

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Othmarschen 10

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

06. Febr. 1990

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 1/80 vom 10. Januar 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 81) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. Februar 1986 und 27. März 1988 (Amtlicher Anzeiger 1986, Seite 346, 1988 Seite 545) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

...

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende Einfamilienhaus- bzw. Villenstruktur langfristig gesichert und somit vor nachhaltigen Veränderungen durch den Bau von Mehrfamilienhäusern bewahrt werden. Für Teile des Plan- gebiets, die überwiegend durch eine Bebauung mit älteren Villen geprägt sind, werden Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt, um den Erhalt dieser Gebäude aus Gründen des Milieuschutzes sicherzustellen.

Ferner soll durch Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen das vorhandene Stadt- bzw. Landschaftsbild gesichert werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt mit seiner villenartigen Einfamilienhausbebauung in einer landschaftlich reizvollen Gegend mit hohem Wohnwert. Vorhanden sind überwiegend ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit teilweise ausgebautem Dachgeschoß. Lediglich im Bereich zwischen Eichenallee und Borchlingweg sowie nördlich der Bernadottestraße befinden sich einige Mehrfamilienhäuser. Nördlich der Bernadottestraße (Flurstück 403) sowie am Zedernweg sind Reihenhäuser errichtet worden. Am Halbmondsweg befinden sich Läden für die örtliche Versorgung der Bevölkerung sowie eine Gärtnerei.

Zwischen Zypressenweg und Elbchaussee ist auf dem Flurstück 445 eine Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand vorhanden.

Im gesamten Planbereich sind in erheblichem Umfang erhaltenswerte Bäume vorhanden.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

Entsprechend der überwiegend ruhigen und attraktiven Wohnlage wird ausschließlich reines Wohngebiet ausgewiesen. Die ein- bis zweigeschossige Bebauung, überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern, ist charakteristisch für diesen Bereich von Othmarschen. Eine bauliche Verdichtung soll hier verhindert werden, um das stark durchgrünte Gebiet mit großkronigen Laubbäumen und unbebauten rückwärtigen Grundstücksteilen weitgehend in seinem jetzigen Zustand zu erhalten.

Die nach geltendem Baurecht zulässigen Mehrfamilienhäuser sowie die Zusammenlegung von Grundstücken und die dadurch mögliche höhere Ausnutzung führten mit dem erheblich gestiegenen Bedarf an Stellplätzen zu einer städtebaulich nicht erwünschten baulichen Verdichtung in Teilen des Gebietes. Mittelfristig würde die sich abzeichnende Strukturveränderung den vorhandenen umfangreichen Baumbestand gefährden. Um dem entgegenwirken zu können, werden im gesamten Plangebiet ein- und zweigeschossige Baukörperausweisungen vorgenommen, die mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten die jetzt bestehenden Gebäude berücksichtigen. Außerdem soll mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern und mit einer Beschränkung auf nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude der Einfamilienhauscharakter auf den parkähnlichen Grundstücken erhalten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1), um eine horizontale und vertikale Gliederung der Fassaden zu ermöglichen.

