

Begründung

zum Bebauungsplan Ohlsdorf 13

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1226. Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan denkmalschutz-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 1/94 vom 21. März 1994 (Amtl. Anz. S. 821) mit den Ergänzungen vom 9. Mai 1994 und 23. Oktober 1995 (Amtl. Anz. 1994 S. 1221, 1995 S. 2473) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. April 1994, 15. November 1995 und 14. März 1997 (Amtl. Anz. 1994 S. 981, 1207 und 1269, 1995 S. 2593, 1997.S. 634) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Blockinnenbereiches für zusätzlichen Wohnungsbau geschaffen werden.

Weiterhin soll die Bebauung an der Straße Rübenkamp und Feuerbergstraße (Flurstücke 281 bis 279, 294 bis 258 und 254 bis 31 der Gemarkung Ohlsdorf) durch Festlegung von städtebaulichen Erhaltungsbereichen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches sowie die Gesamtanlage Rübenkamp 326/326a (Flurstück 273) nach § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes geschützt werden. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf den bisher als Wohngebiet ausgewiesenen Flurstücke 288, 104 und 39 an der Fuhlsbüttler Straße werden durch die Ausweisung als Mischgebiet abgesichert. Des Weiter-

ren wird die Wohnbebauung an der Fuhlsbüttler Straße und an der Feuerbergstraße abgesichert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Fuhlsbüttler Straße ist als sonstige 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) stellt für den Geltungsbereich im Landschaftsprogramm das Milieu "Verdichteter Stadtraum" und die milieuübergreifende Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" und im Arten- und Biotopschutzprogramm den Biotopentwicklungsraum „städtisch verdichtete Bereiche (12)“ dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan der Freien und Hansestadt Hamburg - Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel und Ohlsdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar (entlang der Fuhlsbüttler Straße dreigeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise, entlang der Feuerbergstraße und Rübenkamp zweigeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise).

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1227).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für den Plan wurden zwei lärmtechnische Untersuchungen (1996 und 1999) und ein Denkmalschutzgutachten (1994) veranlasst .

3.3 Angaben zum Bestand

Im Blockinnenbereich befindet sich das etwa 4.400 m² große Flurstück 58, das über einen vier Meter breiten Stichweg an die Feuerbergstraße angebunden ist und von einem Gärtnereibetrieb genutzt wird.

Im nördlichen Plangebiet befinden sich Gewerbebetriebe (zwei Steinmetze auf Flurstück 288, ein Möbelrestaurator, ein Pflegedienst und Werbeberater auf Flurstück 39).

Entlang der Fuhlsbüttler Straße befinden sich dreigeschossige Wohnblöcke, teils mit ausgebautem Dach. Auf dem Flurstück 121 (Fuhlsbüttler Straße 681 und 679) befindet sich im Erdgeschoss eine Musikalienhandlung.

Am Rübenkamp befinden sich ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser auf schmalen (ca. 12 m), langen (ca. 65 m) Flurstücken. Zum großen Teil sind sie im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und als Erbbau-rechte vergeben.

An der Feuerbergstraße stehen eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser und ein dreigeschossiger Wohnblock auf dem Flurstück 56. Bis auf die Flurstücke 251, 812 und 31 die sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindet, bestehen an den Flurstücken 273, 258, 254, 252, 253, 250, 58, 38, 37, 56 Wiederkaufsrechte zugunsten der Stadt. Auf den Flurstücken 56, 157 und 116 befindet sich eine Fernwärmeleitung, welche bei erforderlichen Sielbauarbeiten zu berücksichtigen ist.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.1.3).

5. Planinhalt und Abwägung

Aufgrund der in Hamburg bestehenden knappen Wohnraumsituation ist für den Bereich zwischen Rübenkamp, Fuhlsbüttler Straße, Feuerbergstraße ein städ-

tebauliches Konzept für Wohnungsbau mit einer angemessenen Verdichtung im Blockinnenraum entwickelt worden.

In Hamburg besteht insbesondere ein Bedarf an Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern. Zahlen von Baugrundinteressenten bei der Finanzbehörde belegen das. Des Weiteren sollen Grundstücke aktiviert werden, um der Umlandabwanderung entgegen zu wirken. Deshalb wurde bereits 1975 das Eigenheimprogramm entwickelt, welches durch die Kommission für Bodenordnung fortgeschrieben und kontrolliert wird.

