mit einbezogen (siehe Schnittzeichnung A-A in der Planzeichnung).

Über eine 3 m breite Fußgängerverbindung von der Kehre soll das neue Wohngebiet auf kürzestem Wege an eine geplante Wanderweg-Verbindung in der Parkanlage

und damit an die S-Bahn-Station Klein Flottbek (außerhalb des Plangebiets) angebunden werden.

Es ist beabsichtigt, die Straße Quellental im Rahmen der Wiederherstellung der Topographie des Quellentals im fließenden Übergang zum Naturdenkmal Wesselhoeftpark zu unterbrechen. Dies soll durch zwei Kehren in der Straße Quellental geschehen. Im westlichen Bereich und östlichen Eingangsbereich der Straße Quellental besteht die Möglichkeit, überörtlichen Verkehr rechtzeitig abzuleiten.

Die wiederherzustellende Talniederung soll durch eine Fußgängerbrücke überspannt werden. Somit wird auch der ungehindert Kaltluftabfluss im Talraum gewährleistet.

Die stark frequentierte Nord-Süd-Fußgänger Verbindung wird somit nicht mehr durch den Straßenverkehr behindert oder gefährdet. Allerdings soll die zukünftige Brücke Quellental im Umleitungsfall (Hochwasser Teufelsbrück) für den Fahrzeugverkehr aktiviert werden können. Die heutige Umleitungsstrecke verläuft stadtauswärts über Hochrad, Baron-Vogt- Straße, Quellental und Am Internationalen Seegerichtshof usw. Eine weiträumigere Umleitungsstrecke nach Norden scheitert an der Brückendurchfahrtshöhe unter der S-Bahn von teilweise nur 3,6 m.

In der Baron-Voght-Straße werden in Teilbereichen geringfügige Erweiterungen für die Anlage eines Radweges nötig; es handelt sich um ca. 100 m². Die vorhandene Einfriedigung soll dann als Straßenbegrenzungslinie dienen.

Im übrigen Plangebiet wird im Wesentlichen der Bestand an Straßenverkehrsflächen übernommen. Straßenverkehrsflächen sind in den Bereichen Quellental, alte Kehre Baumschulenweg, Appuhnstraße und Kanzleistraße in der Größenordnung von zusammen ca. 1.940 m² entbehrlich.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde die mögliche Siedlungsstruktur im Baugebiet "(B)" geändert, sodass in diesem Rahmen auch der Erschließungsaufwand um ca. 1.200 m² reduziert werden konnte.

Außerdem ist die Erschließung der hinteren Grundstücke an der Kanzleistraße 20-30 geändert worden. Da individuelle Bauabsichten mit einer öffentlichen Erschließungsstraße nicht in Einklang zu bringen waren, ist auf die öffentliche Erschließung ganz verzichtet worden. Somit kommt eine private Erschließung in Form von Pfeifenstielgrundstücken oder Wohnungseigentum in Frage.

5.11 Gehrecht

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten; geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 11). Die beiden festgesetzten Gehrechte ermöglichen die nachfolgenden Wegeverbindungen: Der Weg auf dem Flurstück 1520 der Gemarkung Nienstedten ist einerseits Teilstück einer, auch entsprechend dem Grünordnungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39 festgelegten Verbindung vom Botanischen Garten über den S-Bahnhof Klein Flottbek und die Straße Quellental zum Elbufer, andererseits eine Eckverbindung zwischen Kanzleistraße und der Straße Quellental. Die Wegeverbindung soll auch zum Radfahren dienen, jedoch nicht die den Bach begleitenden Wege. Die Festsetzung eines Gehrechts ist auch mit der möglichen Sperrung von Teilabschnitten der östlich gelegenen Wanderwegverbindung (Flurstück 465 der Gemarkung Klein Flottbek) bei Reitturnierveranstaltungen begründet.

Der Weg auf dem Flurstück 909 der Gemarkung Klein Flottbek an die Baron-Voght-Straße ist bereits durch Pachtverträge für die Öffentlichkeit gesichert und stellt gleichzeitig eine Erschließung für das Wohngebiet (Baron-Voght-Straße 57-61a) dar.

5.12 Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes 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 wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.13 Oberflächenentwässerung

Um der Kleinen Flottbek nach ihrer Wiederherstellung eine genügende Wasserführung zu geben und zugleich die Mischwassersiele zu entlasten, soll das aus den geplanten Wohngebieten "(A)", "(B1)" und "(B2)" anfallende Niederschlagswasser über eine offene Oberflächenentwässerung durch Mulden-/Grabensysteme der Kleinen Flottbek zugeleitet werden. Der für die Oberflächenentwässerung erforderliche Flä-

chenbedarf ist unverbindlich vorgemerkt. Der genaue Flächenbedarf wird in einem nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren festgelegt.

5.14 Baumschutz

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).

Soweit Teile des Plangebietes unter Landschaftsschutz stehen, findet in diesen Gebieten die Baumschutzverordnung wegen der speziellen Regelungen in der Landschaftsschutzverordnung keine Anwendung.

Im Übrigen sind im Grünordnungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39 Erhaltungsgebote für besonders wertvoller Solitärgehölze, Gehölzbestände und Hecken festgesetzt.

5.15 Bodenverunreinigungen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich drei Munitionsverdachtsflächen. Sie werden vom Kampfmittelräumdienst bearbeitet, sodass den im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen keine Hindernisse entgegenstehen.

Im südwestlichen Teil des als öffentliche Parkanlage ausgewiesenen Flurstücks 912 der Gemarkung Klein Flottbek, begrenzt vom Fußweg im Osten und dem Wasserlauf der Kleinen Flottbek im Westen, befindet sich eine Altlastverdachtsfläche. Diese Fläche ist im Rahmen von Gutachten vom 10. September 1992, 31. Mai 1990 und 21. Mai 1991 untersucht worden. Im Rahmen von Bodensondierungen sind auf der Altlastverdachtsfläche rasterförmig 23 Rammkernsondierungen bis in den gewachsenen Boden (max. 8 m) abgeteuft worden. Zwei Rammkernsondierungen wurden zu einem Pegelbrunnen ausgebaut. Eine sensorische und kornanalytische Beurteilung des Bohrguts erfolgte vor Ort. Die auf Grund der sensorischen Bewertung an ausgewählten Proben durchgeführten chemischen Analytik weisen, mit Ausnahme der Proben aus einer Rammkernsondierung, keine Auffälligkeiten auf. In dieser Probe liegt eine hohe organische Belastung vor: Der Hamburger Sanierungsleitwert für mobile Kohlenwasserstoffe von 1.000 mg/kg TS wird vom Mineralölgehalt der Probe

deutlich überschritten. Der Gehalt an schwerflüchtigen Fettlösenden Stoffen liegt über dem Sanierungsleitwert für wenig mobile Kohlenwasserstoffe von 2000 mg/kg TS. Die Summe der PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) überschreitet den max. Sanierungsleitwert von 2.000 mg/kg TS deutlich. Der Phenolindex liegt über den Sanierungsleitwert (c-Wert = 10 mg kg TS) der Niederländischen Liste. Die laterale Ausdehnung des vermutlich durch Teeröl eingetretenen Schadens lässt sich im Boden auf wenige Meter begrenzen. Die Verunreinigung tritt ab einer Tiefe von ca. 2,5 m bis 3 m unter Geländeoberkante (GOK) auf und wurde mittels sensorischer Ansprache bis zur Endstufe (8 m u. GOK) festgestellt, ab ca. 5,4 m über GOK in den gewachsenen Sanden mit abnehmender Intensität. Da es sich bei der Kontamination um einen lokal eng begrenzten Bereich handelt, wird ein Bodenaushub mit anschließender Wasserbeprobung als Sanierungsmaßnahme für erforderlich gehalten. Dieser Bereich ist als erheblich belastet im Sinne von § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB gekennzeichnet. Bei Arbeiten des Kampfmittelräumdienstes und Renaturierungsmaßnahmen anfallender Bodenaushub sollte auf Verunreinigungen untersucht werden und ggf. nach dem Abfallgesetz entsorgt werden.

Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Baumschule befanden sich Heizöl- und Dieseltanks. Diese Standorte der Tanks im Boden sollten bei Baumaßnahmen beachtet werden, um eine Beschädigung der Tanks und eine mögliche Verunreinigung des Bodens zu verhindern.

In Hinblick auf Bodenbelastungen mit Schwermetallen erfolgte eine Auswertung des Arsen-/Schwermetall-Messprogramms des Ordinariats für Bodenkunde. Herangezogen wurde ein Messpunkt am südlichen Rand des Plangebiets. Die Gehalte an Arsen und den Schwermetallen Cadmium, Kupfer, Nickel, Blei, Zink und Quecksilber liegen alle unter dem Prüfwert N (Nahrungspflanzenanbau); erst bei dessen Überschreitung könnte eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit über den Nahrungspflanzenanbau eintreten. Der Chromgehalt des Messpunktes liegt über dem D-Prüfwert; der D-Prüfwert gilt für die Gewährleistung der menschlichen Gesundheit in Wohngebieten (kritischer Pfad ist in der Regel das mögliche Verschlucken kontaminierten Bodens durch Kleinkinder). Die D-Werte gelten für Flächen, auf denen sich Kinder überwiegend aufhalten (z.B. Kinderspielplätze, Hausgärten). Im Bereich des Messpunktes wurden Messungen zur Verifizierung des Chromgehalts durchgeführt. Außerdem sind zwei Oberbodenproben 100 m nordwestlich und nordöstlich des Messpunktes genommen worden, um den Schwermetallgehalt im südlichen Teil des Plangebiets zu überprüfen. Möglicher Bodenaushub, der bei Arbeiten des Kampfmittel-

räumdienstes oder bei der Renaturierung des Quellentals in diesem Gebiet anfällt, sollte auf Arsen und Schwermetall untersucht werden und bei einer Überschreitung des D-Prüfwerts entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften entsorgt werden.

Pflanzenschutzmitteluntersuchungen ergaben, dass beim Kressewachstumstest, in dem die biologische Aktivität von fünf Oberbodenproben und zwei Wasserproben untersucht worden ist, nicht phytotoxisch gegen Kresse sind. Für die Flächen im Plangebiet, die in der Vergangenheit als Baumschule genutzt wurden, bestand der Verdacht einer möglichen Kontamination mit Organochlorpestiziden. Auf den mit „(B1)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen für die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, ist deshalb eine Oberbodenuntersuchung veranlasst worden. Da die einzelnen Flächen im Baumschulquartier eingeteilt sind, werden auf diesen jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 20 Einstichen in 0 - 0,1 m Tiefe genommen. Die Analysen haben ergeben, dass die Gehalte an Arsen und Schwermetallen Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Blei, Zink und Quecksilber alle unter den Prüfwert N (Nahrungspflanzenanbau) liegen; erst bei dessen Überschreitung könnte eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit über den Nahrungspflanzenanbau bestehen.

Für Zinn wurden Gehalte von 8,0 - 9,5 mg/kg TS -(TS = Trockensubstanz) ermittelt, die im Bereich der Nachweisgrenze von 8 mg/kg TS liegen. Lediglich in einer Probe lag der Zinngehalt bei 23 mg/kg TS. In diesem Gebiet kann mit einem geogenen Zinngehalt von etwa 10 mg/kg gerechnet werden, doch auch ein geogener Zinngehalt von 26 mg/kg TS ist durchaus möglich. Geht man von einem geogenen Anteil von 10 mg/kg TS aus, ist für die fragliche Fläche mit einem Anteil von etwa 10 - 20 mg/kg TS aus Zinn-organischen Verbindungen zu rechnen. Der Baumschulbetreiber hat keine Hinweise auf den Einsatz von organischen Zinnverbindungen gegeben. Das Zinn gelangte möglicherweise durch den Einsatz des Fungizids, Fentiacetat in den Boden. Der Abbau erfolgt mit $t_{1/2} = 4$ Monate über Fentinhydroxid zu mineralischem Zinn. Bei einem als wahrscheinlich anzunehmenden, letztmaligen Einsatz von Fentinacetat 1 Jahr vor der Probenahme würde der Anteil, der noch als organische Zinnverbindung besteht, max. 2 mg/kg TS betragen. Der Rest wäre zu mineralischem Zinn abgebaut worden. Für mineralisches Zinn beträgt der ADI-Wert (accepted daily intake) 2 mg/kg-Körpergewicht, womit ein Gehalt von 300 g/kg Boden noch unbedenklich wäre. Der ADI-Wert für Fentinverbindungen beträgt 0,0005 mg/d/kg-Körpergewicht. Damit ist ein Gehalt an Fentinverbindungen im Boden von 75 mg/kg TSA als unbedenklich anzusehen, wobei der Zinnanteil etwa 25 mg/kg TS beträgt.

