

Begründung

zum Bebauungsplan Groß Flottbek 13

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 5/95 vom 4. September 1995 (Amtl. Anz. S. 2137) unter der vorgesehenen Bezeichnung Groß Flottbek 8 / Bahrenfeld 5 eingeleitet. Zur ersten öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet im Bereich Baurstraße/Trübnerweg verkleinert und die Bezeichnung in Groß Flottbek 13 geändert. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Bebauungsplans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. April 1996, 9. April 2000 und 10. Juli 2003 (Amtl. Anz. 1996 S. 1250, 2000 S. 1400, 1681, 2003 S. 3171) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Den überwiegenden Teil des Plangebiets nimmt eine zweigeschossige, offene Wohnbebauung ein, die bestandsentsprechend in dem Baustufenplan Groß Flottbek / Othmarschen ausgewiesen wird. In Bahnhofsnähe befinden sich drei- und viergeschossige, überwiegend gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser teilweise mit kleinen Ladengeschäften im Erdgeschoss. Am Osdorfer Weg sind einige Reihenhauszeilen vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan soll die gewachsene, milieubestimmende Gebietsstruktur erhalten und geschützt werden, insbesondere die Einzel- und Doppelhausstruktur im Wohngebiet mit zweigeschossiger, offener Bauweise. Städtebauliche Fehlentwicklungen durch die Errichtung unmaßstäblicher Mehrfamilienhäuser sollen in diesem Gebiet ausgeschlossen werden. Das geltende Planrecht nach dem Baustufenplan schließt eine maßstabsprengende Bebauung nicht aus. Der Baustufenplan wird daher durch Festsetzungen ergänzt, wie Wohnungszahlbegrenzung, Mindestgrundstücksgröße und Einschränkung der Gebäudelängen, um die städtebauliche Eigenart des Gebiets zu sichern.

Eine zweite zentrale Aufgabe besteht darin, nicht nur die historisch wertvollen Gebäude mit Festsetzungen nach § 172 BauGB zu belegen, sondern auch das Wohngebiet als Ganzes mit einem Erhaltungsgebot zu schützen, da hier noch das städtebauliche Gesicht des Plangebiets mit seinen intakten Anlagen (Straßen, Häusern und Plätzen) abzulesen ist.

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 Wohnbauflächen dar. Der Osdorfer Weg ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Bahntrasse.

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 das Plangebiet im Landschaftsprogramm die Milieus „Parkanlage“ (Cranachplatz, Beseler Platz), „Gartenbezogenes Wohnen“, im südlichen Bereich zusätzlich mit dem Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“, „Verdichteter Stadtraum“ sowie „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar. Als milieübergreifende Funktionen sind in Teilen des Gebiets der „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“, sowie entlang des Osdorfer Wegs „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Im Artenschutzprogramm werden für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume „Parkanlage“ (10a), „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a), im südlichen Bereich „mit parkartigen Strukturen“, „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a), sowie „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dargestellt.

3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1. Baustufenplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Baustufenplans Groß Flottbek / Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61). Er sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen in zweigeschossig, offener und in dreigeschossig, geschlossener Bauweise vor.

Um den Beselerplatz, entlang der Dürerstraße, der Ebertallee und der Rosenhagenstraße ist bestandsentsprechend ein dreigeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgelegt. Für das übrige Gebiet zwischen Bahndamm, Osdorfer Weg und Baurstraße / Trübnerweg werden Wohnbauflächen in zweigeschossiger und offener Bebauung festgesetzt, die zusätzlich als „besonders geschütztes Wohngebiet“ ausgewiesen sind, mit Ausnahme des Straßendreiecks Kalckreuthweg / Ebertallee / Osdorfer Weg und der Bebauung nördlich und südlich der Ludwig-Richter-Straße.

Der Spielplatz zwischen Adickesstraße und Rosenhagenstraße, und die Grünanlagen Beselerplatz und Cranachplatz sind als Grünflächen öffentlicher Art dargestellt. Die Melanthonkirche an der Ebertallee 30 (Flurstück 793 der Gemarkung Bahrenfeld) ist ohne Ausweisung.

3.1.3.2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Bahrenfeld 26 / Groß Flottbek 12 vom 12. Januar 1970 (HmbGVBl. S. 2), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 501), berührt das Plangebiet im

Bereich Eckernwoort 2 bis 22 (gerade Nummern), Adickesstraße 34 bis 42 (gerade Nummern) und Trübnerweg 4 und weist hier ein reines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise (Einzelbaukörper) aus. Im Wohngebiet mit offener Bauweise sind nur Gebäude mit zwei Wohnungen zulässig.

3.1.3.3. Teilbebauungsplan

Der Teilbebauungsplan TB 564 vom 21. Januar 1958 (HmbGVBl. S. 14) wurde aufgestellt, um Flächen für den Straßenverkehr zu sichern und setzt für das Plangebiet die Verbreiterung des Osdorfer Wegs fest. Zwischen Kalckreuthweg und Ebertallee rückt die Straßenlinie um etwa 4 m an die Hausnummern 27 bis 91 heran und um circa 2 m im Bereich Ebertallee 48 bis 54 (gerade Nummern).

3.1.3.4. Fluchtlinienpläne

Anlässlich der Besiedelung des Acker- und Weidelandes mit Landhäusern und Villenbauten entstanden die Fluchtlinienpläne. Das Gelände wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit einem Straßengitter überplant. Sie sind heute noch rechtsgültig und beinhalten die heute größtenteils noch gültigen Baufluchten. Für das Bebauungsplangebiet gelten folgende Fluchtlinienpläne:

Bahrenfeld Nr. 39 - Adickesstraße, Beseler Platz, Giesestraße (Teilstück), Rosenhagenstraße (Teilstück) vom 1. Februar 1907 (Straßennetzerweiterung und Änderung der Adickesstraße (Teilstück) durch Fluchtlinienplan Nr. 58; Bauflucht z. T. abgeändert durch Fluchtlinienplan Nr. 58);

Bahrenfeld Nr. 58 - Adickesstraße, Beseler Platz, Giesestraße (Teilstück), Rosenhagenstraße (Teilstück) vom 1. Februar 1907;

Othmarschen Nr. 60 - vom 14. Mai 1912 - umfasst das Gebiet zwischen Osdorfer Weg bis zur Bahnlinie, von der Baurstraße bis über Dürerstraße und Ebertallee hinweg;

Bahrenfeld Nr. 66 - Dürerstraße (Teilstück), Ebertallee vom 31. Juli 1914 (Bauflucht z. T. abgeändert und am Osdorfer Weg aufgehoben durch Teilbebauungsplan TB 564);

Bahrenfeld Nr. 72 - Adickesstraße, Menzelstraße, Giesestraße, vom 28. Juli 1921;

Bahrenfeld Nr. 73 - Baurstraße vom 9. November 1922 (in Teilen aufgehoben durch den Bebauungsplan Bahrenfeld 26/ Groß Flottbek 12 und Teilbebauungsplan TB 564);

3.1.3.5. Altlasten

Im Bereich Baurstraße / Adickesstraße besteht ein begründeter Verdacht auf vergrabene Munition aus dem Zweiten Weltkrieg.

3.1.3.6. Denkmalschutz

In der Cranachstraße stehen drei Wohnhäuser (Nr. 1, 21 und 23) unter Denkmalschutz. Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973, zuletzt geändert am zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 255).

3.1.3.7. Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

3.2.1 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Milieuschutz

Der südliche Bereich des Plangebiets zwischen Adickesstraße und der Bahnanlage ist als „Milieugebiet Peter-Behrens-Siedlung“ im 1985 von der damaligen Baubehörde erstellten Milieuschutzbericht aufgeführt.

