

mit Grünordnungsplan!

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
Ruf 35 10 71

Begründung

zum Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 8

Archiv

1. Verfahrensablauf

19. Mai 1982

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Eine öffentliche Plandiskussion hat am 5. Juli 1977 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach den Bekanntmachungen vom 21. Juli 1981 und 7. August 1981 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1329 und 1457) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

Etwa 50 000 Haushalte suchen zur Zeit in Hamburg eine Wohnung. Der Bau von neuen Wohnungen ist eine der vordringlichsten Aufgaben der Stadtentwicklungspolitik. Weil dabei ein möglichst breitgefächertes Angebot an Wohnformen zur Verfügung gestellt werden soll und weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser besteht, gehört auch die Erschließung neuer Gebiete für den Einfamilienhausbau zu den

...

Maßnahmen zur Verringerung der Wohnungsnot, zumal in der Regel durch den Bezug eines Einfamilienhauses anderer Wohnraum freigesetzt wird.

Das Plangebiet gehört zu den vom Senat ausgewählten Flächen, die entsprechend der politischen Zielsetzung, in Hamburg den Bau von Eigenheimen zu ermöglichen, für diesen Zweck bereitgestellt werden sollen. Durch den Bebauungsplan sollen die bei der Realisierung betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung in dem neu zu erschließenden Wohngebiet festgelegt und die erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen gesichert werden. Die neu zu bebauenden Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und stehen somit kurzfristig zur Verfügung. Allerdings wird die Erschließung aufgrund der vorgefundenen ökologischen Verhältnisse schwieriger und dadurch teurer werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen Ortsrand und isoliert gelegenen Ausläufern des Siedlungsbereichs Ohlstedt sowie ausschließlich land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (u.a. Naturschutzgebiet Wohldorfer Wald); es ist Teil einer Landschaft mit hohem Erholungswert. Das Plangebiet wird durch die Hoisbütteler Straße in einen Nordbereich (Blatt 1 des Bebauungsplans) und einen Südbereich (Blatt 2 des Bebauungsplans) geteilt.

In der Ohlstedter Straße befindet sich eine Fernsprechvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost. Ansonsten sind in der Ohlstedter Straße, wie auch am Ohlstedter Platz, an der Brandheide und an der Ecke Hoisbütteler Straße/ Auf der Strenge Teilflächen einer Einfamilienhaus-Wohnbebauung vorhanden.

Das übrige Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Landschaftsstruktur wird durch die geometrischen Formen der Knicklandschaft mit erhaltenswertem Großbaumbestand geprägt. An der Nordwestseite der Ecke der Straßen Hoisbütteler Straße und Auf der Strenge befindet sich ein hainartiger Baumbestand mit einem Teich.

Das Plangebiet befindet sich auf einer nach allen Seiten sanft geneigten Erhebung. Der Untergrund besteht aus einer wasserundurchlässigen mergeligen Grundmoräne von bis zu 25 m Mächtigkeit mit einer Überlagerung von geringmächtigen Sanden oder Fließerde (max. 4 m). Unterhalb der Grundmoräne befinden sich grundwasserführende Schmelzwassersande, die nur an einer kleinen Stelle am Südwestrand des Gebietes an die Geländeoberfläche stoßen. Die Wasserversorgung der Vegetation des Gebietes findet ausschließlich durch den unmittelbar auftreffenden Niederschlag statt, der in der angewitterten sandigen Oberschicht als Stauwasser gespeichert und allmählich dem Geländeprofil folgend nach allen Seiten weitergegeben wird. Es besteht keine Verbindung dieses oberflächennahen Sicker- und Stauwassers mit dem Grundwasser.

Die Speisung der Teiche des Ohlstedter Platzes erfolgt ebenfalls aus dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser des Plangebiets.

5. Planinhalt

Für eine bauliche Nutzung des Gebietes ist Voraussetzung, daß die hydrologischen Verhältnisse durch die Bebauung nicht verändert werden, da die im Plangebiet vorhandenen

Knicks und alten Eichen vom Oberflächenwasser abhängig sind. Deshalb und auch aufgrund der insgesamt besonderen Gegebenheiten im Plangebiet sind während des Planverfahrens folgende Gutachten und Untersuchungen durchgeführt und bei der Planung berücksichtigt worden.