Dieser Wert liegt im Vergleich zu dem zu erwartenden organischen Zinnanteil von 2 mg/kg TS um das Zehnfache höher.

Die DDT-Gehalte überschreiten nur geringfügig die Hamburger Hintergrundbelastung (92-Perzentil: 0,032 mg/kg; siehe Hamburger Umweltberichte 23/88).

Der "Holland-B-Wert" für Organochlorpestizide (Einzelstoff) von 9,5 mg/kg wird bei keinem der untersuchten Organochlorpestizide überschritten.

Da das Plangebiet im Bereich der Grundwasserempfindlichkeitsstufe 1 liegt, ist die Wahrscheinlichkeit, dass diese Stoffe ins Grundwasser gelangen könnten, als sehr gering einzuschätzen. Weitere Gehalte von Organochlorpestiziden wurden nicht festgestellt.

Aus dem Drainagesammler des Bürogebäudes auf dem Baumschulengelände und aus dem Wesselhöfiteich wurde 1991 jeweils eine Wasserprobe genommen und auf Pflanzenschutzmittel untersucht. Außer einer geringen Menge Diuron in der Probe aus dem Wesselhöfiteich wurden keine Pflanzenschutzmittel nachgewiesen.

Zusammenfassung

Oberbodenanalysen in den Teilen des Plangebiets, für die Wohnbebauung vorgesehen ist, haben gegenüber der Hintergrundbelastung erhöhte Gehalte verschiedener Organochlorpestizide und von Zinn nachgewiesen; nach bisherigen Erkenntnissen stehen sie einer Wohnbebauung aber nicht entgegen.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Beim Bebauungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39 ist ein Eingriff in Natur und Landschaft insoweit vorbereitet, als er Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen zulässt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, so z.B. die neuen Wohnbauflächen „(A)“ und „(B)“ auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landschaftsschutzgebiet. Durch den Vergleich zwischen der Bestandssituation und der Situation nach der Umsetzung des Bebauungsplans lässt sich die Eingriffssituation bilanzieren. In diese Bilanz eingebunden sind auch die im Grünordnungsplan

dargestellten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Für die Faktoren Pflanzen- und Tierwelt, Grünvolumen, Boden und Gewässer ergibt sich eine positive Bilanz, d.h. trotz teilweiser Überbauung von Flächen, bewirkt die höhere Wertschöpfung der großflächig zu schaffenden öffentlichen Parkanlagen gegenüber den Baumschulflächen eine Verbesserung für diese Naturhaushaltsfaktoren. Mit der Aufhebung der landwirtschaftlichen Flächendrainierung und der Offenlegung des bisher weitgehend verrohrten Gewässers Kleine Flottbek in einer künftigen öffentlichen Parkanlage, wird auch für die Faktoren Bodenwasser und Grundwasserhaushalt sowie Lokalklima eine positive Bilanz gezogen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Neubebauung wird letztendlich ebenfalls überwogen durch die im historischen Vorbild orientierte Neugestaltung der weit überwiegenden Flächen des Landschaftsraumes.

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 / Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um:

- Baustufenplan Osdorf/Nienstedten in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).
- Bebauungsplan Nienstedten 9 vom 3. Juli 1967 (HmbGVBl. S. 243).
- Fluchtlinienplan Klein Flottbek 1 vom 17. März 1905.
- Fluchtlinienplan Klein Flottbek 3 vom 17. März 1905.
- Fluchtlinienplan Nienstedten 21 vom 16. Juli 1936.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 2785, 2859), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September

2005 (HmbGVBl. S. 377, 380) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 394.000 m² groß. Hiervon werden für öffentliche Parkanlagen etwa 170.400 m² (davon neu etwa 159.600 m²) und für Straßenverkehrsflächen etwa 21.930 m² (davon neu etwa 4.040 m²) benötigt.

Maßnahmen des Straßen- und Sielbaus sowie in der Parkanlage sind weitgehend realisiert. Durch die Option für den Rückbau der Straße Quellental mit dem Ersatz durch die Fußgängerbrücke können der Freien und Hansestadt Hamburg weitere Kosten entstehen.



VORGESEHENE AUFHEBUNG DES
LANDSCHAFTSSCHUTZES

IM LANDSCHAFTSSCHUTZ
VERBLEIBENDE FLÄCHE

Bebauungsplan NIENSTEDTEN 18 /
OTHMARSCHEN 39
Landschaftsschutz M. 1:5000

STEDTEN

Begründung

zum Grünordnungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Grünordnungsplans Nienstedten 18 / Othmarschen 39 ist das Hamburgische Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146).

Parallel zur Grünordnungsplanung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) der Bebauungsplan Nienstedten 18/Othmarschen 39 aufgestellt.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung (2 Termine) sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 7. Januar 1991, 27. Februar 1991 und 29. Januar 1993 (Amtl. Anz. 1991 S. 185, 525, 1993 S. 250) sowie in den Tageszeitungen "Hamburger Abendblatt" und "Hamburger Morgenpost" vom 22. Juli 1995 stattgefunden.

Die nach § 60 (alt: § 29) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827), anerkannten Vereine wurden beteiligt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Grünordnungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Sie konnten daher unter Beachtung der Vorschrift des § 7 Absatz 5 HmbNatSchG i.V. mit § 4a Absatz 3 BauGB ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

2. Anlass der Planung

Der Grünordnungsplan Nienstedten 18/Othmarschen 39 stellt den Zustand von Natur und Landschaft und insbesondere die landschaftsplanerischen und gartendenkmalpflegerischen

Grundlagen sowie deren Bewertung unter Berücksichtigung der Grundsätze des Hamburgischen Naturschutzgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes dar.

Der Grünordnungsplan setzt weiterhin Zustand, Funktion, Ausstattung und Entwicklung der Frei- und Grünflächen fest, die nach der Aufgabe der Baumschulnutzung planerisch neu geordnet werden. Dabei hat die gartendenkmalpflegerische Zielsetzung der Wiederherstellung der „Westerkoppel“ der ehemaligen Caspar von Voghtschen „ornamented farm“ mit ihren unterschiedlichen Bereichen und standörtlichen Eigenheiten eine besondere Bedeutung.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 12. Änderung, stellt für den Geltungsbereich des Grünordnungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen mit dem Symbol „Sportanlage“ dar. Die Baron-Voght-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

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) mit seiner 17. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Grünordnungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus Parkanlage, Grünanlage, eingeschränkt nutzbar (Springderbyplatz), Gewässerlandschaft mit angrenzendem Aueentwicklungsbereich (Kleine Flottbek), Gartenbezogenes Wohnen, im Bereich Baumschulenweg zusätzlich mit Grünqualität sichern, parkartig und Sonstige Hauptverkehrsstraße (Baron-Voght-Straße) dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind dargestellt die Osdorfer Landschaftsachse, der 2. Grüne Ring, die Einstufung als Teil eines Bezirksparks, der Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers und das Einbinden der Hauptverkehrsstraße. Teile des Gebietes sind als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume Parkanlage (10a), Sportanlage (10d), Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotop-

elementen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a), Hauptverkehrsstraßen (14e) und Übrige Fließgewässer (3a), angrenzend Auen der übrigen Fließgewässer (3b) dar. Die Kleine Flottbek dient als Verbindungsbiotop der Bäche und Gräben. Teile des Gebietes sind als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203) zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376), als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

3.2.2 Baumschutzverordnung

Zum Schutz vorhandener Bäume gelten im gesamten Plangebiet die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

4. Angaben zum Bestand

4.1 Naturraum, Geologie, Topografie, Boden

Naturräumlich zählt das Plangebiet zur Blankeneser Geestinsel, die durch die Saale-Eiszeit entstanden ist.

Die Morphologie des Plangebietes zeigt einen von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Einschnitt in der zur Elbe hin flachen Abdeckung der Geest. Die Talflanken dieses Einschnittes sind ungleichförmig: Der Südwesthang ist ca. 100-150 m lang bei 4-6 m Höhenunterschied, der Nordosthang dagegen ca. 300 m lang bei 13-15 m Höhenunterschied.

Die Geologie ist durch die Lage im Verbreitungsgebiet der über 15 m mächtigen älteren Moräne der Saale-Eiszeit geprägt. Sie besteht aus schwachsandigem Geschiebemergel, der bis zu 1,50 – 2,50 m Tiefe zu Geschiebelehm verwittert ist. Im obersten Meter steht in der

Regel schluffiger Sand an, der im Bereich der ehemaligen Baumschule umgelagert und mit Humus durchsetzt wurde (Quartierflächen). Durch den Untergrund aus Geschiebemergel, der wasserstauend, jedoch nicht undurchlässig ist, sind Geologie und Hydrologie eng miteinander verbunden.

4.2 Hydrologie, Hangquellen, Oberflächengewässer

Grundwasser im Sinne eines ergiebigen, dauerhaften, geschlossenen Wasservorkommens ist erst in den Sanden unterhalb des Geschiebemergels vorhanden. Auch innerhalb der sandigen Grundmoräne kann sich trotz der geringen Durchlässigkeit in den Poren ein Wasserkörper mit einem mehr oder weniger einheitlichen Wasserspiegel aufbauen.

Wird diese Wasserspiegeloberfläche durch die Geländeoberfläche, hier durch die Niederung der Kleinen Flottbek, angeschnitten, kommt es zu Vernässungen, besonders am steilen Hangfuß. Wenn in dieser Verschneidungszone Schmelzwassersande in den Geschiebemergel eingelagert sind, bilden sich Quellen, die vor allem am Fuß des Nordosthanges anzutreffen sind, wie z.B. jene aktive auf dem Grundstück Kanzleistraße 50, haben dem alten Quellentalpark seinen Namen gegeben.

Für die hydrologische Situation weiterhin kennzeichnend ist das jahreszeitlich wechselnde Niederschlagswasser, das in den Boden eindringt und auf der bindigen Schicht aus Geschiebelehm/-mergel senkrecht zur Hangneigung talwärts sickert. Der Anteil des hangflächenparallelen Abflusses gegenüber der vertikalen Versickerung ist umso größer, je steiler das Gelände ist. Der Einzugsbereich reicht im Norden bis zum Reitturnierplatz, im Süden bis in Richtung Ehrensteig bei insgesamt deutlich geringerem Gefälle als im Norden.

Zum Zeitpunkt des Beginns des Planverfahrens war die Kleine Flottbek als landschaftsprägendes Oberflächengewässer in großen Abschnitten verrohrt und als Gewässer nicht erlebbar. Zwei Siele regulierten den Oberflächenabfluss, zudem waren die Baumschulquartiere weitgehend drainiert. Die Kleine Flottbek hatte kaum noch eine Funktion als natürliche Vorflut. Heutzutage ist die Kleine Flottbek wieder als Bachlauf erlebbar.

Weitere Oberflächengewässer sind ein Teich auf dem Grundstück Kanzleistraße 50, der noch heute von einer aktiven Quelle auf dem Grundstück Karl-Jacob-Straße 31 gespeist wird, ein Teich nördlich des Grundstücks Quellental 48, der heute trocken gefallen ist sowie

ein Teich nördlich des Behelfsheims Quellental 40, der heute überwiegend durch Drainagewasser gespeist wird.

4.3 Klima

Wie der gesamte Hamburger Raum liegt das Plangebiet im Grenzbereich von maritimen zum kontinentalen Klima. Die mittlere Häufigkeit der Windrichtungen ist West-Süd-West. Die höchsten Niederschläge werden im Juli/August mit ca. 85-90 mm, die niedrigsten im Februar/März mit ca. 50 mm gemessen. Die durchschnittliche Jahresmenge beträgt ca. 780 mm. Die mittleren Höchsttemperaturen liegen im Juli/August bei 16°-17° C., die mittleren Tiefsttemperaturen im Januar/Februar bei ca. 0° C. Von Bedeutung ist die kleinklimatische Funktion der Flottbekniederung als kleinteiliger Landschaftsraum und Seitental der Elbe.