Vor dem Hintergrund des Leitbildes „Metropole Hamburg - Wachsende Stadt“ ist es nach wie vor Aufgabe der Stadtentwicklung, Potentiale vorhandener Siedlungsstrukturen, wie die beabsichtigte Blockinnenverdichtung, auszuschöpfen.

Über eine neue öffentliche Erschließungsstraße, die von der Feuerbergstraße nach Norden geführt wird, sollen zum einen auf hinteren Flurstücken Doppelhäuser und zum anderen auf dem nicht bebauten Flurstück 58 im Blockinnenbereich, östlich der Erschließungsstraße zweigeschossiger Geschosswohnungsbau und/oder Reihenhäuser ermöglicht werden.

Die Blockrandbebauung soll dem Bestand, der Nutzung und dem Erhalt der Gebäudestruktur der 20er Jahre entsprechend gesichert werden. Die Ausweisungen folgen städtebaulichen Überlegungen, zwischen dem dreigeschossigen geschlossenen Blockrand entlang Fuhlsbüttler Straße und dem ein- und zweigeschossigen offenen Blockrand mit erhaltungswürdiger Bebauung entlang Rübenkamp und Feuerbergstraße eine den vorhandenen Baustrukturen angemessene Verdichtung durch neue Wohnbebauung zu schaffen.

Für die Grundstücke Rübenkamp 360 bis 328 sowie 324 bis 320 und Feuerbergstraße 8 bis 20 werden städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs wegen der für die Stadtgestalt prägenden Bebauung festgelegt.

Das Grundstück Rübenkamp 326 / 326a (Flurstück 273) wird wegen seiner speziellen Bedeutung als Gesamtanlage nach § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt.

5.1 Reines Wohngebiet

Entsprechend dem Bestand entlang der Fuhlsbüttler Straße wird eine Festsetzung von dreigeschossigem reinem Wohngebiet in geschlossener Bauweise getroffen. Es ergibt sich im maximal dreigeschossigen Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von etwa 1,0. Damit wird die in § 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), festgelegte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Wohngebieten nicht ausgeschöpft.

Die auf dem Flurstück 121 in den Gebäuden Fuhlsbüttler Straße 681 und 679 vorhandene Musikalienhandlung hat Bestandsschutz. Damit erhält der Eigentümer die Befugnis, sein Gebäude weiter zu nutzen, instand zusetzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen. Eine isolierte Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist angesichts der Lage des Grundstücks, inmitten eines sonst ausschließlich durch Wohnen geprägtes Gebiets, nicht zu vertreten. Aufgrund des nicht störenden Betriebsablaufs soll der Betrieb jedoch in der bestehenden Form weitergeführt werden können.

Im Blockinnenbereich wird östlich der neu ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche eine Festsetzung von reinem Wohngebiet in maximal zweigeschossiger Bauweise getroffen. Die Festsetzung begrenzt in Verbindung mit den geringen Bautiefen von 12 m und den eng ausgewiesenen überbaubaren Flächen den Spielraum für die zukünftige Baukörperanordnung. Durch die ost-west-gerichtete zeilenartige Baukörperausweisung östlich der neuen Erschließungsstraße sollen aus Sicht der bestehenden Bebauung an der Fuhlsbüttler Straße Durchblicke in bisher vorhandene private Grün- und Freiflächenbereiche weitgehend erhalten bleiben und nur geringfügig eingeschränkt werden.

Die restriktive Baukörperausweisung mit einer Tiefe von 12 m westlich der neuen Erschließung ermöglicht unter Beibehaltung der vorhandenen Grundstücksbreiten eine Bebauung mit eingeschossigen Doppelhäusern, weil die vorhandenen Grundstückszuschnitte sehr schmal sind. Für diese Doppelhäuser auf den Flurstücken 279, 278, 293, 292, 277, 290, 289, 282, 283 und 284 sollen über die Festsetzung der Firstrichtung und der Traufhöhe von 3,5 m als Höchstmaß über der Straßenverkehrsfläche hinaus weitere gestalterische Anforderungen durch zusätzliche Regelungen berücksichtigt werden (vgl. Ziffer 5.5). Damit soll ein städtebaulich vertretbarer Übergang zum westlich angrenzenden städ-

tebaulichen Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs erreicht werden.

