

Begründung zum Bebauungsplan Wellingsbüttel 16

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass der Planung.....	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	9
3.4	Angaben zum Bestand.....	10
4	Umweltbericht	11
4.1	Vorbemerkungen.....	11
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander ...	13
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgut Luft/Lufthygiene.....	13
4.2.2	Schutzgut Klima	15
4.2.3	Schutzgut Wasser	15
4.2.4	Schutzgut Boden.....	16
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	17
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Stadtbild.....	18
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
4.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Kenntnis- und Prognoselücken	19
4.4	Überwachung	19
4.5	Zusammenfassung des Umweltberichtes	19
5	Planinhalt und Abwägung	20
5.1	Art der Nutzung, Baugebiete	20
5.1.1	Reine Wohngebiete.....	20
5.1.2	Allgemeine Wohngebiete	21
5.1.3	Mischgebiete	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung	26
5.2.1	Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)	27
5.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	29
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	31
5.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	32
5.3	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	36
5.4	Fläche für den Gemeinbedarf und Sportanlagen	37
5.5	Verkehrsflächen	40
5.6	Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen	41
5.7	Fläche für die Abwasserbeseitigung	42
5.8	Städtebauliche Erhaltungsbereiche	42
5.9	Baugestalterische Festsetzungen	43
5.10	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	44

5.10.1	Lärmschutz.....	44
5.10.2	Wirkungsbereich der oberirdischen Elektrizitätsleitung	46
5.10.3	Klimaschutz	47
5.11	Grünflächen.....	47
5.11.1	Öffentliche Grünflächen	47
5.11.2	Private Grünflächen	48
5.12	Fläche für Wald	49
5.13	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	49
5.13.1	Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung	50
5.13.2	Maßnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz.....	50
5.13.3	Sonstige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	51
5.13.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	51
5.14	Nachrichtliche Übernahmen	51
5.15	Kennzeichnungen	52
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	52
7	Aufhebung bestehender Pläne; Verhältnis zu den ATAG-Klauseln	52
8	Flächen- und Kostenangaben	52
8.1	Flächenangaben	52
8.2	Kostenangaben	53

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2415), zuletzt geändert 15. Juli 2014 (BGBl. I Seite 954). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche, naturschutzrechtliche, abwasserrechtliche und gestalterische Festsetzungen.

Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen von Erhaltungsbereichen nach § 172 BauGB.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 4/10 vom 29. November 2010 (Amtlicher Anzeiger Seite 2436) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung am 24. November 2010 hat nach der Bekanntmachung vom 28. Oktober 2010 (Amtlicher Anzeiger Seite 2138) stattgefunden. Die erste öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 30.11.2012 (Amtlicher Anzeiger Seite 2327) vom 10.12.2012 bis 18.01.2013 stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19.11.2013 (Amtlicher Anzeiger Seite 2174) und vom 26.11.2013 (Amtlicher Anzeiger Seite 2227) vom 02.12.2013 bis 17.01.2014 stattgefunden.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 4 Absatz 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

2 Anlass der Planung

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des Ortsteils Wellingsbüttel, für den bisher der Baustufenplan Wellingsbüttel von 1955 gilt.

Wellingsbüttel wurde in den zwanziger und dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts erschlossen. Die bauliche Entwicklung im Plangebiet steht dabei eng in Verbindung mit der Inbetriebnahme des Bahnhofes Wellingsbüttel 1918. Durch die Parzellierung der ehemaligen Gutsflächen für den Eigenheimbau und die umfangreichen städtebaulichen und Gestaltungsvorgaben durch die Alsterthal-Terrain-Actien-Gesellschaft (ATAG) hat sich Wellingsbüttel zu einem Villenvorort Hamburgs entwickelt. Noch heute ist der Ortsteil überwiegend durch eine Einfamilienhaus-Bebauung auf großen, durchgrüntem Grundstücken geprägt. Neben der Lage im Alstertal trägt dieser Charakter bis heute dazu bei, dass Wellingsbüttel eine attraktive und sehr nachgefragte Wohnlage darstellt. Der Fortbestand der gebietstypischen Merkmale ist jedoch nicht gesichert.