Die Reihenhausbebauung am Zedernweg sowie nördlich Bernadottestraße ist dem Bestand entsprechend zweigeschossig ausgewiesen worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- auf dem Flurstück 2458 (Lobsienweg) wurde ein 15 m tiefer Baukörper neu ausgewiesen;
- die Baugrenzen wurden auf dem Flurstück 1916 (Lobsienweg 2) geringfügig nach Osten erweitert;
- der Baukörper auf dem Flurstück 361 (Schmidtkamp 11) wurde auf 15 x 18 m erweitert;
- das Gebäude Parkstraße 42 (Flurstück 294) wurde bestandsorientiert zweigeschossig ausgewiesen;
- die Erweiterungsmöglichkeit auf dem Flurstück 1586 (Stindeweg 8) wurde nach Süden ausgerichtet;
- am Stindeweg 1 (Flurstück 555) wurde eine Erweiterung der Baugrenzen nach Westen vorgenommen;
- auf dem Flurstück 1864 (Langmaackweg 10) wurden die Baugrenzen nach Osten verschoben (Maße jetzt: 13x20 m) und die Vorschrift über die Dachneigung aufgehoben;
- auf dem Grundstück Handelsmannweg 2 (Flurstück 375) wurde ein zusätzlicher Baukörper unter Rücksichtnahme auf den Baumbestand ausgewiesen;
- auf dem Grundstück Handelsmannweg 25 (Flurstück 2088) wurden die Baugrenzen nach Osten verschoben;
- im Eckbereich Klein Flottbeker Weg/Halbmondsweg wurde auf die Ausweisung der ehemals vorgesehenen Straßenverbreiterungsflächen verzichtet und diese Flächen dem Wohngebiet zugeschlagen. Eine zur Arrondierung der Flurstücksfläche 570 vorgesehene Einbeziehung von Teilen des Straßenflurstücks 569 (Klein Flottbeker Weg) wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgegeben.

...

- am Zypressenweg wurde das Flurstück 445 mit erhaltenswertem Baumbestand, das ursprünglich als Grünfläche ausgewiesen war, nunmehr als eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche innerhalb des reinen Wohngebiets ausgewiesen, um die parkartige Landschaft mit ihren Durchblicksmöglichkeiten von der Elbchaussee zum Zypressenweg innerhalb dieses Wohngebiets zu sichern. Das Flurstück 447 wird anstelle der Ausweisung von nicht überbaubarem Wohngebiet bestandsgemäß als öffentlicher Weg ausgewiesen.

Grundzüge der Planung wurden durch diese nach Umfang und Bedeutung geringfügigen Änderungen nicht berührt. Die Schneiderei und der Kosmetiksalon am Halbmondsweg/Ecke Bernadottestraße (Flurstück 495) sind im reinen Wohngebiet bestandsgemäß ausgewiesen. Eine planungsrechtliche Sicherung der Gärtnerei am Halbmondsweg (Flurstück 577) kann dagegen nicht erfolgen; dies widerspricht der planerischen Zielsetzung. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind <sup>über</sup>betriebsnotwendige Entwicklungen und Modernisierungen möglich. In § 2 Nummer 3 wird festgesetzt, daß mit Ausnahme der Bereiche nördlich Borchlingweg am Lobsienweg und am Langmaackweg nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 55 Grad zulässig sind; für die Dachdeckung sind Dachpfannen oder Schiefer zu verwenden. Mit dieser Regelung soll eine gestalterische Orientierung an der vorhandenen Bebauung sichergestellt werden. Die Bereiche nördlich Borchlingweg am Lobsienweg und am Langmaackweg wurden von der Vorschrift ausgenommen, da es sich hierbei überwiegend um Flachdachhäuser handelt. Als Einfriedigung der Vorgartenflächen sind nur Hecken zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung soll der Durchgrünungsgrad des Gebietes erhalten und die Straßenräume einheitlich gestaltet werden. Ein am Borchlingweg auf den Flurstücken 2439 und 338 vorhandener Teich ist als Fläche für die Erhaltung von Gewässern festgesetzt.

...

## 5.2 Erhaltungsbereiche

Im Plangebiet sind mehrere Erhaltungsbereiche festgelegt worden, in denen Gebäude als ortstypische Zeugen der Besiedelung von Othmarschen von der Jahrhundertwende bis zu den 50er Jahren enthalten sind. Trotz der Festlegung mehrerer auch einzelner Grundstücke ist die Festlegung der Erhaltungsbereiche als ein räumlich zusammengehöriger Komplex zu werten, weil die ortsbildprägende städtebauliche Bedeutung innerhalb des Bebauungsplangebiets von gleicher Relevanz ist. In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher 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 2).