Die Festsetzungen auf den neu zu erschließenden, für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesenen Blockinnenflächen ermöglichen eine maximale Dichte mit der Geschossflächenzahl von etwa 0,6. Die nicht ausgeschöpfte Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes führt zu einer Grundstücksausnutzung, die der Dichte der im Blockrand bebauten Grundstücksflächen angepasst ist und damit zu einer angemessenen städtebaulichen Einordnung der Neubebauung.

Am Rübenkamp und an der Feuerbergstraße wird eine Ausweisung von reinem Wohngebiet in maximal zweigeschossiger offener Bauweise, bis auf die Flurstücke 280 und 281, in einer Tiefe von 15 m, mit der Festsetzung, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, getroffen. Damit wird die hier überwiegend vorhandene Bebauungsstruktur weitgehend gesichert. Deren Erhaltung wird noch zusätzlich durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 des Baugesetzbuchs unterstützt. Das Baufeld auf den Flurstücken 280 und 281 wird mit einer Tiefe von 12 m festgesetzt. Die geringere Bautiefe ist hier sinnvoll, weil der konische Blockzuschnitt die Bebauung der hinten angrenzenden Mischgebietsflächen heranrücken lässt und die beiden Flurstücke kürzer als die anderen sind.

Auf den Flurstücken 251 und 250 wird eine hintere maximal eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung mit einer Bautiefe von 12 m ermöglicht; die Erschließung soll über einen Pfeifenstiel erfolgen. Auf dem Flurstück 31 soll eine hintere Bebauung ebenfalls mit einer Bautiefe von 12 m ermöglicht werden, die von der östlich angrenzenden neu geplanten Straßenverkehrsfläche erschlossen wird. Für die Entstehung eines sinnvollen Grundstückszuschnitts ist bei einer Einzel- oder Doppelhauslösung die Einbeziehung des Flurstücks 812 gewollt, um westlich an die Bebauung angrenzende Gartenflächen realisieren zu können. Eine eigenständige hintere Bebauung des Flurstücks 812 ist wegen erhaltenswerter Bäume nicht möglich.

Die Grundflächenzahl wird in den reinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt; die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung wird damit ausgeschöpft.

5.2 Mischgebiet

Im Kreuzungsbereich Rübenkamp, Fuhsbüttler Straße wird auf den Flurstücken 288, 104 und 39 eine Ausweisung von maximal ein- bzw. dreigeschossigem Mischgebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt, um eine bauliche Abrundung im Eckbereich mit einem angemessenen Anteil gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen und um die vorhandenen Betriebe weitgehend integrieren zu können.

In § 2 Nummer 4 ist festgesetzt, dass im Mischgebiet im ersten Vollgeschoss nur Geschäfts- und Büronutzungen, sonstige Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Damit soll insbesondere die Unterbringung von friedhofsbezogenen Gewerbenutzungen in den Erdgeschossbereichen ermöglicht werden. Soweit in den Vorgärten Ausstellungsflächen für nutzungsbezogene Objekte erforderlich sind (z.B. bei Steinmetzbetrieben), sollen diese bei angemessener Vorgartengestaltung, soweit diese im geordneten Rahmen bleibt, zugelassen werden. Bei dem genannten Gewerbe lassen die üblichen Qualitätsziele "Pietät" und "würdige Abwicklung" keine Disparität zu dem Regelungsziel "Schutz des Vorgartens" in der Hamburgischen Bauordnung erwarten.

Die bisherige Ausweisung "Wohngebiet" wird zugunsten einer Entwicklungsmöglichkeit der bestehenden Gewerbebetriebe aufgegeben, weil die ausschließliche Realisierung neuer Wohnnutzung an dieser Stelle aufgrund der von den angrenzenden Straßen im Kreuzungsbereich ausgehenden Emissionen nicht zu vertreten ist.

Mit der festgesetzten geschlossenen Bauweise soll zukünftig eine Lärmabschirmung des Blockinnenbereiches erreicht werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 entsprechend der Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die ausgewiesene überbaubare Fläche soll einen angemessenen Spielraum für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss ermöglichen. Die auf dem Flurstück 288 damit erreichbare Geschossflächenzahl von etwa 1,4 überschreitet die Obergrenze des nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsmaßes. Diese Überschreitung ist jedoch nach § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen vertretbar, weil an dieser Stelle eine geschlossene Eckbebauung mit besonderer architektonischer Ausprägung ermöglicht werden soll. Des weiteren soll durch die in dieser Form

geplante Überbauung hier eine dem Blockinnenraum zugewandte ruhige Gebäudeseite geschaffen werden, so dass sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Des Weiteren stehen öffentliche Belange dem nicht entgegen.

