

## Begründung zum Bebauungsplan Othmarschen 30

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A1/02 vom 20. Februar 2002 (Amtl. Anz. S. 1443) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 16. März 1999 und 5. September 2005 (Amtl. Anz. 1999, S. 734 und 2005, S. 1645) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die Änderung konnte daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden. Die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

### 2. Anlass der Planung

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Wohngebiet, dessen Erscheinungsbild vor allem von Villen, Mehrfamilienhäusern, einer Vielzahl von wertvollen Laubbäumen und zum Teil großflächigen Gärten geprägt ist. Diese parkartige Wohnsituation ist charakteristisch für den Stadtteil Othmarschen und soll durch den Bebauungsplan planrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die bestehende Gebietsstruktur vor nachteiligen städtebaulichen Veränderungen bewahren.

Bauspekulative Veränderungen, die bereits im mittleren Bereich des Gebietes mit dem Bau von unmaßstäblichen Mehrfamilienhäusern mit einer Vielzahl von Wohneinheiten realisiert wurden, sollen verhindert werden. Diese Art von Wohnbebauung ist in Hinblick auf die bestehende Bebauung maßstabssprengend und führt zu negativen städtebaulichen Veränderungen, wie z. B. erhöhtes Verkehrsaufkommen, verringerte Freiflächen sowie fehlende Infrastrukturen für die Bewohner. Dieser Entwicklung, die eine veränderte Siedlungsstruktur beinhalten würde, soll durch den Bebauungsplan Grenzen gesetzt werden.

Die Rechtslage allein, wie sie mit dem Baustufenplan derzeit besteht, ist nicht ausreichend, um einen solchen Veränderungsdruck stand zu halten. Daher werden mit dem

Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die Rücksicht auf die vorhandene Bebauungsstruktur nehmen und den Charakter des Gebietes nicht entfremden.

Hierzu zählen bauliche Ausweisungen in Form von Baukörpern, die sich anhand der vorhandenen Gebäudeproportionen orientieren, Festsetzung von Erhaltungsbereichen für die ortsbildprägenden Gebäude aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Des Weiteren soll der gebietsprägende Baum- und Heckenbestand erhalten und geschützt werden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

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

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

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm die Milieus „gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“ und die milieuübergreifende Funktion ist das Gebiet als „Schutz oberflächennahen Grundwassers/ Stauwassers“ dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Biotopentwicklungsräume „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) „mit parkartigen Strukturen“ dargestellt.

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

###### Geltende Bebauungspläne

Der Baustufenstufenplan Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amt. Anz. S. 61) sieht für das Plangebiet Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise, im südwestlichen Bereich besonders geschütztes Wohngebiet (Verbot jeglicher Art von gewerblichen und handwerklichen Betrieben, Läden und Wirtschaften) sowie Grünfläche öffentlicher Art vor.

Für das Plangebiet gelten außerdem zwölf Fluchtlinienpläne. Ende des 19. Jahrhunderts wurde damit begonnen das Gebiet mit einem Straßengitter zu überplanen. Die Fluchtlinienpläne entstanden anlässlich der Besiedlung des Acker- und Weidelandes mit Landhäusern und Villenbauten und beinhalten die heute größtenteils noch gültigen Baufluchten.

Othmarschen 9 - Liebermannstraße vom 28. Februar 1893,

Othmarschen 10 - Liebermannstraße vom 29. August 1928,  
Othmarschen 19 – Bernadottestraße vom 9. Juni 1897,  
Othmarschen 21 – Ansorgestraße vom 9. März 1898,  
Othmarschen 26 – Roosens Weg (zwischen Bernadottestraße und Ansorgestraße)  
vom 11. November 1898,  
Othmarschen 28 – Ernst- August- Straße vom 20. Dezember 1898,  
Othmarschen 38 – Emkendorfstraße vom 22. März 1904,  
Othmarschen 50 – Bernadottestraße vom 3. Januar 1908,  
Othmarschen 71 – Roosens Weg (zwischen Ansorgestraße und Agathe- Lasch-  
Weg) vom 27. Februar 1914,  
Othmarschen 84 – Halbmondsweg vom 8. August 1934,  
Othmarschen 85 – Roosens Park vom 16. Juli 1936 und  
Othmarschen 86 – Klein Flottbeker Weg (heute Agathe- Lasch- Weg) vom 16. Juli  
1936.

#### Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

#### Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen der 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).

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein Teich, der nach § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. 146) ein gesetzlich geschütztes Biotop ist.

#### Denkmalschutz

Die Gebäude Ansorgestraße 24 und Emkendorfstraße 7 stehen unter Denkmalschutz.

#### Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

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

2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

### **3.2 Angaben zum Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein parkartiges Wohngebiet, das vorwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern besteht. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird vor allem durch Wohngebäude und Villen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts bestimmt. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets, an der Bernadottestraße, Ernst-August-Straße, Ansorgestraße und Emkendorfstraße, prägen die zweigeschossigen gründerzeitlichen Wohnhäuser das Straßenbild. An der Ansorgestraße stehen vereinzelt bauliche Zeugen des einstmaligen Bauerndorfes Othmarschen.

Neben den gründerzeitlichen Wohnhäusern und Villen sind die Backsteingebäude aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts gebietsprägend. Wohngebäude im Heimatstil mit Walm- und Mansardendächern und verzierter Backsteinfassade befinden sich an der Emkendorfstraße und der Ernst-August-Straße. Weitaus häufiger sind die Backsteingebäude aus den 30er Jahren vertreten, die sich vor allem westlich der Straße Roosens Park in einem Ensemble konzentrieren.