In den letzten Jahren sind die städtebaulichen Strukturen durch Abriss und Neubauten, die zum Teil die Maßstäblichkeit der bisherigen Bebauung deutlich überschreiten, an mehreren Stellen im Plangebiet überformt worden. Auf der Grundlage des Baustufenplans genehmigungsfähige Wohngebäude lassen mitunter in Art und Umfang keinen Bezug zur angrenzenden Bebauung erkennen und können das Orts- und Landschaftsbild so in erheblicher Weise beeinträchtigen. Eine Steuerung der baulichen Entwicklung in den gewachsenen Wohngebieten, die eine Überformung durch gebietsuntypische und städtebaulich bedenkliche Bauformen verhindert, ist mit dem geltenden Planrecht oft nicht ausreichend möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der erhaltenswerten, städtebaulichen Strukturen,

die überwiegend von Einfamilienhaus-Gebieten mit aufgelockerter, straßenparalleler, ein- bis zweigeschossiger Bebauung geprägt ist, geschaffen. Neubauten sollen sich zukünftig vom Bauvolumen und auch der Anzahl an Wohnungen je Gebäude in die vorhandene erhaltenswerte Bebauungsstruktur einfügen. Gleichzeitig wird auf städtebaulich geeigneten Flächen, insbesondere entlang von Hauptverkehrsstraßen und in baulich vorgeprägten Blockinnenbereichen, eine bauliche Weiterentwicklung und auch verträgliche Nachverdichtung des Bestandes insbesondere für den Wohnungsbau ermöglicht.

Zur Sicherung des Strukturerhalts und einer maßvollen Strukturentwicklung werden am strukturtypischen Bestand orientierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung und gestalterische Festsetzungen getroffen sowie teilweise städtebauliche Erhaltungsbereiche festgesetzt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. Seite 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen, Grünflächen entlang des Alsterlaufes sowie kleinere, von Wohnbauflächen eingeschlossene Grünflächen, den Saseler Damm und den Farmseener Weg als Hauptverkehrsstraßen sowie eine Schnellbahntrasse dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. Seite 363) stellt im Plangebiet überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Für weite Bereiche soll die parkartige Grünqualität dieser Wohngebiete gesichert werden. Am Wellingsbüttler Weg sind darüber hinaus kleinere Flächen als „Milieu Etagenwohnen“ sowie im Bereich der S-Bahnhof-Station Wellingsbüttel als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Kleinere von Wohnbauflächen eingeschlossene Freiflächen sind als Grün- bzw. Parkanlage dargestellt. Die Landschaftsachse des Alstertals im Norden des Plangebiets dient als städtisches Naherholungsgebiet dem Freiraumverbund. Hier sind die Milieus „Parkanlage“ und im östlichen Bereich „Wald“ sowie teilweise das Milieu „Auenentwicklungsbereich“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für große Teile des Plangebiets die offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen bei einem hohen Anteil von Grünflächen sowie den Biotopentwicklungsraum mit parkartigen Strukturen dar. Entlang der Alster stellt die Karte Fließgewässer mit Auenbereichen sowie angrenzend naturnahe Laubwaldreste und Bruch-, Sumpf- und Auwälder dar. Die Verbindung von Biotoptypen der Knicks und Säume werden als Verbindungsbiotop dargestellt.