Auf den Flurstücken 104 und 39 wird eine Baukörperausweisung mit einer Bautiefe von 12 m im dreigeschossigen Bereich getroffen, um einen Übergang zur vorhandenen Bebauung an der Fuhlsbüttler Straße zu schaffen. Eine 6 m tiefe, eingeschossige hintere Bebauung soll eine angemessene gewerbliche Entwicklung ermöglichen, ohne die benachbarte Wohnnutzung wesentlich zu beeinträchtigen. Die hintere eingeschossige Bebauung erstreckt sich aus architektonischen/konzeptionellen Gründen auch auf das Eckgrundstück 288.

5.3 Denkmalschutz

In § 2 Nummer 2 ist festgesetzt, dass der im Bebauungsplan umgrenzte Bereich des Grundstücks Rübenkamp 326 / 326a als Gesamtanlage in den Grenzen des Flurstücks 273 der Gemarkung Ohlsdorf nach § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt ist. Das Areal westlich des Ohlsdorfer Friedhofes zwischen der Fuhlsbüttler Straße und dem Bahnbetriebswerk wurde in den 20er Jahren erschlossen. Es entstanden an der Fuhlsbüttler Straße Siedlungsbauten, an den südlich und westlich verlaufenden Straßenzügen der Feuerbergstraße und des Rübenkamps Einfamilien- und Doppelhäuser.

Am Rübenkamp (Flurstück 273) wurde für den Bauherrn Ernst Benedix nach Plänen des Architekturbüros Hallbauer & Kabel 1923 ein Wohnhaus mit Kutschhaus (Remise und Stallungen für Pferde und Schweine) errichtet. Das Wohnhaus (Flurstück 326) ist ein giebelständiges eingeschossiges Backsteingebäude mit Satteldach. Das Remisen- und Stallgebäude (Rübenkamp 326a) ist auf winkligem Grundriss errichtet und mit einem Walmdach gedeckt. Das Wohngebäude wurde in den dreißiger Jahren leicht verändert (an der Nordseite entstand ein zweiter Eingang) und erlitt im Kriege einen Schaden am Dach, welcher jedoch in Anlehnung an die ursprüngliche Gestalt beseitigt wurde. Das Remisengebäude dient, nachdem die ursprüngliche Nutzung aufgegeben wurde, als Wohngebäude und ist dabei natürlich verändert worden.

Die Gebäude wurden durch eine Gartenanlage ergänzt. An der Straße befindet sich ein Vorgarten, der mit Backsteinmauer und Pfeilern eingefriedigt ist, deren Zwischenräume hölzerne Füllungen aufnehmen. Eine Reihe von beschnittenen Linden folgt der Einfriedigung und schirmt das Grundstück zur Straße hin ab. Der Bereich der Einfahrt wird durch eine Pappelreihe zum Hause hin abgegrenzt.

Unmittelbar am Hause, durch Anhebung des Niveaus vom Vorgarten getrennt und als Terrasse dem Hause südlich angegliedert, befindet sich der Wohngarten, der durch seine Pergolen-Einfassung - die Pfeiler der Pergola sind aus Backstein gemauert - als "Gartenzimmer" im Freien wirkt. Der östliche Teil des Gartens wurde durch ein Wegekreuz in sechs abgeteilte Felder annähernd symmetrisch gegliedert. Die Ost-West-Achse ist als Hauptmotiv mit einer Pappelallee hervorgehoben. Sie ist vollständig erhalten. Am ehemaligen Wegekreuz steht ein Backsteinbrunnen, in dessen Becken die Figur eines Bären aus Keramik einen Blickpunkt bildet, während auf dem Brunnenrand ein Wasserspeier in Form eines Frosches angebracht ist. Die nördlich und südlich der Hauptachse liegenden Felder lassen durch den in Resten noch vorhandenen Bewuchs eine Nutzung als Obst- und Gemüsegarten ahnen. An der Ostgrenze des Grundstücks stand als Blickpunkt in der Hauptachse ein Pavillon, an der Nordgrenze ein Gewächshaus. Diese Elemente sind nicht erhalten geblieben.

