

Begründung

zum Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 17

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 W2/03 vom 20. Februar 2003 (Amtl. Anz. S. 797) mit den Änderungen vom 28. April 2003 und 21. März 2005 (Amtl. Anz. 2003 S. 1851, 2005 S. 670) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat am 26. Mai 2004 und die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 22. März 2005 (Amtl. Anz. S. 672) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist das Plangebiet im Blatt 1 um Flächen zwischen Alster, Schleusenredder und beidseitig Alsterblick (nördlicher Bereich) verkleinert worden. Diese Flächen sollen als separates Planverfahren (Wohldorf-Ohlstedt 18) fortgeführt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass

In den letzten Jahren sind in einigen Bereichen von Wohldorf-Ohlstedt Mehrfamilienhäuser errichtet worden, die in Art und Umfang keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung erkennen lassen und das Ortsbild z.T. erheblich beeinträchtigen. Diese Entwicklung wurde dadurch begünstigt, dass die bisher geltende Wohnungszahlbeschränkung des Baustufenplans Wohldorf-Ohlstedt durch aktuelle Rechtsprechung unwirksam geworden ist. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der gewachsenen städtebaulichen Strukturen des Gebiets, die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sind, hergestellt werden. Dabei ist insbesondere die Wiedereinführung einer Wohnungszahlbeschränkung die wichtigste Maßnahme.

2.2 Städtebauliche Zielvorstellung

Der Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt ist Teil der Hamburger Walddörfer. Das Plangebiet zeichnet sich durch seinen großen Anteil an hochwertigen Einfamilienhäusern und herrschaftlichen Villen auf großen Grundstücken sowie durch ausgedehnte Grün- und Waldflächen aus. Wohldorf-Ohlstedt bietet einige der begehrtesten Wohnlagen mit Villenstruktur in Hamburg. Diese Qualitäten gilt es in ihren unterschiedlichen Ausprägungen zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln, indem differenzierte, der vorhandenen

Situation angepasste Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

In den Wohngebieten soll zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen die Anzahl der Wohnungen beschränkt werden. Zum Teil werden Mindestgrundstücksgrößen ausgewiesen. In geeigneten Bereichen soll eine rückwärtige Bebauung zugelassen werden. Die Charakteristik erhaltenswerter Gebäudeensembles im Plangebiet soll durch die Festsetzung von Erhaltungsbereichen nach § 172 BauGB geschützt werden.

Im Bereich des Bahnhofs Ohlstedt und der Alten Dorfstraße gibt es Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die durch entsprechende Ausweisungen berücksichtigt und weiterentwickelt werden sollen.

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, Grünflächen, naturbestimmte Flächen und Wald dar. Durch das Plangebiet verläuft eine Schnellbahntrasse mit Haltepunkt.

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 des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, z.T. mit „Grünqualität sichern, parkartig, z.T. waldartig“, „Parkanlage“, „Wald“, „Auenentwicklungsbereich“, „Naturnahe Landschaft“ und „Gewässerlandschaft“ sowie darüber hinaus die milieübergreifenden Funktionen „Schutz oberflächennahen Grund- und Stauwassers“, „Schutz des Landschaftsbildes“, „Landschaftsachse“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt entsprechend die Biotopentwicklungsräume „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a), „Stillgewässer“ (4), „Grünland“ (6), „Auen der übrigen Gewässer“ (3b), „naturnahe Laubwaldreste“ (8a) und „Parkanlage“ (10a) sowie die Einzelbiotope „Kleingewässer, Qualmgewässer und Bracks“, „naturnahe Laubwaldreste“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Verbindliche Bauleitpläne

Der Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist im Plangebiet überwiegend besonders geschütztes Wohngebiet für ein- und zweigeschossige offene Bauweise und zu einem

kleinen Teil Mischgebiet (M 2 o) und Außengebiet aus. Auf der Nordseite der Alten Dorfstraße, südlich Westerfelde und südlich Schleusenredder gilt in Teilbereichen zusätzlich: Läden (Geschäftsgebiet). Das Grundstück Brunskrogweg 4 / Alte Dorfstraße 4 ist „für besondere Zwecke (Verwaltung) vorbehalten“ ausgewiesen. Als Mindestgrundstücksgrößen sind 1000 m², 1500 m² und 2000 m² vorgegeben.

Der Teilbebauungsplan TB 759 vom 15. November 1960 (HmbGVBl. S. 447) weist die Straßen Schleusenredder, Alsterblick und Reye als „Straßenflächen“ aus. Im Bereich südlich der Straße Schleusenredder entlang der Alster sind „Öffentliche Park- und Grünanlagen“ festgesetzt.

3.2.2 Landschaftsschutz

Teilbereiche des Bebauungsplangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Wohldorf / Ohlstedt vom 8. März 2005 (HmbGVBl. S. 60, 62). Die Landschaftsschutzgebiete werden gemäß dem derzeit geltenden Stand nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

3.2.3 Baumschutz

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).

3.2.4 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).

3.2.5 Gesetzlich geschützte Biotop

Es gibt zahlreiche Feucht-, Wasser- und andere Naturflächen, die gemäß § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S.146) als Einzelbiotope unter Schutz stehen.