Eine Änderung des Landschaftsprogramms inklusive der Karte Arten- und Biotopschutz ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Wellingsbüttel in der Fassung seiner Feststellung vom 4. November 1952), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 61), geändert am 8. November 1960, setzt im Plangebiet überwiegend Wohngebiete fest. An der Rolfinckstraße, an der Saseler Chaussee und am westlichen Ende der Straße Eckerkamp sind Mischgebiete festgesetzt. Für die Wohnbaugrundstücke der offenen Bebauung ist eine generelle Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² festgesetzt. In einigen Teilen sind andere Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt:

In den Bereichen mit Gruppenhausbebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m² festgesetzt (Teile der Saseler Chaussee, Wellingsbüttler Weg im Bereich Borsfels Ende/ Bantschowstraße und im Bereich Barkenkoppel/ südlich Friedrich-Kirsten-Straße, im Bereich Reinkingstraße/ Krietkamp sowie auf der südlichen Seite der Rolfinckstraße inklusive der Belegenheiten Dannenkoppel) und in Bereichen mit Reiheneinzelhäuser 200 m² festgesetzt.

Bei einigen am Alsterlauf belegenen besonders bezeichneten Grundstücken (Straßenzüge Up de Worth, Barkenkoppel, Knasterberg, Langwisch und benachbarte Teilbereiche des Wellingsbüttler Weg sowie der Baublock Rolfinckstraße/ Rabenhorst und einige Grundstücke in der Lockkoppel) ist eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² festgesetzt.

Bei einigen Flächen mit Waldbestand (südlich Friedrich-Kirsten-Straße/ nordwestlich des Wellingsbüttler Weg und ein Teilbereich des Pfeilshofer Weg) wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m² festgesetzt.

Die zulässige Geschossigkeit liegt bei einem oder bei zwei Geschossen. Die Bereiche mit einer möglichen Zweigeschossigkeit liegen schwerpunktmäßig nördlich der S-Bahn-Trasse und nördlich der Rolfinckstraße. Ein weiteres größeres Areal befindet sich entlang der Saseler Chaussee (Südteil) und den westlich angrenzenden Straßenzügen.

Daneben sind einzelne, für „besondere Zwecke vorbehaltene“ Bereiche für Schulen und Kirchen festgesetzt. Am Wellingsbüttler Weg sowie am westlichen Ende der Straße Eckerkamp sind in den Wohngebieten Straßenabschnitte zulässig für Läden festgesetzt.

Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen sowie Landschaftsschutzgebiete und Sportflächen werden als Außengebiete festgesetzt.

In der Straße Hoheneichen sowie entlang des Wellingsbüttler Weg benachbart zur S-Bahn-Station sowie am Barkenkamp setzt der Baustufenplan Parkplätze/ Abstellplätze und im Block Saseler Chaussee/ Volksdorfer Weg eine Stellfläche für Garagen fest.

Die Änderung des Baustufenplans von 1960 setzt für den südlichen Abschnitt der Saseler Chaussee (zwischen Kreuzung Rolfinckstraße/ Farmsener Weg und südlicher Ortsteilgrenze zu Bramfeld) über die gesamte Länge und auf beiden Straßenseiten „Straßenabschnitte, an denen Überfahrten für Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr nicht zulässig sind“ fest.

Der Baustufenplan Sasel in der Fassung seiner Feststellung vom 4. November 1952 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 61), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 setzt für den nördlichen Teil des Flurstücks 3192 der Gemarkung Wellingsbüttel Wohngebiet (W1o) fest.

Der Baustufenplan Fuhlsbüttel – Alsterdorf – Groß Borstel – Ohlsdorf in der Fassung seiner Feststellung vom 4. November 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955

(Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 61) und geändert am 11. Oktober 1960 setzt am nördlichen Rand des Ohlsdorfer Friedhofs (Gemarkung Wellingsbüttel) Grünflächen öffentlicher Art/Außenbereich fest.