Hydrologisches Gutachten über das Plangebiet, Geologisches Landesamt 1978, Hydrologisches Gutachten Wohldorfer Wald, Geologisches Landesamt 1979, Landschaftsuntersuchung Walddörfer, Lindenlaub. 1977, Landschaftsplanerische Untersuchung, Planungsgemeinschaft Isterling - EGL - Planung GmbH 1980, Hydrologische Untersuchung, Bericht I, Fülling 1980, Hydrologische Untersuchung Bericht II, Fülling 1981 und Untersuchung der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen Wilhelmer 1981.

Die Untersuchungen haben ergeben, daß die höherliegenden Flächen mit geringen Einschränkungen für eine Bebauung geeignet sind, weil sie weniger vernäßt sind. Die tieferliegenden Bereiche des Plangebiets müssen teilweise von Bebauung freigehalten werden. An einigen Stellen greift die Bebauung in die Randbereiche der aus ökologischen Gründen freizuhaltenden Flächen ein. Dies ist auch notwendig, damit das Erschließungssystem wirtschaftlich ausgenutzt werden kann. Den dort vorgefundenen ökologischen Voraussetzungen wird in diesen Teilbereichen durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einem geringeren Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen.

Auf dem Streifen südlich der Straße Krempenhege (Blatt 1) zum nächsten ost-west-gerichteten Knick sollen die vorhandenen, teilweise feuchten Wiesen als Pufferzone zum Naturschutzgebiet des Wohldorfer Waldes in Verbindung mit den außerhalb des Plangebiets nördlich der Straße Krempenhege gelegenen Knickwiesen von der Bebauung freigehalten werden. Die Flächen unmittelbar nördlich der Hoisbütteler Straße zwischen Alte Dorfstraße und dem Teich an der Kreuzung Hoisbütteler Straße/Auf der Strenge sollen ebenfalls freigehalten werden. ...

Die im Bruchwald auf der Pferdekoppel vorhandenen und teilweise die östlich angrenzenden Beetwiesen im Südteil des Plangebiets an der Straße Brandheide (Blatt 2) bleiben wegen ihrer besonderen ökologischen Verhältnisse und ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild des Talraums der Bredenbek erhalten. Die hier festgesetzten Grünflächen dienen als Versickerungs- und Rückhalteflächen für das aus dem Mulden-Graben-System überlaufende Wasser.

Das Konzept für die Erschließung, Gliederung und Gestaltung des Plangebietes ist durch die Gegebenheiten der vorhandenen Landschaftsstruktur und die im Plangebiet bestehenden hydrogeologischen Verhältnisse bestimmt. Die typischen Knicks bleiben als Bestandteil der Landschaft erhalten. Die Bebauung soll sich der aufgelockerten und von Grün durchdrungenen Siedlungsstruktur Ohlstedt anpassen. Um an das ortstypische Straßenbild anzuknüpfen, wurden die öffentlichen Flächen (Straßen und Grünflächen) mit wenigen Ausnahmen den Knicks zugeordnet. Diese werden damit zu einem tragenden Gestaltungselement, da sie den Verlauf der Straßen wesentlich bestimmen und das "Einwachsen" der Siedlung durch intensive Straßengrünung in augenfälliger Form von Anfang an gewährleisten. Gleichzeitig kann damit die Erhaltung und fachmännische Pflege durch die öffentliche Hand sichergestellt werden.

Der Plan ermöglicht die Errichtung von insgesamt ca. 415 Einfamilienhäusern (Nordteil 280, Südteil 135). Die Bauflächen werden nahezu ausnahmslos als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen im Plan sollen eine Vielfalt an freistehenden und verdichteten Haustypen (Gartenhofhäuser, Ketten- und Reihenhäuser) zulassen, die auch individuellen Bauwünschen gerecht werden. Um sicherzustellen, daß die als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen für den Eigenheimbau genutzt werden, ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Hauseinheit auf 2 beschränkt worden. Soweit geschlossene Bauweise mit einer Begrenzung auf ein Vollgeschoß ausgewiesen ist, soll sie in Form von Kettenhäusern realisiert werden. Die dichtere Bebauung konzentriert sich auf die

Gebietsmitten. Durch eine klare städtebauliche Ordnung soll eine einprägsame Quartiergestaltung und gute Orientierung innerhalb des Gebiets erreicht werden. Durch starke Durchgrünung und Auflockerung an den Gebietsrändern soll der Bezug zur freien Landschaft und zur bestehenden Bebauung hergestellt werden.