3.3. Angaben zum Bestand

Das etwa 515.000 m² große Gebiet ist ein Wohngebiet mit kleinen Ladengeschäften im Nordosten und Südwesten. Über das ganze Gebiet verteilen sich kleine Studios, Wohnbüros oder Arztpraxen. Das Wohngebiet hat eine direkte Anbindung an eine Schnellbahnhaltestelle (Othmarschen) im Südwesten und liegt nahe der Bundesautobahn A7 (E3). Die Schnellbahn, als auch der Autobahnverkehr mit seinen Zubringerstraßen, führen zu Lärmbelastungen.

Das Wohngebiet besteht im Westen aus einer mehrgeschossigen, fast geschlossenen Bebauung von Mehrfamilienhäusern entlang der Dürerstraße / Ebertallee und Beseler Platz, die im Baustufenplan als dreigeschossiges, geschlossenes Wohngebiet ausgewiesen ist. Im östlichen, flächenmäßig weit größeren Wohngebietsteil befinden sich überwiegend Einzel und Doppelhäuser, die im Baustufenplan als zweigeschossiges, offenes Wohngebiet ausgewiesen werden.

In der Nähe der Schnellbahnstation Othmarschen steht die älteste Bebauung des Gebiets - gründerzeitliche Mietswohnhäuser in der Dürerstraße, Adickesstraße, Rosenhagenstraße, Reventlowstraße und um den Beseler Platz herum mit vorgesetzten Ladengeschäften im Erdgeschoss. Vereinzelt stehende Villenbauten dieser Zeit verteilen sich um den Cranachplatz und den angrenzenden Straßen. Ein Teil des Plangebiets ist als Milieugebiet beurteilt worden.

Die spätere Bebauung (ab 1920) schließt sich nordöstlich an die herrschaftlich gestalteten Villen und die drei- bzw. viergeschossigen Großwohnhäuser an. Sie ist geprägt durch kleinere Einzel- und Doppelhäuser. Lediglich an der Ebertallee stehen drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser und am Osdorfer Weg 33 bis 95n liegen Reihenhaussiedlungen. Daran grenzen einzeln stehende Mehrfamilienhäuser mit Ladengeschäften (Nr.19 bis 25 – Flurstücke 384 bis 387) an.

Im Nordosten bildet die Baurstraße die Grenze des Plangebiets. Neben einer Gastwirtschaft am Osdorfer Weg 27 (Flurstück 939) gibt es kleine Ladengeschäfte am Osdorfer Weg 21 und 23 (Flurstücke 385 und 386). Im Osdorfer Weg 25 (Flurstück 387) befindet sich ein Rechtsanwaltsbüro und im Kalckreuthweg 1 (Flurstück-389) ein Lebensmittelmarkt.

Die Melanchthongemeinde hat ihr Kirchengebäude und ein Gemeindehaus mit Kindertagesstätte an der Straßenecke Ebertallee / Kalckreuthweg (Flurstück 793). Eine Baugenossenschaft ist Eigentümerin der Gründerzeitbauten Adickesstraße 3 bis 15 (ungerade Nummern – Flurstücke

489 bis 495); das Wohnhaus in der Corneliusstraße 7 (Flurstück 512) gehört dem Evangelischen Missionswerk Hamburg.

Am Beselerplatz Nummer 4 (Flurstück 504) hat sich eine Arztpraxis niedergelassen, im Gebäude Nummer 7 (Flurstück 3351) ist das Postamt untergebracht und in den vorgesetzten Ladengeschäften aus den zwanziger Jahren (Beseler Platz 9 bis 12 – Flurstücke 210 bis 213) haben sich neben einem Restaurant, einem Café und einer Gastwirtschaft Läden für den täglichen Bedarf und kleine Dienstleistungsbetriebe niedergelassen. In den darüber liegenden Wohnungen der Nummer 11 gibt es drei Arztpraxen. In der Reventlowstraße 66 (Flurstück 213) befinden sich im Erdgeschoss des Wohnhauses ebenfalls kleine Läden. Einige kleine Dienstleistungsbetriebe haben sich in der Rosenhagenstraße 2, 4 und 8 (Flurstücke 204, 207 und 208) niedergelassen.

In dem gründerzeitlichen viergeschossigen Wohnblock in der Dürerstraße 6 und 8 (Flurstücke 500 und 501) bestehen neben Wohnnutzungen mehrere Büronutzungen und Praxisräume.

Über das Gebiet verteilen sich einige Arztpraxen und kleine Büros, die oft in Wohnungen integriert sind. Sie befinden sich in der Giesestraße 20, Corneliusstraße 1a / Giesestraße 7, Cranachstraße 12, 14, 32 und 53, in der Adickesstraße 29 und 31, Baurstraße 47, Schwindstraße 22, im Trübnerweg 4 und im pavillonartigen Laden in der Ebertallee 18 und 20.

Mehrere Netzstationen der Hamburger Electricitätswerke AG liegen im Plangebiet. Auf die Wohnhäuser Osdorfer Weg 19, Ebertallee 40 und 54, Kalckreuthweg/Uhdeweg 1, Rethelstraße 1, Cranachstraße 59, Menzelstraße 1, Adickesstraße 17 verteilen sich insgesamt acht Netzstationen mit entsprechenden Kabelzuführungen. Ein 110 kV – Kabel befindet sich im Straßenbereich des Osdorfer Wegs.

Charakteristisch für das Plangebiet ist das gartenbezogene Wohnen mit einem stark durchgrüntem Freiflächenanteil. Alte Bäume, 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 einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten Lebensraum.

4. Umweltbericht

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.1.3.7)

5. Planinhalt und Abwägung

Der Baustufenplan Groß Flottbek / Othmarschen, der Bebauungsplan Bahrenfeld 26/ Groß Flottbek 12, der Teilbebauungsplan TB 564 und die Fluchtlinienpläne bleiben bestehen und werden mit diesem Textplan durch besondere Festsetzungen ergänzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen (vgl. § 2 Nummer 7). So werden die Art der baulichen Nutzung, als auch die Anzahl der Geschosse und die Bauweise durch die oben genannten Bebauungspläne unverändert geregelt. In Hinsicht auf das Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzungen in § 2 Nummern 2 und 3 Ergänzungen vorgenommen, die darüber hinaus auch Einfluss auf die Stadtbildgestaltung nehmen.

Die Läden im Bereich Osdorfer Weg und Beselerplatz liegen außerhalb des „besonders geschützten Wohngebiets“ und sind durch den Baustufenplan planungsrechtlich abgesichert.

5.1. Besondere Festsetzungen im zweigeschossigen Wohngebiet mit offener Bauweise

5.1.1. Charakterisierung der Wohnquartiere und Konsequenzen

Das Plangebiet ist in dem mit "(A)" bezeichneten Teil überwiegend geprägt durch Einzelhäuser mit meistens einer Wohnung je Geschoss, so dass sich mit ausgebautem Dachgeschoss bei der Mehrzahl der Gebäude insgesamt drei Wohnungen ergeben. Es handelt sich überwiegend um Gebäude mit Walmdach- bzw. Zeltdach - Ausbildung, die zur Straße eine Gebäudelänge von maximal 14 m aufweisen.

Es herrscht offene Bauweise vor, einige Mehrfamilien- und Reihenhäuser sind am Osdorfer Weg und vereinzelt über den mit "(A)" bezeichneten Bereich verteilt. Doppelhäuser sind in etwa zu einem Drittel, hauptsächlich im Bereich der Lenbach- und Holbeinstraße, sowie nördlich des Kalckreuthweges vorhanden. Vorherrschend ist das Einzelhaus in Form des Einfamilienhaustyps. Die Grundstücke sind stark durchgrünt, die Hausfluchten sind vom Straßenraum abgesetzt, so dass das Straßenbild durch Vorgärten bestimmt wird.

