

Eigentum der Plankammer
Freie und Hansestadt Hamburg
Stadtentwicklungsbehörde
LP23/P Plankammer ZVG R 0113
Alter Sternweg 4 · 20459 Hamburg
Telefon 35 04-32 92/32 98
BN. 9.41-32 92/32 93

Begründung

zum Bebauungsplan Othmarschen 29

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

31.07.1998

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2242, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A 3/94 vom 7. März 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 693) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. September 1995 und 12. Juli 1996 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 2305, 1996 Seite 1786) stattgefunden.

2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die villenartige und stark durchgrünte Struktur des Gebiets und die in den Jahren 1934 bis 1937 entstandene charakteristische Siedlung beidseitig der Hammerichstraße durch bestandsorientierte Ausweisungen und der Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs vor unmaßstäblicher Veränderung geschützt werden.



3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Inhalt des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt in dem Planungsbereich das Milieu gartenbezogenes Wohnen mit dem Zusatz „Grünqualität sichern, parkartig“ und das Artenschutzprogramm den Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit parkartigen Strukturen“ dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Baustufenplan Groß Flottbek - Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) weist für das Gebiet Wohngebiet (W 2 o, „besonders geschütztes Wohngebiet“) aus.

Weiterhin gelten die Fluchtlinienpläne Othmarschen 39 vom 24. Juni 1904, Othmarschen 52 vom 11. Juni 1907, Othmarschen 63 vom 21. August 1908 und Othmarschen 78 vom 22. März 1926.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel (vgl. Ziffer 4.6).

3.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Es wird entlang der Straßenränder der Parkstraße, der Jungmannstraße und der Droysenstraße durch eine großzügig gestaltete überwiegend zweigeschossige und entlang der Walderseestraße durch eine überwiegend eingeschossige Villenbebauung geprägt. Der städtebaulich bedeutsame Blockinnenbereich, der über die Hammerichstraße erschlossen wird, ist zum großen Teil mit eingeschossigen, giebelständigen Einfamilienhäusern mit sparsamen Ausstattungsmerkmalen bebaut. Entlang der Droysenstraße sind Feldsteinmauern als gartenseitiger Abschluß der Grundstücke zur Straße hin vorhanden. Auf den Flurstücken 2115 und 2116 der Gemarkung Othmarschen verlaufen öffentliche Sielleitungen.

Das Gebiet ist stark durchgrünt, besonders charakteristisch ist der straßenbestimmende Baumbestand. Besonders im Bereich Droysenstraße und Jungmannstraße sind erhaltenswerte Eichen vorhanden. Im Bereich der Parkstraße sind ebenfalls erhaltenswerte Laubbäume vorhanden. Ebenfalls charakteristisch für das Plangebiet sind im Randbereich die Grundstücke mit großen Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Im inneren Teil des Bebauungsplangebiets befinden sich entlang von Stichwegen kleine Siedlungshäuser, die aufgrund fehlender Vorgärten jeweils relativ großzügige zusammenhängende Gartenflächen besitzen, die in der Regel von Bebauung freigehalten wurden.

Besonders typisch für das Landschaftsbild ist vor allem der große Altbaumbestand mit hohem Anteil an Eichen. Insbesondere die Einrahmung des Plangebiets nach Norden, Osten und Süden durch Eichenreihen prägen das Ortsbild. Zudem finden sich zahlreiche, z. T. sehr alte und hohe Hecken als Einfriedigung der Grundstücke. Der im Planungsraum anstehende Boden ist anthropogen überformt.

Die Gärten im Gebiet sind z. T. intensiv genutzt und mit Rasen und Ziergehölzen gestaltet, z. T. extensiver genutzt und mit einheimischen Gehölzen und Obstgehölzen bewachsen. Aufgrund des relativ großen Anteils an Freifläche und den großflächig zusammenhängenden Biotopstrukturen haben die Gärten insgesamt einen hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz im städtischen Bereich und bieten zahlreichen Pflanzen- und Tierarten potentiellen Lebensraum.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