Nachkriegszeitliche Gebäude sind verteilt im ganzen Plangebiet vorzufinden. Westlich des Poppes Weg, der nach der Begradigung des Halbmondsweg entstand, befindet sich eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung aus der Zeit 1940 bis 1990.

In den Erdgeschossen der Wohngebäude haben sich vereinzelt gewerbliche Betriebe, Praxen oder Büros angesiedelt. Das Wohnen ist jedoch im gesamten Plangebiet die dominante Nutzungsart. In der Ansorgestraße sind ein Betrieb für Gartenbedarf sowie ein Büro (Flurstücke 653, 654), eine medizinische Kosmetikpraxis (Flurstück 644), ein Architekturbüro (Flurstück 699) und ein Verlagsbüro (Flurstück 589) vorhanden. In der Emkendorfstraße befinden sich eine Naturheilpraxis für Kleintiere (Flurstück 703), eine Praxis für Krankengymnastik (Flurstück 706) und ein Büro (Flurstück 702). An der Bernadottestraße hat sich ein Herrenfriseur angesiedelt (Flurstück 598). Die übrigen Bereiche des Plangebiet dienen dem Wohnen. Vereinzelt sind kleine Büros in die Wohnhäuser integriert.

Im Plangebiet befinden sich die öffentlichen Parkanlagen Halbmondsweg (Flurstück 2152) und im Eckbereich Emkendorfstraße/ Ansorgestraße, mit der Gedenkstätte der Kriege von 1914/1918 und 1939/1942 (Flurstück 643).

Charakteristisch für den Planraum ist das gartenbezogene Wohnen mit einem stark durchgrüneten, parkartigen Freiflächenanteil. Alte Laubbäume, Ziersträucher und straßenbegleitende teils hohe Hecken als Grundstückseinfriedungen prägen die Gärten. Für das Orts- und Landschaftsbild besonders von Bedeutung sind die zahlreichen Großbäume. Aufgrund des hohen Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten Lebensraum.

Auf dem Flurstück 2688 befindet sich ein großer Teich, der von Weiden, Pappeln und Erlen umgeben ist. Dieser Teich sowie die Parkanlage mit dem Kriegerdenkmal (Flurstück 643) einschließlich dem dazwischen liegenden, bebauten Grundstück (Flurstück 644), unterliegen den Bestimmungen des Landschaftsschutzes.

Im Plangebiet befinden sich in der Ansorgestraße 29 und im Agathe-Lasch-Weg 25 Netzstationen der Vattenfall-Europe-Hamburg AG (VEH).

#### **4. Umweltbereich**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, (s. Ziffer 3.1.3).

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

Mit dem Bebauungsplan soll das parkähnliche Wohnen mit den vorhandenen Bebauungsstrukturen planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert werden. Es werden Festsetzungen getroffen, die vorwiegend den Gebäudebestand baurechtlich abdecken und ortsbildprägende Gebäude zusätzlich durch Erhaltungsbereiche sichern. Geringfügige bauliche Erweiterungen sind innerhalb der Baukörperausweisungen berücksichtigt, sofern erhaltenswerte Bäume nicht vorhanden sind oder gefährdet werden. Neue Baukörper werden nur vereinzelt auf bisher unbebauten oder verhältnismäßig großen Grundstücken festgesetzt. Hierbei wurde abgewogen, ob sich die neuen Baukörper städtebaulich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen und keine erhaltenswerten Bäume gefährdet werden.

Um den parkähnlichen Wohncharakter zu bewahren, werden für ortsbildprägende Bäume Erhaltungsbereiche festgesetzt.

##### **5.1 Reines Wohngebiet**

Entsprechend der ruhigen und attraktiven Wohnlage wird für das Plangebiet reines Wohngebiet festgesetzt. Die Gebietskategorie reines Wohngebiet gewährt den Bewohnern den größten Schutz gegen Störungen aller Art, die von Anlagen und Einrichtungen ausgehen können. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Darüber hinaus wird in § 2 Nummer 2 für einen vorhandenen Betrieb für Gartenbedarf ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt: Im reinen Wohngebiet ist auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche der dort vorhandene Betrieb für Gartenbedarf zulässig. Erweiterungen, Änderungen (keine Nutzungsänderung) oder Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wobei die Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf (vgl. § 2 Nummer 2).

Der Gesetzgeber bietet nach § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung für vorhandene Betriebe, die bei der Festsetzung eines Baugebiets unzulässig wären, die Möglichkeit des erweiterten Bestandsschutzes. Danach wird eine Ausnahmeklausel fest-

gesetzt nach der dieser Betrieb weiterhin zulässig bleibt und die Existenz abgesichert wird.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Betrieb für Gartenbedarf, der sich in der Ansorgestraße auf den Flurstücken 653 (teilweise) und 654 (teilweise) befindet. Der Betrieb ist seit Jahren im Plangebiet ansässig und soll eine planrechtliche Ausweisung erhalten, wodurch die Existenz des Unternehmens abgesichert wird. Bauliche Erweiterungen können zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>, dies betrifft das Erdgeschoss des Gebäudes Ansorgestraße 13, nicht überschritten wird. Der Betrieb ist nicht störend für die benachbarte Wohnbebauung. Die Wohnqualität wird durch die gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt.

Die bevorzugte ruhige und parkähnliche Wohnsituation in Othmarschen ist in den letzten Jahren zu einem begehrten Spekulationsobjekt geworden. Besonders im mittleren Bereich des Plangebiets wurden in den vergangenen Jahren mehrere für das Gebiet untypische Mehrfamilienhausanlagen gebaut, die einen starken Eingriff in das gestalterische Erscheinungsbild des Wohnquartiers bedeutet haben und darüber hinaus zu negativen städtebaulichen Veränderungen führen, wie z. B. erhöhtes Verkehrsaufkommen, verringerte Freiflächen sowie fehlende Infrastrukturen für die Bewohner.