Insgesamt stellt das Plangebiet von der Lagegunst, der Wohnruhe und der z. T. architektonisch sehr hohen Qualität der Gebäude eine sehr gute Wohnlage dar. Das städtebauliche Gesamtbild bietet daher einen starken Anreiz, die Wohnsituation marktwirtschaftlich auszunutzen, das heißt, vorhandene Gebäude abzureißen und durch Neubauten mit wesentlich mehr Wohnungen zu ersetzen. Diesem Veränderungsdruck konnte aufgrund des geltenden Planrechts kaum Stand gehalten werden.

5.1.2. Wohnungszahlbeschränkung

Die differenzierte Festlegung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Wohndichte zu regeln und klare Genehmigungsgrundlagen zu schaffen. Nach § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB kann festgesetzt werden, wie viele Wohnungen in Wohngebäuden (nicht auf dem Baugrundstück) höchstens eingerichtet werden dürfen. Zudem können Einzelhäuser auch aus mehreren Gebäuden bestehen, denn das Einzelhaus im planungsrechtlichen Sinne ist nicht identisch mit dem Einfamilienhaus. Die Festsetzung der Wohnungszahl bezieht sich dann auf das jeweilige Gebäude. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Festsetzung der Wohnungszahl auf die Doppelhaushälfte, denn bei Doppelhäusern handelt es sich um zwei aneinander gebaute Wohngebäude. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im planungsrechtlichen Sinn ein Doppelhaus aus zwei aneinander gebauten Gebäuden mit nur einer (seitlichen) Nachbargrenze besteht. Zwei auf einem Grundstück aneinander gebaute Häuser sind somit aus planungsrechtlicher Sicht kein Doppel-, sondern ein Einzelhaus. Einzel- und Doppelhäuser können bei einer offenen Bauweise eine Länge von maximal 50 m haben (vgl. § 22 Absatz 2 Satz 2 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der in der Fassung vom 23. Januar 1990 - BGBl. I S.133, zuletzt geändert am 22. April 1993 - BGBl. I S. 466, 479).

5.1.3. Einzelfestsetzungen

Die planerische Zielsetzung, den Ein-, Zwei- bzw. Dreifamilienhauscharakter zu erhalten, kann somit nur erreicht werden, wenn neben der Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude auch die Gebäudelänge begrenzt wird. Hierbei handelt es sich um die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (vgl. § 22 Absatz 4 BauNVO). Bei der hier festgesetzten Gebäudelänge sind von der Grundrissanordnung maximal zwei Gebäude mit höchstens sechs Wohnungen unterzubringen, wenn die Anzahl der Wohnungen auf drei Wohnungen je

Wohngebäude begrenzt wird. Somit besteht mit der Festlegung der Gebäudelänge ein weiteres Regulativ der Wohnungsdichte auf den Grundstücken, darüber hinaus aber auch eine stadtgestalterische Handhabe, die Kleinmaßstäblichkeit der Bebauung festzuschreiben. Aus diesem Grund werden unter § 2 Nummer 2 folgende Festsetzungen getroffen:

In offener Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 14 m in der Straßenansicht zulässig. Innerhalb der in der Anlage mit "(A)" bezeichneten Flächen sind höchstens drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Auf der in der Anlage mit "(A)" bezeichneten Fläche befinden sich überwiegend Einzel- oder Doppelhäuser mit ein, zwei oder drei Wohnungen je Wohngebäude. Es überwiegt aber das Einzelhaus, das hier aus einem einzelnen Gebäude mit jeweils einer Wohnung je Geschoss besteht. Die Festschreibung der Anzahl der Wohnungen auf maximal drei Wohnungen je Wohngebäude entspricht dem vorherrschenden Gebäudetypus und nimmt den Anreiz, vorhandene Bebauung durch größere Neubauten mit wesentlich mehr Wohnungen zu ersetzen. Somit dient die Festsetzung dem Erhalt von Maßstäblichkeit und Kleingliedrigkeit, die zusammen mit der starken Durchgrünung den Charakter des Quartiers bestimmen. Diesen Haustyp gilt es, um die Siedlungsstruktur zu bewahren, zu schützen und von maßstabssprengender Bebauung fernzuhalten. Die Anzahl der Wohnungen nimmt Einfluss auf die Wohndichte, als auch indirekt auf die Infrastruktur, das heißt auf die Wohnfolgeeinrichtungen, wie auch auf den ruhenden und fließenden Verkehr.

Die Begrenzung der Gebäudelängen auf 14 m ergibt sich aus dem überwiegend vorherrschenden Gebäudebestand. Hierin wird eine wesentliche Handhabe gesehen, die sichtbare Kleinmaßstäblichkeit in der Abfolge zur Straße festzuschreiben. Gleichzeitig unterstützt sie, wie oben ausgeführt, die Wohnungsdichte zu regeln.

Mit der Festsetzung in § 2 Nummer 3 Satz 1, wonach für die in der Anlage mit "(B)" bezeichneten Flächen auf rückwärtigen Grundstücksbereichen ein zusätzliches eingeschossiges Einzelhaus mit höchstens einer Wohnung je Wohngebäude und maximal 120 m² Grundfläche zulässig ist, wenn im straßennahen Grundstücksbereich insgesamt nur drei Wohnungen errichtet werden bzw. vorhanden sind, wird eine behutsame Verdichtung in zweiter Reihe ermöglicht, zumal der Bereich z. T. auch schon durch rückwärtige Bebauung geprägt ist. Es sind dies die Flächen im wesentlichen zwischen Giesestraße und Rosenhagenstraße, die lange in die Tiefe des Blocks gerichtete Grundstücke aufweisen.

Wenn die Grundstückssituation eine rückwärtige Bebauung zulässt, steht es dem Grundeigentümer frei, im Straßenbereich ein Einzelhaus mit drei Wohnungen und im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Einzelhaus mit einer Wohnung und maximal 120 m² Grundfläche zu errichten, oder auf das rückwärtige Gebäude zu verzichten bei einer Wohnbebauung mit mehr als drei Wohnungen im Straßenbereich. Die Festschreibung der maximal möglichen Grundfläche auf 120 m² lässt nur eine behutsame Verdichtung zu, die die vorhandene Infrastruktur besonders auch im Blockinnern durch zusätzlichen Fahrverkehr nicht weiter belastet. Gleichzeitig wird hiermit sichergestellt, dass ein Dichtegefälle vom Straßenraum zum Blockinnenraum gewährleistet bleibt. Eine Abhängigkeit der rückwärtigen Bebauung von der vorderen Bebauung in der baulichen Ausschöpfung des Grundstücks wird notwendig, um eine ausgewogene Verteilung der Baudichte zu verfolgen und einer baulichen Ausnutzung über Gebühr entgegenzuwirken.

Mit der Festsetzung in § 2 Nummer 3 Satz 2: Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile sind gemeinsame Grundstücksüberfahrten anzulegen, wird einer Zergliederung des Straßenraums durch eine Häufung von Überfahrten entgegengewirkt. Mit der Anlage gemeinsamer Grundstückszufahrten und Gehwegüberfahrten bei Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile

bleibt das Straßenbild erhalten. Die Versiegelung der offenen Gartenflächen und die damit einhergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf das notwendige Maß begrenzt. Ebenso wird der öffentliche Parkraum im Straßenraum durch gemeinsam genutzte Gehwegüberfahrten nicht stärker beeinträchtigt.

Nach § 2 Nummer 4 ist maßgebend für die in den Nummern 2 und 4 getroffenen Festsetzungen die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479). Um die Bebauung maßvoll und gebietstypisch zu gestalten, werden Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 14 m Frontlänge festgesetzt (s. § 2 Nummer 2) sowie in den rückwärtigen Grundstücksteilen die Grundfläche von Gebäuden auf maximal 120 m² begrenzt (s. § 2 Nummer 3). Für diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Absatz 2 sowie zur Bauweise nach § 22 Absätze 2 und 4 der Baunutzungsverordnung wird in § 2 Nummer 4 auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt.