Der Bereich nördlich der Hoisbütteler Straße (Blatt 1) wird besonders durch die am Mittelknick in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsachse mit eingeschossiger, nach Norden in ihrer Dichte abnehmender Bebauung geprägt sowie durch rechtwinklig dazu verlaufende, ebenfalls knickbegleitende Anliegerstraßen. Im Kreuzungsbereich der Erschließungsachse mit der nach Westen in Richtung Ohlstedter Platz führenden Straße ist aus städtebaulichen Gründen zur Gliederung des Baugebiets und als Schutzraum und Wasseraufnahmebereich für den Knick eine Grünfläche angeordnet. Um den dadurch gebildeten Platz räumlich zu fassen und den Quartiersmittelpunkt besonders zu betonen, ist in diesem Bereich eine zweigeschossige verdichtete Bauweise festgesetzt. Im übrigen soll auch im Nordbereich die Höhe der Gebäude ein Vollgeschoß nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung soll eine bessere maßstäbliche Anpassung der Baukörper an die Wuchshöhen der vorhandenen Knicks und die Bebauung der Nachbarschaft erreicht werden.

Im nordwestlichen Teil von Blatt 2, in dem die durchschnittlichen Stauwasserstände nicht so hoch anstehen, ist eine geschlossene, an der Haupteerschließungsstraße zum Teil zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Diese dichtere Bauweise ist dort möglich, weil bei niedrigen Stauwasserständen eine Versickerung des Regenwassers auch noch möglich ist, wenn ein größerer Flächenanteil versiegelt wird.

Für den übrigen Südtteil ist eine offene Bebauung festgesetzt, weil hier die Stauwasserstände höher sind und weil in den Übergangszonen zur benachbarten, vorhandenen Bebauung durch die Anpassung an den Bestand eine harmonische Einbindung der Neubebauung erreicht werden soll. Lediglich unmittelbar südlich des ost-west-gerichteten Knicks ist für zwei kleinere Baublöcke eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, die der höhenmäßigen Gliederung des Quartiers dienen soll. Auf den östlich vorhandenen Beetwiesen soll nur in Teilbereichen eine geringe Bebauung ermöglicht werden, um weiterhin den Flurcharakter durch Beibehaltung der Beetwiesengräben zu erhalten.

Um neben der städtebaulich wünschenswerten Gliederung der Baugebiete durch die Ausweisung von zweigeschossigen Bereichen eine Überhöhung der Gebäude durch extreme Firsthöhen und damit eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke auszuschließen, ist hier die Ausbildung von Dächern, deren Neigung flacher als 30 Grad sein muß, festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn eine eingeschossige Bauweise gewählt wird (vgl. § 2 Nummer 2). Die weiterhin getroffene Vorschrift zur Höhe der Drenpel wurde notwendig, um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auszuschließen.

In § 2 Nummer 4 werden bauliche Grundstückseinfriedigungen ausgeschlossen, um dem Charakter Ohlstedts entsprechend die privaten Grundstücke mit Hecken einzufassen.

Zur besseren Bewirtschaftung der Gärten im Neubaugebiet ist durch die Anordnung der überbaubaren Flächen die Möglichkeit gegeben, auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Reihen- und Kettenhauszeilen Privatwege als Gemeinschaftseigentum (sog. Dungwege) anzulegen.