Der Bebauungsplan trifft deshalb Festsetzungen, die sich am vorhandenen, ortstypischen Gebäudebestand orientieren:

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ 0,2 bis 0,5) und der Geschosshöhen (I bis III) als Höchstmaß erfolgt gemäß dem Bestand und entspricht der Zielsetzung, das Gebiet vor einer ungewollten unmaßstäblichen baulichen Verdichtung zu sichern und die wertvollen vorhandenen Gärten zu erhalten.

Lediglich auf dem Flurstück 645 (Ansorgestraße 3a) wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl von 0,4 um 0,1 überschritten. Dies ergibt sich aus der Bestandsituation, die mit dem Bebauungsplan städtebaulich festgeschrieben und gesichert werden soll. Das hohe Maß der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl von 0,5, resultiert aus dem Zuschnitt des Grundstückes, dass im Verhältnis zu dem bestehenden Gebäude eine relativ kleine Fläche ausmacht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt; es kommt somit nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sowie sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Grundflächenzahl gibt jedoch nur den abstrakten Anteil am Baugrundstück wieder, der bebaut werden darf. Die konkrete bebaubare Fläche wird durch die Baugrenzen bestimmt. Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke Einzelbaukörper fest, die sich im Bereich der Straßenränder an den vorhandenen Gebäudebreite und einer Gebäudetiefe von 16 bis 18 m orientieren. Bei unbebauten oder großzügig geschnittenen Flurstücken wird ein neuer Baukörper ausgewiesen, sofern dieser sich in

die vorhandene Bebauungsstruktur städtebaulich einfügt und erhaltenswerte Bäume nicht gefährdet werden.

Die detaillierten Baukörperausweisungen, die sich am vorhandenen Bestand der Hauptgebäude orientieren, wurden festgesetzt, um zu verhindern, dass große Baugrundstücke unverhältnismäßig dicht bebaut werden. Dies gilt besonders für Gebiete, die von ihrer Lage her als attraktiv gelten. Die begehrten Wohnlagen haben oftmals dazu geführt, dass erhaltenswerte Einzelhäuser abgebrochen wurden und stattdessen kompakte Mehrfamilienhäuser entstehen, die nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

Für das reine Wohngebiet wird weitestgehend eine ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die festgesetzten Geschosshöhen orientieren sich am Bestand sowie der vorhandenen näheren Umgebung, d. h. befinden sich in der Nachbarschaft von einem eingeschossigen Gebäude vorwiegend zweigeschossige Gebäude, wird der Bereich zweigeschossig ausgewiesen.

Eine Ausnahme bilden die beiden dreigeschossigen Gebäude an der Liebermannstraße 41 bis 43 (Flurstücke 2214 und 2244), die Ende der 1960er Jahre erbaut wurden. Der Geschosswohnungsbau, der als Ersatz für die Gebäude gebaut wurde, die dem Bau der Autobahn (A7) weichen mussten, wird bestandsgemäß dreigeschossig ausgewiesen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf dem Grundstück Ernst-August-Straße 23 (Flurstück 622) die rückwärtige Baugrenze um 1,5 m erweitert und somit der Baugrenze des angrenzenden Nachbargebäudes angepasst. Durch die Änderung des Planes wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 BauGB wurde beachtet.

## **5.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet stehen zwei Häuser unter Denkmalschutz:

Die ein- bis zweigeschossige weißverputzte Villa Ansorgestraße 24 (Flurstück 680) stammt aus der Zeit 1880/90 und weist in Teilbereichen Fachwerkbau auf. Ein eingeschossiger Anbau wurde stilgerecht 1999 angebaut. Das Gebäude ist seit dem 29. April 1980 (Amtl. Anz. S. 785) unter der Nummer 602 in die Denkmalliste eingetragen.

Der Wohngebäude in der Emkendorfstraße 7 (Flurstück 705) wurde Anfang 1900 gebaut. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Backsteinbau mit Fachwerkteilen, der im Heimatstil errichtet wurde. Das Wohnhaus ist seit dem 15. April 1982 (Amtl. Anz. S. 741) unter der Nummer 651 in die Denkmalliste eingetragen.

Für die baulichen Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 446), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143).

Der Verkaufspavillon an der Ecke Ernst-August-Straße/ Liebermannstraße und die Parkanlage im Eckbereich Ansorgestraße/ Liebermannstraße sind gemäß den Kriterien des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes als erhaltenswert eingestuft worden, für sie kommt eine Eintragung in die Hamburgische Denkmalschutzliste in Frage.

### **5.3 Erhaltungsbereich**

Um die vorhandene, gebietsprägende Bebauung zu bewahren, werden Erhaltungsbereiche festgesetzt.

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit 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 Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtlandschaft oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und 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).

Die Festsetzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben in den Erhaltungsbereichen dar. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen Baugenehmigung eine besondere Genehmigung notwendig ist, bei der geprüft wird, ob das Vorhaben das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher Bedeutung ist und die städtebauliche Gestalt durch die geplante bauliche Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

In den Erhaltungsbereichen sind Gebäude zusammengefasst, die in ihrer Vielzahl ortsbildprägend und städtebaulich bedeutend sind. Das Erhaltungsgebot wurde nicht auf die einzelne bauliche Anlage bezogen, sondern vorrangig auf die Wirkung mehrerer Gebäude im Ensemble abgestimmt. Durch die Festsetzung der Erhaltungsbereiche sollen bauliche Veränderungen vermieden werden, die sich nicht in die vorhandene Bebauungssituation einfügen und das Ortsbild damit nachhaltig negativ beeinträchtigen.