Aufgrund der vorhandenen, z. T. sehr kleinen Grundstückszuschnitte orientiert sich die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße an einem Minimum, dem unteren Bestandslevel von 400 m². Dieses Maß wird von vereinzelt gelegenen Grundstücken bzw. einzelnen Doppelhaus- und Reihenhausparzellen unterschritten. Diese Grundstücke werden von der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 400 m² ausgenommen. § 2 Nummer 5 lautet dementsprechend: Für die in der Anlage mit "(A)" bezeichneten Flächen wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die Flurstücke mit den Flurstücknummern 410, 411, 421, 422, 442, 531 bis 534, 798 bis 805, 817 bis 823, 825 bis 831, 834 bis 843, 863, 864, 897 bis 869, 872 bis 874, 891, 892, 898, 899, 902 bis 904, 907 bis 909, 912 bis 916, 922 bis 926, 929 bis 932, 2559, 941 bis 943 und 2520 der Gemarkung Bahrenfeld.

5.2. Denkmalschutz

Zurzeit stehen drei Wohnhäuser in der Cranachstraße unter Denkmalschutz. Ein roter Ziegelbau im Reformstil mit Heimatstilelementen aus dem Jahre 1923 in der Cranachstraße 1 (Flurstück 337), das Mansarddach wird unterbrochen von einem geschwungenen Giebel, der Eingang zeigt sich repräsentativ mit einem Säulenportal. Die Villa ist am 5. November 1984 unter der Nr. 738 (Amtl. Anz. S. 1849) in die Denkmalliste eingetragen.

Nach den Plänen des Architekten Carl Feindt entstanden 1924 zwei weitere rote Backsteinbauten im Reformstil, Cranachstraße 21 mit expressionistischen Stilelementen und Cranachstraße 23 mit einem Elementenmix aus Heimatstil und Expressionismus. Die beiden Wohnhäuser einschließlich Vorgartenbereich mit Mauerchen, Zaun und Hecke stehen als Gesamtanlage seit dem 12. Januar 1988 (Amtl. Anz. S. 113) unter Denkmalschutz (Denkmalliste-Nr. 860).

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255).

5.3. Milieugebiet

Die ehemalige „Angestellten – Siedlung“ der Deutschen Werft aus den Jahren 1921/22 von Peter Behrens liegt zwischen Adickestraße und Bahnanlage. Die Backsteinbauten geben durch ihre einheitliche und expressionistische Bauweise ein geschlossenes und gebietsprägendes Bild wieder. Diese Siedlung wurde 1985 im Milieuschutzbericht als Milieugebiet „Peter- Behrens-

Siedlung“ dokumentiert. Sie wird vom Denkmalschutzamt als besonders schützenswert hervorgehoben und daher im Bebauungsplan in den festgesetzten Erhaltungsbereich einbezogen.

5.4. Erhaltungsbereiche

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung, eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1). Die Stadtteile Othmarschen und Groß Flottbek haben ihr heutiges Erscheinungsbild mit Fertigstellung Bahnverbindung Altona - Blankenese 1867 und der Errichtung des Bahnhofs Othmarschen gewonnen. Systematisch wurde das Villengebiet „Neu-Othmarschen“ in Groß Flottbek beidseitig der Bahnlinie erschlossen. Erste Planungen mit der Anlage des Beseler Platzes und der Straße Rosenhagen im Jahre 1897 werden erweitert durch den Fluchtlinienplan Bahrenfeld Nr. 39 vom 1. Februar 1907, in dem die Straßenführung der Adickesstraße festgelegt wird. Mit dem Fluchtlinienplan Othmarschen Nr. 60 vom 14. Mai 1912 wird das gesamte Bebauungsplangebiet mit einem Straßennetz überdeckt, das in den zwanziger Jahren modifiziert wurde. Zu dieser Zeit standen in dem Gebiet nur sehr wenige Bauten. Dazu gehören die mehrgeschossigen stückverzierten Geschosswohnungsbauten um den Beseler Platz von 1909/1910, die gründerzeitlichen Putzbauten des „Beamten Wohnungs- Vereins“ von 1908 in der Adickesstraße 1 bis 15 (Flurstücke 489 bis 496), sowie einzelne Landhäuser oder Villen.

Eine Besonderheit bilden die schlichten Doppelhäuser der „Gartenhausbaugesellschaft“ von 1912 / 1913, welche die Straßenränder der Lenbachstraße und der Cranachstraße 2 bis 38 (gerade Nummern) säumen, und die „Angestellten-Siedlung“ der ehemaligen Deutschen Werft, entworfen vom Architekt Peter Behrens, aus den Jahren 1921/22 in der Adickes-, Rosenhagen-, Gutzkowstraße, Wolfsloh und Eckernwoort. Letztere liegen im Milieugebiet und werden vom Denkmalschutzamt als besonders schützenswert hervorgehoben.

Etwa die Hälfte der Gebäude im Gebiet (150 Häuser) entstanden Mitte der zwanziger Jahre bis etwa Mitte der dreißiger Jahre. Eine großflächige Siedlung mit einheitlichem Doppelhaustyp auch als Reihenhauser bildet die „Musterhausiedlung“ der Berliner GAGFAH (Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten Heimstätten) von 1936 zwischen Kalckreuthweg und Osdorfer Weg. Die Reihenhäuser am Osdorfer Weg wirken moderner, eher den fünfziger Jahren entsprungen.

Bis zu Beginn der vierziger Jahre war das Gebiet fast vollständig bebaut, nur wenige Baulücken verblieben. Die Anlage der Ludwig-Richter-Straße um 1934 mit dem Verkauf kleiner Bauparzellen durch die Stadt führte hier zu einer relativ geschlossenen 40er und 50er Jahre-Bebauung aus schlichten Siedlungshäusern.

Der Erhaltungsbereich wird besonders auch gekennzeichnet durch ein Landschaftsbild mit ausgeprägter Gartenstruktur. Häuser und Gärten entstanden in einer Zeit, wo die eigene

Gartenanlage mehr als heute Ausdruck eines ausgeprägten Repräsentationsbedürfnisses war. Dem jeweiligen Zeitgeschmack entsprechend entstanden zahlreiche Villen- und Landgärten des 19. und des beginnenden 20. Jahrhunderts, aber auch Hausgärten der 20er Jahre je nach Grundstücksgröße in unterschiedlicher Ausprägung. Die Gartenanlagen mit ihrem straßenraumprägenden Großbaumbestand, den teilweise noch vorhandenen Mauern, Einfriedungen, Pavillons und Terrassenanlagen teilen sich in der Regel in einen Vorgarten und einen Wohngarten und sind nicht zuletzt auch durch die Gehölzverwendung Ausdruck der Gartenkunst ihrer Zeit. Die Gartenanlagen sind in hohem Maße Ausdruck bürgerlicher Wohnkultur und mit den Häusern wesentlicher Teil des Ensembles. Als eines der wenigen Gebiete innerhalb des Bezirks ist die gewachsene Struktur noch fast vollständig erhalten und wird als Ganzes nach § 172 Baugesetzbuch unter Erhaltungsgebot gestellt.