Die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch die vorhandenen Läden im Ortszentrum sichergestellt. Für die zusätzliche Ansiedlung von Läden wurde eine Fläche östlich des Flurstücks 1437 (Blatt 1) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Für die schulische Versorgung stehen die Schulen Am Walde und das Gymnasium Ohlstedt außerhalb des Plangebiets zur Verfügung. Ob und in welchem Umfang die Schulen erweitert werden müssen, kann z.Z. nicht beurteilt werden. Entsprechende Flächen stehen jedoch zur Verfügung.

Die Erschließung soll möglichst alle Grundstücke direkt anfahrbar machen. Gleichzeitig soll weitgehende Wohnruhe für die einzelnen Bereiche erreicht werden.

Die Hauptanbindung des Plangebiets erfolgt über den Straßenzug Hoisbütteler Straße/Sthamerstraße. Beim Ausbau dieser Straßen bleiben die Knicks und die bestehenden Grundstücksgrenzen im wesentlichen erhalten. Der nördliche und südliche Teilbereich des Bebauungsplans sind an die Hoisbütteler Straße jeweils durch eine Haupterschließungsstraße angebunden, deren Einmündungsbereiche zur Vermeidung einer Kreuzung und zur besseren Abwicklung der Abbiegevorgänge gegeneinander versetzt sind. Die Fahrbahn der Hoisbütteler Straße wird dem Stand der Technik entsprechend geringfügig auf 6,5 m verbreitert. Das Verkehrsaufkommen auf dieser Straße wird sich durch die Neubebauung im Plangebiet nur unerheblich verändern. Weitere Anbindungen an das übrige Straßennetz sollen eine gute Verknüpfung des Gebiets mit seiner Umgebung gewährleisten. Im Nordteil ist deshalb eine Anbindung zur Straße Korte Blöck/ Ohlstedter Platz, im Südteil eine Anbindung zur Straße Auf der Strenge vorgesehen.

Das Hauptelement der inneren Erschließung im Nordteil ist eine Wohnsammelstraße in der Mittelachse des Gebiets, die nach Norden an die Straße Krempehege mit einem innerhalb der dort festgesetzten Parkanlage verlaufenden Fuß- und Radweg angeschlossen werden soll. Die Wohnsammelstraße verläuft abwechselnd östlich und westlich des Knicks, so daß durch das Verschwenken der Fahrbahn eine Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit erreicht werden kann und durch den wechselseitig angeordneten Knick ein stets überschaubarer Straßenabschnitt entsteht. Durch das Verschwenken der Fahrbahn entstehen außerdem ...

Straßenerweiterungen, die nicht nur zur Gliederung der Erschließungsachse beitragen, sondern auch die Einmündung einer als Schleifen- oder Stichstraße ausgebildeten Wohnstraße betonen. Zwischen den Wohnstraßen mit üblicher Querschnittsgestaltung sind wiederum Wohnstraßen und befahrbare Wohnwege angeordnet, die sich durch eine Profilgestaltung ohne Bordsteine von den übrigen Straßen abheben sollen.

Im Südteil wird die Hapterschließungsstraße unter mehreren Richtungsänderungen von der Hoisbütteler Straße in das Plangebiet geführt mit Anschluß als Wohnstraße in östlicher Richtung zur Straße Auf der Strenge. Die weitere Erschließung erfolgt über eine von der Hapterschließungsstraße nach Süden abzweigende Stichstraße sowie über bügelartige befahrbare Wohnwege. Ein weiteres Erschließungselement ist eine von der Straße Auf der Strenge in den Süd-Ost-Bereich gelegte Stichstraße. Für einen Teil der unmittelbar an der Hoisbütteler Straße gelegenen Grundstücke soll die Erschließung ausschließlich über die südlich davon angeordnete Verkehrsfläche erfolgen, um weitere Knickdurchbrüche zu vermeiden. Entsprechend werden an der Hoisbütteler Straße in einem Teilbereich Gehwegüberfahrten ausgeschlossen.

Im nördlichen und südlichen Teilbereich sind an den Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden können, in höchstens 25,0 m Entfernung vom Fahrbahnrand der Anliegerstraßen, Müllsammelbehälter als Gemeinschaftsanlage vorgesehen.