4.4 Vegetation

Das Plangebiet weist einen umfangreichen Bestand an alten Bäumen auf. Sie befinden sich vor allem beiderseits des Nord-Süd verlaufenden Wanderweges, östlich des Reitturnierplatzes entlang der Jürgensallee, im Umfeld des Landhauses Voght, auf der Hauswiese, in letzten Restbeständen auf dem ehemaligen Gelände der Baumschule sowie entlang der Kanzleistraße (der Gehölzriegel stellt die alte Westgrenze der „ornamented farm“ dar). Die Bäume sind bis zu 300 Jahre alt, z.T. sogar noch älter, und belegen das Alter des Geländes und seiner Nutzung sowie seine Raumstruktur.

Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus Stieleichen, Rotbuchen und Linden zusammen. In den letzten Jahrzehnten sind Hainbuchen, Feldahorn, Birken, Robinien, Ahorn u.a. hinzugekommen. Der Baumbestand des Plangebietes ist überwiegend gesund. Zu Beginn des Planverfahrens wurde das Gelände der damaligen Baumschule überwiegend als Quartierfläche für Pflanzen genutzt. Die Baumschulnutzung wurde 1994 an diesem Standort aufgelöst. Reitturnierplatz, Wiese, Hauswiese und Umfeld Landhaus Voght sind als Wiesen hergerichtet. Obstwiese, Fruchtgarten und ein Teil südlich der Instenhäuser an der Jürgensallee werden gartenbaulich genutzt.

Das Wohngebiet Kanzleistraße/Am Internationalen Seegerichtshof weist nur geringen Baumbestand auf. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen überwiegt gartenbauliche Nutzung.

4.5 Funktionale Beziehungen

Das Plangebiet bildet zusammen mit dem Jenischpark im Osten, dem Wesselhoeftpark im Süden, dem Botanischen Garten mit angrenzender Feldmark und Altonaer Volkspark im Norden eine wichtige Landschaftsachse, die im Hamburger Westen von Norden kommend an die Elbe führt.

Das Plangebiet ist somit ein wichtiges Bindeglied eines weitläufigen, zusammenhängenden Erholungsraumes von übergeordneter Bedeutung. Die besondere Bedeutung des Raumes für Erholung liegt zum Einen in dem markanten Landschaftsbild, das von der Vielzahl alter Bäume bestimmt wird, dem Relief sowie dem Bezug zum Urstromtal der Elbe. Zum Anderen wird mit den Ausweisungen im Plangebiet die historische Nutzung der ehemaligen „Westerkoppel“ der Caspar Voghtschen „ornamented farm“ wieder deutlich erlebbar und weitgehend gesichert bzw. wiederhergestellt. Dazu gehören auch die ehemaligen Wegeführungen, die sich durch das Gebiet ziehen und den historischen Vorbild entsprechend wieder hergestellt werden.

Als historisches Bindeglied zwischen dem früheren Norderpark (heute Botanischer Garten) und dem Süderpark (heute Jenischpark) stellt das Plangebiet die Verbindung zwischen den Teilen der alten „ornamented farm“ sicher und führt dem Besucher Größe und landschaftliche Ausstattung dieser alten Anlage anschaulich vor Augen.

5. Planinhalt

Ziel des Grünordnungsplanes Nienstedten 18 / Othmarschen 39 ist die Erhaltung, Sicherung und Entwicklung eines großen Teils der Westerkoppel der Caspar Voghtschen „ornamented farm“. Die Wiederherstellung des alten Quellentalparks mit Hang- und Geestwiese auf den Flächen der damaligen Baumschule hat dabei eine besondere Bedeutung.

Das geplante Nutzungskonzept sieht die Erhaltung des Reitturnierplatzes und seines zukünftigen Betriebes vor. Für das Wohngebiet (A) auf einem Teil des ehemaligen Baumschulgeländes und die Wohngebiete (B1) und (B2) entlang der Karl-Jacob-Straße macht der Grünordnungsplan Vorgaben, damit die Bebauung auf die natürlichen Bedingungen des Landschaftsraumes Rücksicht nimmt. Hier sind besonders die hydrogeologischen Eigenschaften des Landschaftsraumes zu nennen und der Erhalt des wertvollen Baumbestandes.

5.1 Erholungsflächen mit besonderer Bedeutung

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Parkanlage ist überwiegend Erholungsfläche mit besonderer Bedeutung, da sie Teilflächen der „Westerkoppel“ der Caspar Voghtschen „ornamented farm“ waren und daher aus gartendenkmalpflegerischer Sicht eine herausragende Stellung einnehmen. Der Quellentalpark nahm in der „Westerkoppel“ eine Sonderstellung ein, da seine Fläche im Gegensatz zu den übrigen Flächen der „ornamented farm“ ausschließlich ästhetischer Garten- bzw. Parknutzung unterlag und nicht gleichzeitig landwirtschaftlich genutzt wurde.

Die „ornamented farm“ war durchzogen von einem Wegesystem, welches die Vielfalt der Anlage besser erlebbar machte. Im Grünordnungsplan wird deshalb das Erschließungssystem aus Wegen und Brücken dem historischen Vorbild entsprechend festgesetzt. Wegematerial und Wegebreiten sind dem Charakter und der Eigenart des Parks festzulegen. Bei der Führung der Wege ist eine Anbindung an weiterführende Wege in benachbarte Bereiche herzustellen.

5.2 Maßnahmen im Rahmen der Erschließung

Zur Sicherung der Wasserversorgung des wertvollen Gehölzbestandes und Anreicherung des natürlichen Wasserhaushaltes ist die Versiegelung des Oberbodens so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grund sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten (vgl. §2 Nummer 1.1). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig. Durch diese Maßnahme soll ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten bleiben, so dass es örtlich nicht zu einer Absenkung des Grundwassers und zur Schädigung des wertvollen Baumbestandes kommt. Ferner wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Der offene Bodenaufbau bewirkt im Vergleich zu versiegelten Flächen durch geringere Aufwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Terrassenflächen soll gesammelt und zur Anreicherung des Oberflächen- und Grundwassers über offene Gräben der Kleinen Flottbek zugeleitet werden (Flächen für vorgesehene Oberflächenentwässerung). Um eine Verschmutzung und Beeinträchtigung dieses Wassers zu vermeiden, soll das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Wegeflächen mit dem Schmutzwasser abgeführt werden.

Für die Anlage von Wanderwegen in den öffentlichen Parkanlagen sind als Wegebaumaterial naturbelassene Materialien wie Kies, Sand, Geröll und ähnliches zugelassen.

Tiefgaragen sind so anzuordnen, dass ein Stau des Grundwasserstromes vermieden und eine Drainage der unterirdischen Baukörper oder des Bodens ausgeschlossen wird (vgl. §2 Nummer 2.7). Mit dieser Maßnahme soll verhindert werden, dass ein Anstau des talseitig strömenden Grund- bzw. Schichtenwassers durch Barrieren baulicher Art möglich wird. Ebenfalls ist eine Absenkung des Wasserstandes durch Drainage zu verhindern.

5.3 Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher

Die 3 bis 6 m breiten Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher im Bereich der öffentlichen Parkanlage dienen der Gliederung zwischen den bebauten Flächen und den Flächen für Erholung, aber auch zur Verbesserung der Biotopstruktur: Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und zu ersetzen. Dabei sind für die Bäume großkronige Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 1.2). Für Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden, wie sie der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen, um ein dauerhaftes, gesundes Wachstum zu sichern und um der an sie angepassten Tierwelt artgerechte Lebensräume zu schaffen. Um die Wirkungen der Anpflanzgebote möglichst kurzfristig zu erzielen, ist für zu pflanzende Bäume ein Stammumfang von mindestens 18 cm festgesetzt.

Das Anpflanzgebot in den Wohngebietsflächen dient der Gliederung zwischen vorhandener und neuer Bebauung und der Pflege und Entwicklung des Landschaftsbildes.

Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. §2 Nummer 1.3, Satz 1). Zur Erhaltung und Sicherung des Landschaftsbildes sind die Gehölze, die mit einem Erhaltungsgebot gesichert sind, bei Abgang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind in der gleichen Art am gleichen Standort vorzunehmen, damit deren positive Wirkung auf das Landschaftsbild dauerhaft gesichert wird.

Die private Grünfläche (Anger) ist mit Einzelbäumen oder Baumgruppen locker zu bepflanzen. Der Kronenbereich der Bäume ist durch eine bodendeckende Pflanzung zu schützen (vgl. §2 Nummer 2.2). Dieses Pflanzgebot bezieht sich auf die private Grünfläche (Anger) im Bereich der Wohngebietsfläche (A), die in lockerer Anordnung mit Eichen markiert werden soll, vergleichbar mit der Grünfläche zwischen Karl-Jacob-Straße und Kanzleistraße.

Die ursprünglich vorgesehene zweite Angerfläche im Bereich der Wohngebiete (B1) und (B2) wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgegeben und wird jetzt als Fläche mit „Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen“ ausgewiesen.

5.4. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken (einschließlich Knicks). Für sie sind Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen genannt, die ihren Erhalt und Fortbestand sichern sollen. Deshalb sind außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen, Auf- und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (siehe §2, Nummer 1.3, Satz 2), um den Wurzelbereich störungsfrei zu erhalten.

Für die mit (A), (B1), (B2) bezeichneten Wohngebietsflächen sowie die Flurstücke 419-433, 569 und 816 der Gemarkung Klein Flottbek sind zur Erhöhung der Vegetationsmasse und Artenvielfalt Begrünungsgebote festgesetzt:

Mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Für jede 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm oder für jede 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. §2 Nummer 2.1).

Für die Bepflanzung der ebenerdigen Stellplätze sind großkronige Laubbäume zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. §2 Nummer 2.5).

Für die Dachbegrünung von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern ist ein mindestens 5 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau vorzusehen. Die Begrünung der Fassaden von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern sowie baulichen Nebenanlagen ist mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. §2 Nummer 2.6).

Diese Gebote sollen zur Verbesserung des Lokalklimas (Wasserrückhaltung, Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Temperaturregulierung, Schadstoffabsorption, Staubbindung) beitragen und die Vielfalt der Lebensräume für Tiere, vor allem Vögel und Insekten erhöhen. Darüber hinaus sollen durch die verschiedenen Begrünungsmaßnahmen sowohl der Erlebnisreichtum als auch der optische Eindruck der Wohnumgebung verbessert und Grundlagen für

abwechslungsreiche Freiräume geschaffen werden. Aus diesen Gründen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Laubbäume, Sträucher und Stauden zu pflanzen, wobei für die Laubbäume Mindestgrößen vorgeschrieben sind, um Ausfälle durch Beschädigungen zu vermeiden und eine positive Wirkung der Bäume für das Wohnumfeld in absehbarer Zeit zu erreichen. Baulichkeiten in den Freiräumen können durch Maßnahmen der Begrünung besser eingegliedert werden. Die auf ebenerdigen Stellplätzen zu pflanzenden großkronigen Laubbäume müssen eine ausreichend große Vegetationsfläche erhalten.

Für die Begrünung der Dächer von Tiefgaragen ist ein durchwurzelbarer Substrataufbau von mindestens 50 cm vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 2.4). Die Festsetzung einer Mindesthöhe der Überdeckung soll die Voraussetzungen schaffen, dass auch größere Gehölze auf den Tiefgaragen gepflanzt werden können. Zudem werden die Tiefgaragen damit oberirdisch in die Freianlage vegetativ eingebunden.

Weitere Pflanzgebote für die Wohngebietsfläche (A) bestehen in der Anlage einer Randbepflanzung entlang der Grenze zum Quellentalpark aus einheimischen Laubbäumen und Sträuchern. Dieser Gehölzstreifen soll die parkseitige Pflanzung ergänzen, so dass ein 6 m breiter Pflanzgürtel („green belt“) zwischen Wohngebietsfläche (A) und Quellentalpark entsteht, der Baukörper und Park trennt. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und zu ersetzen. Dabei sind für die Bäume großkronige Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. §2 Nummer 1.2). Um der besonderen städtebaulichen Situation zum offenen Landschaftsraum des Quellentalparks gerecht zu werden, sind die im Bebauungsplan festgesetzten Fassadenbegrünungen der Baukörper, in dem mit „(A)“ bezeichneten Wohngebiet mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. §2 Nummer 2.3).

Für das Erscheinungsbild der zu begrünenden Flächen in den Wohngebietsflächen (B1), (B2) und auf den Flurstücken 419-433, 569 und 816 der Gemarkung Klein Flottbek ist durch entsprechende Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ein offener Charakter ohne trennende Zäune, Hecken u.a. anzustreben.

Während die westlich gelegenen Baukörper das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Terrassenflächen in einen straßenbegleitenden Graben einleiten, wird das entsprechende Wasser der Baukörper auf der Ostseite über einen längs der Grenze zwischen dem Wohngebiet (B1), (B2) und der Parkanlage verlaufenden Graben nach Süden zum Graben der Hangwiese geführt.