In Anlehnung an den Bestand wird das gesamte Plangebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Für den Blockrandbereich entlang der Parkstraße, der Jungmannstraße und der Droyenstraße wird eine zweigeschossige Bebauung, überwiegend mit Einzelhäusern und entlang der Walderseestraße dem Bestand entsprechend eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Es werden geringfügige Erweiterungen in den rückwärtigen Bereich hinein für die zu dem Erhaltungsbereich gehörende Straßenrandbebauung zugelassen. Für die vorhandenen Baukörper werden für die seitlichen und zur Straße gerichteten Fassaden Baulinien festgesetzt, zur Gartenseite wird eine Baugrenze ausgewiesen, so daß nur zu dieser Seite eine Erweiterung z. B. der Anbau eines Wintergartens möglich ist. Dementsprechend werden Bautiefen zwischen 10 m und 23 m festgesetzt. Eine Erweiterung an den Seiten oder zur Straßenseite hin wird ausgeschlossen, um einerseits eine durchgehende Neubebauung durch Zusammenlegen mehrerer Grundstücke über die jetzigen Grundstücksgrenzen hinaus zu verhindern und andererseits auch die gegliederte Einzelbebauung durch die städtebaulich maßstabbildenden seitlichen Grenzabstände zu sichern.

Für die randständige Bebauung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ausgewiesen. Damit soll eine unmaßstäbliche Bebauung verhindert werden; gleich-

zeitig soll jedoch die Möglichkeit geschaffen werden, die bestehenden Gebäude den heutigen Wohnverhältnissen anzupassen. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird überwiegend auf drei beschränkt. Damit wird der großzügige Villencharakter der Randbebauung gesichert, ohne daß die gewachsene Villenstruktur durch eine unmaßstäbliche Bebauung mit einer Vielzahl von Eigentumswohnungen verändert wird. Davon ausgenommen sind die Gebäude auf den Flurstücken 179 (Parkstraße 16 / 16 a) und 180 (Parkstraße 18), die mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 ohne Wohnungszahlbeschränkung entsprechend dem Bestand gesichert werden sollen. Das Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 184 (Parkstraße 22 b und c) wurde bestandsgemäß ausgewiesen. Um den erhaltenswerten Baumbestand nicht zu gefährden, wird eine Erweiterung des auf dem Flurstück 97 (Droysenstraße 22) vorhandenen Baukörpers durch Ausweisung von Baulinien an allen vier Gebäudeseiten ausgeschlossen.

Die Bebauung auf dem Flurstück 171 soll in ihrer jetzigen Größe erhalten bleiben. Das Gebäude ist in Zusammenhang mit dem auf dem angrenzenden Flurstück 172 (Jungmannstraße 41) vorhandenen Hauptgebäude zu sehen. Daher wird eine Erweiterungsmöglichkeit, die nur in dem vorderen Grundstücksteil möglich wäre, ausgeschlossen, indem Baulinien festgesetzt werden.

Für die Bebauung an der Walderseestraße wird ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Geringfügige Erweiterungen sollen ermöglicht werden; dementsprechend werden Bautiefen von 14 m bis 20 m festgesetzt. Auf dem Flurstück 133 ist eine Neubebauung mit einer Bautiefe von 15 m in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude in der Walderseestraße ausgewiesen.

Im Blockinnenbereich werden beiderseits der Hammerichstraße für die eingeschossige Bebauung geringfügige Erweiterungen bei Festsetzung einer Wohnungszahlbeschränkung von zwei Wohnungen je Gebäude zugelassen. Mit den Anbaubeschränkungen soll gewährleistet werden, daß die Siedlungshäuser an der Hammerichstraße auch nach Erweiterung für spätere Generationen in ihrer charakteristischen Eigenart als ein Beispiel einer geschlossenen mittelständi-

schen Vorkriegssiedlung erhalten bleiben. Mit der festgesetzten Grundfläche (GR) von 130 m² sowie 150 m² bei Grundstücken von über 800 m² bei gleichzeitiger Festsetzung einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,2 soll die Erweiterungsmöglichkeit auf ein städtebaulich vertretbares Maß eingeschränkt werden, so daß die vorhandene kleinmaßstäbliche Struktur nicht verändert wird.