Das Grundstück fällt in der unmittelbaren Umgebung auf. Es nimmt über die doppelte Größe der umliegenden Parzellen ein.

Die Gartengestaltung knüpft an die Prinzipien der Schumacher-Ära an, wie sie im öffentlichen Bereich am konsequentesten großflächig im neueren Teil des Ohlsdorfer Friedhof nach 1920 durch den Friedhofsdirektor Otto Linne verwirklicht worden sind. Kennzeichen ist - im Gegensatz zu den vom Englischen Garten abgeleiteten Gestaltungsgrundsätzen mit seinen landschaftlichen Elementen - eine architektonische Behandlung der Areale, die durch Terrassenbildung, geradlinige baumbestandene Achsen in einzelne räumliche Kompartimente zerlegt und gegliedert werden. Die Verwendung von Backstein für Mauern und Pfeiler sowie von Keramik für weitere gestalterisch wirksame Details wie die zur Markierung von Wegkreuzungen eingesetzten Brunnen sind weitere Charakteristika, die auch in der zeitgleichen Architektur von Bedeutung und für Hamburg besonders kennzeichnend sind. All diese Elemente finden sich auch in dem pri-

vaten Garten am Rübenkamp wieder. Besonders hervorzuheben ist die durch Pergolen eingefasste, im Rahmen des Ganzen großzügig wirkende Terrasse, die durch ihre Ausdehnung einen repräsentativen Charakter erhält und die reformerische Idee der Verbindung von Haus und Garten in eindrucksvoller Weise dokumentiert.

Die Gesamtanlage bildet dank der guten Erhaltung ein charakteristisches und typisches Beispiel der Gartengestaltung der 20er Jahre im privaten Bereich. In der formalen Anlehnung an den nahen Ohlsdorfer Friedhof ist sie für die Hamburgische Gartenkultur besonders aufschlussreich und anschaulich. In der unmittelbaren Umgebung stellt die Gesamtanlage eine Struktur dar, wie sie bei den anderen Parzellen verlorengegangen ist und ist auch stadträumlich als Element einer historisch gewachsenen städtebaulichen Situation von Bedeutung.

Der Denkmalrat hat sich als unabhängiges Sachverständigengremium am 30. Oktober 1994 abschließend zum Denkmalwert der Gesamtanlage geäußert. Er hat sich dem Gutachten des Denkmalschutzamtes vom 30. Mai 1994 angeschlossen und einstimmig die Schutzwürdigkeit der Gesamtanlagen wegen der geschichtlichen Bedeutung und zur Erhaltung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes in den Grenzen bestätigt. Die Erhaltung der Gesamtanlage, bestehend aus den beiden Gebäuden, der Einfriedigung, der Gartenanlage mit Wegenetz und Baumbestand sowie dem Brunnen, liegt aus geschichtlichen Gründen und wegen der Erhaltung charakteristische Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

Nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Gesamtanlage nach § 5 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste einzutragen. Damit finden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbare Anwendung, insbesondere wird ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen an der Gesamtanlage begründet. Eine Genehmigung zur Veränderung der Gesamtanlage bzw. von deren Bestandteilen darf nur versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzamtes 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 vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), nicht von dem Erfordernis einer Baugenehmigung freigestellt.

5.4 Erhaltungsbereich

Für die Grundstücke Rübenkamp 360 bis 328 sowie 324 bis 320 und Feuerbergstraße 8 bis 20 werden städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgelegt.

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Feuerbergstraße und Rübenkamp werden gesäumt von Einfamilien- und Doppelhäusern auf z.T. sehr schmalen Grundstücken. Sie sind stilistisch einem einfachen Traditionalismus zuzuordnen, der mit Sattel- oder Walmdach und den Sprossenfenstern sowie der Backsteinbauweise einer konservativen Architekturauffassung folgt, die viele Siedlungen der 20er und 30er Jahre bestimmt.