Im gesamten Plangebiet sind für die Wohnsammelstraßen und Wohnstraßen Fahrbahnbreiten von 5,5 m vorgesehen. Die Seitenstreifen der Anliegerstraßen sollen in der Regel als wassergebundene Decke ausgebildet werden. Um den Abfluß des Oberflächenwassers zu gewährleisten, soll hier auf Bordsteine, d.h. unterschiedliches Niveau von Straße und Randstreifen, verzichtet werden. Lediglich die Wohnsammelstraßen sollen asphaltiert und einseitig mit einem Hochbord versehen werden.

Die Wohnsammelstraßen, mit Ausnahme des auf das Flurstück 159 Blatt 2 entfallenden Teils, erhalten zweiseitige mindestens 2,0 m breite Fußwege, die - wenn die Straße von einem Knick begleitet wird - getrennt von der Fahrbahn auf der straßenabgewandten Seite des Knicks geführt werden. Die im Straßenbereich gelegenen Knicks erhalten beiderseits eine ca. 4 m breite Schutzfläche. Der an der Hoisbütteler Straße bis zu 3,5 m breite kombinierte Geh- und Radweg soll von der Fahrbahn getrennt nördlich hinter dem Knick geführt und abweichend von sonst an Hauptverkehrsstraßen üblichen Belägen nur mit einer wassergebundenen Decke ausgebildet werden. Um unter Berücksichtigung der besonderen hydrogeologischen Verhältnisse Beeinträchtigungen des Untergrundes zu vermeiden, sollen hier keine Versorgungsleitungen untergebracht werden. Sofern Versorgungsleitungen erforderlich werden, sollen sie ausschließlich in dem südlich der Hoisbütteler Straße geführten Fußweg untergebracht werden.

Im Rahmen eines gegliederten Erschließungssystems (Wohnsammelstraße, Anliegerstraße, befahrbarer Wohnweg und Wohnerrf) wurde dem Fußgängerverkehr eine hohe Priorität gegeben, wobei in größerem Umfang befahrbare Wohnwege mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen wurden. Für den Ausbau dieses Verkehrssystems ist vorgesehen, unterschiedliche Materialien zu verwenden, z.B. sollen Anliegerstraßen und Wohnwege mit unterschiedlichen Pflastermaterialien, unterschieden nach Farbe) hergestellt werden. Die für die Fuß- und Radwege vorgesehenen wassergebundenen Wegedecken entsprechen darüber hinaus dem vorhandenen Charakter der Walddörfer. Außerdem wurden Fuß- und Radwege als Anschlüsse an weiterführende Wege ins Außengebiet geplant.

Ein öffentlicher Fußweg von besonderer Bedeutung ist die Wanderwegverbindung vom Ohlstedter Platz durch das nördliche Plangebiet in die freie Landschaft in Richtung Hoisbüttel. Außerdem wird ein öffentlicher Fußweg vom Nordbereich parallel zu dem östlich der Mittelachse verlaufenden Knick von der

Straße Krempenhege bis in den Südbereich geführt. Eine weitere öffentliche Fußwegverbindung besteht im Westen des Nordteils, die im wesentlichen den unterschiedlichen Wohnstraßen folgt und an die Wohnsammelstraße des Südteils anknüpft.

Das nördliche Plangebiet wird zudem über drei durch das Bau-
gebiet führende öffentliche Fußwege an den Landschaftsraum im Osten angebunden. Darüber hinaus sind zwischen einigen Wohnquartieren weitere Fußwegverbindungen vorgesehen.

Im Südabschnitt werden die nord-süd-gerichteten Fußgänger-
verbindungen aus dem Nordteil aufgenommen und bis zur Plangebiets-
grenze (Brandheide) weitergeführt, wobei im Westen im wesent-
lichen den Wohnstraßen, im Osten dem Knick gefolgt wird.
Diese öffentlichen Fußwege werden durch weitere Wegeverbin-
dungen ergänzt. Der östliche öffentliche Fußweg folgt dem
hier vorhandenen nord-süd-gerichteten Knick bis hinunter zu
dem Bruchwald an der Brandheide. Von diesem Weg führen knick-
begleitende Abstecher nach Osten zur Straße Auf der Strenge.