Jeweils an der Nordseite der zur Siedlung beidseitig der Hammerichstraße gehörenden Flurstücke wird mit einem Meter Abstand von den vorhandenen Wohnwegen eine Baulinie, deren Länge sich an der Länge des jeweiligen Wohnwegs orientiert, festgelegt. Die Ausweisung folgt dem Bestand und berücksichtigt das der Entstehung der Siedlung zugrunde liegende Ziel, bei den knapp bemessenen Grundstücken durch eine Bebauung nahe der Grundstücks-Nordgrenze großzügige Gärten zu schaffen. Mit der Ausweisung „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ soll die Bildung städtebaulich störender, langer Hauszeilen verhindert werden. Die Siedlung wird durch die einheitliche Firstrichtung der Gebäude entschieden geprägt. Neben der Größe, Außenwandfarbe und des Außenwandmaterials ist die gleiche Firstrichtung das wesentliche städtebauliche Element der Siedlungszusammengehörigkeit. An der Hammerichstraße sollen die Giebel als Straßenbild prägendes Element erhalten werden; dies wird durch Festsetzung einer Firstrichtung in Ost-West-Richtung erreicht; die Baulinien sind südlich der Giebel zurückversetzt. Die hiervon abweichenden Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen auf dem Flurstück 125 (Hammerichstraße 12) und auf den Flurstücken 119 und 121 (Hammerichstraße 18 und 20) erfolgt mit Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird bei einer GRZ von 0,3 in den Blockrandbereichen bzw. einer GFZ von 0,2 in den Blockinnenbereichen die zulässige Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), unterschritten. Damit soll gewährleistet werden, daß der vorhandene offene Siedlungskarakter erhalten bleibt.

4.2 Gestalterische Anforderungen

Für die mit „(A)“ bezeichneten Flächen beiderseits der Hammerichstraße wird nach § 2 Nummer 8.1 bestimmt, daß bei Giebelanbauten das Profil des vorhandenen Gebäudes aufzunehmen ist. Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Für die Dachdeckung sind dunkelgraue Dachziegel zu verwenden. Die Außenwände der Gebäude sind in weißem Putz auszuführen.

Mit dieser Festsetzung soll die Homogenität des Siedlungsbildes entsprechend dem Entwurf des Architekten der Siedlung gesichert werden und die stadtgestalterischen Elemente wie Form, Farbe und Dachform gewahrt bleiben.

Weiterhin soll verhindert werden, daß mit nicht dem Charakter der Siedlung entsprechenden Anbauten das äußere Erscheinungsbild der Siedlung im Laufe der Jahre verändert wird.

In § 2 Nummer 8.2 wird festgesetzt, daß bei eingeschossigen traufseitigen Anbauten von den vorhandenen Gebäudeecken ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten ist. Für traufseitige Anbauten sind nur Flachdächer zulässig.

Mit diesen Festsetzungen sollen Anbauten gestalterisch gegenüber dem Hauptgebäude abgegrenzt werden. Verknüpfungen von Altbausubstanz und Neubauung können so vermieden werden; der ursprüngliche Altbau soll auch nach baulichen Veränderungen durch Anbauten deutlich erkennbar bleiben.

4.3 Erhaltungsbereich

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1938 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite I), zuletzt geändert am

21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Die im Bebauungsplan festgelegten Erhaltungsbereiche erfassen die Einzelvillen an den Straßenrändern Parkstraße, Jungmannstraße und Droysenstraße sowie die geschlossene Siedlung beiderseits der Hammerichstraße. In dem im Bebauungsplan mit „(M)“ bezeichneten Bereich an der Droysenstraße sind Feldsteinmauern als gartenseitiger Abschluß der Grundstücke zur Straße hin vorhanden. Die in Hamburg seltenen Stützmauern aus Naturstein prägen das Straßenbild. Sie sollen erhalten bzw. mit gleichem Material und gleicher Machart ergänzt und erhalten werden.

Das Gebiet des heutigen Stadtteils Othmarschen umfaßt das Dorf gleichen Namens, das Dorf Klein Flottbek und die Lotsensiedlung Övelgönne am Elbufer. Als Bestandteile der Herrschaft Pinneberg kamen sie 1640 unter dänische Herrschaft, wurden 1867 preußisch und 1890 in Altona eingemeindet. Seit 1937 / 38 gehören sie zu Groß-Hamburg. Nach der Anlage der Bahn Altona-Blankenese 1867 bekam auch Othmarschen sein heutiges Erscheinungsbild; seit 1881 wurde für das Villenviertel Neu Othmarschen ein bewußt malerisches Straßensystem mit großzügigen Bauplätzen ausgewiesen. Die damals errichteten Villen sind meist zweigeschossig, mit historisierenden und z. T. Jugendstil-Dekorationen.