3.2.6 Denkmalschutz

Für folgende dem Denkmalschutz unterliegende Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143): Bredenbekstraße 29, Alsterblick 10 und Diestelstraße 16.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Gutachten / Untersuchung

2003 wurde ein städtebauliches Gutachten über die Baugebiete des Planverfahrens Wohldorf-Ohlstedt 17 vorgelegt. Dieses bildet eine wichtige Grundlage für die Festsetzungen in dem Bebauungsplan. Dabei wurde insbesondere die Siedlungsstruktur untersucht und es wurden Empfehlungen für die Erhaltung und für eine maßvolle Weiterentwicklung dieser Strukturen ausgesprochen.

Zu der zwischen den Plangebietsteilen 2 und 3 verlaufenden Bahntrasse wurde im Jahr 1997 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen großen Anteil an wertvoller Altbausubstanz und herrschaftlichen Villen auf großen Grundstücken sowie durch ausgedehnte Grün- und z.T. Waldflächen aus. Die Besiedelung des Stadtteils erfolgte seit Anfang des 20. Jahrhunderts, nachdem durch eine Terringesellschaft die Grundlagen durch einen Bebauungsplan einschließlich der ersten Erschließungen – Diestelstraße und Haselknick abzweigend von der Bredenbekstraße – geschaffen worden waren.

Der Bau der Walddörferlinie der Hamburger Hochbahn bis Ohlstedt, die 1925 fertiggestellt wurde, führte zu einer verstärkten Bautätigkeit. Somit stammt ein bedeutender Anteil heute noch bestehender und ansprechender Altbauten aus der Epoche der 1920er bis 1930er Jahre. Drei Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

In den 1980er und 1990er Jahren sind einige Mehrfamilienhäuser - als Wohnanlagen oder einzelnstehend - im Stadtteil errichtet worden, die von der herkömmlichen Art der Bebauung abweichen.

An der Diestelstraße gibt es zwei Wohnheimnutzungen; an der Ecke zur Bredenbekstraße von den Alsterdorfer-Anstalten für behinderte Menschen und Haus-Nr. 30 von der Pestalozzi-Stiftung für Waisen. Auf dem Grundstück Bredenbekstraße 57 liegt der Kindergarten der angrenzenden Matthias-Claudius-Kirche.

Im Bereich des Bahnhofs und in der Alten Dorfstraße gibt es neben dem Gebäude des ehemaligen Ohlstedter Rathauses von 1928 ein kleines Geschäftszentrum mit einigen Läden, Sparkasse und Restaurant. Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs findet zweimal pro Woche ein Wochenmarkt auf dem Parkplatz am Brunskrogweg statt.

Im Plangebiet liegen zahlreiche Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Leitungsträger von Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation, die erhalten bleiben müssen. Die Elektrizitätswerke unterhalten Netzstationen auf folgenden Flächen: Flurstück 313 der Gemarkung Wohldorf sowie Flurstücke 34, 355, 40, 1742, 1821, 1001 und 1699 der Gemarkung Ohlstedt.

4. Umweltbericht

Es wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt (siehe Ziffer 3.2.4).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Baugebiete allgemein

Die vorhandenen Wohngebiete werden bestandsgemäß überwiegend als reine und z.T. als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In Bahnhofsnähe wird ein Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen.

Generelle Zielsetzung ist es, die vorhandenen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen zu erhalten und eine behutsame Weiterentwicklung unter Würdigung des Bestandes zu ermöglichen. Dabei soll eine weitere Umstrukturierung durch Maßstab sprengende Mehrfamilienhäuser verhindert werden, um den gewachsenen Charakter dieses Stadtteils als hochwertiges Einfamilienhausquartier zu schützen. Auf die Beschreibung der besonderen städtebaulichen Qualitäten des Plangebiets in den Ziffern 2.1, 2.2 und 3.4 wird hingewiesen. Die Festsetzungen des Plans werden in der folgenden Aufzählung begründet und stellen die Grundlagen dar:

1. Es werden durchgehend nur Einzelhäuser zugelassen. Reihen- und Doppelhäuser sind in Wohldorf-Ohlstedt untypisch. Es gibt lediglich vereinzelt doppelhausartige Häuser. Der prägende Haustyp ist das Einzelhaus mit einer Wohnung.
2. Die gemäß Baustufenplan bisher geltende zweigeschossige offene Bauweise wird im Bebauungsplan weitgehend übernommen und z.T. auch ausgedehnt, soweit dies städtebaulich geboten erscheint. Rückwärtige Bauflächen werden generell eingeschossig ausgewiesen, um die Bebauung in den Blockinnenbereichen geringer hinsichtlich Bauhöhe und -dichte zu halten als am Blockrand, sodass eine Ordnung hinsichtlich der städtebaulichen Wirksamkeit erhalten bleibt.
3. Eingeschossige Ausweisungen in vorderer Baureihe werden dort getroffen, wo eine entsprechende Bauweise deutlich vorherrscht, dies im bisher geltenden Baustufenplan vorgegeben ist oder dies aus Gründen des Milieuschutzes oder wegen besonders engstehender Bebauung städtebaulich angemessen ist. In rückwärtiger Grundstückslage wird regelhaft eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben, um dem städtebaulichen Prinzip – im Blockinnenbereich weniger Baumasse als am Blockrand zulassen – zu entsprechen und damit dem Gartencharakter mit höheren Grünanteilen mehr Gewicht zu verleihen.
4. Bauflächen werden gegenüber der bisher geltenden Ausweisung dort zurückgenommen, wo entsprechende Darstellungen durch die übergeordnete Bauleitplanung (Flächennutzungsplan sowie Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm) bestehen, vorhandener Baum- oder Waldbestand oder geschützte Biotopflächen eine Anpassung erfordern.
5. Regelhaft werden in den Einfamilienhausgebieten in vorderer Baureihe maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden je angefangene 2500 m² Grundstücksfläche als Höchstmaß festgesetzt, in rückwärtiger Lage wird die Wohnungszahl in Wohngebäuden auf 1 Wohnung je angefangene 2500 m² Grundstücksfläche begrenzt, um den jeweiligen Gebietscharakter zu sichern und um eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen. Somit legt der Bebauungsplan fest, dass in Wohngebäuden
auf den mit „1 We“ bezeichneten Flächen maximal 1 Wohnung,
auf den mit „2 We“ bezeichneten Flächen maximal 2 Wohnungen,