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum werden in
durchgehenden, durch Baumpflanzungen unterbrochenen Park-
streifen geschaffen. Im nördlichen Teilbereich werden unter
Berücksichtigung des Knicks an der Wohnsammelstraße keine
Parkplätze angeordnet.

Die notwendigen privaten Stellplätze sollen - mit Ausnahme
einer Gemeinschaftsstellplatzanlage in Zuordnung zu den ein-
zelnen Hauseinheiten - auf den jeweiligen Privatgrundstücken angelegt
werden. Angestrebt wird, die Garagen möglichst als Doppel-
garagen zu errichten, um so die Gehwegüberfahrten platzsparend
zusammenfassen zu können. Das Erschließungskonzept ist so
angelegt, daß Knickdurchbrüche hierfür nur in geringem Umfang
erforderlich werden.

Bei Reihenhäusern sollen die Garagen in die Baukörper
integriert werden, um den Gesamteindruck der baulichen Anlage
nicht zu stören.

Die Knicks und Bäume im Plangebiet unterliegen der Baumschutz-
verordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten ...

hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Das Grünkonzept ist ausgelegt auf Erhaltung der Knicks und die Berücksichtigung der Belange des Wasserhaushalts und der Ökologie. Soweit die Knicks als straßenbegleitende Grünflächen in die öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen oder als selbständige Grünanlagen ausgewiesen werden, ist ihr Bestand gesichert. Die Pflege wird von der Freien und Hansestadt Hamburg übernommen.

Die Knicks werden nur für notwendige Wege und Straßenführung durchbrochen. Dabei ist, soweit möglich, auf die in diesen Bereichen vorhandenen Großbäume Rücksicht genommen worden.

Die Knicks im Bauland sind mit einem Erhaltungsgebot belegt; außerdem sind in diesen Bereichen Nebenanlagen ausgeschlossen. Mit diesen Maßnahmen soll die Erhaltung der Knicks auf Privatgrund auf Dauer gesichert werden.

Die Grünfläche (Parkanlagen) stellen auflockernde und an die freie Landschaft anbindende Elemente dar. Ergänzt werden soll das vorhandene Grün in den öffentlichen Flächen durch großzügige Baumpflanzungen in den neuen Erschließungsstraßen. In der Wohnsammelstraße im Süden und in den Wohnstraßen im gesamten Plangebiet sind in der Regel einseitig Bäume im Abstand von ca. 20 m vorgesehen. Vervollständigt wird dieses System durch weitere Baumpflanzungen in den Wohnstraßen und befahrbaren Wohnwegen in eigens dafür vorgesehenen Aufweitungen der Straßenprofile sowie in den platzartigen Kehrenbereichen. Mit diesem Konzept soll eine dem Charakter Ohlstedts entsprechende Begrünung des Neubaugebiets erreicht werden.

Mit der Planung soll angestrebt werden, möglichst viele benutzbare Freiräume durch einen hohen Anteil öffentlichen

Grüns zu schaffen. Auch innerhalb der befahrbaren Wohnwege und Wohnstraßen wird mit platzartigen Erweiterungen dieses Ziel verfolgt.

Die Grünflächen decken die Feuchtstellen ab, deren Bebaubarkeit durch hohe Stauwasserstände besonders eingeschränkt sind. Von diesen Bereichen aus ziehen sich gliedernde Grünflächen die Knicks entlang. Im Norden verbindet ein Grünstreifen die Erschließungsachse mit der Grünfläche südlich der Straße Krempehege. In dieser Grünfläche ist ein Spielplatz vorgesehen, der vorwiegend für Ballspiele zur Verfügung stehen soll. Der Spielplatz ist an den der Wohnbebauung zugewandten Seiten mit Knicks umgeben, so daß Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch spielende Kinder auf ein zumutbares Maß reduziert werden. Auf der Nordseite der Hoisbütteler Straße ist eine Grünfläche festgesetzt, die ebenfalls einen Spielplatz enthält. Im Südteil (Blatt 2) ist ein Spielplatz in Zuordnung zu dem ost-west-gerichteten Mittelknick festgesetzt. Die letztgenannten Spielplätze sollen zum Aufenthalt und zum Spielen für kleinere Kinder eingerichtet werden. Eine durch entstehende Störungen entsprechende Abschirmung gegen die angrenzende Wohnbebauung kann durch Pflanzungen auf den Spielplätzen vorgenommen werden, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung entstehen. Im Nordteil parallel zu der nach Osten zum Ohlstedter Platz führenden Straße ist eine Grünfläche ausgewiesen, um damit eine Anbindung an die Versorgungseinrichtungen (Läden, Schulen, öffentlicher Nahverkehr) des Ortskern zu schaffen.