Ein 3 bis 6 m breites Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher ist für die vorhandene Pflanzung an der Ostseite der Wohnbebauung entlang der Karl-Jacob-Straße festgesetzt. Das Gebot erstreckt sich auf den Gehölzbestand beiderseits der Grundstücksgrenze, um eine vegetativ bestimmte Grenze zwischen den Wohngrundstücken zu sichern.

Für die Wohngebiete Karl-Jacob-Straße und Kanzleistraße/Am Internationalen Seegerichtshof gelten Erhaltungsgebote für die festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken, um den Charakter der Wohngebiete und den Anteil an Großgrün zu erhalten. Dieses gilt in besonderem Maße für die alte Eichenreihe entlang der Jürgensallee, die die Reste eines alten weg begleitenden Knicks darstellt. Hier sind die Kronenbereiche von standortbeeinträchtigenden Maßnahmen wie z.B. Stellplatzanlagen freizuhalten, um den Bestand auch zukünftig zu sichern.

Der vorhandene Quelltopf mit Teichanlage auf dem Grundstück Kanzleistraße 50 / Karl-Jacob-Straße 31 ist zu erhalten und zu sichern. Das aus diesem Teich abfließende Wasser ist der Kleinen Flottbek zuzuleiten, um die Wasserführung der Vorflut zu erhöhen und das Wasser dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Alle Maßnahmen, die die Wasserführung beeinträchtigen, wie z.B. drainierende Maßnahmen sind zu unterlassen.

Um die ausgewiesene öffentliche Parkanlage in Zusammenhang und Ausdehnung erlebbar zu machen, sind Einfriedigungen innerhalb der öffentlichen Parkanlage jeder Art unzulässig (vgl. §2 Nummer 1.4).

5.5. Besondere Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Quellentalkpark

Der Quellentalpark ist den historischen Karten und Quellen entsprechend wiederherzustellen. Wichtige Voraussetzung dafür war die, zwischenzeitlich bereits realisierte Wiederherstellung der ursprünglichen Topografie der Flottbek-Niederung mit ihren angrenzenden Talflanken und die offene Führung der Kleinen Flottbek als natürliche Vorflut des Landschaftsraumes von der Kanzleistraße bis in den Wesselhoeftpark. Um an dieser Stelle einen zusammenhängenden, offenen Talraum mit oberirdisch geführter Kleiner Flottbek wiederherstellen zu können, wurde zwischenzeitlich bereits die ebenerdige Straßenführung Quellental aufgehoben und eine neue Brücke über die Kleine Flottbek gebaut.

In Verbindung mit der Kleinen Flottbek sind die einzelnen Teiche und – soweit möglich die Hangquellen – wiederherzustellen. Zu diesem Zweck ist die natürliche Wasserführung der beiden Talflanken herzustellen, indem die Drainage der Baumschulquartiere zurückgebaut und das in den Talflanken anfallende Niederschlagswasser auf natürlichem Weg der Kleinen Flottbek zugeleitet wird. Der vorhandene, noch heute aktive Quelltopf mit Teich auf dem Grundstück Kanzleistraße 50 / Karl-Jacob-Straße 31 ist in diese Oberflächenvorflut einzubeziehen. Diese Maßnahmen sind mittlerweile umgesetzt worden.

Die Vegetationsstrukturen im Quellentalpark sind wiederherzustellen. Hier kommt dem Erhalt und der Sicherung des heute noch vorhandenen Baumbestandes besondere Bedeutung zu. An einzelnen Bäumen werden Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen erforderlich sein, weil sie in den letzten Jahrzehnten eingeschüttet waren. Diese Maßnahmen sind ebenfalls mittlerweile umgesetzt worden.

Neuer Teil der Vegetationsstruktur ist ein Gehölzgürtel zur Wohngebietsfläche (A) („green belt“). Dieser ist mehrstufig aus einheimischen Gehölzen anzulegen, um die Einsehbarkeit des Parks von den zweigeschossigen Wohnhäusern aus zu reduzieren und so den Charakter und die Erlebnisqualität des Parks zu sichern.

Der Quellentalpark ist entsprechend den historischen Grundlagen durch Anpassung der topografischen Verhältnisse, Schaffung eines zusammenhängenden offenen Talraumes mit dem Wesselhöftpark sowie oberirdischer Führung der Oberflächengewässer (Kleine Flottbek) mit Hangquellen, Vegetationsstrukturen und Erschließungswegen wiederherzustellen (vgl. §2 Nummer 3.1). Auch diese Maßnahmen sind mittlerweile umgesetzt worden.

Geest- und Hangwiese

Die Topografie der Hangwiese im Übergang von Quellentalpark und Geestwiese ist entsprechend den historischen Grundlagen wiederherzustellen (vgl. §2 Nummer 3.2.1). Damit wird sichergestellt, dass die nördliche Talflanke der Niederung ihr ursprüngliches Profil erhält und zusammen mit dem Quellentalpark topografisch eine Einheit bildet.

Die Anlage als Wiesenflächen steigert die Wirkung des Quellentalparks wie auch die des Altbaumbestandes, der östlich der Wiesen beiderseits des Weges steht. Um die Einsehbarkeit und Erlebbarkeit der Wiesen vom Weg aus zu steigern, sind Ausblicke und Untersichten im Gehölzbestand herzustellen. Der an der Ostseite von Geestwiese und Hangwiese vorhandene Baumbestand beiderseits des Knickweges (Flurstück 465 der Gemarkung Klein Flottbek) ist so zu erhalten und zu pflegen, dass Ausblicke in die benachbarten Wiesenflächen gegeben sind (vgl. §2 Nummer 3.2.3).

Zu den Wohngebietsflächen (B1), (B2) und dem Wohngebiet auf den Flurstücken 419-433, 569 und 816 der Gemarkung Klein Flottbek ist in einer Breite von mindestens 6 m ein Gürtel aus einheimischen Gehölzen herzustellen („green belt“). Der Bestand soll mehrstufig mit Laubhölzern und Sträuchern angelegt werden und die Einsehbarkeit der Wiesen von den Wohnhäusern aus verringern. An der Nordspitze der Geestwiese ist eine Anpflanzung aus Baumreihen mit einer Blickschneise in Richtung Quellentalpark vorzunehmen (vgl. §2 Nummer 3.2.2). Diese Blickschneise in Richtung Quellentalpark soll die Parkanlage von Norden her erlebbar machen. Die Anpflanzung entspricht der Anordnung in den Baumschulquartieren und ist als Erinnerung an die Baumschulnutzung der Flächen zu verstehen („Baumschulzitat“)

Wiese

Die Wiesenfläche ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten (vgl. §2 Nummer 3.6). Sie ist ein weiterer Teil der Westerkoppel und bleibt als großzügige Wiesenfläche erhalten. In ihrem historischen Zustand war sie mit ca. 400 Obstbäumen bestanden. Im Zuge der planerischen Neuordnung des Gebietes fallen für den Betrieb des Reitturniers notwendige Flächen fort. Im Bebauungsplan ist die Nutzung bestimmter Flächen für die Reitturnierveranstaltung dargestellt. So soll die Wiese zu Zeiten des Reitturniers zu Veranstaltungszwecken vorübergehend genutzt werden können. Zusätzlich sollen dem Reitturnierplatz direkt benachbarte Freiflächen der Wiese für die temporäre Aufstellung von „Fliegenden Bauten“ und zum temporärem Parken genutzt werden. Die Nutzung der Wiese für „Fliegende Bauten“ wie auch die Sperrung des Wanderweges sind nur vorübergehend zu Zeiten der Reitturnierveranstaltungen zulässig. Die Nutzung ist vorübergehend, der Zustand der Wiese ist nach einer solchen Nutzung wiederherzustellen. Die als Abreitsplatz gekennzeichnete Fläche wurde zwischenzeitlich als Dressurviereck hergerichtet.

Auf den in der Parkanlage gekennzeichneten Flächen für die Durchführung von Reitturnierveranstaltungen ist nach Abschluss der Veranstaltungen der ursprüngliche Zustand der Flächen wiederherzustellen, mit Ausnahme der als Abreiteplätze gekennzeichneten Flächen (vgl. § 2 Nummer 1.5). Damit die Parkanlage in ihrer vollen Schönheit kurzfristig wieder erlebbar wird, sind sofort nach Abschluss der Veranstaltungen Schäden durch Reifen- oder Trittsuren zu beseitigen und die Flächen fachgerecht zu begrünen.

Reitturnierplatz

Der Erhalt und die Sicherung des Reitturnierplatzes für den zukünftigen Betrieb von Reit- und Springveranstaltungen darf nicht in Konflikt mit dem markanten Altbaumbestand treten,

der durch die Anlage von Wällen in Teilbereichen in seinen Standortbedingungen ohnehin schon eingeschränkt worden ist. Aus Gründen des Landschaftsbildes und der Einbindung der Reitanlage ist der Baumbestand zu erhalten und zu sichern. Jegliche standortschädigende Nutzung im Kronenbereich der Bäume ist unzulässig.

Die rückseitige Fassadenbegrünung der Tribünenanlage ist mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. §2 Nummer 3.3). Diese Festsetzung ist erforderlich, um zum westlich angrenzenden Landschaftsraum und zur festgesetzten Fußwegeverbindung eine verbesserte Einbindung der Tribüne zu erreichen.

Hauswiese

Die südlich und östlich an den Reitturnierplatz angrenzende Hauswiese ist als historischer Bestandteil des Umfeldes des Landhauses Voght als eine mit Eichen bestandene Wiese herzurichten und zu erhalten (vgl. §2 Nummer 3.4.1). Dazu gehört, dass die Stallungen im Süden der Hauswiese abgebrochen und die Wiese nicht mehr als Lagerplatz verwendet wird. Diese Maßnahmen sind zwischenzeitlich umgesetzt.

Die dauerhafte Lagerung von Pferdemist auf den Freiflächen ist unzulässig (vgl. §2 Nummer 3.4.2). Zu Zeiten der Reitturnierveranstaltungen ist eine vorübergehende Lagerung außerhalb der Baumkronen möglich. In dem Fall ist die Lagerfläche abzudichten und das seitliche Austreten und Versickern der Mistsäfte zu verhindern, um Baumbestand, Boden, Grund- und Stauwasser nicht zu belasten. Um die Zugänglichkeit herzustellen, wurden die Zäune im Westen und Süden der Hauswiese mittlerweile entfernt.

Zu Zeiten der Reitturnierveranstaltungen kann die Hauswiese entsprechend den genannten Vorgaben genutzt werden. Zusätzlich kann die gekennzeichnete Fläche im Norden der Hauswiese außerhalb des Kronenbereiches der Bäume für „Fliegende Bauten“ temporär genutzt werden. Die Fläche ist nach Ende der Veranstaltungen wieder herzurichten.

Landhaus Voght, Private Grünfläche (Baron-Voght-Straße 63)

Der vielfältige optische Bezug zwischen umgebenden Flächen und dem Landhaus Voght ist ein weiterer elementarer Teil der Entwicklung der Westerkoppel. Voght hatte als Standort für sein Landhaus eine zentrale Lage ausgesucht: von hier aus konnte er weite Teile seiner „ornamented farm“ überblicken, u.a. Teile der „Westerkoppel“ und des „Süderparks“. Diese Situation wird durch die topografische Hochlage des Hauses unterstrichen. Die Lage des Hauses als Kern der „ornamented farm“ ist heute durch stark entwickelte Gehölzvegetation im Umfeld des Landhauses kaum mehr nachvollziehbar. Daher ist die festgesetzte Blickbeziehung vom Landhaus Voght zum Eingang Jenisch Park durch Auslichtungsmaßnahmen

am Gehölzbestand wiederherzustellen (vgl. §2 Nummer 3.4.3). Die Freiflächen um das Landhaus herum sind so zu gestalten und zu erhalten, dass das Landhaus als Mittelpunkt der „ornamented farm“ erkennbar bleibt. Für den Fall, dass die privaten Freiflächen am Landhaus eingezäunt werden, soll ein Metallstaketzaun entsprechend dem historischen Vorbild verwendet werden.