Der Erhalt der auf überwiegend größeren Grundstücksflächen errichteten Bebauung ist besonders städtebauliches Anliegen. Auf eine Wohnungszahlbeschränkung ist

...

in einigen Erhaltungsbereichen am Halbmondsweg (Flurstücke 2090, 456, 454, 453), Klein Flottbeker Weg (Flurstück 570), Eichenallee (Flurstück 314), Handelsmannweg (Flurstück 2088) sowie an der Elbchaussee (Flurstücke 432 u. 2391) und Bernadottestraße/Parkstraße (Flurstück 406) verzichtet worden, um die Nutzung dieser oftmals besonders großen und als Einfamilienhäuser genutzten Gebäude für die Eigentümer wirtschaftlich attraktiver zu machen.

Zu den Erhaltungsbereichen im einzelnen :

- Innerhalb der sehr unterschiedlichen Bebauung auf der Südseite der Straße Klein Flottbeker Weg stechen die repräsentativen Villen im Landhausstil der 20iger und 30iger Jahre hervor. Ihre einheitliche Formensprache besteht in der Walmdachausbildung (Mansardendach), den Klinkerfassaden mit repräsentativen Hauseingängen - zum Teil Portalen mit säulen- und erkerartigen bis ins Dach gezogenen Vorbauten (Zwerggiebel). In der Fensteraufteilung und Gebäudegliederung lassen sie den damaligen Trend der sog. Neuen Sachlichkeit erkennen, wobei aber auch expressionistische Elemente sichtbar werden. Bei eingeschossigen Einfamilienhäusern sind auch bei den Putzbauten expressionistische Formen vorherrschend. Eine Ausnahme in dieser Reihung stellt das Wohngebäude Klein Flottbeker Weg 1/Halbmondsweg dar. Es wurde 1923 im neoklassizistischen Stil erbaut und ist mit seinen schlichten gelb getünchten Putzfassaden, zurückhaltendem Dekor, der bestimmenden Portalausbildung (großzügiger Treppenaufgang, zurückliegende Eingangstür und ionische Säulen als statisches Stützelement der Auskragung und einer nach Symmetrie ausgerichteten Wandabwicklung)

...

im Eckbereich der Straßen zu einem Identifikationspunkt geworden. In den Erhaltungsbereich mit einbezogen ist das Garagengebäude, das mit der imposanten Walmdachausbildung und den Fledermausgauben in der verspielten Formensprache zu dem streng klassizistischen Hauptgebäude kontrastiert.

- Entlang der Parkstraße präsentieren sich Großvillen, die unmittelbar nach der Jahrhundertwende erbaut wurden. Im Gegensatz zu den Villen am Klein Flottbeker Weg sind diese in ihrem Architekturstil deutlich von der Gründerzeit bestimmt, ihre Formensprache ist vielfältiger. Reichhaltiges Dekor mit Holzarbeiten am Ortgang (Windfeder), Holzverbretterung am Giebel (meist nur im Obergeschoßbereich) im Kontrast zu den vorwiegenden Putzflächen, z.T. angedeutetes Fachwerk, runde und ovale Fenster und zum Teil verschachtelte Baukörperanordnungen sind die hervorstechenden Charakteristika. Eine Ausnahme bildet das Einfamilienhaus Parkstraße 56. Es wurde 1950 erbaut und kann als ein gutes Beispiel für die 50iger-Jahre-Architektur gewertet werden. Als typische Merkmale hierfür sind die Korbbogenstürze, Fensterreihungen mit Senkrechtheilungen und Fensterkreuzen sowie Klappläden auszumachen.
- Die Reihenhausbauung am Zedernweg ist ein Beispiel gelungenen Städtebaus der 50iger Jahre, das in anschaulicher Weise Eigenheimbauung mit bescheidenem finanziellen Aufwand, sparsamster Architektursprache und doch besonders hoher Wohnlichkeit dokumentiert.
- Die Villen an der Elbchaussee stellen die Fortsetzung der Gründerzeithäuser an der Parkstraße dar, sind jedoch auf eine barocke (neo-) Architektur ausgerich-

tet. Dies hängt mit der besonderen Adresse der Elb-  
chaussee zusammen, die schon damals eine gute Wohn-  
lage darstellte. Die barocke Gestaltung drückt sich  
in der Ausbildung der Fensterkapitäle, der mit Säulen  
und Lisenen auf Symmetrie ausgerichteten Portalen und  
den markanten Zwerggiebeln in Schmuckform aus.