Von wesentlicher Bedeutung sind die zahlreichen Maßnahmen zur Erhaltung des Wasserhaushalts des Gebietes, die alle das Ziel haben, das örtlich auftreffende Niederschlagswasser nicht über das ortsgebundene Maß hinaus aus dem Gebiet abzuleiten.

Während die freigehaltenen Feuchtstellen entsprechend den Vorgaben zum Wasserhaushalt vor allem als Versickerungs- und Speicherräume des Niederschlagswassers und der Erhaltung von Biotopen dienen sollen, übernehmen die übrigen Freiflächen auch soziale Funktionen für Sport und Spiel.

Vorrangig ist die Verhinderung von dränierenden Eingriffen in das Erdreich. Sielleitungsgräben müssen mit dichtendem Material, wie z.B. Ton, Klei oder Lehm, abgeschottet werden. In Abhängigkeit der Stauwasserhorizonte werden für die Erschließung Aufhöhungen von 0,1 bis 0,6 m erforderlich. Die Baugrundstücke müssen in Teilbereichen ebenfalls aufgehört werden; entsprechende Regelungen werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen. Zur Vermeidung unerwünschter Dränagen werden Kellergeschosse im gesamten Plangebiet nicht zugelassen (vgl. § 2 Nummer 1). Damit soll verhindert werden, daß durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in den Wasserhaushalt vorgenommen werden, die diesen nachhaltig beeinträchtigen können (z.B. Änderung der Grundwasserfließrichtung).

Weiterhin soll die Versickerung der Niederschläge im Gebiet geregelt werden. Dies soll durch ein Grabensystem geschehen, das grundsätzlich parallel zu den Straßen und vorhandenen Knicks verläuft und Anschlußmöglichkeit für alle Baugrundstücke bietet. Die Gräben münden in die verschiedenen Sickerflächen, die im Bebauungsplan als Grünflächen ausgewiesen sind. Diese Grünflächen besitzen eine Überlaufmöglichkeit zu den vorhandenen Vorflutern südlich und nördlich des Plangebiets. Das System der Gräben und Sickerflächen soll so gestaltet werden, daß anfallendes Oberflächenwasser vorrangig im Plangebiet gespeichert und versickert wird und überschüssiges Wasser nach außerhalb abfließen kann.

Zur Entwässerung rückwärtiger Grundstücksteile sollen private Gräben oder Mulden mit Vorflut zum Grabensystem auf öffentlichem Grund vorgesehen werden. Dies kommt vor allem in den Bereichen mit sehr hohen Grundwasserständen im Südosten des Plangebiets in Betracht.

Zur Unterstützung der Zielsetzung, möglichst viel Niederschlagswasser zum Schutz der vorhandenen Knicks und Einzelbäume im Plangebiet zur Versickerung zu bringen, sind im wesentlichen parallel zu den vorhandenen Knicks auf den Baugrundstücken Nebenanlagen ausgeschlossen worden. Im Nahbereich der Knicks soll eine Versiegelung der Oberfläche weitgehend ausgeschlossen werden. Damit soll sichergestellt werden, daß neben den knickbegleitenden Mulden und Gräben auf öffentlichen Grund auch auf privatem Grund möglichst viel versickerungsfähige Flächen zur Erhaltung der Knicks geschaffen werden.