auf den mit „5 We“ bezeichneten Flächen maximal 5 Wohnungen und auf den mit „6 We“ bezeichneten Flächen maximal 6 Wohnungen je angefangene 2500 m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Der Wert - 2500 m² - ist entwickelt aus der Mindestgrundstücksgrößen-Vorgabe von 1250 m². Daraus folgt, dass erst bei einer Grundstücksgröße von 2501 m² ein Einzelhaus mit 4 Wohnungen zulässig wäre. Ebenso wäre ein so großes Grundstück i.d.R. jedoch auch in 2 Teile teilbar und jedes Teil wäre mit 2 Wohneinheiten bebaubar – was städtebaulich erwünscht ist.

6. Mehrfamilienhäuser mit einer Begrenzung auf 5 oder 6 Wohnungen in Wohngebäuden je angefangene 2500 m² Grundstücksfläche werden in Lagen ausgewiesen, die in der Regel als WR-Gebiete ausgewiesen und bereits entsprechend vorgeprägt sind und wo eine Weiterentwicklung städtebaulich vertretbar ist oder an Standorten die Zentrums- oder Bahnhofsnähe haben. Die Beschränkung soll die Kleinteiligkeit der bestehenden städtebaulichen Strukturen auch bei Wohngebäuden mit 5 oder 6 Wohneinheiten berücksichtigen. Größere „Wohnblocks“ sollen in Zukunft vermieden werden.
7. In Teilbereichen werden Mindestgrundstücksgrößen von 1250 m² und 2000 m² ausgewiesen, um die hier bestehenden Siedlungsstrukturen, z.T. mit parkartigem Charakter, vor einer Teilung in unangemessen kleine Parzellen zu schützen und gleichzeitig eine Entwicklung für eine behutsame bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Mindestgrundstücksgrößen beziehen sich auf die Baugebiete. Wo bebauten Grundstücken durch die Ausweisung von privaten Grünflächen zu kleine Baugebiete zugeordnet werden, ist ein übergreifender Bestandsschutz als wirksam anzusehen – d.h. bei Abgang des Gebäudes darf dieses unter Beachtung der sonstigen Ausweisungen ersetzt werden.
8. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen im § 2 festgesetzt:

In den Wohngebieten wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 10 m und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 28 m zur Straßengrenze festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3).

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohngebiete sind Wohngebäude nur auf den mit „(A)“ oder „(B)“ bezeichneten Flächen zulässig. Die zulässige Bautiefe beträgt hier ebenfalls 18 m. Der Mindestabstand zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung beträgt bei den mit „(A)“ bezeichneten Flächen 25 m sowie bei den mit „(B)“ bezeichneten Flächen 15 m. Falls keine vordere Bebauung vorhanden ist, sind mindestens 25 m beziehungsweise 15 m zwischen hinterer Baugrenze (der vorderen Bauzone) und rückwärtiger Bebauung einzuhalten. Falls vorhandene Gebäude außerhalb der Baugrenzen stehen, sind bei zusätzlicher vorderer oder rückwärtiger Bebauung die genannten Mindestabstände ebenfalls zu diesen einzuhalten. Die rückwärtige Bebauung muss einen Mindestabstand zur hinteren Grundstücksgrenze bei den mit „(A)“ bezeichneten Flächen von 10 m und bei den mit „(B)“ bezeichneten Flächen von 5 m einhalten (vgl. § 2 Nummer 4).

Die hierdurch definierten Bauzonen für vordere und teilweise hintere Bebauung enthalten eine Bautiefenbeschränkung auf 18 m, die ortsübliche Maßstäbe berücksichtigt. Der festgesetzte Mindestabstand zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung von 25 m beziehungsweise 15 m berücksichtigt ebenfalls die vorhandenen

Gegebenheiten der unterschiedlichen Ortslagen. Besonderheiten wie nicht vorhandene oder nicht geplante vordere Bebauung oder Abstände zu bestehenden Gebäuden, die außerhalb der beschriebenen Baugrenzen liegen, sind in § 2 Nummer 4 geregelt. Damit sollen die geforderten Mindestabstände auch bei ungewöhnlichen Gebäudelagen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet werden.