- Die Einzel- und Doppelhäuser südlich der Bernadotte-  
straße sind größtenteils in den 30iger Jahren errich-  
tet worden. Die Gestaltung der überwiegend zweige-  
schossigen Häuser ist stark von der sog. Neuen Sach-  
lichkeit geprägt, die Fassaden sind im wesentlichen  
durch die Fenstergestaltung und -anordnung (Fenster  
mit Sprossen und Klappläden) bestimmt. Die Außenwände  
sind vorwiegend verputzt, als Dachform herrscht das  
Walmdach mit Pfannendeckung vor. Einbrüche gibt es  
durch später hinzugefügte eingeschossige Satteldach-  
häuser der 50iger Jahre mit ihrer spezifischen Formen-  
sprache, wie beispielsweise das Haus Bernadottestraße  
263.
- Beiderseits des Handelsmannwegs stehen zweigeschos-  
sige Mehrfamilienhäuser der 20iger und 30iger Jahre,  
die insgesamt sehr einfach gestaltet sind und kaum  
Dekor aufweisen, aber in ihrer Einheitlichkeit -  
Baukörperdimensionierung, Walmdächer, Fensterformate  
- und bescheidenen Gliederung straßenbestimmend sind.  
Ausnahme und zugleich städtebauliche Bereicherung  
stellen die Häuser Handelsmannweg 3 und 16 dar, die  
als Backsteingebäude z.T. mit Schmuckverbänden und  
Fensterformaten mit waagerechter Sprossenteilung  
stark expressionistische Elemente aufweisen. Beson-  
ders bei dem Gebäude Handelsmannweg 3 wird der von dem  
Hamburger Architekten Höger geprägte Baustil der  
20iger Jahre ablesbar.

...

- Die Gebäude im Erhaltungsbereich Borchlingweg/Eichenallee sind stilistisch unterschiedlich einzuordnen. Südlich des Borchlingweges überwiegen die einfach gestalteten Backsteinhäuser der 30er Jahre, nördlich der Eichenallee die Repräsentativ-Villen der Gründerzeit, z.T. schon mit Fensterelementen im Jugendstil (geschwungene Kämpfer). Auf der Südseite der Eichenallee ist das Gebäude Eichenallee 7 in seiner Backsteinarchitektur mit expressionistischer Prägung schon deutlich auf den Zeitgeist der sog. Neuen Sachlichkeit ausgerichtet; abweichend hiervon fällt das Gebäude Eichenallee 5 auf, das als farbig behandelter Putzbau mit abgeschnittenem Walmdach und langgezogenen Rechteckfenstern mit Sprossenteilung zur übrigen Bebauung kontrastiert.
- Im Erhaltungsbereich Borchlingweg/Stindeweg sind die Häuser Borchlingweg 9 - 15 den 50iger Jahren zuzuordnen, wobei besonders dominierend und als architektonisch wertvoll das Gebäude Borchlingweg 15 hervorzuheben ist, dessen Giebelrisalit gegenüber der Straßeneinmündung Langmaackweg (beidseitig stark eingegrünt) als ein besonderes Identifikationsmerkmal angesehen werden kann. Besonders zu erwähnen ist dabei das im Oval ausgebildete "Stabfenster" im Giebeldreieck. Die Bebauung westlich des Stindeweges ist in ihrer architektonischen und städtebaulichen Geschlossenheit als gutes Beispiel der 50iger Jahre anzusehen. Als bestimmende Bauelemente der eingeschossigen Satteldachhäuser sind die weiß geputzten Fassaden mit langgezogenen Gaubenbändern und geschwungenen Fenstergittern zu erwähnen.