Im Süden bleibt durch die Erhaltung des Bruchwaldes und des südlichen Teils der Beetwiesen eine Feuchtzone bestehen, in der Oberflächenwasser weitgehend zur Verdunstung und Versickerung gebracht wird, so daß eine Einleitung in die Bredenbek nur in geringem Umfang erfolgt und deshalb wasserwirtschaftliche Folgemaßnahmen an der Bredenbek nicht erforderlich werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über neu herzustellende Siele in Teilabschnitten der Straßen Krempehege, Brandheide, Ohlstedter Straße, Hoisbütteler Straße und Auf der Strenge mit Anschluß an den Nebensammler Bergstedt in der Straße Rügelsberg. Wird dieses Siele noch vor dem Bau des Nebensammlers Ohlstedt gebaut, ist der Bau eines provisorischen Pumpwerks erforderlich. Dieses Pumpwerk wird unterirdisch gebaut und kann nach Fertigstellung des Nebensammlers Ohlstedt wieder aufgegeben und an anderer Stelle eingesetzt werden. Die versiegelten öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) werden ebenfalls in die Gräben entwässert.

Durch die in § 2 Nummer 3 enthaltenen Festsetzungen über die Heizungsart ist sichergestellt, daß zusätzlich zu den vorhandenen Luftbelastungen nicht noch weitere Belastungen treten. Dadurch werden auch zusätzliche Immissionsbelastungen für benachbarte Bebauung, für das Naturschutzgebiet Wohldorfer Wald und die übrigen Landschaftsteile minimiert. Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Sammelheizwerke können gestalterisch in die Neubebauung eingegliedert werden.

Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Bedenken und Anregungen unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes in Einzelheiten geändert worden. Auf dem Flurstück 159 (Blatt 2) wurde die Erschließungsstraße, die ursprünglich in der Mitte des Flurstücks vorgesehen war, an den Nordrand des Flurstücks verschoben. Dadurch wird die überbaubare Fläche auf dem Grundstück vergrößert. Die Straße erhält einen kleineren Querschnitt, weil auf einen Gehweg und die ursprünglich vorgesehene Baumreihe verzichtet wurde. Die nördlich dieser Straße liegenden Flurstücke 890 und 897 erhalten keine Anbindung an die Erschließungsstraße, weil der hier befindliche Knick nicht unterbrochen werden soll. Dadurch werden für die Flurstücke 890 und 897 Anliegerbeiträge für diesen Straßenabschnitt nach § 2 Abs. 3 des Hamburgischen Wegegesetzes nicht erhoben. Außerdem wurde der Plan im Bereich östlich der Flurstücke 981 und 983 aufgrund von Bedenken und Anregungen geändert. Für die dort angrenzende Bebauung wird statt geschlossener Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt und Einzel- und Doppelhäuser vorgeschrieben. Dadurch soll im wesentlichen eine bessere Anpassung an die bestehenden Bereiche erreicht werden. Die vorstehenden Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohldorf-Ohlstedt 8 wird insbesondere der Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt vom 16. September 1952 (Amtlicher Anzeiger Seite 797), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), aufgehoben.

Das Plangebiet steht nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Ohlstedt vom 4. Mai 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 87) sowie der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Wohldorf vom 4. Mai 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 86), jeweils zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), unter Landschaftsschutz.

Soweit es auf die verbindliche Festsetzung von Maßnahmen zur Herstellung, Benutzung oder wesentlichen Umgestaltung von Gewässern ankommt, ist hierfür* nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3218) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335) erforderlich.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 473 800 m² groß. Hierfür werden für Verkehrsflächen einschließlich ihnen zugeordneter Gräben und Knickflächen ca. 72 500 m² benötigt, für Grünflächen einschließlich der Spielplätze ca. 80 200 m². Bis auf die Flurstücke 159 und 1434 bis 1437 der Gemarkung Ohlstedt befindet sich die gesamte neu zu bebauende Fläche im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Kosten werden verursacht durch den Straßen-, Siel- und Grabenbau, die Herrichtung der Grünflächen einschließlich der Spielplätze. Ferner muß bis zur endgültigen Fertigstellung des Nebensammlers Ohlstedt in der Hoisbütteler Straße ein provisorisches Schmutzwasserpumpwerk eingebaut werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

* eine vorherige Planfeststellung oder Genehmigung in einem wasserrechtlichen Verfahren

1991-1992

1991-1992

1991-1992