An der Feuerbergstraße fallen die Doppelhäuser auf, deren Bogendächer den Eindruck prägen. Diese Dachform ist aus der Schumacherschen Architektur bekannt und darf als Ausdruck des architekture reformerischen Versuchs gewertet werden, dem Dach - neben seiner guten Ausnutzung - als formalem Element seinen Wert auch im Städtebau zurückzugeben, den es in der Wilhelmini-

schen Zeit teilweise verloren hatte (Pult- und Nasendach bei Etagenhausbauten). Details der Häuser sind teilweise verändert worden. Als städtebaulich bemerkenswertes Ensemble sollen die Bauten jedoch erhalten bleiben.

Am Rübenkamp bilden die Gebäude mit Ausnahme der zwei Gebäude Rübenkamp 326/ 326 a eine Gruppe, die bei unterschiedlicher Ausführung wegen der gemeinsamen Höhe und durch das Backsteinmaterial doch zu einem städtebaulich sehr geschlossenen Eindruck führt. Auffällig sind dabei einige Bauten, deren Mauerwerk durch den Wechsel der dunklen Binder und helleren Läufer eine Musterung zeigt, die in bescheidener Art Prinzipien der polychromen Backsteinbauweise der 20er Jahre anwendet und damit auf die Aufmerksamkeit lenkt, die in den 20er Jahren der Backsteinbau und seine formal gestaltete Behandlung in Hamburg allgemein genoß. Der Erhalt dieser Bauten ist wünschenswert, damit der geschlossene städtebauliche Eindruck nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

5.5 Gestalterische Anforderungen

Für die zukünftige Doppelhausbebauung auf den Flurstücken 279, 278, 293, 292, 277, 290, 289, 282, 283 und 284, westlich der neuen Blockinnenerschließung, werden Gestaltungsvorschriften festgesetzt, weil das Wohngebiet im engen Zusammenhang zum westlich angrenzenden Erhaltungsbereich steht und dort vorhandene städtebaulich bestimmende Architekturelemente aufnehmen soll. Darüber hinaus erfordert die enge Bebauung auf kleinen Grundstücken ein Mindestmaß an gegenseitiger gestalterischer Abstimmung, um einen geordneten und stadtbildgestalterisch geschlossenen Eindruck zu erreichen. Aus diesen Gründen sind die zueinandergehörenden Doppelhaushälften in gleicher Gestaltung auszuführen.

Nach § 3 Nummer 1 sind die Dächer der Wohngebäude mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 45 Grad auszubilden. Damit wird auf die Dachlandschaften der Umgebung reagiert und ausreichend Gestaltungsspielraum gelassen.

Nach § 3 Nummer 2 sind für die Außenwände der Wohngebäude und Garagen Verblendsteine mit roten bis rotbunten Farbtönen zu verwenden. Damit soll sich das Erscheinungsbild der Doppelhäuser denen am Rübenkamp, welche im wesentlichen durch ihre Backsteinfassaden das Stadtbild prägen, anpassen.

Nach § 3 Nummer 3 sind für die Dachdeckung rote Dachpfannen zu verwenden. Dabei ist eine deutliche farbliche Abstufung zum Verblendmauerwerk vorzusehen. Damit soll die Einheit der Zeile optisch unterstützt werden und ein zu großer Spielraum bei der Farb- und Formgestaltung verhindert werden. Die farbliche Abstufung zwischen Dach und Fassade soll das Entstehen einer ausgeprägten Dachlandschaft begünstigen.

Nach § 3 Nummer 4 sind überdachte Stellplätze sowie Garagen, mit Ausnahme der Flurstücke 283 und 284, im Vorgarten unzulässig. Damit soll erreicht werden, dass die Garagen und Carports zwischen den Doppelhäusern angeordnet werden und die Vorgärten von hochbaulichen Anlagen frei bleiben. Dadurch soll eine weitestgehend grüne Vorgartengestaltung erreicht werden, um mit möglichst geringem Erschließungsaufwand optisch einen großzügigen Straßenraum zu erreichen. Außerdem soll durch möglichst ungestörte Vorgärten dem angestrebten städtebaulichen Charakter eines Wohngebietes mit kleinteiligen Siedlungsstrukturen entsprochen werden. Die Ausnahmen auf den Flurstücken 283 und 284 begründen sich durch die für eine Bebauung noch erforderlichen großzügigeren Grundstücksneuzuschnitte (Erweiterung durch die Teilfläche nördlich der Kehre auf Flurstück 58) und deren Lage am Kopf des neuen Erschließungselements.