ATAG-Klauseln

Durch die sogenannten ATAG-Klauseln sind im Jahre 1913 planerische Grundzüge zwischen den Gründern der Alsterthal-Terrain-Actien-Gesellschaft und den Besitzern der Güter Wellingsbüttel, Sasel und Poppenbüttel im Benehmen mit der Stadt Hamburg entwickelt worden. Diese privatrechtlichen Regelungen dienten wegen fehlender Bebauungspläne einer geordneten baulichen Entwicklung des Alstertales, sodass durch unterschiedliche Instrumente sichergestellt werden konnte, dass Villengebiete entstanden, die dem besonderen landschaftlichen Charakter des Alstertals entsprechen.

Nach der Liquidation der ATAG im Jahre 1947 ist die Stadt Hamburg als Rechtsnachfolger im Grundsatz bis heute gehalten, auf die Einhaltung dieser privatrechtlichen Grunddienstbarkeiten zu achten. Allerdings nimmt die ATAG-Kommission keine Stellung zu Fragen, die abschließend in einem qualifizierten Bebauungsplan geregelt sind. Durch den Bebauungsplan Wellingsbüttel 16 werden die privatrechtlichen ATAG-Klauseln, soweit städtebaulich begründbar, durch entsprechende Festsetzungen in öffentlich-rechtliches Planrecht überführt.

Denkmalschutz

Folgende Ensembles sind gemäß Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. Seite 142) als Denkmal in der Denkmalliste eingetragen.

- Friedrich-Kirsten-Straße o. Nr.: Südlich der Friedrich-Kirsten-Straße liegt östlich des Grundstücks Nr. 2a/2b die Denkmalanlage bestehend aus zwei Denkmälern. Im östlichen Bereich der Anlage erhebt sich das in geraden, strengen Formen mit Baumbestand gegliederte Mahnmal für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs von 1931. Im westlichen Teil der Anlage befindet sich, umgeben von Eichen, ein quaderförmiger Gedenkstein (Findling) mit einer Inschrift zu Gedenken „Paul von Hindenburg 1847-1934“ von 1935.
- Rabenhorst 7, 9 und 11: Das Ensemble besteht aus drei aufeinander bezogenen Backsteingebäuden und eine den Gebäuden vorgelagerten Park- und Gartenanlage. Bei den Gebäuden handelt es sich um das ehemalige Verwaltungsgebäude der Alsterthal-Terrain-Actien-Gesellschaft m.b.H. (ATAG) sowie zwei Nebengebäuden, die als verkleinerte Ausgaben mit ähnlichen Merkmalen in Formen der niederländischen Renaissance die Gestaltung des Haupthauses aufgreifen.
- Up de Worth 24: Das Ensemble besteht aus einem villenartigen Wohnhaus des Architekten Fritz Höger mit Einfriedung und umgebender Gartenanlage.
- Up de Worth 25/27: Das Ensemble besteht aus der Evangelischen Lutherkirche, Gemeindehaus, Pastorat, gestalteter Platz- und Grünfläche mit Feldsteinmauer, einfassende Lindenbäume und Laternen. Unmittelbar hinter der Kirche befindet sich das mit alten Bäumen bestandene Hügelgrab Knasterberg. Auf dem großem Grundstück, welches zwischen den Straßen Up de Worth und Wellingsbüttler Weg in die Parzellenstruktur eingesprengt ist, befindet sich so eine dorfförmlich anmutende Struktur bestehend aus der zusammengehörigen Gebäudegruppe. An der Süd-Ostseite wird der Platz durch eine niedrige Feldsteinmauer und eine Lindenallee begrenzt.

Folgende Einzelanlagen und Objekte sind gemäß Denkmalschutzgesetz als Denkmal in der Denkmalliste eingetragen.