9. Die Bebauungsdichte wird durchweg mit der Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,2 ausgewiesen. Im Bereich Alte Dorfstraße und bei einigen Mehrfamilienhausquartieren wird eine GRZ von maximal 0,3 festgesetzt. Diese Werte ermöglichen ausreichend große Bebauungsspielräume bei gleichzeitiger Sicherung angemessen hoher Grünflächenanteile in den Wohngebieten.
10. Um den parkartigen Charakter vieler Grundstücke dieses Stadtteils ausreichend zu würdigen, muss in Einzelfällen vorhandenem schutzwürdigen Baumbestand Vorrang vor einer im Übrigen plangemäßen Bebauung eingeräumt werden; dies betrifft Einzelbäume und Gehölzgruppen, die das Stadt- und Landschaftsbild in besonderer Weise prägen. Grundlage hierfür ist die Baumschutzverordnung und z.T. die Landschaftsschutzverordnung.
11. Um gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen Wohn- und angrenzendem Waldgebiet zu vermeiden oder mindesten zu vermindern, wird in § 2 Nummer 8 folgendes festgesetzt: In Wohngebieten ist ein Abstand der Gebäude von mindestens 25 m zu angrenzenden Waldflächen einzuhalten. Dies gilt auch für den Abstand zu Waldflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen (siehe Anlage zur Begründung).

5.2 Reines Wohngebiet

Die beiderseits der Straße Alsterblick (**Blatt 1**) vorhandenen reinen Wohngebiete werden durchgehend als reines Wohngebiet in offener Bauweise festgelegt. Der Bereich ist geprägt durch villenartige Einzelhäuser mit je 1 Wohnung, die zu einem größeren Teil aus den 1920er bis 30er Jahren stammen, auf relativ großen Grundstücken mit deutlichen Grünanteilen. Entsprechend werden Wohnungszahlbeschränkungen in Wohngebäuden auf höchstens 2 Wohnungen, jeweils bezogen auf angefangene 2500 m² Grundstücksfläche, in vorderer Baureihe und auf höchstens 1 Wohnung in den rückwärtigen Flächen festgelegt. Ebenso soll durch die Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße von 1250 m² und die Festsetzung einer GRZ von durchgehend 0,2 der vorhandene Villencharakter gesichert bleiben. Bei vorhandenen kleineren Grundstücken wird die Mindestgrundstücksgröße nicht festgesetzt.

Die bestehende Wohnanlage Alsterblick 61-69 wird durch die Ausweisung von Mehrfamilienhäusern mit maximal 5 - 6 Wohnungen berücksichtigt.

Der bereits vorhandenen rückwärtigen Bebauung wird durch entsprechende Ausweisungen Rechnung getragen. Im Wohngebiet östlich der Straße Alsterblick liegen rückwärtige Wohngebäude z.T. sehr eng an der hinteren Grundstücksgrenze und somit am Wohldorfer Wald. Gemäß der Vorgabe in § 2 Nummer 8 sollen künftig Konflikte zwischen Wohngebieten und Waldflächen durch Einhaltung von größeren Abständen vermieden werden.

Die festgesetzten reinen Wohngebiete westlich der Bahntrasse (**Blatt 2**) stellen mit dem Bereich Bredenbekstraße, Diestelstraße, Haselknick und Jagersredder den herausragenden Anteil an villenartigen Gebäuden auf parkartigen Grundstücken in Wohldorf-Ohlstedt dar. Es sind architektonisch hervorragende Gebäude aus allen Epochen der letzten 120 Jahre vertreten. Um diese städtebaulichen Qualitäten hier und die Eigenarten der übrigen ebenfalls hochwertigen Wohnlagen zu sichern, werden unter Berücksichtigung behutsamer Entwicklungsmöglichkeiten entsprechende Ausweisungen getroffen.

Überwiegend werden Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen je angefangene 2500 m² Grundstücksfläche im vorderen Grundstücksbereich und mit 1 Wohnung im rückwärtigen Bereich festgesetzt.

Rückwärtige Baumöglichkeiten sind nur auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen zulässig, wo diese Entwicklung durch entsprechende Bebauung bereits vorhanden ist und wo die hierzu erforderlichen großen Grundstückstiefen gegeben sind.

Zur Erhaltung der besonderen Siedlungsstruktur mit größeren auch parkartigen Grundstücken ist hier die Vorgabe von Mindestgrundstücksgrößen mit 1250 m² und z.T. 2000 m² erforderlich.

Einzelhäuser mit maximal 5 Wohnungen werden im Bereich Bredenbekstraße 51 – 55 sowie östlich Jettbergskamp festgesetzt, da eine entsprechende Entwicklung hier bereits erfolgt ist und sich weiterentwickeln kann.

Zur Sicherung der naturräumlichen und ökologischen Qualitäten der Teichkette westlich von Sthamerstraße 10 und Rötberg 10 – 18 und der parkartigen Grundstücksprägung werden hier teilweise private Grünflächen ausgewiesen. Um eine Bauentwicklung jenseits der Teiche in einem vertretbaren Rahmen zu halten, wird in § 2 Nummer 5 folgende Festsetzung getroffen: Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen des Wohngebiets südlich Sthamerstraße 8 (Flurstück 1518 und die westlichen Teile der Flurstücke 224 und 225 der Gemarkung Ohlstedt) wird insgesamt nur ein Einzelhaus mit einer Wohnung zugelassen. Das mögliche Gebäude muss einen Mindestabstand von 40 m zur Sthamerstraße einhalten; daraus resultiert ein Abstand von 20 m zum Wohnhaus Sthamerstraße 8 abweichend von der Vorgabe in Nummer 4. Das zu bildende Baugrundstück muss an die Sthamerstraße angeschlossen werden. Eine Erschließung vom Rötberg ist ausgeschlossen.