#### Siedlungsentwicklungsgeschichte

Der Stadtteil Othmarschen entwickelte sich im späten 18. Jahrhundert von einem Bauerndorf zu einem bedeutenden Landhausviertel. Innerhalb des Plangebietes verweisen die Straßen Roosens Park, Roosens Weg und Poppes Weg auf die ehemaligen Landhausbesitzer. Im 19. Jahrhundert prägte der Roosensche Garten, der sich von Norden bis zur Ansorgestraße erstreckte, den Planraum. Das Landhaus der Familie Roosen befand sich an der Ansorgestraße 26. Im südlichen Bereich, zwischen Ansorgestraße und Bernadottestraße, lag ein weiterer großer Garten, der sich durch Teichpartien und Baumgruppen auszeichnete. 1890 erwarb der Altonaer Kaufmann



Ernst-August Wriedt den Besitz. Dieser ließ den Garten parzellieren und durch das Grundstück eine Straße anlegen, die nach ihm den Namen Ernst- August- Straße erhielt.

Ende des 19. Jahrhunderts wurde der nördliche Teil der Dorfgemarkung systematisch zu dem Villenquartier „Neu-Othmarschen“ ausgebaut, wofür die 1867 eröffnete Eisenbahnstrecke Altona – Blankenese günstige Voraussetzungen schuf. Die gründerzeitlichen Wohn- und Villenhäuser, die vor allem im südöstlichen Bereich des Plangebietes zu finden sind, repräsentieren dieses Kapitel der Stadtteilgeschichte Othmarschens.

Einen weiteren Siedlungsschwerpunkt erlebte das Gebiet in den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts. Die roten Backsteingebäude, zumeist mit einer schlichten Fassade und Walmdächern gestaltet, sind im mittleren und nördlichen Teil des Plangebiets vorzufinden. Westlich der Straße Roosens Park befindet sich ein Ensemble von Gebäuden aus dieser Bauepoche.

Die Bebauung nach dem Zweiten Weltkrieg bedeutete eine langsam beginnende Veränderung der städtebaulichen Struktur des Gebietes. Während in den vierziger und fünfziger Jahren noch der Bau von schlichten, eher kleinmaßstäbigen Einfamilienhäusern vorherrschend war, wurden von den sechziger Jahren an die ersten Mehrfamilienhäuser im Plangebiet erbaut.

Der Großteil der unter Erhaltungsgebot gestellten Gebäuden sind bauliche Zeugen der Stadtteilgeschichte Othmarschens und stellen einen Teil der Identität des Plangebietes dar. Bei der Festsetzung der Erhaltungsbereiche wurden mehrere gebietsprägende Gebäude zu einem Bereich zusammengefasst, auch wenn ein Teil der in dem Gebiet vorhandenen baulichen Anlagen nicht erhaltungswürdig ist. Der § 172 des Baugesetzbuches gibt darüber hinaus die Handhabe, auf Art und Umfang einer eventuellen Neubebauung Einfluss zu nehmen und einer gebietsuntypischen Architektur vorzubeugen.

Im Einzelnen werden unter Hervorhebung ortsprägender Gebäude und Gebäudegruppen die folgenden Straßenzüge beschrieben:

#### Bernadottestraße/ Ernst- August- Straße

An der Bernadottestraße befinden sich repräsentative, gut erhaltene Wohnhäuser aus der Gründerzeit. Die Gebäude sind zumeist in mehrere Wohneinheiten aufgeteilt: Die hellen und abgetönten Putzfassaden sind mit sparsamen horizontalen Stuckverzierungen besetzt. Die Gestaltung der Fenster entspricht weitgehend dem Originalzustand. Das Gebäude Nummer 176/178 ist im Jugendstil erbaut. Der weiß gestrichene Bau befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Gebäude Nummer 172/174 sowie 186/188 liegen ohne seitlichen Grenzabstand zueinander und gehören zu den hellen, stuckverzierten Gründerzeitbauten mit einem seitlich abgeneigten Flachdach. Im Eckbereich Liebermannstraße/Bernadottestraße befinden sich die freistehenden Wohnhäuser Nummer 160 und 162. Die beiden Gründerzeitbauten mit dem rötlichen Fassadenanstrich, weiß umrandeten Fenster und dem flachgeneigtem Dach sind weitestgehend im ursprünglichen Baustil erhalten.

Die ortsprägenden Gebäude in der Ernst-August-Straße stammen zum Großteil aus der Gründerzeit. Die hell verputzte, zweigeschossige Stadtvilla Nummer 1 weist noch die typischen Gestaltungsmerkmale des Historismus auf, wie schlichte Stuckverzierungen an der Fassade und mehrflügelige Kreuzstockfenster. Die Gebäude mit den Nummern 7 und 9 sind ebenfalls im Stil des Historismus gebaut. Bei dem Putzbau Nummer 7 mit dem anthrazitfarbenden Mansardendach fehlen die stilgerechten Fensterteilungen. Nummer 9 ist im ursprünglichen Gründerzeitstil erhalten. Der eingeschossige Vorbau dient im Obergeschoss als Balkon. An die gründerzeitlichen Gebäude mit den Nummern 17 und 21 wurden in den sechziger Jahren Wohngebäude ohne seitlichen Grenzabstand angebaut, die sich in der Fassadengestaltung deutlich von den im Stil des Historismus und Jugendstil geprägten Häusern unterscheiden. Die zweigeschossigen Gebäude mit den Nummern 25 und 27 stammen aus der Gründerzeit. Die weiß und grau verputzten mit dem seitlich abgeschrägten Flachdach besitzen eingeschossige Vorbauten, an die im Obergeschoss ein Balkon anschließt. Der rote Backsteinbau mit der Nummer 33 weist Gestaltungselemente des Heimatstils auf, hierzu zählen das tieferuntergezogene Mansardendach und mehrflügelige, weiße Fenster mit traditionellen Teilungen.