Große Grundstücke mit Villen umschlossen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die 1932 verkauft und parzelliert werden sollte. Der mit der Aufgabe betraute Architekt untersuchte verschiedene Erschließungen für das Gelände. Nach Inflation, Massenarbeitslosigkeit und Rezession sollten die Grundstücke, abweichend von dem dort sonst üblichen, kleingeschnitten, kostengünstig erschlossen, aber mit Gartennutzung geplant werden. Er plante Wohnwege von 3 m Breite zur Erschließung von jeweils drei Grundstücken. Es ergaben sich Grundstücke von 460 m² und 650 m² Größe mit einer Tiefe von 27 m; einige Grundstücke sind aus geometrischen Gründen größer. Weiterhin wurden Gestaltungsregeln für die Bebauung festgelegt. Die Grundstücke wurden mit Architektenbindung und den Regeln zur Bebauung an Interessenten verkauft. Demnach konnte jeder den Entwurf für sein Haus nach eigenen Wünschen und Möglichkeiten realisieren. Das Ergebnis war eine Siedlung mit Häusern individueller Grundrisse und ähnlichem Erscheinungsbild. Da sich die Vorgaben auch auf die Außenanlagen erstreckten, hatte die Siedlung jahrzehntelang eine auch für Laien erkennbare einheitliche Struktur, ein typisches Bild, die „Dahlmannstraßen-Siedlung“ nach der Dahlmannstraße, wie die Hammerichstraße damals hieß.

Es sind eingeschossige Häuser in offener Bauweise mit Satteldach und in Ost-West-Richtung ausgerichteter Firstrichtung errichtet worden. Durch Verzicht auf Vorgärten und Stellung der Häuser, einen Meter parallel zum Wohnweg, blieben großzügige zusammenhängende Gartenflächen erhalten. Die seitlichen Grenzabstände sind so groß, daß in den Giebeln notwendige Fenster ermöglicht werden konnten. Einige schmale Grundstücke wurden mit Doppelhäusern bebaut, um wenigstens jeweils einen Giebel mit notwendigen Fenstern versehen zu können. Die Wohnwege erhielten gesonderte Parzellennummern und wurden den Käufern später kostenlos überlassen unter der Voraussetzung, daß dort die Versorgungsleitungen verlegt werden durften und das Wegerecht der Anlieger gewährleistet war. Aus Kostengründen wurden die Abwasserleitungen unter den Häusern verlegt, die Schadensbeseitigung wurde vertraglich geregelt. Die Käufer der Grundstücke sicherten zu, sich neben der Architektenbindung unter Zu-

grundelegung des städtebaulichen Entwurfs an die Einhaltung folgender gestalterischer Zielsetzungen zu halten:

- eingeschossige Bebauung,
- Satteldach mit grauen Dachpfannen,
- Firstrichtung parallel zu den Wohnwegen,
- Gartenflächen frei von Bebauungen,
- Außenwände weiß, geputzt oder Backstein geschlämmt,
- Einfriedigung nur mit Hecken,
- Verzicht auf großkronige Bäume, um die Verschattung eigener oder nachbarlicher Grundstücksflächen zu minimieren.

Die Grundrisse und die Hausgrößen gestaltete der Architekt nach den Wünschen der Bauherren, mit dem Ergebnis, daß zwar kein Haus dem anderen gleicht, sie sich aber stark ähneln. In der Straße wurden nur Kirschbäume gepflanzt; jeder Eigner erhielt einen Kirschbaum mit der Auflage, ihn bei Abgang zu ersetzen. Die Siedlung wurde im Frühjahr jahrzehntelang insbesondere durch die weißen Siedlungshäuser im Zusammenhang mit den blühenden Kirschbäumen geprägt.