Hierzu im Einzelnen:

Der Beseler Platz ist umstanden von repräsentativen einzelstehenden Großwohnhäusern aus den Jahren 1908 bis 1910, dreigeschossig mit teilweise wohngenutztem Dachgeschoss. Die Gründerzeitbauten mit Jugendstil- und Heimatstilelementen besitzen im Allgemeinen Mansarddächer und Mittelrisalite (über mehrere Geschosse reichende Vorbauten). Die hellen Putzfassaden sind mit sparsamen Stuckverzierungen in Eingangsbereich und um die Fenster besetzt. Viele Fenster mit kleinteiligen Sprossen in den Oberlichtern und einige der reich verzierten Eingangstüren blieben im Original erhalten. Die Hausnummern 10 bis 12/Reventlowstraße 66 erhielten in den Jahren 1927 eingeschossige Ladenvorbauten aus dunkelrotem Klinker mit großflächigen Holzfenstern.

Die Nr. 6 und 7 sind zwei rot geklinkerte Mehrfamilienhäuser mit Mansarddach, Nr. 6 aus dem Jahr 1949 und Nr. 7 von 1955, in dessen Erdgeschoss eine Postniederlassung untergebracht ist. Diese Gebäude werden aufgrund der Lage, weniger durch ihre Architektur, in das Erhaltungsgebot einbezogen.

Rosenhagenstraße

An die Gründerzeitbauten am Beseler Platz schließen sich in den Nr. 2 bis 8 massive, rot geklinkerte Mehrfamilienhäuser mit Mansarddach an. Die Heimatstilbauten mit expressionistischen Prägungen stammen aus dem Jahr 1911. Die Häuser Nr. 2/4 und 6 zeigen sparsame schmuckhafte Gestaltung durch vorspringende Klinkerbänder. In den Obergeschossen sind die weißlackierten Sprossenfenster in einheitlichem Format gehalten. Davor wurden teilweise Balkonbänder mit dunkel gestrichenem Stabholzgeländer angeordnet. Das dunkelrote Mehrfamilienhaus Nr. 8 (von 1930) ist in expressionistischem Stil entworfen, mit großflächigen Fenstern in einheitlichem Maß. Neben horizontal verlaufenden Putzbändern als Gliederungselement stellt das mittige Eingangsportal mit darüber liegendem Fensterelement die einzige Verzierung dar. Das über zwei Geschosse gezogene Treppenhausfenster mit diagonalverlaufenden Sprossen wird betont durch beidseitig angeordnete Ziervbänder. Im vierten Obergeschoss ist ein kleines Rundfenster gleich einem ITüpfelchen in die Fassade eingelassen.

Die Rosenhagenstraße zieht sich mit überwiegend rot geklinkerten Einfamilienhäusern aus den Jahren 1911 bis 1931 bis zum Seniorenheim in der Nr. 56 hin. Ausnahmen bilden die modern gestalteten Gebäude der Nr. 52 von 1965 und 54 von 1971 und die schlichten, mit glatten, hellen Putzfassaden versehenen Einfamilienhäuser von 1911 (Nr. 3 und 5) und von 1924 (Nr. 7). Sie sind mit Mansard- oder Satteldach versehen. Stilistisch fallen sie nur durch ihre Größe und

Putzfassade auf. Ein Teil gehört zur „Peter Behrens-Siedlung“ (Hausnummern 1, 27, 29 und 31 sowie Wolfsloh 1, 2, 5 und 6).

Die Peter-Behrens-Siedlung ist eine vom Architekt Peter Behrens 1921 entworfene Wohnsiedlung, die früher höheren Angestellten der Deutschen Werft als Wohnstätte diente. Sie besteht aus einzelstehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Mit dem tief heruntergezogenen Dach bilden die eingeschossigen, rot geklinkerten Häuser mit ihren Fassettentüren und den kleinteiligen z.T. um die Hausecke gezogenen Sprossenfenstern eine Besonderheit. Eckfenster und dezentes Backsteinmosaik geben den Häusern eine expressionistische Prägung. Die Gebäude der "Peter-Behrens-Siedlung" verteilen sich auf die Straßen Adickesstraße 2, 4, 6, 8 und 14. Rosenhagenstraße 24, 26, 30 bis 36, 40 bis 46, 1, 27, 29, 31; Gutzkowstraße 9, 11; Wolfsloh 1, 2, 5 und 6. Seit 1985 ist die Fläche Adickesstraße, Rosenhagenstraße und Trübnerweg/Eckernwoort Milieugebiet. Die Siedlung wurde im Milieuschutzbericht besonders hervorgehoben und wird hier als denkmalwürdig eingestuft.

Gutzkowstraße

Helle Putzfassaden und roter Vormauerziegel wechseln sich im Straßenbild der zwischen 1912 und 1930 errichteten Einfamilienhäuser ab. In der Nr. 9 / 11 steht ein im Heimatstil gehaltener Baukörper der „Peter Behrens-Siedlung“. Einzelne historistische, Heimatstil- und expressionistische Elemente prägen die einzelstehenden im Reformstil gehaltenen Gebäude. Bis auf den Neubau von 1990 in der Nr. 3 sind alle Gebäude mit Walmdach versehen.

Eckernwoort

Zur „Peter Behrens Siedlung“ gehören die Nr. 1, 3 und 5. Vom Heimatstil geprägt (Nr. 4, 7 und 8) oder Reformstil (Nr. 9) bis hin zur Moderne ist aus jedem Jahrzehnt ein Bau anzutreffen. Eine Besonderheit stellt der rote Backsteinbau aus dem Jahre 1950 in der Nr. 10 dar. Ein quadratischer Bau mit Flachdach und einem turmartigen über zwei Etagen reichender Vorbau.

In der Adickesstraße 1 bis 15 (ungerade Nummern) steht die älteste Wohnanlage des ehemaligen „Beamtenwohnungsvereins zu Altona“. Die 1908/1909 erbauten, dreigeschossigen Gründerzeitbauten mit ihren Walm- und Mansarddächern sind nahezu baugleich mit dem mittigen Eingangsportal im Mittelrisalit und den links und rechts davon angeordneten Balkonen. Die hellen Putzbauten zeigen in ihren dezenten Stuckornamenten um das Eingangsportal Jugendstilelemente. Die wechselnden Fensterformen innerhalb eines Baukörpers beleben die Fassaden, bei baugleichen Eingangstüren innerhalb des gesamten Ensembles. Neben den ehemaligen Beamtenwohnungen steht in der Nr. 17 ein roter Backsteinbau von 1923 mit Walmdach. Die weißen Sprossenfenster und vertikal verlaufende Backsteinreliefs gliedern die Fassade. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Hausnummern 2 bis 14) liegen die Wohnbauten der Peter Behrens Siedlung mit ihren tief heruntergezogenen Dächern.

Östlich der Menzelstraße befindet sich eine sehr geschlossene Einfamilienhausbebauung aus den Jahren 1935 bis 1938, die von wenigen Wohnhäusern jüngeren Datums unterbrochen wird (Nr. 35, 41, 43 und 45). Die roten Klinkerbauten mit Walmdach, kubischem Baukörper und Vorbau, der im Obergeschoss als Balkon nutzbar ist, sind dem Reformstil zuzuordnen und werden umgangssprachlich als "Hamburger Kaffeemühle" bezeichnet. Als Gliederungselement weisen einige Bauten plastische Zierverbände auf (Nr. 26, 27, 28, 34, 38 und 40).

Ausnahmen bilden die vom Traditionalismus beeinflussten Häuser (Nr. 18, 20, 22 und 29), die mit Satteldach versehen, giebelseitig zur Straße stehen. Sie sind mit dezenten

Heimatstilelementen, wie die Nr. 22 oder expressionistischen Ziervorbänden versehen, wie in den Nr. 18 und 20.