Mit der in diesem Teilbereich des Wohngebiets festgesetzten straßenparallelen Firstrichtung soll der städtebaulich gewünschte einheitliche Charakter der Doppelhauszeile erreicht werden.

Die im Wohngebiet festgesetzte Traufhöhe von 3,5 m über Straßenverkehrsfläche soll eine maßstäblich angemessene Einordnung in die Bebauung der Umgebung erreichen und ungestaltete Versprünge verhindern. Traufhöhe ist die Höhe der Außenwände eines Gebäudes zwischen der Geländeoberfläche und der Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Die Anforderungen nach § 3 gelten nicht für die hintere Bebauung auf den Flurstücken 251, 250 und 31, weil diese möglichen Gebäude deutlich räumlich von der o.g. Gebäudezeile getrennt sind und sie aufgrund ihrer Lage keinen negativ prägenden Eindruck auf die vorhandene und gewünschte Siedlungsstruktur haben können.

5.6 Straßenverkehrsflächen, Geh- und Leitungsrecht

Die bestehenden Straßenflächen der Straßen Fuhlsbüttler Straße, Feuerbergstraße und Rübenkamp sind ihrem Bestand gemäß ausgewiesen.

Für die Verkehrserschließung der neu zu bebauenden Wohngebietsflächen ist eine Erschließungsstraße von der Feuerbergstraße nach Norden als "Wohnhof", ausgewiesen. Die Länge des einseitig angeschlossenen Wohnhofes für ca. 30 - 50 Wohneinheiten beträgt ca. 180 m. Am Ende der Sackgasse ist eine Kehre mit einem Durchmesser von 21 m für Müllfahrzeuge vorgesehen.

Die Straßenbreite ist mit insgesamt 7 m ausgewiesen. Dem Fahrzeugverkehr soll eine untergeordnete Bedeutung zukommen, die Aufenthaltsfunktion überwiegen. Im Anfangsbereich wird die Straßenbreite auf einer Länge von 20 m auf 5 m reduziert, um die beiderseits angrenzenden Flurstücke 38 und 31 im Hinblick auf ihre Freiflächen weitestgehend zu erhalten.

In § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, dass das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Ein Gehrecht von der Kehre der neuen Erschließungsstraße zur Fuhlsbüttler Straße soll eine Fußwegeverbindung sichern, um Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln zu verkürzen. Die Breite von 5 m ist erforderlich, um die Sielleitung aufnehmen zu können, die der Oberflächenentwässerung der geplanten Straßenverkehrsfläche dienen soll und durch ein Leitungsrecht gesichert wird.

5.7 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation maßgebend von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Außerhalb der öffentlichen Verkehrs-

flächen sollen alle Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume von Zufahrten und Leitungsrechten freigehalten werden.

Nach § 2 Nummer 6 sind auf den privaten Grundstücksflächen Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers sowie den Luftaustausch zwischen Bodenleben und Atmosphäre auf möglichst großer Fläche zu erreichen und darüber hinaus die natürliche Bewässerung der Vegetationsflächen zu sichern. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind zu vermeiden.

In § 2 Nummer 7 ist festgesetzt, dass in den Wohngebieten Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke zulässig sind, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit nach Nummer 9 Satz 2 Bäume auf Tiefgaragen angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Damit soll die Möglichkeit einer weniger störenden Anordnung notwendiger Stellplätze eröffnet werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, für den Fall, dass Tiefgaragen entstehen, dass eine Begrünung durch Anpflanzen von Stauden und Sträuchern möglich und für kleinkronige Bäume ausreichend Wurzelraum vorhanden ist, um ein Maximum an durchgrünter Freiflächen im Plangebiet zu erreichen.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung soll neben der Bereicherung des Stadtbildes eine Auflockerung sowie eine Abschirmung der Stellplatzanlagen erreicht werden. Darüber hinaus wird durch Schattenwurf und Verdunstungskälte, insbesondere durch großkronige Bäume, für klimatischen Ausgleich gesorgt.

In § 2 Nummer 10 ist festgesetzt, dass für die nach Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass bei Abgang die-

ser Einzelbäume Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes angemessen sind. Auch sollen ausreichende Wachstumsbedingungen gewährleistet werden.