Die Vorbilder für die Villen des Plangebietsrandes sind die Häuser am Anfang der Jungmannstraße, Haus 1 und 3 (außerhalb des Plangebiets) in Baumaterial und Gestaltung an gründerzeitlichen Vorbildern orientiert und zugleich in der Ausführung auf die jeweiligen Wünsche der Bauherren zugeschnitten.

Die die Siedlung umgebende Blockrandbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Villen aus Backsteinmauerwerk mit breiten Dachüberständen und Walmdächern. Die älteren Gebäude sind hell gestrichene Putzbauten mit gezogenen Gesimsen und Erkern mit Sprossenfenstern und Jugendstilelementen im Dekor.

An der Droysenstraße sind vornehmlich helle Putzbauten vorhanden, deren Fassaden durch besondere Gestaltungsmerkmale, wie z.B. Backsteineinfassungen im Eingangsbereich, gegliedert sind. Die Häuser sind in den zwanziger und dreißiger Jahren errichtet worden und weitgehend im Originalzustand erhalten. Die Fenster sind z.T. durch neue Fensterelemente ersetzt worden.

Die in dem mit „(M)“ bezeichneten Bereich vorhandenen, zum größten Teil im Originalzustand erhaltenen Feldsteinmauern sind für die Droysenstraße charakteristisch.

Die Bebauung an der Jungmannstraße ist durch Backsteinbauten, die ebenfalls in den zwanziger und dreißiger Jahren errichtet wurden, gekennzeichnet. Die Eingangsbereiche und Giebel sind z.T. durch Ziermauerwerk besonders gestaltet. Die Fenster sind größtenteils im Originalzustand erhalten. Die Dächer sind vornehmlich als Walmdach ausgebildet.

Abweichend von den übrigen an der Jungmannstraße vorhandenen Villen ist das Haus Jungmannstraße 27 (Flurstück 87) eingeschossig. Es wurde in den fünfziger Jahren firstparallel zur Straße errichtet. Die Originalfenster sind noch erhalten.

Bei dem Haus Jungmannstraße 29 (Flurstück 86) handelt es sich um einen Backsteinbau mit axialem Fassadenaufbau mit erhöhtem Eingang, dunklem bis blauen Klinker und Walmdach. Es hat knappe weiße Dachüberstände sowie noch originalerhaltene umlaufende Fensterbekleidungen aus profilierten Hölzern und sprossenlose Scheiben. Im Obergeschoß wurde ein kleines Fensterformat, im Erdgeschoß z. T. liegende flügellose Fensterformate gewählt. Das Gebäude Jungmannstraße 35 (Flurstück 168) aus dunklem Backstein mit gestaltetem Eingangsbereich und Walmdach wurde in den zwanziger Jahren errichtet. Seine Fenster sind zum größten Teil noch im Original erhalten. Die Hauseingangstür ist neu. Bei dem Gebäude Jungmannstraße 37 (Flurstück 169) handelt es sich ebenfalls um einen 20er-Jahre-Bau mit Walmdach und fast quadratischem Grundriß. Es wurde durch eine neue Eingangs- und Carportüberdachung

mit augenfälliger Geländerausbildung überformt. Die ursprünglichen Fenster wurden durch sprossenlose Fenster z. T. aus Kunststoff ersetzt. Das Haus Jungmannstraße 39 (Flurstück 170) aus dunklem Klinker mit Walmdach mit hohem Aufschiebling stammt ebenfalls aus den zwanziger Jahren. Die Fenster sind noch nach außen aufgehend mit gründerzeitähnlicher Teilung mit geradem Kämpfer und darüber vorhandenen gesproßtem Wendeflügel im Originalzustand erhalten. Hinter den Außenflügeln sind von außen bei drei Fenstern bleiverglaste Bildmotive zu erkennen. Der Gründerzeitbau Jungmannstraße 41 (Flurstück 172) mit dunkel gestrichenen breiten, plastisch ausgearbeiteten Dachüberständen ist romantizierend und teilweise mit Fachwerk in den oberen Geschossen versehen. Die Füllungen bestehen aus gestrichenem Putz oder hellem Backstein. Der Backstein ist mit Schmuckelementen aus Zierschichten und Formsteinen an Laibungen und Bögen versehen. Die Sockel bestehen aus Zyklopenmauerwerk. Die Anbauten auf dem Flurstück 171 wurden ca. Anfang der zwanziger Jahre errichtet. Im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude auf dem Flurstück 172 bilden sie ein erhaltenswertes Ensemble.