Die vorhandenen Hofflächen sind als Natursteinpflasterung mit wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu erhalten (vgl. §2 Nummer 3.4.4). Um das ursprüngliche Erscheinungsbild der Anlage zu sichern, sind die alten Hofflächen aus Natursteinpflaster zu erhalten. Bei einer Ergänzung der alten Hofanlage durch Stallungen, die für die Pferdehaltung während der Reitturnierveranstaltungen genutzt werden können, sind die Oberflächen der ursprünglichen Lage entsprechend zu ergänzen. Mit der Erhaltung der Natursteinpflasterung (Katzenkopfpflaster) einschließlich ihres wasser- und luftdurchlässigen Unterbaus wird erreicht, dass auf der Hoffläche eine größtmögliche Menge an Niederschlagswasser zur Versickerung kommt. Damit kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf den dort vorhandenen wertvollen Baumbestand. Gleichzeitig wird mit der Verwendung des Katzenkopfpflasters an dieser Stelle dem historischen Zustand entsprochen.

Fruchtgarten

Die gartenbauliche Nutzung ist zu erhalten (vgl. §2 Nummer 3.5). Auf der südlich des Landhauses gelegenen Fläche des Fruchtgartens soll die ursprünglich vorgesehene gartenbauliche Nutzung erhalten bleiben. Innerhalb der als Abreiteplatz gekennzeichneten Fläche befindet sich ein Dressurviereck.

Obstwiese

Die Fläche ist als obstbaumbestandene Wiese dem historischen Vorbild entsprechend herzurichten, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten (vgl. §2 Nummer 3.7.1). Diese Maßnahme dient dem Ziel der Wiederherstellung der ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Obstbaumensemble.

Die im Norden verlaufende, ost-west-gerichtete Wegeverbindung ist mit einer einseitig geführten Obstbaumreihe herzustellen (vgl. § 2 Nummer 3.7.2). Als Verbindung zwischen der Baron-Voght-Straße und der Wiese wird ein Weg hergestellt, der der historischen Anlage entsprechend einseitig eine Reihe aus Obstbäumen erhält. Mit dieser Wegeverbindung erhält der Westerpark eine Ost-West-Verbindung, die den Quellentalpark und den Jenischpark auf kurzem Weg verbindet.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

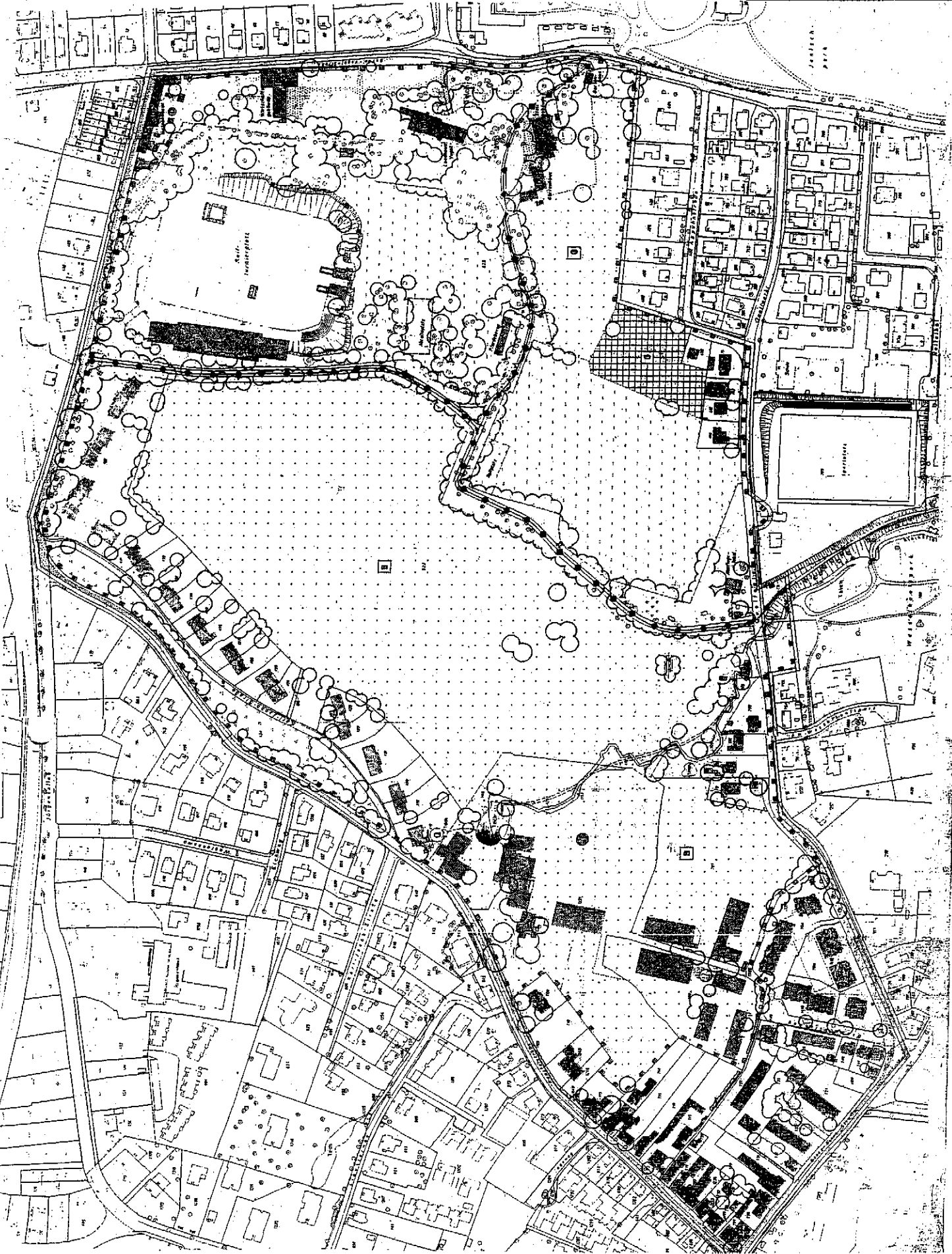
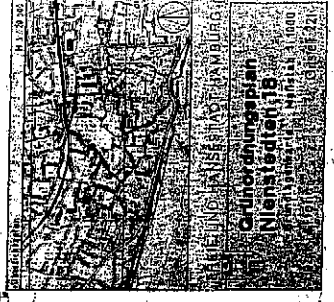
Bei der Erarbeitung des Grünordnungsplanes ist festgestellt worden, dass der Bebauungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39 einen Eingriff in Natur und Landschaft insoweit vorbereitet, als er Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zulässt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, so z.B. neue Wohnbauflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im bisherigen Landschaftsschutzgebiet.

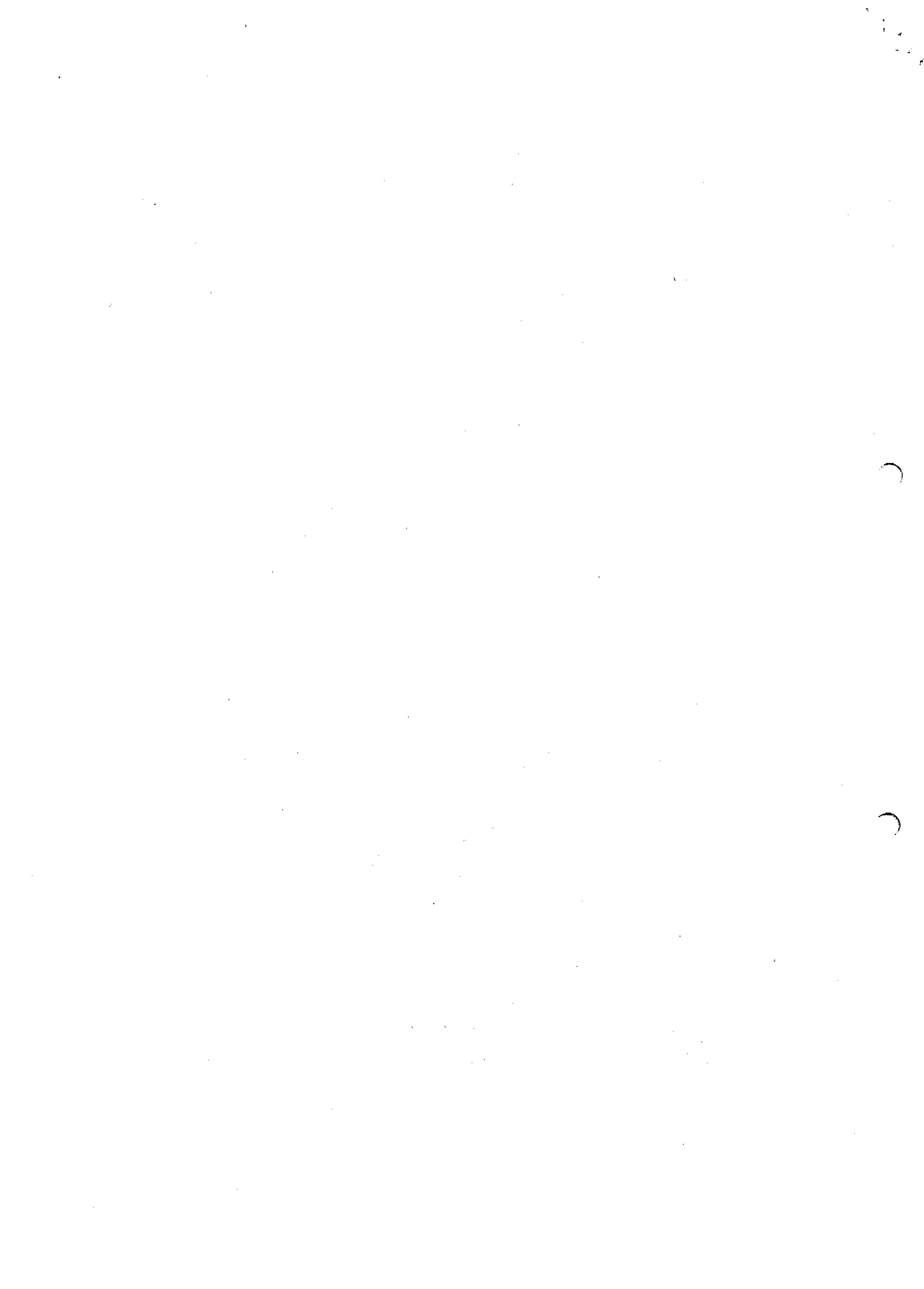
Durch Vergleich zwischen Bestandssituation und Situation nach möglicher Umsetzung des Bebauungsplanes, lässt sich die Eingriffssituation bilanzieren. In diese Bilanz eingebunden sind auch die nachfolgend dargestellten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Für die Faktoren Pflanzen- und Tierwelt, Grünvolumen, Boden und Gewässer ergibt sich eine positive Bilanz, d.h. trotz teilweiser Überbauung von Flächen bewirkt der höhere ökologische Wert der großflächig zu schaffenden öffentlichen Parkanlagen gegenüber den bestehenden Baumschulflächen eine Verbesserung für diese Naturhaushaltsfaktoren. Mit der Aufhebung der landwirtschaftlichen Flächendrainierung und der Offenlegung des bisher weitgehend verrohrten Gewässers Kleine Flottbek in einer künftigen öffentlichen Parkanlage wird auch für die Faktoren Boden, Wasser und Grundwasserhaushalt sowie Lokalklima eine positive Bilanz gezogen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine Neubebauung werden letztendlich ebenfalls überwogen durch die am historischen Vorbild orientierte Neugestaltung der weit überwiegenden Flächen dieses Landschaftsraumes.

7. Kostenangaben und Maßnahmen zur Verwirklichung

Der überwiegende Teil der Kosten für die Verwirklichung der Ziele des Grünordnungsplanes durch die Herrichtung und Pflege der Parkanlage ist in den letzten Jahren durch die Freie und Hansestadt Hamburg bereits beglichen worden. Enteignungen können nach den Vorschriften des siebten Abschnittes des Hamburgischen Naturschutzgesetzes i.V.m. dem Hamburgischen Enteignungsgesetz durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

- BRUNDLAGEKARTE**
- BEARBEITUNGSBEZEICHNUNG
 - VORH. BAUM
 - BAUMGRUPPE
 - HECKE
 - PRIVATE GÄRTEN UND WEISE
 - BAUMSCHULE-ANLAGE
 - GARTENANLAGE
 - GRABELAND
 - WEISE
 - ÖFFENTLICHE GRÜNLAGE
 - WASSERFLÄCHE
 - QUILLEN
 - FLUSSWASSER
 - BRUNNEN
 - WANDERWEG
 - VORH. BAUWERKE
 - BEHALTENISSTELLE
 - NATURSTOFFLAGER
 - GRENZE LANDESKARTENBEZUGSNETZ





Begründung

zum Grünordnungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Grünordnungsplans Nienstedten 18 / Othmarschen 39 ist das Hamburgische Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146).