- Im Wellingsbüttler Weg 188 steht das Fachwerk-Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Reetdach seit 1986 unter Denkmalschutz (Denkmallisten-Nr. 0823). Das Wohngebäude Pfeilshofer Weg 31 steht seit 2012 unter Denkmalschutz (Denkmallisten-Nr. 1890), das Ensemble Lockkoppel 23 steht ebenso seit 2012 unter Denkmalschutz (Denkmallisten-Nr. 1919).
- Desweiteren zählen zu den Denkmälern die Gebäude Eckerkamp 36, Friedrich-Kirsten-Str. 2 inklusive Steinbrüstung und Bepflanzung an der Straße sowie die Gebäude Langwisch 9, Saseler Chaussee 91 und das Schulgebäude Streng 5.
- In der Grünfläche Rabenhorst befindet sich das Denkmal für Kaiser Wilhelm I. von 1897.
- Der Grenzstein vor Haus Kelterstraße 59 steht unter Denkmalschutz.
- Der Grabhügel Knasterberg wird als frühgeschichtliches Hünengrab seit 1937 als eingetragenes Kulturdenkmal (Denkmallisten-Nr. 0130) geführt.

Gemäß § 7 a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz haben die Verfügungsberechtigten alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 Denkmalschutzgesetz an erkannten Denkmälern spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Archäologische Vorbehaltsflächen

Im Plangebiet sind mehrere vor- und frühgeschichtliche Fundstellen unterschiedlicher Zeitstellung bekannt, die denkmalwürdig sind. Es handelt sich um einen bronzezeitlichen Grabhügel (Knasterberg), eine Siedlung sowie einen Urnenfriedhof aus vorrömischer Eisenzeit sowie zwei weitere vorgeschichtliche Siedlungsstellen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerrungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung, durch das Hamburger Museum für Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege) – Stiftung Helms Museum- Museumsplatz 2 in 21073 Hamburg, einzuholen.

Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet befinden sich laut dem Fachinformationssystem FIS –Altlasten 23 registrierte Flächen. Davon wurden 4 Flächen für den Bebauungsplan gem. Bundesbodenschutzgesetz weitergehend geprüft:

- 7044-001/00 AVF/ehem. Kläranlage Wellingsbüttler Weg 25/27
- 7244-102/00 AVF/CRE Saseler Chaussee 49
- 7046-110/00 Fläche/TAN Wellingsbüttler Weg 172
- 7244-114/00 Fläche/TAN Saseler Chaussee 9

Die Prüfung und/ oder weitergehende Bearbeitung der vier genannten Flächen hat folgende Ergebnisse gebracht:

- Die Unbedenklichkeit der Fläche Wellingsbüttler Weg 25/27 konnte durch eine separate Untersuchung (s. Kap. 3.3) bestätigt werden.
- Bei dem Grundstück Saseler Chaussee 49 (Altlast und Grundwasserschaden) handelt sich es um den ehemaligen Standort einer chemischen Reinigung. Untersuchungen ergaben Schadstoffgehalte im Boden, in der Bodenluft und im Stauwasser. Daher wird die Fläche entsprechend gekennzeichnet (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, s. Kap. 5.15).

Für die folgenden Flächen ist eine Kennzeichnung jedoch nicht erforderlich:

- Bei der Altlastverdächtigen Fläche Wellingsbüttler Weg 172 handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle, deren Rückbau nicht nachweislich geklärt ist. Weitere Informationen liegen nicht vor. Es wird vermutet, dass die Tanks ausgebaut sind.
- Bei der Altlastverdächtigen Fläche Saseler Chaussee 9 handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle, deren Rückbau ungeklärt ist. Weitere Informationen liegen nicht vor. Es wird vermutet, dass die Tanks sich noch im Untergrund befinden.

Für die Flächen Wellingsbüttler Weg 172 und Saseler Chaussee 9 ist bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund zu prüfen, ob Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf den Flächen nicht auszuschließen sind.

Die restlichen 19 Flächen sind in das Bodenzustandsverzeichnis überführt. Für sie ist nach erfolgter Prüfung der ehemals bestehende Altlastenverdacht als erledigt eingestuft und es besteht kein weitergehender Handlungsbedarf.

Für das Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen von dem jeweiligen Antragsteller beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. Seite 350, 359, 369).

Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I Seiten 3154, 3159, 3185) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. Seiten 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. 2014 Seite. 167). Dazu gehören als Flächenbiotope die Alster, die sie begleitenden Erlen- und Eschen-Auwälder, der Kuhteich und der Prökelmoorteich, einige weitere Still- und Kleingewässer, die 200 bis 500 Jahre alten Eichenmischwaldbestände im Dr.-Helmut-Thielicke-Park und südlich der S-Bahnstation Hoheneichen.

Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark/ Alstertal vom 8. März 2005 (HmbGVBl. 2005, S.60) zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. 2010, Seiten 350, 368). Es umfasst den westlichen Teil der Kuhteiche mit angeschlossenem Kriegerdenkmal, die Grundstücke Friedrich-Kirsten-Straße 2 und 2a, Teile des Grundstücks Wellingsbüttler Weg 91 sowie die im nordöstlichen Abschnitt der Friedrich-Kirsten-Straße gelegene Waldfläche.

Überschwemmungsgebiet

Das Überschwemmungsgebiet der Alster schließt sowohl die städtischen Flächen entlang der Alster als auch Teile einiger, direkt bis an den Alsterwanderweg heranreichender Privatgrundstücke am Wellingsbüttler Weg mit ein. Im hochwassergefährdeten Bereich der Alster (Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen – Überschwemmungsgebiet) gelten die „Besonderen Schutzbestimmungen für festgesetzte Überschwem-

mungsgebiete“ des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. Seiten 2606 f.), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I Seiten 3154, 3159, 3180), in Verbindung mit der „Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Alster zwischen der Landesgrenze und der Fuhlsbütteler Schleuse“ in der Fassung vom 16. Januar 1979 (HmbGVBl. 1979, Seite 10), zuletzt geändert 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. Seiten 375, 376). Ausnahmegenehmigungen können für das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, das Herstellen, Verändern und Beseitigen von Anlagen sowie das Lagern von Stoffen und Entnehmen von Bodenbestandteilen nur unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen erteilt werden.

Wasserrecht

An Alster, Kuhteich, Moorkampgraben und Prökelmoorteich sowie am Wellingsbüttler Grenzgraben sind das ökologische Potenzial und der chemische Zustand nach den Vorgaben der EG-Wasserrahmenrichtlinie zu verbessern. Damit einher geht ein Verschlechterungsverbot für die Komponenten der Gewässerqualität (§ 6 WHG). Die Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit für Fische und Kleinlebewesen sowie zur Erhöhung der Vielfalt an Gewässerstrukturen erfolgt in eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren beziehungsweise im Rahmen der Gewässerunterhaltung. Daraus können sich Veränderungen in der Gestalt der Gewässer ergeben.

Artenschutz

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten, insbesondere Vögel, Fledermäuse und Amphibien zu rechnen. Der Lebensraum dieser Arten wird durch den Strukturverlust und die Strukturentwicklung jedoch nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt. Daher sind aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu erwarten. Diese Bereiche werden bereits seit langem intensiv genutzt und lassen daher keine Lebensraumpotentiale erwarten, die nicht ggf. im Zuge der Baugenehmigung durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden könnten. Daher und weil ein Baurecht für die Grundstücke bereits gegeben ist, wurden keine speziellen Untersuchungen für den Artenschutz beauftragt.

Bei der Realisierung von Vorhaben müssen vom jeweiligen Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG Absatz 1 hinreichend berücksichtigt werden. Hierzu ist ggf. der besonders und streng geschützte Artenbestand frühzeitig gutachterlich zu ermitteln, um erforderliche, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen. Das rechtzeitige Ausführen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sichert den Erhaltungszustand bundesrechtlich geschützter Arten und macht eine etwaige Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG entbehrlich.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Strukturuntersuchung des Stadtteils Wellingsbüttel

In 2010 ist eine städtebauliche Strukturuntersuchung durchgeführt worden. Ziel dieser Untersuchung war es, die Bestandsbebauung zu erfassen und zu analysieren. Auf dieser Grundlage wurden die zu sichernden Bauungsstrukturen und ein mögliches Weiterentwicklungspotenzial im Ortsteil herausgearbeitet.