Die Häuser in der Parkstraße sind vornehmlich helle Putzbauten.

Bei dem Gebäude Parkstraße 10 (Flurstück 176) handelt es sich um ein eingeschossiges, weiß gestrichenes Backsteingebäude der 50er Jahre, welches von der Straßenfront zurückgesetzt ist. Es hat ein sehr steiles Dach mit Überständen sowie Blumenfenster im Erdgeschoß. Daneben ist ein hervorgezogener Kamin aus Klinkermauerwerk vorhanden, der plastisch die Fassade gliedert, einprägsam den Giebelüberstand des Daches durchbricht und Firsthöhe erreicht. Die Gebäude auf den Flurstücken 179 und 180 (Parkstraße 16/16 a und 18) wurden auf Grund des städtebaulichen Zusammenhanges in den Erhaltungsbereich einbezogen. Der weiß gestrichene Putzbau Parkstraße 22 (Flurstück 182) hat ein Krüppelwalmdach mit breitem Überstand mit Kupferdeckung und mit einer Ochsenaugen-Gaube. Die reich gegliederten Holzfenster mit Jugendstilelemen-

ten sind im Originalzustand erhalten. Im Sockel- und im Erdgeschoß sind symmetrische Erker vorhanden.

4.4 Straßenverkehrsflächen / Sielleitung

Das Plangebiet ist umschlossen von den Wohnsammelstraßen Walderseestraße, Parkstraße, Jungmannstraße und Droysenstraße, wobei mit der Droysenstraße auch Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung aufgenommen wird; der mittlere Siedlungsbereich hat an der Hammerichstraße seine Belegenheit. Das Plangebiet ist dementsprechend ausreichend erschlossen, so daß darüber hinaus keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Neue Verkehrsflächen werden daher nur in geringfügigem Umfang für den Ausbau der Kehre und für Eckabschrägungen im Einmündungsbereich der Hammerichstraße in die Jungmannstraße sowie der Walderseestraße in die Droysenstraße festgesetzt. Die entgegen ursprünglicher Planung vorgesehene Verbreiterung der Walderseestraße wird aufgehoben, so daß Teile der städtischen Parzellen - Flurstücke 2115 und 2116 -, zusammen ca. 2.600 m² groß, an die Anlieger zurückgegeben werden können. Die in diesem Grundstücksstreifen verlegte und im Bebauungsplan gekennzeichnete Sielleitung ist im Abstand von 2,5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, die Trasse darf nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden. Die Straßenbegrenzungslinie der Droysenstraße soll auf die Außenkante der vorhandenen Stützmauern verlegt werden. Die Walderseestraße ist mit einem Fußweg in westlicher Verlängerung an die Parkstraße angebunden; ein Ausbau des Weges ist planungsrechtlich gesichert. In Höhe der Flurstücke 133/134 ist eine Kehre vorhanden, die auf 22 m Durchmesser ausgebaut werden muß, damit auch Fahrzeuge der Stadtreinigung wenden können. Eine entsprechende Erweiterungsfläche ist im Plan ausgewiesen.

4.5 Baumschutz / Begrünnungsmaßnahmen

Das Gebiet ist stark durchgrünt, besonders charakteristisch ist der straßenbestimmende Baumbestand. Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken, die 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) unterliegen. Soweit erhaltenswerte Einzelbäume für die städtebauliche Situation von besonders orts- und landschaftsprägender Bedeutung sind, ist in der Planzeichnung die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Die Nachpflanzungen sollen bei diesen Bäumen an der selben Stelle erfolgen. Besonders im Bereich Droysenstraße und Jungmannstraße sind erhaltenswerte Eichen vorhanden. Im Bereich der Parkstraße sind ebenfalls erhaltenswerte Laubbäume vorhanden. Im Blockinnenbereich wurden parallel zur Hammerichstraße 1 m breite Flächen zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der durchgrünte Charakter der Siedlung beidseitig der Hammerichstraße gewahrt bleiben.