Parallel zur Grünordnungsplanung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) der Bebauungsplan Nienstedten 18/Othmarschen 39 aufgestellt.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung (2 Termine) sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 7. Januar 1991, 27. Februar 1991 und 29. Januar 1993 (Amtl. Anz. 1991 S. 185, 525, 1993 S. 250) sowie in den Tageszeitungen "Hamburger Abendblatt" und "Hamburger Morgenpost" vom 22. Juli 1995 stattgefunden.

Die nach § 60 (alt: § 29) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827), anerkannten Vereine wurden beteiligt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Grünordnungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Sie konnten daher unter Beachtung der Vorschrift des § 7 Absatz 5 HmbNatSchG i.V. mit § 4a Absatz 3 BauGB ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

2. Anlass der Planung

Der Grünordnungsplan Nienstedten 18/Othmarschen 39 stellt den Zustand von Natur und Landschaft und insbesondere die landschaftsplanerischen und gartendenkmalpflegerischen

Grundlagen sowie deren Bewertung unter Berücksichtigung der Grundsätze des Hamburgischen Naturschutzgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes dar.

Der Grünordnungsplan setzt weiterhin Zustand, Funktion, Ausstattung und Entwicklung der Frei- und Grünflächen fest, die nach der Aufgabe der Baumschulnutzung planerisch neu geordnet werden. Dabei hat die gartendenkmalpflegerische Zielsetzung der Wiederherstellung der „Westerkoppel“ der ehemaligen Caspar von Voghtschen „ornamented farm“ mit ihren unterschiedlichen Bereichen und standörtlichen Eigenheiten eine besondere Bedeutung.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 12. Änderung, stellt für den Geltungsbereich des Grünordnungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen mit dem Symbol „Sportanlage“ dar. Die Baron-Voght-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

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) mit seiner 17. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Grünordnungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus Parkanlage, Grünanlage, eingeschränkt nutzbar (Springderbyplatz), Gewässerlandschaft mit angrenzendem Aueentwicklungsbereich (Kleine Flottbek), Gartenbezogenes Wohnen, im Bereich Baumschulenweg zusätzlich mit Grünqualität sichern, parkartig und Sonstige Hauptverkehrsstraße (Baron-Voght-Straße) dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind dargestellt die Osdorfer Landschaftsachse, der 2. Grüne Ring, die Einstufung als Teil eines Bezirksparks, der Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers und das Einbinden der Hauptverkehrsstraße. Teile des Gebietes sind als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume Parkanlage (10a), Sportanlage (10d), Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotop-

elementen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a), Hauptverkehrsstraßen (14e) und Übrige Fließgewässer (3a), angrenzend Auen der übrigen Fließgewässer (3b) dar. Die Kleine Flottbek dient als Verbindungsbiotop der Bäche und Gräben. Teile des Gebietes sind als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203) zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376), als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

3.2.2 Baumschutzverordnung

Zum Schutz vorhandener Bäume gelten im gesamten Plangebiet die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

4. Angaben zum Bestand

4.1 Naturraum, Geologie, Topografie, Boden

Naturräumlich zählt das Plangebiet zur Blankeneser Geestinsel, die durch die Saale-Eiszeit entstanden ist.

Die Morphologie des Plangebietes zeigt einen von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Einschnitt in der zur Elbe hin flachen Abdeckung der Geest. Die Talflanken dieses Einschnittes sind ungleichförmig: Der Südwesthang ist ca. 100-150 m lang bei 4-6 m Höhenunterschied, der Nordosthang dagegen ca. 300 m lang bei 13-15 m Höhenunterschied.

Die Geologie ist durch die Lage im Verbreitungsgebiet der über 15 m mächtigen älteren Moräne der Saale-Eiszeit geprägt. Sie besteht aus schwachsandigem Geschiebemergel, der bis zu 1,50 – 2,50 m Tiefe zu Geschiebelehm verwittert ist. Im obersten Meter steht in der

Regel schluffiger Sand an, der im Bereich der ehemaligen Baumschule umgelagert und mit Humus durchsetzt wurde (Quartierflächen). Durch den Untergrund aus Geschiebemergel, der wasserstauend, jedoch nicht undurchlässig ist, sind Geologie und Hydrologie eng miteinander verbunden.

4.2 Hydrologie, Hangquellen, Oberflächengewässer

Grundwasser im Sinne eines ergiebigen, dauerhaften, geschlossenen Wasservorkommens ist erst in den Sanden unterhalb des Geschiebemergels vorhanden. Auch innerhalb der sandigen Grundmoräne kann sich trotz der geringen Durchlässigkeit in den Poren ein Wasserkörper mit einem mehr oder weniger einheitlichen Wasserspiegel aufbauen.

Wird diese Wasserspiegeloberfläche durch die Geländeoberfläche, hier durch die Niederung der Kleinen Flottbek, angeschnitten, kommt es zu Vernässungen, besonders am steilen Hangfuß. Wenn in dieser Verschneidungszone Schmelzwassersande in den Geschiebemergel eingelagert sind, bilden sich Quellen, die vor allem am Fuß des Nordosthanges anzutreffen sind, wie z.B. jene aktive auf dem Grundstück Kanzleistraße 50, haben dem alten Quellentalpark seinen Namen gegeben.

Für die hydrologische Situation weiterhin kennzeichnend ist das jahreszeitlich wechselnde Niederschlagswasser, das in den Boden eindringt und auf der bindigen Schicht aus Geschiebelehm/-mergel senkrecht zur Hangneigung talwärts sickert. Der Anteil des hangflächenparallelen Abflusses gegenüber der vertikalen Versickerung ist umso größer, je steiler das Gelände ist. Der Einzugsbereich reicht im Norden bis zum Reitturnierplatz, im Süden bis in Richtung Ehrensteig bei insgesamt deutlich geringerem Gefälle als im Norden.

Zum Zeitpunkt des Beginns des Planverfahrens war die Kleine Flottbek als landschaftsprägendes Oberflächengewässer in großen Abschnitten verrohrt und als Gewässer nicht erlebbar. Zwei Siele regulierten den Oberflächenabfluss, zudem waren die Baumschulquartiere weitgehend drainiert. Die Kleine Flottbek hatte kaum noch eine Funktion als natürliche Vorflut. Heutzutage ist die Kleine Flottbek wieder als Bachlauf erlebbar.

Weitere Oberflächengewässer sind ein Teich auf dem Grundstück Kanzleistraße 50, der noch heute von einer aktiven Quelle auf dem Grundstück Karl-Jacob-Straße 31 gespeist wird, ein Teich nördlich des Grundstücks Quellental 48, der heute trocken gefallen ist sowie

ein Teich nördlich des Behelfsheims Quellental 40, der heute überwiegend durch Drainagewasser gespeist wird.

4.3 Klima

Wie der gesamte Hamburger Raum liegt das Plangebiet im Grenzbereich von maritimen zum kontinentalen Klima. Die mittlere Häufigkeit der Windrichtungen ist West-Süd-West. Die höchsten Niederschläge werden im Juli/August mit ca. 85-90 mm, die niedrigsten im Februar/März mit ca. 50 mm gemessen. Die durchschnittliche Jahresmenge beträgt ca. 780 mm. Die mittleren Höchsttemperaturen liegen im Juli/August bei 16°-17° C., die mittleren Tiefsttemperaturen im Januar/Februar bei ca. 0° C. Von Bedeutung ist die kleinklimatische Funktion der Flottbekniederung als kleinteiliger Landschaftsraum und Seitental der Elbe.

4.4 Vegetation

Das Plangebiet weist einen umfangreichen Bestand an alten Bäumen auf. Sie befinden sich vor allem beiderseits des Nord-Süd verlaufenden Wanderweges, östlich des Reitturnierplatzes entlang der Jürgensallee, im Umfeld des Landhauses Voght, auf der Hauswiese, in letzten Restbeständen auf dem ehemaligen Gelände der Baumschule sowie entlang der Kanzleistraße (der Gehölzriegel stellt die alte Westgrenze der „ornamented farm“ dar). Die Bäume sind bis zu 300 Jahre alt, z.T. sogar noch älter, und belegen das Alter des Geländes und seiner Nutzung sowie seine Raumstruktur.

Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus Stieleichen, Rotbuchen und Linden zusammen. In den letzten Jahrzehnten sind Hainbuchen, Feldahorn, Birken, Robinien, Ahorn u.a. hinzugekommen. Der Baumbestand des Plangebietes ist überwiegend gesund. Zu Beginn des Planverfahrens wurde das Gelände der damaligen Baumschule überwiegend als Quartierfläche für Pflanzen genutzt. Die Baumschulnutzung wurde 1994 an diesem Standort aufgelöst. Reitturnierplatz, Wiese, Hauswiese und Umfeld Landhaus Voght sind als Wiesen hergerichtet. Obstwiese, Fruchtgarten und ein Teil südlich der Instenhäuser an der Jürgensallee werden gartenbaulich genutzt.

Das Wohngebiet Kanzleistraße/Am Internationalen Seegerichtshof weist nur geringen Baumbestand auf. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen überwiegt gartenbauliche Nutzung.

4.5 Funktionale Beziehungen

Das Plangebiet bildet zusammen mit dem Jenischpark im Osten, dem Wesselhoeftpark im Süden, dem Botanischen Garten mit angrenzender Feldmark und Altonaer Volkspark im Norden eine wichtige Landschaftsachse, die im Hamburger Westen von Norden kommend an die Elbe führt.

Das Plangebiet ist somit ein wichtiges Bindeglied eines weitläufigen, zusammenhängenden Erholungsraumes von übergeordneter Bedeutung. Die besondere Bedeutung des Raumes für Erholung liegt zum Einen in dem markanten Landschaftsbild, das von der Vielzahl alter Bäume bestimmt wird, dem Relief sowie dem Bezug zum Urstromtal der Elbe. Zum Anderen wird mit den Ausweisungen im Plangebiet die historische Nutzung der ehemaligen „Westerkoppel“ der Caspar Voghtschen „ornamented farm“ wieder deutlich erlebbar und weitgehend gesichert bzw. wiederhergestellt. Dazu gehören auch die ehemaligen Wegeführungen, die sich durch das Gebiet ziehen und den historischen Vorbild entsprechend wieder hergestellt werden.

Als historisches Bindeglied zwischen dem früheren Norderpark (heute Botanischer Garten) und dem Süderpark (heute Jenischpark) stellt das Plangebiet die Verbindung zwischen den Teilen der alten „ornamented farm“ sicher und führt dem Besucher Größe und landschaftliche Ausstattung dieser alten Anlage anschaulich vor Augen.

5. Planinhalt

Ziel des Grünordnungsplanes Nienstedten 18 / Othmarschen 39 ist die Erhaltung, Sicherung und Entwicklung eines großen Teils der Westerkoppel der Caspar Voghtschen „ornamented farm“. Die Wiederherstellung des alten Quellentalparks mit Hang- und Geestwiese auf den Flächen der damaligen Baumschule hat dabei eine besondere Bedeutung.

Das geplante Nutzungskonzept sieht die Erhaltung des Reitturnierplatzes und seines zukünftigen Betriebes vor. Für das Wohngebiet (A) auf einem Teil des ehemaligen Baumschulgeländes und die Wohngebiete (B1) und (B2) entlang der Karl-Jacob-Straße macht der Grünordnungsplan Vorgaben, damit die Bebauung auf die natürlichen Bedingungen des Landschaftsraumes Rücksicht nimmt. Hier sind besonders die hydrogeologischen Eigenschaften des Landschaftsraumes zu nennen und der Erhalt des wertvollen Baumbestandes.

5.1 Erholungsflächen mit besonderer Bedeutung

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Parkanlage ist überwiegend Erholungsfläche mit besonderer Bedeutung, da sie Teilflächen der „Westerkoppel“ der Caspar Voghtschen „ornamented farm“ waren und daher aus gartendenkmalpflegerischer Sicht eine herausragende Stellung einnehmen. Der Quellentalpark nahm in der „Westerkoppel“ eine Sonderstellung ein, da seine Fläche im Gegensatz zu den übrigen Flächen der „ornamented farm“ ausschließlich ästhetischer Garten- bzw. Parknutzung unterlag und nicht gleichzeitig landwirtschaftlich genutzt wurde.