Erwähnenswert ist der kleine Verkaufspavillon an der Ecke Ernst-August-Straße/ Liebermannstraße (Flurstück 612). Der kleine Pavillon, mit der Fachwerkfassade und dem nach oben hin spitz zulaufendes Zeltdach, wird als Kiosk genutzt. In dem Eckbereich mit den gegenüberliegenden Geschäften an der Liebermannstraße (außerhalb des Plangebiets) besitzt der Pavillon durch seine Gestaltung eine straßenbildprägende Funktion.

### Roosens Park

Westlich des Roosens Park (Roosens Park 1-15/ Ansorgestraße 32-34) säumt ein Ensemble von ein- bis zweigeschossigen roten Backsteinbauten den Straßenraum. Diese Gebäude stammen aus den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts und weisen Stilelemente des Expressionismus und des Traditionalismus auf. Der eingeschossige Backsteinbau Nummer 7 mit dem anthrazitfarbenden Walmdach besitzt eine symmetrische Fassadenaufteilung mit betont stehenden Fensterformaten. Das zweigeschossige Gebäude mit der Nummer 11 weist eine für den Traditionalismus typische einfache, schlichte Fassadengestaltung ohne Zierornamente auf. Die weißlackierten Fensterläden aus Holz zählen zu den Stilelementen dieser Bauepoche.

### Emkendorfstraße

Die Gebäude an der Emkendorfstraße 1-17 weisen keinen einheitlichen Baustil auf. Aus der Gründerzeit stammen die Gebäude mit der Belegenheit Emkendorfstraße 1, 9 und 11. Die zweigeschossige hell verputzte Stadtvilla mit der Nummer 1 wurde im Stil des Historismus erbaut. Die Fassade ist durch Stuckapplikationen gestaltet. Die mehrflügeligen Fenster sind mit Schmuckornamenten versehen. Die Fassade wird durch Risalite gegliedert. Das Gebäude Nummer 9 entspricht dem gleichen Baustil. Der ursprünglich zweigeschossige Bau wurde um ein Geschoss aufgestockt. Die horizontalen Stuckverzierungen und Schmuckornamente im Fassadenbereich sind typische Gestaltungselemente des Historismus. Der zweigeschossige helle Putzbau mit

der Nummer 11 ist im Jugendstil erbaut, weist aber auch Gestaltungselemente des Heimatstils auf. Der Fassadenaufbau entspricht den Jugendstilmerkmalen. Der Giebelbereich ist mit floralen Elementen verziert. Der Runderker im Obergeschoss, mit den dunkelgrauen farblichen Unterscheidungen, erinnert an den Heimatstil.

Die Gebäude Nummer 7 und 15 sind dem Heimatstil zuzuordnen. Der zweigeschossige rote Backsteinbau Nummer 7 besitzt ein tief heruntergezogenes Mansardendach. Die Fassade wird von den weißlackierten Balkongeländern der oberen Geschosse geprägt. Die Fenster sind mehrflügelig und weisen die traditionellen Teilungen vor. Das Gebäude Nummer 15 ist ein heller Putzbau mit rotem Mansardendach. Der Giebel ist mit rot gestrichenem Fachwerk gegliedert. Die weißen mehrflügeligen Fenster mit den Ziersprossen entsprechen den Gestaltungsmerkmalen des Heimatstils.

Der schlichte, rote Backsteinbau mit der Nummer 17 stammt aus den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts. Der symmetrische Fassadenbau des eingeschossigen Gebäudes erinnert an den Baustil des Traditionalismus.

Das zweigeschossige Flachdachgebäude mit der Nummer 3 wurde in den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts erbaut. Der helle Putzbau erinnert an einen Kubus. Die funktionale Sachlichkeit in der Gestaltung zählt zu den typischen Gestaltungsmerkmalen dieser Zeit.

### Ansorgestraße

In der Ansorgestraße befinden sich die ältesten Gebäude des Plangebietes. Die Gebäude Nummer 3, 10, 19 und 22 stammen aus der Zeit, als Othmarschen ein Bauerndorf war. Nummer 3 weist deutlich auf eine bäuerliche Besiedlung hin. Der eingeschossige rote Backsteinbau ist mit einem Reetdach versehen. Die kleinteiligen, weißen Fenster entsprechen dem ursprünglichen Baustil. Das Kleinwohnhaus Nummer 10 ist ein mit rotem Backstein ausgemauerter eingeschossiger Fachwerkbau. Das Krüppelwalmdach ist mit roten Ziegelsteinen gedeckt. Die Gestaltung der Fenster und der grünblauen Eingangstür mit den weißen Verzierungen entspricht dem Originalzustand. Der eingeschossige, helle Putzbau Nummer 19 weist in seiner Gestaltung auf eine frühere bäuerliche Nutzung hin. Bei dem Gebäude mit dem Satteldach entsprechen die kleinteiligen Sprossenfenster, die sich nach außen öffnen, dem Originalzustand. Die große Stalltür an der Giebelseite wurde entfernt und durch ein großflächiges Fenster ersetzt. Das große, eingeschossige Gebäude mit der Nummer 22 besitzt ein grauschwarzes Satteldach mit einem zusätzlichen, seitlichen Giebel. Der weiße Putzbau ist im Originalzustand erhalten. An den kleinteiligen, weißen Holzfenster sind hellblaue Fensterläden vorhanden.