- Die im Erhaltungsbereich Zypressenweg/Halbmondsweg zusammengefaßten Gebäude sind sehr unterschiedlich in ihrem Stil und in ihrem Entstehungsalter. Bei dem Gebäude Elbchaussee 230 handelt es sich um ein ehemaliges zur Villa Amsink gehörendes Stallgebäude mit Gärtnerhaus das 1899 errichtet und 1934 zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Die langgestreckte Baukörperanordnung zur Straße Halbmondsweg in der schlichten Ausführung und den als Resalit ausgebildeten Giebeln, mit Kletterpflanzen berankt, bildet eine unverwechselbare städtebauliche Situation. Die Gebäude am Zypressenweg sind mit ihrer spezifischen Formensprache von Fensterteilung in Klinkerfassade und Walmdachausbildung den 30iger Jahren zuzuordnen; die charakteristische Quersprossenteilung ist zwar bereits durch Ganzglasscheiben ersetzt, jedoch ist die bestimmende Senkrechttteilung beibehalten.

### 5.3 Erschließung

Das Gebiet ist mit den vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so daß kaum zusätzliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Als neue Straßenverkehrsflächen werden u.a. die z.Zt. noch privaten Flächen der Flurstücke 437 - ~~Zedernweg~~ - und der Flurstücke 430, 436, 1598 und 1600 - Verlängerung des Zypressenwegs - ausgewiesen, ebenso die der Freien und Hansestadt Hamburg gehörenden Flurstücke 1841 und 1851. Sie sollen zukünftig als öffentliche Wege die anliegenden Grundstücke erschließen.

Das Flurstück 447, das zunächst dem Wohngebiet zugeordnet worden war, wurde nach der öffentlichen Auslegung bestandsgemäß als öffentliche Wegeverbindung zwischen Zypressenweg und Elbchaussee ausgewiesen. Die ursprüng-

lich ausgewiesenen über den Bestand hinausgehenden Straßenverkehrsflächen im Klein Flottbeker Weg/Ecke Halbmondsweg waren zur Verbesserung und Ergänzung der Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden diese Flächen den Wohngebietsflächen zugeordnet, weil sie für die vorgenannten Zwecke nicht mehr benötigt werden. Eine zur Arrondierung der Flurstücksfläche 570 vorgesehene Einbeziehung von Teilen des Straßenflurstücks 569 (Klein Flottbeker Weg) wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgegeben.

Im Süden des Plangebiets verläuft in Ost-Westrichtung die Elbchaussee als Teil einer Hauptverkehrsverbindung zwischen der Innenstadt und den Elbvororten. Sie ist durch die landschaftlichen Schönheiten und historischen Gegebenheiten zu einem besonderen Anziehungspunkt geworden. Die großzügig angelegten Parks und parkähnlichen Gartenanlagen der Privatgrundstücke prägen den Charakter der Straße. An der Elbchaussee sind zur Verbesserung der Nebenflächen (Radwegbau) neue Straßenverkehrsflächen erforderlich und entsprechend ausgewiesen.

Im Westen bzw. im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die Parkstraße und den Halbmondsweg. Der Halbmondsweg stellt als Hauptverkehrsstraße die Verbindung zum S-Bahnhof Othmarschen und zur Autobahn A 7 dar. Die westliche Anbindung des Zypressenweges an die Bernadotestraße wird als ausreichend angesehen, da die Hauptverbindung nach Osten zum Halbmondsweg unter Beibehaltung der Kehre (Flurstück 460) erfolgt.

Für das vorhandene Schmutzwassersiel von der Bernadotestraße zur Elbchaussee wird ein Leitungsrecht eingetragen, das die Unterhaltung der Sielanlage sicherstellen soll. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die

...

Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem Leitungsrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 10). Nach der öffentlichen Auslegung ist die Darstellung des Leitungsrechts westlich der Kehre Zypressenweg der nach Westen verlaufenden Straßenverkehrsfläche angepaßt worden.