Für Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine optimale, stadttökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z. T. eine sehr enge Verflechtung, 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 auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz.

Für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen und für Hecken sowie für die nach der Planzeichnung zu

erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und zu pflegen. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 3). Die Festsetzung einer Ersatzpflanzverpflichtung dient dazu, daß auch bei Abgang die vorhandene erhaltenswerte Gehölzstruktur wieder hergestellt und damit die Durchgrünung des Plangebiets gesichert werden kann. Die Festschreibung eines Mindeststammumfanges für Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um nach dem Abgang zu erhaltender Bäume ein Grünvolumen zu erhalten, welches den vorherigen Zustand baldmöglichst wiederherstellt.

Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktion eines Baumes sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist erforderlich, um die Vitalität des Baumbestandes zu erhalten. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes eines Baumes führen zu einer nachhaltigen Veränderung der Vitalität. Außenwände von Nebengebäuden und Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 5). Die Eingrünung der Fassaden und Stützen von Carports soll eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen bewirken. Die Begrünung dient auch der kleinräumigen Klimaverbesserung. Grüne Fassaden stellen zudem einen wichtigen Lebensraum u.a. für Insekten und Vögel in der Stadt dar. Darüber hinaus wirken die begrünten Fassaden schallabsorbierend und sind als positive stadtgesterische Elemente zu werten. Eine Begrünung mindert die Dominanz dieser Baulichkeiten, die besonders im Eingangsbereich der Gärten oft störend in Erscheinung treten.

Flachdächer, soweit sie nicht als Dachgarten genutzt werden, sowie Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 7). Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau auf den Dächern von mindestens 5 cm gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung mit einer Sedum-Vegetation. Die bewachsene Bodenschicht dient einer wirksamen Speicherung von Regenwasser. Durch das Wasserrückhaltevermögen wird der Oberflächenwasserabfluß verzögert bzw. reduziert; zudem wird für angepaßte Tierarten in der Boden- sowie der Vegetationszone ein Lebensraum geschaffen. Die Begrünung soll vor allem auch zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen führen. Die Bepflanzung von Dächern trägt außerdem durch Reduzierung von Aufheizeffekten sowie durch temperatúrausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindernde Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des Kleinklimas und der lufthygienischen Verhältnisse bei.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 6). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung oder Asphaltierung sollen damit ausgeschlossen werden, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern und die Versiegelung des Bodens auf ein ökologisch vertretbares Maß zu reduzieren. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden.

4.6 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 17. Dezember 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3108, 3112 und 3119). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

4.7 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5 und 7 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 2, 3, 4 und 6 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im Bereich des Bebauungsplans wird der vorhandene Bestand an Gebäuden festgeschrieben, wobei geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten durch entsprechende Baugrenzen- bzw. Baulinienausweisungen zugelassen werden. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich hauptsächlich aus der Bodenversiegelung unbebauter Bereiche mit Gebäuden und Nebenanlagen. Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen (vgl. § 2 Nummer 6),
- Ersatzpflanzungen für Bäume und Hecken (vgl. § 2 Nummer 3),
- Extensive Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummer 7),
- Fassadenbegrünung (vgl. § 2 Nummer 5),
- Anpflanzungsgebot für Hecken.

Durch diese Festsetzungen im Bebauungsplan können die Beeinträchtigungen in Teilbereichen gemindert werden; im Hinblick auf das Planungsziel, die Siedlung dem heutigen Wohnraumbedarf anzupassen, sind verbleibende geringfügige Beeinträchtigungen hinnehmbar.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Baustufenplan Groß Flottbek - Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Fluchtlinienpläne Othmarschen 39 vom 24. Juni 1904, Othmarschen 52 vom 11. Juni 1907, Othmarschen 63 vom 21. August 1908 und Othmarschen 78 vom 22. März 1926.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 79 650 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 9 200 m² (davon neu etwa 50 m²) benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für die vorgesehenen Eckabschrägungen benötigten Straßenverkehrsflächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut. Weiterhin ist mit Kosten für den Ausbau der Kehre in der Walderseestraße, den Ausbau des Weges zwischen der Kehre und Parkstraße einschließlich dem Abbruch einer Doppelgarage auf dem Flurstück 2115 zu rechnen.