Hierdurch sollen Beeinträchtigungen der Teichkette, die als geschütztes Biotop gemäß § 28 HmbNatSchG gilt, und des besonderen Landschaftsbildes möglichst gering gehalten werden. Der verminderte Abstand von 20 m anstatt 25 m für die Bebauung in zweiter Reihe ist hier gerechtfertigt, da das Grundstück Sthamerstraße 8 eine Tiefe von nur 25 m hat und die eigenen Gartenflächen südlich des Hauses lediglich eine Tiefe von 3 m aufweisen.

Einige Wohngebäude, die nach bisher geltendem Recht in Grünflächen liegen, werden in die Wohngebiete einbezogen. Damit wird der bestehenden Nutzung dieser Grundstücke entsprochen.

Östlich der Bahntrasse (**Blatt 3**) gibt es ebenfalls größere Anteile hochwertiger Wohngebiete mit wertvoller für Ohlstedt charakteristischer Altbausubstanz.

In den bestehenden Einfamilienhausquartieren mit guten bis sehr guten Lagequalitäten werden zu ihrem Schutz die Wohneinheitenzahlen auf 2 bzw. 1 und die bauliche Dichte auf GRZ 0,2 begrenzt.

Westlich neben dem Gymnasium Ohlstedt (Flurstück 1311 der Gemarkung Ohlstedt) liegt eine für Schulzwecke nicht mehr benötigte Fläche, die in den Baublock zum Brunskrogweg als reines Wohngebiet einbezogen werden soll. Mit der Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6,5 m über Gehwegniveau soll eine zweigeschossige Bauweise mit Ausschluss von Dachgeschossen vorgesehen werden, die sich in Höhe und Volumen in die Maßstäblichkeit der vorhandenen Ein- bis Zweigeschossigkeit dieses Baublocks einfügt.

Die verhältnismäßig tiefen Grundstücke Sthamerstraße 32–52 und Lottbeker Weg 2–20 grenzen im Süden und Westen an die hier vorhandene Sportanlage. Wegen des von dieser Anlage zeitweise ausgehenden Lärms ist die Ausweisung einer rückwärtigen zweiten Baureihe hier städtebaulich nicht vertretbar.

5.3 Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten Bredenbekstraße 42a – 44, 57 und Diestelstraße 30/30a (Flurstücke 1915, 1987, 555 und 305 der Gemarkung Ohlstedt) - **Blatt 2** - sind Wohnheimnutzungen bzw. ein Kindergarten untergebracht. Falls diese Nutzungen aufgegeben werden, sollen hier Wohngebäude mit 5 Wohnungen ermöglicht werden.

In den allgemeinen Wohngebieten an der Bredenbekstraße 42a - 44, 57 und an der Diestelstraße 30 - 30a sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzung erfolgt, um Nutzungskonflikte in diesem villenartigen Wohngebiet zu vermeiden oder zu steuern. Die Zulassung von Nichtwohnnutzungen muss im Einzelfall sorgsam abgewogen werden. Die zurzeit der Planaufstellung hier vorhandenen Nutzungen fügen sich in das Wohnumfeld ein.

Die allgemeinen Wohngebiete in **Blatt 3** umfassen den so genannten „Zentralen Bereich“ des Stadtteils. In der Geschäftszone Alte Dorfstraße gibt es jedoch Defizite hinsichtlich einer ausreichenden Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Eine Ausweitung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben soll unter Berücksichtigung der ortstypischen Kleinteiligkeit – Beschränkung auf Einzelhäuser, GRZ von maximal 0,3 und Wohngebäude mit maximal 6 Wohnungen – ermöglicht werden. In direkter Bahnhofsnähe, Alte Dorfstraße 1–7, wird durch die Vorgabe einer GRZ von 0,4 die Möglichkeit für den Bau eines Supermarktes geschaffen. Mit der Beschränkung auf eine eingeschossige Bauweise in diesem Bereich wird dem schutzwürdigen Altbau des Restaurants „Landhaus Ohlstedt“ Rechnung getragen.

5.4 Mischgebiet

Das Grundstück Alte Dorfstraße 4 (Flurstück 1656) in **Blatt 3** mit dem Gebäude des ehemaligen Ohlstedter Rathauses wird zurzeit von der Freiwilligen Feuerwehr, 3 Betrieben und 4 Wohnungen genutzt, sodass eine Ausweisung als Mischgebiet festgesetzt wird. Die drei Geschosse und die GRZ von 0,25 werden bestandsorientiert für dies schutzwürdige Gebäude ausgewiesen.

5.5 Grünflächen

Parkanlagen

Die vorhandenen öffentlichen Parkanlagen werden im Bebauungsplan übernommen und entsprechend ausgewiesen. Am Alsterufer westlich der Straße Reye ist eine Erweiterung vorgesehen, um die wichtige, hier fehlende Verbindung des Alsterwanderweges am Flusufer zu schaffen.