Lärmtechnische Untersuchung

In 2011 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden insbesondere der Verkehrslärm (Straßen und S-Bahn-Strecke) und der Sportanlagenlärm betrachtet. Auf die im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen wird durch entsprechende Festsetzungen reagiert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Des Weiteren liegt eine lärmtechnische Untersuchung aus 2012 vor, die die Auswirkungen der Sportanlagenutzung am Eckerkamp im Rahmen eines Bauantragsverfahrens betrachtet.

Altlasten- und Bodenuntersuchung

Im Hinblick auf die vorgesehenen Festsetzungen wurde in 2011 für das Grundstück Wellingsbüttler Weg 25/27 eine Altlasten- und Bodenuntersuchung durchgeführt, um die Situation auf dem vormals durch die Hamburgische Stadtentwässerung genutzten Grundstück zu erfassen und zu bewerten. Die Untersuchung hat zum Ergebnis, dass das Grundstück nicht von einer Altlastenproblematik betroffen ist. Eine Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nicht notwendig.

Freiraumverbundsystem „Grünes Netz Hamburg“

Nach dem Fachplan Freiraumverbundsystem „Grünes Netz Hamburg“ liegt Wellingsbüttel zwischen dem 2. Grünen Ring, der durch den südlich benachbarten Ohlsdorfer Friedhof gebildet wird, und der Landschaftsachse Alster im Norden. Der Norden und der Westen des Ortsteils sind als „Durchgrünter Siedlungsraum“ markiert. Westlich von Wellingsbüttel kreuzt der 2. Grüne Ring die Landschaftsachse der Alster.

3.4 Angaben zum Bestand

Der Ortsteil Wellingsbüttel wird durch die Lage im Alstertal geprägt. Vormalig stark bewaldet, lange land- und forstwirtschaftlich genutzt, wurde Wellingsbüttel erst seit Anfang des 20. Jahrhunderts zu Wohnzwecken bebaut.

Wellingsbüttel zeigt sich heute als ein attraktiver Wohnstandort mit durchgrüntem Einfamilienhausgebieten abseits der Hauptverkehrsstraßen, teilweise mit villenartigem Gebäudebestand auf parkartig angelegten Grundstücken, und bietet seinen Bewohnern eine hohe Wohnqualität. Die gegenwärtige Nutzung ist über große Teile durch das Wohnen geprägt.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen Saseler Chaussee, Rolfinckstraße und entlang einiger Abschnitte des Wellingsbüttler Weg finden sich weitere Nutzungen, wie Dienstleistungsbetriebe und kleine Handwerksbetriebe sowie einige Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs und einige wenige inhabergeführte Restaurationen.

Im Plangebiet befinden sich eine Grundschule in der Straße Strenge, die Freiwillige Feuerwehr am Schulteßdamm, die ev.-luth. Kirchengemeinde mit angeschlossenen Pastorat in der Straße Up de Worth, eine evangelische Freikirche in der Saseler Chaussee 76a, die Kindertagesstätte Rabenhorst sowie weitere Einrichtungen der Kinderbetreuung kleiner bis mittlerer Größe.

Neben den durchgrüntem Einfamilienhausgebieten mit zum Teil weitläufigen Privatgärten finden sich wohnortnah eine Reihe öffentlicher Grünflächen mit meist herausragender Erholungsfunktion. Wellingsbüttel grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Alstertal, hier verläuft der Alsterwanderweg. Die Alster durchfließt einen topografisch interessanten Naturraum mit auffälligen Hangkanten und Überschwemmungsbereichen. Gro-