Die Gebäude mit den Nummern 12, 14 und 16 stammen aus der Gründerzeit. Auffällig ist die Nummer 12, ein dreigeschossiger, heller Putzbau mit einem flachgeneigten Satteldach. Bei dem Gebäude entsprechen die Gestaltungsmerkmale dem Stil des Historismus. Bei der Nummer 14 handelt es sich um einen zweigeschossigen Putzbau im historistischen Baustil. Die Fassade ist durch Risalite (über mehrere Geschosse reichende Vorbauten) gegliedert und mit schlichten Stuckverzierungen um die Fenster besetzt. Der zweigeschossige, rote Backsteinbau mit der Nummer 16

weist eine schlichte, horizontale Gliederung der Fassade durch Stuckornamente auf, die sich farblich weiß hervorheben. Die weißen Fenster besitzen im Erdgeschoss grün gestrichene Fensterläden.

Die Parkanlage im Eckbereich Ernst-August-Straße/ Liebermannstraße (Flurstück 643) ist zusammen mit dem Denkmal für die Opfer des Ersten und Zweiten Weltkrieges, das sich in der Mitte des Parks befindet, aufgrund der geschichtlichen Bedeutung als Gedenkstätte von öffentlichem Interesse.

### Roosens Weg

Roosens Weg ist durch Gebäude unterschiedlicher Baustile geprägt. Auch die vier unter Erhaltungsgebot stehenden baulichen Anlagen stammen aus unterschiedlichen Bauepochen. Nummer 7 und 9 wurden Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut und weisen Gestaltungselemente des Heimatstils und des Historismus auf. Das gelbverputzte, zweigeschossige Gebäude mit der Nummer 7 entspricht mit dem tief heruntergezogenen Mansardendach und dem Rundbogen im Eingangsbereich dem Baustil des Heimatstils. Das Gebäude Nummer 9 weist neben den Heimatstilelementen, wie dem Walmdach und den weißlackierten Fensterläden, auch Gestaltungselemente des Historismus auf. Hierzu zählen die schlichten Stuckornamente, die zur Fassadengliederung und Schmuckverzierung des eingeschossigen Vorbaus dienen. Das eingeschossige rote Backsteingebäude am Roosens Weg 10 ist dem Stil des Traditionalismus zuzuordnen. Die Fenstergliederung entspricht bei diesem Bau nicht dem Originalzustand. Der helle Putzbau an der Ecke Roosens Weg 11/ Ansorgestraße 23 ist keinem einheitlichen Baustil zuzuordnen. Die einheitliche schlichte Fassade wird im seitlichen Bereich des Gebäudes durch ein Säulenportal unterbrochen, dessen Abdeckung im oberen Geschoss als Balkon dient.

## **5.4 Straßenverkehrsflächen**

Der Bebauungsplan sieht für die vorhandenen Verkehrsflächen keine wesentlichen Erweiterungen vor, da das Plangebiet ausreichend erschlossen ist. Sie werden entsprechend bestandsgemäß ausgewiesen.

In der Emkendorfstraße wird nahe des Kreuzungsbereiches Ansorgestraße eine geringe Erweiterung des Straßenbereiches vorgesehen, um eine Option für die Verbreiterung des Fußweges offen zu halten.

Im Eckbereich Ernst-August-Straße/ Roosens Weg wird eine runde Abschrägung als zusätzlich Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, die dem vorhandenen Bestand entspricht. Dadurch kann bei zukünftigen Planungen eine verbesserte Sicht der Fußgänger ermöglicht werden.

Am Agathe-Lasch-Weg wird nördlich der Flurstücke 687 und 688 nahe der Bushaltestelle die Straßenverkehrsfläche verringert und als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die im Planbild dargestellte Ausweisung entspricht der gegenwärtigen Nutzung und bedeutet keine Einschränkung für die Abwicklung des Verkehrs.

## 5.5 Grünflächen

Das Plangebiet ist stark durchgrünt. Besonders charakteristisch sind die zum Teil sehr großflächigen Gärten mit ihrem alten Laubbaumbestand, die dem Gebiet ein parkartiges Erscheinungsbild verleihen. Eine Festsetzung privater Grünflächen erfolgt nicht, da die unbebauten Flächen hierfür nicht ausreichend groß sind und der Schutz des vorhandenen Grünbestandes durch die Festsetzung von Baukörpern und von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern gewährleistet wird.

Im Plangebiet befinden sich zwei ausgewiesene öffentliche Parkanlagen. Im Eckbereich Liebermannstraße/ Ansorgestraße (Flurstück 643) liegt eine ca. 1800 m<sup>2</sup> große Parkanlage in deren Mitte ein steinernes Denkmal für die Opfer des Ersten und Zweiten Weltkrieges steht. Die zweite Parkanlage mit ihren erhaltenswerten, alten Laubbäumen erstreckt sich östlich des Halbmondsweg (Flurstück 2152).

Der Uferbereich des Teiches auf dem Flurstück 648 wird gemäß seiner Nutzung und Pflege als private Grünfläche/ Uferbereich ausgewiesen. Die Ufer sind teilweise mit Holz befestigt. Die schmalen höher gelegenen Uferbereiche werden intensiv gepflegt und sind mit Obstgehölzen bepflanzt.