In § 2 Nummer 9 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten mindestens zwanzig vom Hundert der Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Stauden und Sträuchern zu begrünen sind. Für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen. Damit soll eine abwechslungsreiche, gut strukturierte Gartenbepflanzung für naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen sichergestellt werden.

In § 2 Nummer 11 ist festgesetzt, dass für zu pflanzende großkronige Bäume einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden sind. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Hiermit wird durch Schattenwurf und Verdunstungskälte für klimatischen Ausgleich gesorgt sowie durch Schadstoffabsorption und Staubbindung ein Beitrag zur Luftreinhaltung geliefert. Mit der Festsetzung einer Mindestgröße für diese Bäume sind die Forderungen kurzfristig sichergestellt.

5.8 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Fahrverkehr auf der Fuhlsbüttler Straße stark lärmbelastet. Eine lärmtechnische Untersuchung (1996) nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der DIN 18005 hat dazu ergeben, dass die Immissionsbelastung planerische Schutzmaßnahmen erfordert.

Für die vorhandene Bebauung entlang der Fuhlsbüttler Straße bleibt die Lärmbelastung unverändert stark. Die Neubebauung im Blockinneren ist in ausreichendem Maß abgeschirmt; die Lärmbelastung ist dort geringer und erfordert keine Lärmschutzmaßnahmen.

Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die an die Fuhlsbüttler Straße angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem, unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung, zumutbaren und erträglichen Lärmwert zu gelangen. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung

in der Trassenführung der Straße zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden, sind wegen der hier nur gering verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Ein wirksamer Schutz gegen Straßenverkehrslärm kann somit nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Fuhlsbüttler Straße erreicht werden.

Um eine vom Straßenlärm wenig beeinträchtigte Nutzung von Wohn- und Schlafräumen zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 3 vorgeschrieben, dass entlang der Fuhlsbüttler Straße im Mischgebiet die Aufenthaltsräume sowie im Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Eine weitere Untersuchung (1999) hat ergeben, dass die von der neuen Erschließungsstraße ausgehenden Lärmemissionen zusätzlichen Lärm im Bereich der vorhandenen Baukörper entstehen lässt dieser aber zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen führen würde und, dass gemessen an dem Anspruch des Baugesetzbuchs gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, kein Widerspruch entsteht.

5.9 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 19. April 2005 (BGBl. I S. 1070). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Be-

schränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht die bauliche Verdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Auf einigen hinteren Grundstücksteilen, d.h. den Gärten der Vorderhäuser und auf der Fläche einer Gärtnerei werden Wohnbauflächen und eine Erschließungsstraße ausgewiesen. Die sonstigen Bauflächenfestsetzungen entsprechen weitgehend dem Bestand.

Die neuen Baumöglichkeiten entstehen auf bisher fast völlig unversiegelten, ungestörten Gartenböden, die im Bereich der Gärtnerei intensiv gärtnerisch bearbeitet wurden. Im Bereich der Doppelhäuser werden die hinteren Teile alter, intensiv und vielfältig bewachsener Gärten teilweise versiegelt und dadurch die schmalen langen Grundstücke in ihrer Größe teilweise eingeschränkt. Die Flächen werden zu 40 bis 60 vom Hundert bebaut, versiegelt oder befestigt, die verbleibenden Bereiche neu bepflanzt.

Insgesamt sind durch den Bebauungsplan erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Bereich der neuen Wohngebiete zu erwarten. Bedeutende Bäume werden durch die Stellung der Baukörper und Erhaltungsgebote geschützt. Die Festsetzungen zur Begrünung, zur durchlässigen Bodenbefestigung und zum Bodenauftrag auf Tiefgaragen mindern die Beeinträchtigungen. Weitergehende Ausgleichsflächen können im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Die maßvolle innerstädtische Verdichtung hat hier im Rahmen der Abwägung Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft.

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 bestehende Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan - Fuhlsbüttel, Alster-

dorf, Groß Borstel und Ohlsdorf - in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 56.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 9.300 m² (davon neu etwa 1.500 m²) benötigt.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßenverkehrsflächen benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind mit einem Holzschuppen bebaut, der beseitigt werden muss. Weitere Kosten werden durch die Herstellung der Erschließungsanlage sowie für das Geh- und Leitungsrecht entstehen; außerdem entstehen Sielbaukosten.