#### 5.4 Lärmschutz

Die Elbchaussee sowie die rückwärtig an die Elbchaussee heranreichenden Grundstücke Zedernweg 2-8 sind durch hohes Verkehrsaufkommen stark belastet. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebiet getroffen werden können. Danach ist wegen der von der Elbchaussee wahrzunehmenden verkehrlichen Bedeutung als Hauptverkehrsstraße eine anderweitige Trassierung nicht möglich. Ebenso scheiden auch aus stadtbildgestalterischen Gründen (Erhalt des durchgrünten Landschaftsbildes) Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (etwa Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) im Straßenbereich aus. Insoweit verbleiben für Neu- Um- und Erweiterungsbauten von Gebäuden nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Dazu ist in § 2 Nummer 9 festgelegt, daß <sup>an</sup> der Elbchaussee durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für die Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

...

planungsrechtliche  
Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) 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 als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und vom 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

#### 5.5 Begrünungsmaßnahmen

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem zweiten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Stellplatzanlagen sind mit Hecken einzufassen (vgl. § 2 Nummer 6). Mit diesen Vorschriften soll das waldähnliche Siedlungsgefüge mit seinem hohen Durchgrünungsgrad gesichert werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Hiermit soll erreicht werden, daß sich der Anteil an Versicke-

...

rungsflächen für Regenwasser sowie der durchwurzelbare Flächenanteil erhöht.

Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen (vgl. § 2 Nummer 8). Mit dieser Regelung soll die Wasseraufnahmekapazität des Bodens erhöht und damit die Erhaltung des Baumbestandes sichergestellt werden.

#### 5.6 Baum- und Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203), zuletzt geändert am 24. Juni 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 179). Die Bestimmungen des Landschaftsschutzes sollen bestehen bleiben, weil eine den Zielen entgegenstehende Bebauung im Plangebiet nicht vorgesehen ist. Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Knicks. Für sie gelten die Beschränkungen der Landschaftsschutzverordnung und außerhalb des Landschaftsschutzgebiets die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

Für Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) aufweisen, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen stand-

ortgerechten Arten vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 4). Standortgerechte Arten sind insbesondere Buchen, Kastanien, Stieleichen und Eschen. Einheimische Baumarten dienen neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten als Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren bestehen in diesem Zusammenhang zum Teil sehr enge Verflechtungen; so können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Bestimmung, daß nur standortgerechte Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine optimale landschaftsgestalterische Einbindung in den vorhandenen Naturraum zu erreichen.

#### 5.7 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 6 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 4, 7 und 8 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

#### 5.8 Beheizung

Es ist nur Fernheizung zulässig, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, elektrische Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 11). Die vorstehende textliche Regelung ist nach der öffentlichen Aus-

legung aufgenommen worden, weil im Plangebiet eine hohe Staubniederschlagskonzentration - der TA Luft-Immissionsgrenzwert I 2 für diesen Stoff wird erreicht - im Vergleich zu anderen Stadtgebieten zu verzeichnen ist; es ist deshalb erforderlich, alle Möglichkeiten zur Emissionsminderung auszuschöpfen. Die Grundstücke sollen bei Neubebauung an das Fernheiznetz angeschlossen werden; entsprechende Leitungen liegen in den Straßen. Für vorhandene Gebäude besteht jedoch kein Anschlußzwang.

6. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Hier gelten für alle baulichen Vorhaben die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt Seite 62), zuletzt geändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Othmarschen 3 vom 18. Juni 1963  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt  
Seite 86),

- Baustufenplan Groß-Flottbek-Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Fluchtlinienpläne Othmarschen 19 vom 9. Juni 1897, Othmarschen 52 vom 11. Juni 1907, Othmarschen 54 vom 23. Juni 1907, Othmarschen 58 vom 25. Juni 1907, Othmarschen 59 vom 23. Juni 1907, Othmarschen 65 vom 22. November 1907, Othmarschen 84 vom 8. August 1934 und Othmarschen 86 vom 16. Juli 1936.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 433.800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 70.130 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2900 m<sup>2</sup>) benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch Straßenbaumaßnahmen einschließlich des Sielbaus.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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