Private Grünflächen

Private Grünflächen werden überwiegend aus den bisher geltenden Festsetzungen des Baustufenplans übernommen. In Einzelfällen, wo dies aus stadt- und landschaftsplanerischen Gründen geboten ist, werden private Grünflächen neu festgesetzt.

So soll westlich der Grundstücke Diestelstraße 18–20 ein wertvoller Gehölzstreifen mit Hangsituation entlang der Straße Haselknick als private Grünfläche gesichert werden.

Ebenso soll das geschützte Biotop der Teichkette Rööberg 4 -18 mit den angrenzenden, ökologisch erforderlichen Nebenflächen entsprechend festgesetzt werden.

5.6 Straßenverkehrsflächen / Erschließungen

Auf die Ausweisung von bestehenden Straßenverkehrsflächen wird verzichtet, weil keine gravierenden verkehrlichen Missstände vorliegen, die in absehbarer Zeit den Ausbau der vorhandenen Straßen gemäß „Planungshinweisen für Stadtstraßen in Hamburg“ erfordern.

Für die nicht überplanten Bereiche der vorhandenen Straßenflächen des nördlichen Teils von Alsterblick sowie der Straße Reye bleibt insbesondere der Teilbebauungsplan TB 759 vom 15. November 1960 (HmbGVBl. S. 447) bestehen (vgl. § 3 Satz 2).

Die rückwärtigen Bauflächen hinter Diestelstraße 18a bis 20 müssen von der Diestelstraße aus erschlossen werden, um den westlich liegenden Gehölzstreifen mit der Hangsituation zur Straße Haselknick sowie die Feuchtbereiche am Hangfuß nicht zu beeinträchtigen. Deshalb ist in § 2 Nummer 6 dazu festgesetzt: Zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke hinter Diestelstraße 18a bis 20 (Flurstücke 1800, 1801, 1815 und 1853 der Gemarkung Ohlstedt) sind Gehwegüberfahrten an der Straße Haselknick ausgeschlossen. Die Baugrundstücke sind an die Diestelstraße anzuschließen und können nur hier ihre Zu- und Abfahrten haben.

Um Fahrverkehr zu rückwärtigen Grundstücken zu bündeln, sollen die hierfür erforderlichen privaten Erschließungswege jeweils möglichst zwei Baugrundstücken dienen. Dadurch kann die Wohnruhe in den Gartenbereichen besser erhalten und Oberflächenbefestigungen können minimiert werden.

5.7 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Plangebiet zurzeit im Wesentlichen über Regenwassersiele und teilweise über offene und auch verrohrte Gräben. Die im Plangebiet festgesetzten geringen Bebauungsdichten allein führen jedoch nicht zu einer ausreichenden Entwässerungssituation. Es ist zu erwarten, dass die Aufnahmekapazitäten der vorhandenen Entwässerungssysteme in absehbarer Zeit erschöpft sein werden. Deshalb soll das von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Baugrundstücken selbst versi-

ckern, ggf. in Speichereinrichtungen oder Brauchwasseranlagen gesammelt und über Gräben und Mulden, und somit zeitverzögert, in das öffentliche Entwässerungssystem abgegeben werden. Hierdurch wird das durch eine weitere Bebauung der Grundstücke anfallende und abzuleitende Oberflächenwasser deutlich reduziert. Hinzu kommt, dass es bei Brauchwassernutzungsanlagen zu einer Reduzierung des Frischwasserverbrauchs kommt. Dem einzelnen Bauherrn bleibt es überlassen, durch welche Maßnahme eine Reduzierung der abzuleitenden Niederschläge erreicht wird. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist ökologisch und wasserwirtschaftlich wünschenswert. Die Grundwasserbildung wird gefördert; Siele und Oberflächengewässer werden vor allem bei Starkregenereignissen entlastet.

Auf den Baugrundstücken vorhandene offene oder verrohrte Gräben sind in den Planzeichnungen als „vorhandene Regenentwässerungsanlagen“ gekennzeichnet. Bei baulichen Veränderungen auf den betreffenden Grundstücken ist sicherzustellen, dass die Funktionsfähigkeit dieser Gewässer erhalten bleibt.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 7). Hierdurch soll die Versickerungsfähigkeit des Bodens optimiert werden.

5.8 Wald

Die vorhandenen Waldflächen werden im Bebauungsplan übernommen und entsprechend als Wald ausgewiesen.

5.9 Wasserflächen

Die vorhandenen Wasserflächen von Teichen, Fluss- und Bachläufen werden im Bebauungsplan übernommen und nachrichtlich als Wasserfläche übernommen.

5.10 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Die beiden bestehenden Gewässer Wullenbuschgraben und Wölpriegelgraben sind für die Ableitung von Oberflächenwasser von hoher Bedeutung. Die hydraulische und ökologische Funktionsfähigkeit dieser Wasserläufe soll durch die Erhaltung der beiderseits vorhandenen Schutzstreifen gesichert werden. Die entsprechenden Flächen werden als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen und sollen in das Verwaltungsvermögen der Wasserwirtschaft der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt übergehen.