## 5.6 Baum- und Landschaftsschutz

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

Im Landschaftsschutzgebiet, das u.a. den Löschteich und die Parkanlage mit dem Denkmal für die Gefallenen aus dem Ersten Weltkrieg im östlichen Bereich des Plangebiets (Flurstücke 643, 644, 648 und 2688) umfasst, findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung. Hier gelten die Beschränkungen nach der 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 nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume bedürfen eines besonderen Erhaltungsgebotes, da sie einzeln und in ihrer Gesamtheit aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Der umfangreiche Gehölzbestand ist einer der wichtigsten milieubildenden Faktoren für die städtebauliche Identität des Plangebietes, da er die bestehende Bebauung umrahmt und auf diese Weise gesteigert zur Geltung kommen lässt. Der Gehölzbestand trägt entscheidend zum hohen Wohnwert des Quartiers bei, dessen Sicherung ursächlich für die Aufstellung des Bebauungsplanes war. Darüber hinaus haben die festgesetzten Bäume eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, da sie z. B. wichtige stadtklimatische Aspekte mindern.

Zur Vorbereitung der Festsetzung der Erhaltungsgebote wurde der Baumbestand im Einzelnen begutachtet und bewertet. Anschließend wurden diejenigen Bäume oder Baumgruppen ermittelt, die auf Grund ihres hohen Alters, ihres Stammdurchmessers, ihrer Bedeutung für das Plangebiet und seiner Grünentwicklung einen besonderen individuellen Wert für die Umgebung oder den Naturhaushalt haben, so dass die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes gerechtfertigt ist. Ein alleiniger Schutz nach Baumschutzverordnung wird nicht für ausreichend angesehen, da dem Anspruch auf Bebauung des öfteren Vorrang vor dem Schutz einzelner Bäume eingeräumt wird. Die Festsetzung im Bebauungsplan macht bereits im Planbild deutlich, dass im Planverfahren eine Abwägungsentscheidung zwischen Baurecht und Baumschutz dahingehend erfolgt ist, dass der jeweilige Baum zu erhalten ist. Zusammen mit der Ersatzpflanzverpflichtung nach § 2 Nummer 3 erleichtert die Festsetzung der Erhaltungsgebote im Planbild den Schutz der wichtigen Funktionen des Gehölzbestandes für das Plangebiet.

Für die zu erhaltenen Bäume, Sträucher und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebietes und die Lebensraumfunktion von Gehölzen für Tierarten auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zur dauerhaften Erhaltung der Bäume notwendig. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes eines Baumes führen in der Regel nach einiger Zeit zum Absterben des Baumes. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

## **5.7 Begrünungsmaßnahmen**

Nach § 2 Nummer 4 ist in den Wohngebieten für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Die Neuanpflanzung von Gehölzen soll bei der Neubebauung einzelner Grundstücke eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten. Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt entsprechende Lebensraumpotentiale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. sichern und das Landschaftsbild beleben. Sollte das Grundstück bereits überwiegend mit Bäumen bewachsen sein, kann im Einzelfall auf eine zusätzliche Bepflanzung verzichtet werden, wenn dadurch eine übermäßige Verschattung auftreten würde.

In den Wohngebieten sind für die an öffentlichen Wegen und öffentlichen Grünflächen angrenzenden Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Das Landschaftsbild des parkartigen, durchgrünten Planungsraumes soll nicht durch unbegrünte technische Grundstückseinfriedungen beeinträchtigt werden. Darüber hinaus erfüllt die mit dieser Festsetzung angestrebte Heckenstruktur eine wichtige ökologische Funktion im Plangebiet. Hecken bilden unverzichtbare Brutlebensräume für heimische Singvögel und bieten innerhalb des Siedlungsraumes vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten- und Vogelarten. Sie tragen durch Schattenwurf, Verdunstung und Staubbinderung zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den bebauten Gebieten bei. Darüber hinaus haben die vorgesehenen Hecken eine besondere Bedeutung für das städtisch geprägte Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen. Die Zulässigkeit durchbrochener Zäune in Verbindung mit straßenseitig zugeordneten Hecken gewährleistet die Möglichkeit einer intensiveren Einfriedung, die beispielsweise Kleinkindern und Hunden das Verlassen der Grundstücke verwehrt. Durch die Zulässigkeit notwendiger Zufahrten und Eingänge wird die Nutzbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

Nach § 2 Nummer 6 sind für festgesetzte Baum- Strauch- und Heckenpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.

Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologische wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nichtheimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur im eingeschränkten Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden erforderlich.

Nach § 2 Nummer 7 ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen.

Durch die Begrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen wird eine optische Auflockerung der Stellplatzflächen erreicht. Die Bäume mindern durch Schattenwurf die Verdunstung und Aufheizung der verdichteten Flächen und filtern Staub aus der Luft. Die neu anzupflanzenden Gehölze bereichern und beleben den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dieses Planraumes und binden zusammen mit der Pflanzung von Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen die Stellplatzflächen gestalterisch in die Umgebung ein.

Außenwände von baulichen Nebenanlagen sowie die Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 8).

Die Begrünung der Außenwände von baulichen Nebenanlagen sowie der Stützen von Pergolen und Carports soll eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen in das Ortsbild bewirken. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. Grüne Außenwände bieten zudem die Möglichkeit, Baugebiete gestalterisch aufzuwerten. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente wie z. B. durch jahreszeitliche Blattfärbung.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Strubstrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9).

Die Begrünung der Dachflächen hat eine wichtige Funktion für die Verbesserung des Naturhaushaltes, insbesondere hinsichtlich des Kleinklimas, des Wasserhaushaltes und des Vorkommens von Tier- und Pflanzenarten und des Landschaftsbildes im Plangebiet. Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung bei geringen Herstellungskosten. Die Bepflanzung der Dächer trägt durch ihre temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbundene Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und lufthygienischen Verhältnisse des Planungsgebiets bei. Begrünte Dächer vermindern und verzögern in gewisser Weise den Wasserabfluss nach Regenfällen und entlasten somit die der Versickerung auf diese Weise wirksamen Flächen. Die Begrünung von Dachflächen schafft zudem Ersatzlebensräume für Pflanzen sowie für Insekten- und Vogelarten und führt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen.