In der Dürerstraße liegen drei gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser mit 8 bis 10 Etagenwohnungen. In den Nr. 2 und 4 stehen zwei dreigeschossige Putzbauten, in der Straßenansicht streng symmetrisch und durch Risalite und Balkone gegliedert. Sie weisen Heimatstilelemente auf, wie dekorative Holzdetails im oberen Giebelbereich und relativ tief gezogene Mansarddächer. Feinteilige Fenstergliederung und dezente, vertikal angeordnete Stuckornamente erinnern an den Jugendstil. Der langgestreckte, gründerzeitliche Putzbau in den Nr. 6 und 8 weist ebenfalls Heimatstilelemente auf, wie heruntergezogenes Mansarddach und das umlaufende Stabholzgeländer im obersten Balkonbereich. Eine weitere Fassadengliederung entsteht durch die schmalen Stuckrahmungen um die Fenster.

Die kurze Böcklinstraße besteht nur aus fünf Wohnbauten. Die Nr. 1 ist ein kubischer roter Klinkerbau mit Walmdach aus dem Jahre 1936. Dieser Bau ähnelt stark den "Reformstilbauten" in der Adickesstraße. Die vier anderen Wohnhäuser sind Landhausvillen mit Heimatstilelementen (Nr. 2 bis 6) und entstanden in den Jahren 1911 bis 1913. Mit Mansarddach (Nr. 2) oder Walmdach (Nr. 3 bis 6) ausgestattet werden die glatten, mit wenigen Zierbändern versehenen Fassaden durch repräsentative Eingangsportale unterstützt (Nr. 3 bis 6). Die Portale sind als Vorbauten mit schmuckhaften Holz- oder Mauerwerksdetails ausgebildet. Sie dienen im Obergeschoss als Balkone mit auffälligen Geländern als zusätzliches Schmuckelement. Hervorzuheben ist das Haus Nr. 6; es vereinigt alle „klassischen“ Stilelemente des Heimatstils und ist als denkmalwert einzustufen.

Giesestraße

Die Giesestraße wird durch sehr unterschiedliche Gebäudetypen hauptsächlich aus den Jahren 1921 bis 1926 geprägt. Die überwiegend roten Backsteinbauten sind teils als Doppelwohnhaus, teils als Mehrfamilienhaus, jedoch überwiegend als Einfamilienhaus ausgebildet. Die Häuser weisen eine Vielfalt stilistischer Gestaltungsmerkmale der Umbruchzeit der zwanziger Jahre auf. Expressionistische Merkmale zeigen drei Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 1921 und 1924 in Fensterform und Fassadengestaltung (Nr. 4, 28/30 und 44), ein Einfamilienhaus von 1921 in seiner Giebelform (Nr. 26), und ein weiteres Wohnhaus von 1926 in der Ausbildung der Dachgauben und in seiner Türgestaltung (Nr. 41). Expressionistisch gestaltet durch plastisch hervortretendes Mauerwerk oder Ausgestaltung der Vorbauten in streng symmetrisch gegliederten Fassaden sind die Hausnummern 9, 38, 40, 42, 44, 46, 52 und 54 aus den Jahren 1923 bis 1925.

Heimatstilbauten mit tief heruntergezogenem Sattel- oder Mansarddach, überwiegend verputzt und mit sparsamer Ornamentik versehen, stehen in der Giesestraße 8 und 10, 33 und 35, 37 und 16 bis 22 (gerade Nummern). Die übrigen Wohnhäuser sind geprägt von Reformstil und Traditionalismus. Einzige historistisch geprägte Gebäude sind die Putzbauten in den Nr. 48 (von 1923) und 23 (von 1921). Hinsichtlich der besonderen schmuckvollen Ausgestaltung der Fenster und Türen ist das Mehrfamilienhaus Nr. 28/30 als denkmalwert einzustufen.

Die ehemalige Gartenhausbaugesellschaft / Lenbachstraße

Eine Besonderheit bilden die 1912/1913 überwiegend schlicht gehaltenen Doppelhäuser der „Gartenhausbaugesellschaft“, an der Lenbachstraße und der Cranachstraße 2 bis 38 (gerade Nummern). Die Baugesellschaft erhielt 1912 das Erbbaurecht über 75 Jahre für die stadteigenen

Bauparzellen in der Lenbach- und Cranachstraße. Auflage des Vertrages war der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern mit mindestens vier Zimmern. Der Erbbaupvertrag wurde 1936 aufgelöst und die Wohnungen verkauft.

Die mit Sattel-, Walm- oder Mansarddach versehenen Bauten sind im Reformstil erbaut mit heimatstilistischen oder expressionistischen Elementen. In der Lenbachstraße wechseln sich rote Kleinker und Putzbauten ab. Überwiegend vom Heimatstil geprägt, wie z. B. tiefgezogene Dächer, besitzen sie auch expressionistische Elemente, wie wechselnde Mauerwerksverbände und plastisch vortretende Schmuckbänder aus Backstein.

In der Cranachstraße 2 - 38 überwiegen rote Backsteinbauten im Reformstil. Dezent betonen Reliefs aus Ziegelmauerwerk einzelne Fassadenteile, besonders schön im straßenseitigen Giebel der Hausnummer 36/38.

Die Cranachstraße gehört zu den interessantesten und qualitativsten Ensembles innerhalb der ausgedehnten Villen- und Landhausiedlungen Othmarschens und Groß Flottbeks. Die Einfamilienhäuser sehr individuellen bis siedlungsartigen Charakters verbindet die einheitliche Reformarchitektur mit stark heimatstilistischen, expressionistischen und traditionalistischen Ausprägungen.

Auf der Nordseite der Straße stehen die abwechslungsreichen Doppelhäuser der ehemaligen Gartenhaus Baugesellschaft (Nr. 2 bis 38). Die Mansard- oder Walmdächer werden von mehrgeschossigen Vorbauten durchbrochen. Dezent Backsteinreliefs in expressionistischer Ausprägung sind besonders schmuckvoll in der Dachgaube der Hausnummer 36/38 ausgebildet. In der Nr. 56 steht ein im Original sehr gut erhaltenes Wohngebäude des Architekten Ostermeyer aus dem Jahr 1925. Der halbrunde Vorbau im Erdgeschoss ist mit ornamentreichen Keramikplatten verziert.

An der südlichen Straßenseite entstanden zwischen 1923 und 1928 überwiegend Backsteinhäuser in Heimatstiltradition (Nr. 1, 37, 39, 41, 49, 53 und 55) oder in expressionistischem Stil entworfen (Nr. 21 bis 27, 31, 33, 35 und 43). Durchbrochen von einigen Reformbauten (Nr. 19, 45 und 59) bringen sie ein belebtes Bild in den Straßenzug.

Zurzeit stehen drei Wohnhäuser (Nr. 1, 21 und 23) unter Denkmalschutz.

Ein sehr schöner expressionistischer Bau steht in der Nr. 27. Das kompakte Wohnhaus mit Satteldach und zahlreichen plastischen Fassadenbauteilen aus Backstein stammt aus dem Jahr 1925.

Die Gebäude Cranachstraße 27 und 56 sind als denkmalwert einzustufen.

Corneliusstraße

Auch diese Straße ist wesentlich beeinflusst vom Reformstil. Die ältesten Häuser von 1911/1912 tragen Jugendstilelemente (Fensterform in Nr. 20), Heimatstildetails (z. B. Sprossenfenster und Fensterläden in den Nr. 4 und 16), Historismuselemente (Vorbau der Nr. 4) oder auch expressionistische Zierverbände im Mauerwerk (Nr. 11).

Bemerkenswert ist ein Mehrfamilienhaus in der Nr. 5 von 1933, als Putzbau mit Versatzelementen im obersten Geschoss und Backsteinelementen an Balkon und Eingangsbereich. Weiterhin fallen zwei Villen in den Nr. 2 von 1921 und Nr. 4 von 1912 auf. Im Baukörper nahezu identisch liegt das Baualter etwa 10 Jahre auseinander. Beide Gebäude sind stilistisch in gleicher Form gehalten mit Walmdach, Applikation entlang der Dachkante und

halbrundem Vorbau in der streng symmetrisch aufgebauten Straßenansicht. Der jüngere Bau wirkt wie eine grobe Kopie des älteren. Das letztere Gebäude ist als denkmalwürdig einzustufen.