5.11 Erhaltungsbereiche

Durch Erhaltungsbereiche werden schutzwürdige Gebäudeensembles und Einzelgebäude mit ihren Grundstücken festgesetzt, die für den Stadtteil von prägender Bedeutung sind, für die aber Denkmalschutz nicht oder noch nicht ausgesprochen werden konnte. In § 2 Nummer 1 wird deshalb festgesetzt:

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 Genehmi-

gung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und 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.

Im **Gebiet 1** befinden sich wertvolle Wohngebäude aus den 1920er bis 30er Jahren, vorwiegend mit Klinkerfassaden, die als wichtige Bestandteile das charakteristische Ortsbild von Wohldorf-Ohlstedt prägen. Dies sind insbesondere die Gebäude Reye 9, 17, Alsterhöhe 1 - 5, 4 - 8, 12 sowie Alsterblick 2 - 8. Das kleine Haus Alsterblick 1 ist von Architekt Höger mit den gleichen Klinkersteinen aus Rütersberg an der Elbe wie das Chilehaus gebaut worden. Am Ende der Lindenallee An der Drosselbek liegt ein imposanter Putzbau aus Anfang des 20. Jahrhunderts.

Die Siedlungsbereiche Bredenbekstraße, Diestelstraße, Haselknick und Jagersredder im **Gebiet 2** stellen den herausragenden Anteil an villenartigen Gebäuden auf parkartigen Grundstücken in Wohldorf-Ohlstedt dar. Es sind architektonisch hervorragende Gebäude aus allen Epochen der letzten 120 Jahre vertreten.

Mit Bredenbekstraße 30, 31, 33, Haselknick 2, Diestelstraße 18 und Jagersredder 29 sind stadtbildprägende Backsteinvillen aus den Jahren 1910 - 1930 erhalten. Das Landhaus Haselknick 22 auf 12 200 m² mit Teich wurde 1925 erbaut. Die eingeschossigen Wohngebäude Bredenbekstraße 32 mit Sandsteinfassade sowie Diestelstraße 5, 27 und Jagersredder 17, 25 mit Putzoberflächen in weiß oder grau stellen ebenfalls den großbürgerlichen Landhausstil aus Anfang des 20. Jahrhunderts dar. Die überwiegend zweigeschossigen klassischen Klinkerbauten mit Walmdächern in den Straßen Westerfelde und Jagersredder sind hier besonders deutlich vertreten und sind als Zeugnisse aus den 1920 – 30er Jahren erhaltungswürdig.

Der ältere Gebäudebestand im **Gebiet 3** östlich der U-Bahn mit großzügigen Bürgerhäusern, kleinen Norwegerdoppelhäusern sowie öffentlich genutzten Gebäuden tragen ebenfalls zu dem unverwechselbaren Bild des Stadtteils bei.

In der Geschäftszone an der Alten Dorfstraße bilden das ehemalige Ohlstedter Rathaus und das Restaurants „Landhaus Ohlstedt“ mit dem Bahnhof eine wichtige historische Gebäudegruppe aus den 1920er Jahren, deren Erhalt gesichert werden soll.

Die als Erhaltungsbereiche ausgewiesenen reinen Wohngebiete beziehen sich auf die schutzwürdigen Wohngebäude Brunskrogweg 25 - 31, Sthamerstraße 35 - 39, 34 - 52, 67 - 71 und Ohlstedter Platz 1 - 3 aus den 1920er bis 30er Jahren. Die z.T. mit großzügigen Wohnflächen ausgestatteten Häuser sind durchgehend mit roten Mauerwerkfassaden, z.T. mit dunklen Klinkern und z.T. mit Fachwerkanteilen gestaltet.

Südlich des Gymnasiums liegt ein erhaltenswertes „Norwegerhaus-Ensemble“, bestehend aus 5 Doppelhäusern, die erbaut Anfang der 1940er Jahre erbaut und noch weitgehend im Originalzustand mit den ursprünglich verwendeten Materialien und Farben (schwarze Holzfassaden, weiße Kellersockel, weiße Fenster, rote Tondachpfannen) erhalten sind. Diese Hausgruppe wird in ihrem Bestand durch die Ausweisung eines Erhaltungsbereichs geschützt. Auf der südöstlichen Teilfläche soll das historische En-

semble entlang der Sthamerstraße durch eine zusätzliche Hausgruppe mit ca. 3 – 5 ebenfalls gleichartigen modernen Norwegerhäusern ergänzt werden können. Diese sollen in ihrer äußeren Gestaltung traditionelle Elemente typisch norwegischer Häuser wie dunkles Holz und Grasdach aufweisen, sie sollen sich aber hinsichtlich Gebäudeform und Architektur von der hier gegebenen Bauart der Altbauten mit Satteldächern absetzen. Hierbei soll die Beschränkung auf Wohngebäude mit maximal 1 Wohnung je angefangene 2500 m² Grundstücksfläche und die Bebauungsdichte auf GRZ 0,15 ein verträgliches Einfügen in die historische Hausgruppe gewährleisten und dem vorhandenen Baumbestand Rechnung tragen.