## **5.8 Oberflächenentwässerung sowie Boden- und Grundwasserschutz**

Das Plangebiet ist vollständig mit Mischwassersielen ausgestattet. Das Regenwasser wird sukzessiv an die Siel weitergegeben. Die Sielkapazitäten werden durch die wenigen geplanten Neubauten nicht beeinträchtigt. Da es sich lediglich um eine punktuelle Nahverdichtung handelt hat die Planung kaum Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung.

Die geologischen Verhältnisse lassen zum größten Teil eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken über die belebten Bodenzonen zu. Deshalb werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um das Niederschlagswasser vor Ort in den Boden versickern zu lassen. Durch diese naturnahe Regenwasserbewirtschaftung wird eine Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes sowie eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht. Nicht zuletzt wird der Oberflächenabfluss erheblich verringert und die Siel entlastet.



Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 10).

Mit dieser Festsetzung soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässigen Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt. Folgende durchlässige Oberflächenbefestigungen sind z. B. geeignet: Schotterrasen, Kiesdecken, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Porensteine. Darüber hinaus können mit weiteren Materialien durch eine entsprechende Verlegungsart weitgehend durchlässige Oberflächenbefestigungen erstellt werden.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern (vgl. § 2 Nummer 11).

Durch Baumaßnahmen nimmt die Bodenversiegelung zu. Wenn das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser abgeleitet wird, verringern sich die Grundwasserneubildungsrate und die Menge des vegetationsverfügbaren Bodenwassers. Aus diesem Grund ist es zur Erhaltung des Baumbestandes erforderlich, das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone ist sichergestellt, dass im Regenwasser enthaltene Schadstoffe zurückgehalten werden.

Versickerungsfähig sind die Sandböden im Plangebiet. Sind Lehmböden (Geschiebelehm) vorhanden und damit die Versickerungsbedingungen schlecht, kann das Niederschlagswasser über Zisternen zurückgehalten werden.

Bauliche und technische Anlagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12).

Im Plangebiet hat das Grundwasser einen relativ großen Flurabstand, so dass Kellerdränagen im Regelfall nicht erforderlich sein dürften. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es lokal zu Vernässungen kommt, die für den vorhandenen Großbaumbestand von Bedeutung sind und daher nicht technisch verändert werden dürfen.

## **5.9 Wasserfläche/ gesetzlich geschütztes Biotop/ Vorhandene Leitung**

Der vorhandene Teich im südlichen Bereich der Ansorgestraße (Flurstück 2688) wird als Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Es handelt sich bei dem Teich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes, dass als kleines naturnahes Stillgewässer typisiert wird.

In der Biotopkartierung wird das Biotop wie folgt beschrieben:

Kleines naturnahes Stillgewässer mit ausgedehntem Schilf-Röhrichtbestand und Ufergehölz aus alten Weiden und Pappeln. Der Schilfgürtel hat sich rund um den ganzen Teich bis in das Zentrum des Gewässers ausgebreitet, sodass von außen keine offene Wasserfläche mehr nachgewiesen werden konnte. Die Ufer sind teilweise mit Holz befestigt. Die schmalen höher gelegenen Uferbereiche werden intensiv gepflegt und sind mit Obstgehölzen bepflanzt. Der Teich ist nach allen Seiten hin eingezäunt, sodass keine Beeinträchtigungen bzw. Störungen durch Angler, Hunde etc. sich negativ auf Flora und Fauna auswirken können.

Im Plangebiet befinden sich in der Ansorgestraße 29 und im Agathe-Lasch-Weg 25 jeweils eine Netzstationen der Vattenfall-Europe-Hamburg AG (VEH). Die vorhandene Leitung wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

## **6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Die Bauflächenausweisung orientiert sich am baulichen Bestand sowie an dem zum Teil sehr wertvollen Baumbestand. Auf dem Flurstück 645 erfolgt die Ausweisung entsprechend dem Bestand mit einer GRZ von 0,5. Der vorhandene Teich wird im Bestand festgeschrieben. Der Bebauungsplan löst kein zusätzliches Ausgleichserfordernis aus, da die Eingriffe bereits auf der Grundlage des Baustufenplans zulässig waren.

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand deshalb zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus führen die vorgesehenen Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume, die Festsetzungen zur Begrünung baulicher Nebenanlagen, die Festlegung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen oder die vorgesehene Begrünung von Stellplatzanlagen zu einer Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes. Eine Änderung des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm ist nicht erforderlich, da die Planinhalte hierzu nicht im Widerspruch stehen. Vielmehr werden die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm durch die vorgesehenen Festsetzungen planerisch umgesetzt.

## **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**

Mit der Feststellung des Bebauungsplans werden insbesondere der Baustufenplan Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amt. Anz. S. 61), sowie die Fluchtlinienpläne Othmarschen 19 vom 9. Juni 1897, Othmarschen 21 vom 9. März 1898, Othmarschen 26 vom 11. November 1898, Othmarschen 28 vom 20. Dezember 1898, Othmarschen 38 vom 22. März 1904, Othmarschen 50 vom 3. Januar 1908, Othmarschen 71 vom 27. Februar 1914, Othmarschen 84 vom 8. August 1934, Othmarschen 85 vom 16. Juli 1936, Othmarschen 9 vom 28. Februar 1893, Othmarschen 10 vom 29. August 1928 und Othmarschen 86 vom 16. Juli 1936 aufgehoben

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist ca. 175 800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden:

- etwa 32 850 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsflächen,
- etwa 4 600 m<sup>2</sup> als Parkanlagen und
- etwa 2 650 m<sup>2</sup> als Wasserfläche ausgewiesen

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