Die „ornamented farm“ war durchzogen von einem Wegesystem, welches die Vielfalt der Anlage besser erlebbar machte. Im Grünordnungsplan wird deshalb das Erschließungssystem aus Wegen und Brücken dem historischen Vorbild entsprechend festgesetzt. Wegematerial und Wegebreiten sind dem Charakter und der Eigenart des Parks festzulegen. Bei der Führung der Wege ist eine Anbindung an weiterführende Wege in benachbarte Bereiche herzustellen.

5.2 Maßnahmen im Rahmen der Erschließung

Zur Sicherung der Wasserversorgung des wertvollen Gehölzbestandes und Anreicherung des natürlichen Wasserhaushaltes ist die Versiegelung des Oberbodens so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grund sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten (vgl. §2 Nummer 1.1). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig. Durch diese Maßnahme soll ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten bleiben, so dass es örtlich nicht zu einer Absenkung des Grundwassers und zur Schädigung des wertvollen Baumbestandes kommt. Ferner wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Der offene Bodenaufbau bewirkt im Vergleich zu versiegelten Flächen durch geringere Aufwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Terrassenflächen soll gesammelt und zur Anreicherung des Oberflächen- und Grundwassers über offene Gräben der Kleinen Flottbek zugeleitet werden (Flächen für vorgesehene Oberflächenentwässerung). Um eine Verschmutzung und Beeinträchtigung dieses Wassers zu vermeiden, soll das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Wegeflächen mit dem Schmutzwasser abgeführt werden.

Für die Anlage von Wanderwegen in den öffentlichen Parkanlagen sind als Wegebaumaterial naturbelassene Materialien wie Kies, Sand, Geröll und ähnliches zugelassen.

Tiefgaragen sind so anzuordnen, dass ein Stau des Grundwasserstromes vermieden und eine Drainage der unterirdischen Baukörper oder des Bodens ausgeschlossen wird (vgl. §2 Nummer 2.7). Mit dieser Maßnahme soll verhindert werden, dass ein Anstau des talseitig strömenden Grund- bzw. Schichtenwassers durch Barrieren baulicher Art möglich wird. Ebenfalls ist eine Absenkung des Wasserstandes durch Drainage zu verhindern.

5.3 Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher

Die 3 bis 6 m breiten Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher im Bereich der öffentlichen Parkanlage dienen der Gliederung zwischen den bebauten Flächen und den Flächen für Erholung, aber auch zur Verbesserung der Biotopstruktur: Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und zu ersetzen. Dabei sind für die Bäume großkronige Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 1.2). Für Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden, wie sie der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen, um ein dauerhaftes, gesundes Wachstum zu sichern und um der an sie angepassten Tierwelt artgerechte Lebensräume zu schaffen. Um die Wirkungen der Anpflanzgebote möglichst kurzfristig zu erzielen, ist für zu pflanzende Bäume ein Stammumfang von mindestens 18 cm festgesetzt.

Das Anpflanzgebot in den Wohngebietsflächen dient der Gliederung zwischen vorhandener und neuer Bebauung und der Pflege und Entwicklung des Landschaftsbildes.

Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. §2 Nummer 1.3, Satz 1). Zur Erhaltung und Sicherung des Landschaftsbildes sind die Gehölze, die mit einem Erhaltungsgebot gesichert sind, bei Abgang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind in der gleichen Art am gleichen Standort vorzunehmen, damit deren positive Wirkung auf das Landschaftsbild dauerhaft gesichert wird.

Die private Grünfläche (Anger) ist mit Einzelbäumen oder Baumgruppen locker zu bepflanzen. Der Kronenbereich der Bäume ist durch eine bodendeckende Pflanzung zu schützen (vgl. §2 Nummer 2.2). Dieses Pflanzgebot bezieht sich auf die private Grünfläche (Anger) im Bereich der Wohngebietsfläche (A), die in lockerer Anordnung mit Eichen markiert werden soll, vergleichbar mit der Grünfläche zwischen Karl-Jacob-Straße und Kanzleistraße.

Die ursprünglich vorgesehene zweite Angerfläche im Bereich der Wohngebiete (B1) und (B2) wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgegeben und wird jetzt als Fläche mit „Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen“ ausgewiesen.

5.4. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken (einschließlich Knicks). Für sie sind Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen genannt, die ihren Erhalt und Fortbestand sichern sollen. Deshalb sind außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen, Auf- und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (siehe §2, Nummer 1.3, Satz 2), um den Wurzelbereich störungsfrei zu erhalten.

Für die mit (A), (B1), (B2) bezeichneten Wohngebietsflächen sowie die Flurstücke 419-433, 569 und 816 der Gemarkung Klein Flottbek sind zur Erhöhung der Vegetationsmasse und Artenvielfalt Begrünungsgebote festgesetzt:

Mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Für jede 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm oder für jede 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. §2 Nummer 2.1).

Für die Bepflanzung der ebenerdigen Stellplätze sind großkronige Laubbäume zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. §2 Nummer 2.5).

Für die Dachbegrünung von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern ist ein mindestens 5 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau vorzusehen. Die Begrünung der Fassaden von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern sowie baulichen Nebenanlagen ist mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. §2 Nummer 2.6).

Diese Gebote sollen zur Verbesserung des Lokalklimas (Wasserrückhaltung, Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Temperaturregulierung, Schadstoffabsorption, Staubbindung) beitragen und die Vielfalt der Lebensräume für Tiere, vor allem Vögel und Insekten erhöhen. Darüber hinaus sollen durch die verschiedenen Begrünungsmaßnahmen sowohl der Erlebnisreichtum als auch der optische Eindruck der Wohnumgebung verbessert und Grundlagen für

abwechslungsreiche Freiräume geschaffen werden. Aus diesen Gründen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Laubbäume, Sträucher und Stauden zu pflanzen, wobei für die Laubbäume Mindestgrößen vorgeschrieben sind, um Ausfälle durch Beschädigungen zu vermeiden und eine positive Wirkung der Bäume für das Wohnumfeld in absehbarer Zeit zu erreichen. Baulichkeiten in den Freiräumen können durch Maßnahmen der Begrünung besser eingegliedert werden. Die auf ebenerdigen Stellplätzen zu pflanzenden großkronigen Laubbäume müssen eine ausreichend große Vegetationsfläche erhalten.

Für die Begrünung der Dächer von Tiefgaragen ist ein durchwurzelbarer Substrataufbau von mindestens 50 cm vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 2.4). Die Festsetzung einer Mindesthöhe der Überdeckung soll die Voraussetzungen schaffen, dass auch größere Gehölze auf den Tiefgaragen gepflanzt werden können. Zudem werden die Tiefgaragen damit oberirdisch in die Freianlage vegetativ eingebunden.

Weitere Pflanzgebote für die Wohngebietsfläche (A) bestehen in der Anlage einer Randbepflanzung entlang der Grenze zum Quellentalpark aus einheimischen Laubbäumen und Sträuchern. Dieser Gehölzstreifen soll die parkseitige Pflanzung ergänzen, so dass ein 6 m breiter Pflanzgürtel („green belt“) zwischen Wohngebietsfläche (A) und Quellentalpark entsteht, der Baukörper und Park trennt. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und zu ersetzen. Dabei sind für die Bäume großkronige Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. §2 Nummer 1.2). Um der besonderen städtebaulichen Situation zum offenen Landschaftsraum des Quellentalparks gerecht zu werden, sind die im Bebauungsplan festgesetzten Fassadenbegrünungen der Baukörper, in dem mit „(A)“ bezeichneten Wohngebiet mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. §2 Nummer 2.3).

Für das Erscheinungsbild der zu begrünenden Flächen in den Wohngebietsflächen (B1), (B2) und auf den Flurstücken 419-433, 569 und 816 der Gemarkung Klein Flottbek ist durch entsprechende Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ein offener Charakter ohne trennende Zäune, Hecken u.a. anzustreben.

Während die westlich gelegenen Baukörper das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Terrassenflächen in einen straßenbegleitenden Graben einleiten, wird das entsprechende Wasser der Baukörper auf der Ostseite über einen längs der Grenze zwischen dem Wohngebiet (B1), (B2) und der Parkanlage verlaufenden Graben nach Süden zum Graben der Hangwiese geführt.

Ein 3 bis 6 m breites Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher ist für die vorhandene Pflanzung an der Ostseite der Wohnbebauung entlang der Karl-Jacob-Straße festgesetzt. Das Gebot erstreckt sich auf den Gehölzbestand beiderseits der Grundstücksgrenze, um eine vegetativ bestimmte Grenze zwischen den Wohngrundstücken zu sichern.

Für die Wohngebiete Karl-Jacob-Straße und Kanzleistraße/Am Internationalen Seegerichtshof gelten Erhaltungsgebote für die festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken, um den Charakter der Wohngebiete und den Anteil an Großgrün zu erhalten. Dieses gilt in besonderem Maße für die alte Eichenreihe entlang der Jürgensallee, die die Reste eines alten weg begleitenden Knicks darstellt. Hier sind die Kronenbereiche von standortbeeinträchtigenden Maßnahmen wie z.B. Stellplatzanlagen freizuhalten, um den Bestand auch zukünftig zu sichern.

Der vorhandene Quelltopf mit Teichanlage auf dem Grundstück Kanzleistraße 50 / Karl-Jacob-Straße 31 ist zu erhalten und zu sichern. Das aus diesem Teich abfließende Wasser ist der Kleinen Flottbek zuzuleiten, um die Wasserführung der Vorflut zu erhöhen und das Wasser dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Alle Maßnahmen, die die Wasserführung beeinträchtigen, wie z.B. drainierende Maßnahmen sind zu unterlassen.

Um die ausgewiesene öffentliche Parkanlage in Zusammenhang und Ausdehnung erlebbar zu machen, sind Einfriedigungen innerhalb der öffentlichen Parkanlage jeder Art unzulässig (vgl. §2 Nummer 1.4).

5.5. Besondere Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Quellentalkpark

Der Quellentalpark ist den historischen Karten und Quellen entsprechend wiederherzustellen. Wichtige Voraussetzung dafür war die, zwischenzeitlich bereits realisierte Wiederherstellung der ursprünglichen Topografie der Flottbek-Niederung mit ihren angrenzenden Talflanken und die offene Führung der Kleinen Flottbek als natürliche Vorflut des Landschaftsraumes von der Kanzleistraße bis in den Wesselhoeftpark. Um an dieser Stelle einen zusammenhängenden, offenen Talraum mit oberirdisch geführter Kleiner Flottbek wiederherstellen zu können, wurde zwischenzeitlich bereits die ebenerdige Straßenführung Quellental aufgehoben und eine neue Brücke über die Kleine Flottbek gebaut.

In Verbindung mit der Kleinen Flottbek sind die einzelnen Teiche und – soweit möglich die Hangquellen – wiederherzustellen. Zu diesem Zweck ist die natürliche Wasserführung der beiden Talflanken herzustellen, indem die Drainage der Baumschulquartiere zurückgebaut und das in den Talflanken anfallende Niederschlagswasser auf natürlichem Weg der Kleinen Flottbek zugeleitet wird. Der vorhandene, noch heute aktive Quelltopf mit Teich auf dem Grundstück Kanzleistraße 50 / Karl-Jacob-Straße 31 ist in diese Oberflächenvorflut einzubeziehen. Diese Maßnahmen sind mittlerweile umgesetzt worden.

Die Vegetationsstrukturen im Quellentalpark sind wiederherzustellen. Hier kommt dem Erhalt und der Sicherung des heute noch vorhandenen Baumbestandes besondere Bedeutung zu. An einzelnen Bäumen werden Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen erforderlich sein, weil sie in den letzten Jahrzehnten eingeschüttet waren. Diese Maßnahmen sind ebenfalls mittlerweile umgesetzt worden.

Neuer Teil der Vegetationsstruktur ist ein Gehölzgürtel zur Wohngebietsfläche (A) („green belt“). Dieser ist mehrstufig aus einheimischen Gehölzen anzulegen, um die Einsehbarkeit des Parks von den zweigeschossigen Wohnhäusern aus zu reduzieren und so den Charakter und die Erlebnisqualität des Parks zu sichern.

Der Quellentalpark ist entsprechend den historischen Grundlagen durch Anpassung der topografischen Verhältnisse, Schaffung eines zusammenhängenden offenen Talraumes mit dem Wesselhöftpark sowie oberirdischer Führung der Oberflächengewässer (Kleine Flottbek) mit Hangquellen, Vegetationsstrukturen und Erschließungswegen wiederherzustellen (vgl. §2 Nummer 3.1). Auch diese Maßnahmen sind mittlerweile umgesetzt worden.