Im Erhaltungsbereich Ohlstedter Stieg / Ohlstedter Straße sind die Norwegerhäuser mit den ursprünglich verwendeten Materialien, Farben (schwarze Holzfassaden, weiße Fenster, Grasdächer) und der ursprünglichen Gebäudeform als eingeschossige Einfamilienhäuser mit 18 Grad geneigten Grasdächern zu erhalten. Sind Veränderungen geplant, so ist das städtebauliche Ziel – Erhaltung und Weiterentwicklung eines möglichst einheitlichen Siedlungsbildes – zu beachten. Auch dieses Ensemble, erbaut 1944/45, hat für Hamburg aus kulturhistorischer und städtebaulicher Sicht einen besonderen Wert und wird somit planungsrechtlich gesichert. Bereits 1985 hatte der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg die Schutzwürdigkeit dieses Gebiets hervorgehoben, indem diese Siedlung in einem Katalog von 80 für Hamburg besonders bedeutsamen Milieugebieten mit einem Milieuschutzbericht dargestellt wurde. In diesem Sinne werden die zulässige Wohnungszahl auf eine je angefangene 2500 m² Grundstücksfläche, die Gebäudehöhe auf 5 m über Gehweg und die Dachneigung der Satteldächer zwingend auf 18 Grad festgesetzt. Mit der z.T. ausgewiesenen Mindestgrundstücksgröße von 1250 m² und den niedrigeren GRZ-Werten von 0,15 soll der hier vorherrschende Eindruck von großen, naturhaften Gärten gestützt werden. Unter Berücksichtigung der Aussagen von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind östlich des Wölpriegrabens private Grünflächen bei einigen Grundstücken ausgewiesen worden. Zu dieser Norweger-Siedlung gehört auch das abseits liegende Haus Lottbeker Weg 40, das innerhalb des hier bestehenden Landschaftsraumes am Bredenbektal Bestandsschutz genießt.

5.12 Denkmalschutz

Für folgende dem Denkmalschutz unterliegende Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143):

- Bredenbekstraße 29, von Architekt Karl Schneider 1928 erbaute Villa, eingetragen am 6.4.1987 (Amtl. Anz. S. 842) unter Denkmallisten-Nr. 833;
- Ensemble Alsterblick 10, bestehend aus dem 1923 erbauten Wohnhaus, dem Wirtschaftsgebäude und dem verbliebenen Gartenareal mit einer Lindenallee, eingetragen am 22.3.2004 (Amtl. Anz. S. 690) unter Denkmallisten-Nr.1417;
- Diestelstraße 16, durch Umbau eines kleinen Hauses nach Entwürfen des Architekten H. Hermann Schöne 1924 erbautes eingeschossiges Wohnhaus, eingetragen am 16.6.2004 (Amtl. Anz. S. 1263) unter Denkmallisten-Nr.1433.

5.13 Lärmschutz

Da mit dem Bebauungsplan im Wesentlichen keine neuen Bauflächen ausgewiesen, sondern lediglich die bereits bestehenden Baugebiete z.T. mit Arrondierungen neu festgesetzt werden, ist eine Überprüfung der lärmtechnischen Situation nicht erforderlich.

Gleichwohl wird aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens auf den beiden Hauptstraßenzügen sowie im Bereich der außerhalb des Plangebiets liegenden Sportanlage (Flurstück 340) in § 2 Nummer 9 folgende Vorgabe zu passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen: In den Wohngebieten entlang der Straßen Alsterblick, Bredenbekstraße, Sthamerstraße und Ohlstedter Platz 27-36 sowie nördlich, östlich und südlich der Sportanlage Sthamerstraße 30 sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. 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 Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) in der geltenden Fassung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend. Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sowie passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden soll der notwendige Schutz erreicht werden.

Zu der zwischen den Plangebietsteilen 2 und 3 verlaufenden Bahntrasse wurde im Jahr 1997 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass die erreichten Beurteilungspegel von 52/46 dB(A) Tag/Nacht (höchster Wert) unter den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) für reines Wohngebiet von 59/49 dB(A) Tag/Nacht liegen, sodass sich hieraus keine Anforderungen zu Lärmschutzmaßnahmen ergeben.

5.14 Landschaftsschutz

Teilbereiche des Bebauungsplangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Wohldorf / Ohlstedt vom 8. März 2005 (HmbGVBl. S. 60, 62). Die Landschaftsschutzgebiete werden gemäß dem derzeit geltenden Stand nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

Ziel des Landschaftsschutzes ist insbesondere die Sicherung und der Erhalt des großflächig zusammenhängenden Kulturlandschaftsraumes in seiner Bedeutung für die stadtnahe Erholung. Der Erhalt dieser Flächen hat darüber hinaus eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund entlang der Gewässerläufe.

5.15 Gesetzlich geschützte Biotope

Bei den im Plangebiet vorhandenen 16 Biotopflächen handelt es sich um ökologisch wertvolle Feuchtgebiete überwiegend in Verbindung mit Bruchwald, die gem. § 28 HmbNatSchG unter Schutz stehen. Sie werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist im bisher geltenden Baustufenplan überwiegend als Wohnbaugebiet ausgewiesen und es ist heute teilweise auch in Bereichen, die als Außengebiet / Grün- und Landwirtschaftliche Flächen vorgesehen waren, ebenfalls bebaut. Daher werden mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans keine bedeutsamen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Somit ist nach § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

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

Für die Änderungsbereiche im Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und der Teilbebauungsplan TB 759 (HmbGVBl. S. 447) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 150 ha groß. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.