Die Menzelstraße zeigt sich recht geschlossen, mit überwiegend roten Klinkerbauten aus den Jahren 1924, 1927/28 und 1930 bis 1939. Zwei Baulücken wurden später mit einem kubischen Mauerwerksbau in der Nr. 1 (von 1949) und einem eingeschossigen schlichten Putzbau in Nr. 8 (von 1954) geschlossen. Die zwei ältesten Wohnhäuser (Nr. 7 und 9 von 1924) sind fast identische Mauerwerksbauten mit hohem Dach, unterschiedlich großen Gauben an der Seite und gezackten Mauerwerksband im Giebelbereich. Das seitlich angeordnete Säulenportal und die Fensterformen sind expressionistisch geprägt.

Im Jahr 1927 entstanden sieben Wohnhäuser als schlichter Bau mit Satteldach in den Nr. 10, 11 und 13 oder Walmdach im Reformstil (Nr. 12, 15, 16 und 17) mit plastischen Mauerwerksbändern, Erkern oder Eckfenstern in der sonst schlichten Fassade

Ein Reformstilbau mit kleinteiligen Fenstern und sechseckigem Vorbau entstand 1928 in der Nr. 18 und ein expressionistischer Putzbau mit hohem Pfannensatteldach und Gauben in Form von drei ineinander versetzten Giebeln in der Nr. 3. Die Wohnhäuser aus den dreißiger Jahren geben sich als Backsteinbauten in klarem Traditionalismus (Nr. 2a, 2 und 14) oder als Reformstilbauten mit quaderförmigen Baukorpus und Walmdach. Die feingliedrigen Sprossenfenster und das mittige Säulenportal der Nr. 6 erinnern an den Heimatstil.

Die Holbeinstraße ist gesäumt von einzelstehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern. Die ältesten Gebäude aus dem Jahre 1921 sind ein kleines Siedlungshaus in der Nr. 6, ein schlichter Putzbau mit tiefgezogenem Satteldach und z. T. original erhaltenen Sprossenfenstern, und ein roter Backsteinbau im Reformstil mit kubischem Baukörper und Walmdach in der Nr. 7. Einziger Schmuck sind eine Rollschicht als Gesims unterhalb der Dachkante und die feinteilige Fenstergliederung, die in den erneuerten Fenstern aufgenommen wurde.

Ein besonderes Gebäude ist das Wohnhaus in der Nr. 2 / Ecke Giesestraße von 1925 (Architekt Paul Marschall). Der Grundriss nimmt die Eckposition des Gebäudes auf. Der schlichte, rote Backsteinbau mit verwinkeltem Walmdach besitzt expressionistische Elemente im Eingangsbereich, wie Reliefbänder um die Eingangstür und rautenförmige Glaselemente im Türblatt. Expressionistisch sind ebenfalls Dachgauben- und Balkonausformung bzw. Verzierung, sowie das Rautenmuster im Balkongeländer. Dieser Bau ist als denkmalwürdig einzustufen.

Die übrige Bebauung wird überwiegend vom Reformstil bestimmt und entstand in den Jahren 1928 bis 1936. Für die meist als Doppelhaus ausgebildeten roten Backsteinbauten (Nr. 25 bis 35 - ungerade Nummern - und 28 bis 40 - gerade Nummern) trat die „Heimstätte Schleswig Holstein“ als Architekt auf.

Die verbliebenen Baulücken wurden nach dem zweiten Weltkrieg mit Mehrfamilienhäusern (Nr. 23 und 26) oder kleinen Siedlungshäusern (Nr. 11, 14, 16, 17 und 21) geschlossen.

Schwindstraße

Mehrere Neubauten, überwiegend im unteren Teil der Straße (Nr. 1, 2, 4, 7, 13a/b und 16/18 von 1950 bis 1998), werden von einer Einfamilienhausbebauung aus den Jahren 1932 bis 1937 im oberen Straßenabschnitt abgelöst. Der ältere Wohnbestand gibt ein geschlossenes Bild von Reformstil- und Traditionalismusbauten wieder.

Die Reformstilbauten als quaderförmige, massive Baukörper, geputzt oder geklinkert sind überwiegend mit einem Walmdach versehen (Nr. 9, 11, 12, 14, 15, 19, 20, 22 und 23). Die meist schlichten Fassaden sind von großflächigen Fenstern oder Fensterbändern durchbrochen. Das Haus Nr. 23 besitzt einen runden turmartigen Anbau. Eine Besonderheit bildet der Putzbau von 1936 in der Nr. 9, in streng symmetrischer Straßenansicht, über der Tür ein Rundfenster im Obergeschoss und im Dachbereich ein Halbrundfenster im giebelartigen Erker.

Die dem Traditionalismus zuzuordnenden Häuser in den Nr. 17, 21 und 25 (von 1933 bis 1935) stehen giebelseitig zur Straße mit schlichtem Fassadenschmuck, wie z. B. die Nr. 21 gezacktes Mauerwerksbandes entlang der Dachkante. Maßstäblich und stilistisch passen sich die neueren Bauten in Form (z. B. Walm- oder Satteldach) und Material (Klinker, hellgestrichener Putz) an die dreißiger Jahre Bebauung an. Lediglich das jüngste Wohnhaus in der Nr. 16/18 von 1997 weicht durch seine dunkle Fassade und in seiner Maßstäblichkeit davon ab.

Die Rethelstraße wurde in den Jahren 1927 bis 1933 mit rot geklinkerten Einfamilienhäusern bebaut. Ausnahmen bilden ein Dreifamilienhaus von 1928 in den Nr. 4, 6 und 8 und zwei jüngere Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 1955 (Nr. 1 und 3). Der gesamte Straßenzug bildet ein einheitliches Gebäudeensemble aus Reformstilbauten überwiegend als kubische Baukörper mit Walmdach. Die Fassaden sind schlicht oder dezent gegliedert durch plastisch vortretende Mauerwerksbänder (Nr. 7, 11 und 13). Das einzige Gebäude in traditionalistischem Stil steht in der Nr. 14 (von 1931) mit glatter Mauerwerksfassade und Satteldach.

An der Ebertallee zwischen Böcklinstraße und Osdorfer Weg befinden sich neben dem Kirchengebäude mit angeschlossenem Gemeindehaus und Kindertagesheim aus dem Jahre 1936 mehrere langgestreckte Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 1930, 1950 und 1957.

Die dem Reformstil zuzuordnende älteste Wohnanlage (Nr. 16 bis 22) von 1930 besteht aus zwei versetzt stehenden dreigeschossigen Wohngebäuden, die durch einen eingeschossigen Ladenbau verbunden werden. Das Ladengeschäft besitzt große Fensterelemente, ein Flachdach und eine abgerundete Gebäudeecke, in die eine neue Eingangstür eingelassen wurde. Das Mauerwerk (Sockel, Stützen, Dachkante) wurde weiß gestrichen und setzt sich damit farblich ab von den rotvermauerten Wohnhäusern. Als einzige Betonung ziehen sich schmale Putzbänder um die portalartigen Eingangsbereiche der Mehrfamilienhäuser. Die Kirchenanlage aus schlichtem rotem Ziegelmauerwerk ist ebenfalls der Reformarchitektur zuzuordnen.

Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 1950 und 1957 in den Nr. 4 bis 14 und 34 a, b bis 54 (gerade Nummern) passen sich durch rotes Ziegelmauerwerk und flache Walmdächer der übrigen Bebauung an.