Geest- und Hangwiese

Die Topografie der Hangwiese im Übergang von Quellentalpark und Geestwiese ist entsprechend den historischen Grundlagen wiederherzustellen (vgl. §2 Nummer 3.2.1). Damit wird sichergestellt, dass die nördliche Talflanke der Niederung ihr ursprüngliches Profil erhält und zusammen mit dem Quellentalpark topografisch eine Einheit bildet.

Die Anlage als Wiesenflächen steigert die Wirkung des Quellentalparks wie auch die des Altbaumbestandes, der östlich der Wiesen beiderseits des Weges steht. Um die Einsehbarkeit und Erlebbarkeit der Wiesen vom Weg aus zu steigern, sind Ausblicke und Untersichten im Gehölzbestand herzustellen. Der an der Ostseite von Geestwiese und Hangwiese vorhandene Baumbestand beiderseits des Knickweges (Flurstück 465 der Gemarkung Klein Flottbek) ist so zu erhalten und zu pflegen, dass Ausblicke in die benachbarten Wiesenflächen gegeben sind (vgl. §2 Nummer 3.2.3).

Zu den Wohngebietsflächen (B1), (B2) und dem Wohngebiet auf den Flurstücken 419-433, 569 und 816 der Gemarkung Klein Flottbek ist in einer Breite von mindestens 6 m ein Gürtel aus einheimischen Gehölzen herzustellen („green belt“). Der Bestand soll mehrstufig mit Laubhölzern und Sträuchern angelegt werden und die Einsehbarkeit der Wiesen von den Wohnhäusern aus verringern. An der Nordspitze der Geestwiese ist eine Anpflanzung aus Baumreihen mit einer Blickschneise in Richtung Quellentalpark vorzunehmen (vgl. §2 Nummer 3.2.2). Diese Blickschneise in Richtung Quellentalpark soll die Parkanlage von Norden her erlebbar machen. Die Anpflanzung entspricht der Anordnung in den Baumschulquartieren und ist als Erinnerung an die Baumschulnutzung der Flächen zu verstehen („Baumschulzitat“)

Wiese

Die Wiesenfläche ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten (vgl. §2 Nummer 3.6). Sie ist ein weiterer Teil der Westerkoppel und bleibt als großzügige Wiesenfläche erhalten. In ihrem historischen Zustand war sie mit ca. 400 Obstbäumen bestanden. Im Zuge der planerischen Neuordnung des Gebietes fallen für den Betrieb des Reitturniers notwendige Flächen fort. Im Bebauungsplan ist die Nutzung bestimmter Flächen für die Reitturnierveranstaltung dargestellt. So soll die Wiese zu Zeiten des Reitturniers zu Veranstaltungszwecken vorübergehend genutzt werden können. Zusätzlich sollen dem Reitturnierplatz direkt benachbarte Freiflächen der Wiese für die temporäre Aufstellung von „Fliegenden Bauten“ und zum temporärem Parken genutzt werden. Die Nutzung der Wiese für „Fliegende Bauten“ wie auch die Sperrung des Wanderweges sind nur vorübergehend zu Zeiten der Reitturnierveranstaltungen zulässig. Die Nutzung ist vorübergehend, der Zustand der Wiese ist nach einer solchen Nutzung wiederherzustellen. Die als Abreitsplatz gekennzeichnete Fläche wurde zwischenzeitlich als Dressurviereck hergerichtet.

Auf den in der Parkanlage gekennzeichneten Flächen für die Durchführung von Reitturnierveranstaltungen ist nach Abschluss der Veranstaltungen der ursprüngliche Zustand der Flächen wiederherzustellen, mit Ausnahme der als Abreiteplätze gekennzeichneten Flächen (vgl. § 2 Nummer 1.5). Damit die Parkanlage in ihrer vollen Schönheit kurzfristig wieder erlebbar wird, sind sofort nach Abschluss der Veranstaltungen Schäden durch Reifen- oder Trittsuren zu beseitigen und die Flächen fachgerecht zu begrünen.

Reitturnierplatz

Der Erhalt und die Sicherung des Reitturnierplatzes für den zukünftigen Betrieb von Reit- und Springveranstaltungen darf nicht in Konflikt mit dem markanten Altbaumbestand treten,

der durch die Anlage von Wällen in Teilbereichen in seinen Standortbedingungen ohnehin schon eingeschränkt worden ist. Aus Gründen des Landschaftsbildes und der Einbindung der Reitanlage ist der Baumbestand zu erhalten und zu sichern. Jegliche standortschädigende Nutzung im Kronenbereich der Bäume ist unzulässig.

Die rückseitige Fassadenbegrünung der Tribünenanlage ist mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. §2 Nummer 3.3). Diese Festsetzung ist erforderlich, um zum westlich angrenzenden Landschaftsraum und zur festgesetzten Fußwegeverbindung eine verbesserte Einbindung der Tribüne zu erreichen.

Hauswiese

Die südlich und östlich an den Reitturnierplatz angrenzende Hauswiese ist als historischer Bestandteil des Umfeldes des Landhauses Voght als eine mit Eichen bestandene Wiese herzurichten und zu erhalten (vgl. §2 Nummer 3.4.1). Dazu gehört, dass die Stallungen im Süden der Hauswiese abgebrochen und die Wiese nicht mehr als Lagerplatz verwendet wird. Diese Maßnahmen sind zwischenzeitlich umgesetzt.

Die dauerhafte Lagerung von Pferdemist auf den Freiflächen ist unzulässig (vgl. §2 Nummer 3.4.2). Zu Zeiten der Reitturnierveranstaltungen ist eine vorübergehende Lagerung außerhalb der Baumkronen möglich. In dem Fall ist die Lagerfläche abzudichten und das seitliche Austreten und Versickern der Mistsäfte zu verhindern, um Baumbestand, Boden, Grund- und Stauwasser nicht zu belasten. Um die Zugänglichkeit herzustellen, wurden die Zäune im Westen und Süden der Hauswiese mittlerweile entfernt.

Zu Zeiten der Reitturnierveranstaltungen kann die Hauswiese entsprechend den genannten Vorgaben genutzt werden. Zusätzlich kann die gekennzeichnete Fläche im Norden der Hauswiese außerhalb des Kronenbereiches der Bäume für „Fliegende Bauten“ temporär genutzt werden. Die Fläche ist nach Ende der Veranstaltungen wieder herzurichten.

Landhaus Voght, Private Grünfläche (Baron-Voght-Straße 63)

Der vielfältige optische Bezug zwischen umgebenden Flächen und dem Landhaus Voght ist ein weiterer elementarer Teil der Entwicklung der Westerkoppel. Voght hatte als Standort für sein Landhaus eine zentrale Lage ausgesucht: von hier aus konnte er weite Teile seiner „ornamented farm“ überblicken, u.a. Teile der „Westerkoppel“ und des „Süderparks“. Diese Situation wird durch die topografische Hochlage des Hauses unterstrichen. Die Lage des Hauses als Kern der „ornamented farm“ ist heute durch stark entwickelte Gehölzvegetation im Umfeld des Landhauses kaum mehr nachvollziehbar. Daher ist die festgesetzte Blickbeziehung vom Landhaus Voght zum Eingang Jenisch Park durch Auslichtungsmaßnahmen

am Gehölzbestand wiederherzustellen (vgl. §2 Nummer 3.4.3). Die Freiflächen um das Landhaus herum sind so zu gestalten und zu erhalten, dass das Landhaus als Mittelpunkt der „ornamented farm“ erkennbar bleibt. Für den Fall, dass die privaten Freiflächen am Landhaus eingezäunt werden, soll ein Metallstaketzaun entsprechend dem historischen Vorbild verwendet werden.

Die vorhandenen Hofflächen sind als Natursteinpflasterung mit wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu erhalten (vgl. §2 Nummer 3.4.4). Um das ursprüngliche Erscheinungsbild der Anlage zu sichern, sind die alten Hofflächen aus Natursteinpflaster zu erhalten. Bei einer Ergänzung der alten Hofanlage durch Stallungen, die für die Pferdehaltung während der Reitturnierveranstaltungen genutzt werden können, sind die Oberflächen der ursprünglichen Lage entsprechend zu ergänzen. Mit der Erhaltung der Natursteinpflasterung (Katzenkopfpflaster) einschließlich ihres wasser- und luftdurchlässigen Unterbaus wird erreicht, dass auf der Hoffläche eine größtmögliche Menge an Niederschlagswasser zur Versickerung kommt. Damit kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf den dort vorhandenen wertvollen Baumbestand. Gleichzeitig wird mit der Verwendung des Katzenkopfpflasters an dieser Stelle dem historischen Zustand entsprochen.

Fruchtgarten

Die gartenbauliche Nutzung ist zu erhalten (vgl. §2 Nummer 3.5). Auf der südlich des Landhauses gelegenen Fläche des Fruchtgartens soll die ursprünglich vorgesehene gartenbauliche Nutzung erhalten bleiben. Innerhalb der als Abreiteplatz gekennzeichneten Fläche befindet sich ein Dressurviereck.

Obstwiese

Die Fläche ist als obstbaumbestandene Wiese dem historischen Vorbild entsprechend herzurichten, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten (vgl. §2 Nummer 3.7.1). Diese Maßnahme dient dem Ziel der Wiederherstellung der ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Obstbaumensemble.

Die im Norden verlaufende, ost-west-gerichtete Wegeverbindung ist mit einer einseitig geführten Obstbaumreihe herzustellen (vgl. § 2 Nummer 3.7.2). Als Verbindung zwischen der Baron-Voght-Straße und der Wiese wird ein Weg hergestellt, der der historischen Anlage entsprechend einseitig eine Reihe aus Obstbäumen erhält. Mit dieser Wegeverbindung erhält der Westerpark eine Ost-West-Verbindung, die den Quellentalpark und den Jenischpark auf kurzem Weg verbindet.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Bei der Erarbeitung des Grünordnungsplanes ist festgestellt worden, dass der Bebauungsplan Nienstedten 18 / Othmarschen 39 einen Eingriff in Natur und Landschaft insoweit vorbereitet, als er Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zulässt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, so z.B. neue Wohnbauflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im bisherigen Landschaftsschutzgebiet.

Durch Vergleich zwischen Bestandssituation und Situation nach möglicher Umsetzung des Bebauungsplanes, lässt sich die Eingriffssituation bilanzieren. In diese Bilanz eingebunden sind auch die nachfolgend dargestellten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Für die Faktoren Pflanzen- und Tierwelt, Grünvolumen, Boden und Gewässer ergibt sich eine positive Bilanz, d.h. trotz teilweiser Überbauung von Flächen bewirkt der höhere ökologische Wert der großflächig zu schaffenden öffentlichen Parkanlagen gegenüber den bestehenden Baumschulflächen eine Verbesserung für diese Naturhaushaltsfaktoren. Mit der Aufhebung der landwirtschaftlichen Flächendrainierung und der Offenlegung des bisher weitgehend verrohrten Gewässers Kleine Flottbek in einer künftigen öffentlichen Parkanlage wird auch für die Faktoren Boden, Wasser und Grundwasserhaushalt sowie Lokalklima eine positive Bilanz gezogen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine Neubebauung werden letztendlich ebenfalls überwogen durch die am historischen Vorbild orientierte Neugestaltung der weit überwiegenden Flächen dieses Landschaftsraumes.

7. Kostenangaben und Maßnahmen zur Verwirklichung

Der überwiegende Teil der Kosten für die Verwirklichung der Ziele des Grünordnungsplanes durch die Herrichtung und Pflege der Parkanlage ist in den letzten Jahren durch die Freie und Hansestadt Hamburg bereits beglichen worden. Enteignungen können nach den Vorschriften des siebten Abschnittes des Hamburgischen Naturschutzgesetzes i.V.m. dem Hamburgischen Enteignungsgesetz durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

- BRUNDLAGEKARTE**
- BEARBEITUNGSBEZEICHNUNG
 - VORH. BAUM
 - BAUMGRUPPE
 - HECKE
 - PRIVATE GÄRTEN UND WEISE
 - BAUMSCHULE-ANLAGE
 - GARTENANLAGE
 - GRABELAND
 - WEISE
 - ÖFFENTLICHE GRÜNLAGE
 - WASSERFLÄCHE
 - QUILLEN
 - FLUSSWASSER
 - BRUNNEN
 - WANDERWEG
 - VORH. GEBÄUDE
 - GERÄTE
 - NATURSTOFFLAGER
 - GRENZE LANDESKARTENBEZUGSNETZ