Musterhausiedlung

Zwischen Kalckreuthweg und Osdorfer Weg entstand im Jahr 1936 eine Siedlung mit über fünfzig Doppel- und Reihenhäusern. Bauherr war das Wohnungsunternehmen GAGFAH aus Berlin. Die Architekten Ladders und Sünemann entwarfen zwei Prototypen - ein Doppelhaus in rotem Backstein, mit Satteldach, glatter Fassade und einheitlichem Fenstermaß - und ein Reihnhaus, bestehend aus 4 Wohneinheiten, das zwei aneinandergesetzten Doppelhäusern gleicht. Die Wohnhäuser wurden auf kleinen Grundstückspartellen um 400 m² errichtet und sind von einem kleinen Gärtchen umgeben. Als Dokument des "Massenwohnungsbaus" kurz vor dem Zweiten Weltkrieg stellt sie eine erhaltenswerte Siedlung dar, weniger durch den Baustil, sondern eher als Zeugnis damaliger Siedlungspolitik.

Osdorfer Weg

Neben einem Mehrfamilienhaus mit Gastwirtschaft (von 1936) stehen am Osdorfer Weg zwischen Kalckreuthweg und Ebertallee Reihenhäuser aus rotem Backstein, mit Satteldach und relativ großflächigen Fenstern. Sieben Reihenhäuser gehören zu der ehemaligen GAGFAH - Siedlung (Musterhausiedlung von 1935/36). Dahinter schließen sich in den Nr. 93a-n und 95a-n zwei quer zur Straße gelegene Reihenhäuser an aus kleinsten, versetzt angeordneten Wohnapartments. Sie stammen aus dem Jahr 1952.

Der Kalckreuthweg verbindet die Ebertallee und den Osdorfer Weg. Hier stehen Einzel- und Doppelhäuser aus den dreißiger und vierziger Jahren. Der ehemals städtische Grund wurde beidseitig der Straße parzelliert und ab Winter 1935 an Einzelpersonen und an die GAGFAH Berlin verkauft. Auf der nördlichen Straßenseite liegen einzelne Doppelhäuser der ehemaligen GAGFAH aus dem Jahre 1935/36 mit ihrem Grundtypus aus rotem Backstein und Satteldach. An der südlichen Straßenseite reihen sich überwiegend schlichte Putzbauten mit Satteldach aus den dreißiger Jahren aneinander. Die Giebel sind der Straße gewandt und teilweise mit kleinen Vorbauten oder Erkern versehen. Obwohl von verschiedenen Architekten entworfen gleichen sich die Siedlungshäuser in ihrer Architektur. Ausnahmen davon bilden in dieser Häuserzeile ein großer Putzbau von 1941 in der Nr. 3 mit seinem quaderförmigen Baukörper, Walmdach und kleinen Rundfenstern an der Seite, als auch der zweigeschossige Ziegelbau im Reformstil (Nr. 33) und der frühe Dreißiger-Jahre-Bau (Nr. 43), ein roter Ziegelbau mit Satteldach und mittig angeordnetem Eingangsbereich.

Ludwig-Richter-Straße

Mit den Parzellierungen am Kalckreuthweg wurde gleichzeitig die Ludwig-Richter-Straße angelegt. Die meisten Siedlungshäuser, giebelseitig zur Straße stehend, als schlichter Putz- oder Klinkerbau mit Satteldach ausgestattet, entstanden in den Jahren 1944 bis 1958. Die Siedlungshäuser sind in ihrem Baustil vergleichbar mit den Häusern am Kalckreuthweg (südliche Straßenseite). Vereinzelt Wohnhäuser (Nr. 3 und 39) entstanden bereits 1937. Mit ihrem Walmdach bilden die eingeschossigen Wohnbauten in der Nr. 19 (von 1947), Nr. 25 (von 1964) und 37a (von 1980) eine Ausnahme in dem sonst einheitlichen Straßenzug.

Die Einfamilienhäuser an Kalckreuthweg (ungerade Nummern), Ludwig-Richter-Straße und die „Angestellten Heimstätten“ der GAGFAH dokumentieren mit nur zwei Gebäudegrundtypen die Siedlungsgeschichte kurz vor und kurz nach dem zweiten Weltkrieg und werden deshalb als erhaltenswert eingestuft.

Baurstraße

An der westlichen Straßenseite stehen Ein- und Mehrfamilienhäuser überwiegend aus den fünfziger und sechziger Jahren. An zwei fast identische, eingeschossige Siedlungshäuser mit Satteldach (Nr. 57 und 59 von 1953) schließen sich in südlicher Richtung ein zweigeschossiger, gelber Klinkerbau aus dem Jahre 1961 (Nr. 55) und drei rote Backsteinbauten mit kubischem Baukörper und Walmdach, ähnlich dem „Hamburger Kaffeemühlentyp“ der dreißiger Jahre an (Nr. 51, 49 von 1956 und Nr. 47 von 1955). Der neueste Bau von 1986 steht in der Nr. 45; es ist ein roter Ziegelbau mit Krüppelwalmdach.

5.5. Straßenverkehrsflächen

Als Verbindungswege oder Autobahnzubringer mit verstärktem Verkehrsaufkommen sind der Osdorfer Weg, die Ebertallee, die Dürerstraße, der Kalckreuthweg und die Baurstraße zu nennen.

Der Trübnerweg ist eine Sackgasse, die eine Kleingartenanlage östlich des Plangebiets erschließt. Innerhalb des Wohngebiets handelt es sich überwiegend um kleinere verkehrsberuhigte Straßen mit Tempo-Limit 30-km/h. Die vorhandenen Straßenführungen und Straßenflächen des Plangebiets bleiben im vorliegenden Bebauungsplan unberührt.

5.6. Lärmschutz

Die Straßen Osdorfer Weg, Ebertallee, Dürerstraße, Beseler Platz und Reventlowstraße sind tagsüber stark befahrene Straßen mit einer hohen Belastung durch Personenkraftwagen und Busverkehr. Der Osdorfer Weg wird innerhalb von 24 Stunden von durchschnittlich 43.000 Kraftfahrzeugen befahren (entsprechend der Karte der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken von 1995). Aktiver Lärmschutz in Form von Wällen oder Schutzmauern entlang der Straßenränder ist ungeeignet, da Stadtbild und Funktion der Straße erhalten bleiben sollen. Daher bleibt als Alternativmaßnahme nur passiver Lärmschutz. Es wurde daher folgende Festsetzung getroffen: Entlang des Osdorfer Wegs sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen 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. (vgl. § 2 Nummer 6). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), 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 Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

5.7. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich Bäume und Hecken, die den Schutzvorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167) unterliegen.

5.8. Altlasten

Im Bereich Baurstraße / Adickesstraße besteht ein begründeter Verdacht auf vergrabene Munition aus dem Zweiten Weltkrieg.

Vor einer Bebauung oder vor größeren Eingriffen in den Untergrund muss die Fläche von der Behörde für Inneres - Kampfmittelräumdienst - abgesucht werden. Des Weiteren sind Erdarbeiten, die eine normale Bearbeitungstiefe von Gartenarbeiten überschreiten, dem Gesundheits- und Umweltamt des Bezirksamts Altona, Abteilung für Umweltschutz, Altlasten- und Flächensanierung anzuzeigen.

5.9. Bauschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3093). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die bauliche Nutzung wird gegenüber der Baustufenplanausweisung durch die Begrenzung der Wohnungsanzahl, der Mindestgrundstücksgröße und der maximalen Gebäudebreite reduziert. Es wird die Herstellung gemeinsamer Zufahrten festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Dem Gebiet wird hierdurch auch in Zukunft der ortstypische, stark durchgrünte Landschaftscharakter erhalten bleiben.

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. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 514.442 m² groß. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg voraussichtlich keine Kosten.