ße Teile entlang des Alsterlaufs sind mit wertvollem Baumbestand bewachsen. Der Dr.-Helmut-Thielecke Park nördlich der S-Bahn-Station Hoheneichen ist mit prägnanten Bäumen bestanden. Weitere Grünflächen sind das Wäldchen am westlichen Ende des Schwarzbuchenwegs, die Parkanlage am Rabenhorst sowie der Prökelmoorteich am Übergang zum südlich angrenzenden Ohlsdorfer Friedhof. Zudem finden sich kleine Grünflächenanteile, die teils in den Straßenraum integriert (Stellmannkamp, Sanderskoppel, Rabenhorst, Up de Worth) oder zugehörig zu öffentlichen Nutzungen (Kleingarten Haidlanden, Hügelgrab Knasterberg, Sportanlagen Eckerkamp) ihre Funktion erfüllen und Wellingsbüttels grünen Charakter bestimmen.

Die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahre lässt erkennen, dass der für die überwiegenden Bereiche Wellingsbüttels geltende Baustufenplan Wellingsbüttel aus dem Jahr 1955 den Gebietscharakter nicht (mehr) überall ausreichend wahrt. Zwar spiegelt die städtebauliche Ausprägung einiger Gebiete in ihrer Bebauung den Charakter einer Landhaussiedlung wider, in einigen Wellingsbüttler Quartieren lassen sich, durch die städtebauliche Entwicklung der zurückliegenden Jahrzehnte geprägt, allerdings Neubauten in einem oft größeren Maßstab als die Bestandsbebauung erkennen, der mit den Qualitäten der überkommenen städtebaulichen Struktur bricht.

Insbesondere in attraktiver Lage mit Nähe zum Ortskern und zum Alsterlauf besteht ein besonders hoher Entwicklungsdruck, sodass ehemalige städtebauliche Qualitäten durch neue und verdichtete Bebauung zunehmend überformt werden.

Das Plangebiet ist durch Wohn-, Wohnsammel- und Hauptverkehrsstraßen erschlossen, deren Ausbauzustand für die bestehende Nutzung ausreicht. Gleichzeitig sind durch die durch den Bebauungsplan geschaffenen baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten keine nennenswerten Mehrbelastungen des vorhandenen Straßensystems zu erwarten.

Das Bebauungsplangebiet ist durch Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie oberirdische Regenwasserversickerungsgräben entlang einiger Wohnstraßen südlich des Eckerkamps erschlossen, deren Ausbauzustand für die bestehende Nutzung ausreicht. Gleichzeitig sind durch die durch den Bebauungsplan geschaffenen baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten keine nennenswerten Mehrbelastungen des vorhandenen Leitungssystems zu erwarten, da eine bauliche Nachverdichtung im vertretbaren Maß durch gering verdichteten Wohnungsbau erfolgt.

Innerhalb des gesamten Plangebiets sind 17 Netzstationen für die Versorgung mit elektrischer Energie vorhanden. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft eine 110 kV-Freileitung.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes, die durch die Planung berührt werden können, sind in diesem Umweltbericht zusammengefasst aufgeführt, beschrieben und bewertet, der entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB erstellt wurde. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Die Eingriffsregelung entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 6 HmbBNatSchAG findet für das Plangebiet keine Anwendung, da

nach geltendem Planrecht bereits eine ähnlich intensive Bebauung der Flächen möglich ist und keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen ermöglicht werden.

Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Wellingsbüttel 16 sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der städtebaulichen Struktur, die überwiegend von Einfamilienhaus-Gebieten mit aufgelockerter, straßenparalleler, ein- bis zweigeschossiger Bebauung geprägt ist, geschaffen werden. Gleichzeitig soll auf städtebaulich geeigneten Flächen, insbesondere entlang von Hauptverkehrsstraßen und in baulich vorgeprägten Blockinnenbereichen, eine bauliche Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung des Bestandes ermöglicht werden. Zudem werden bisher als Außengebiete im Baustufenplan geführte Flächen, die sich nach städtebaulicher Beurteilung als Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereiche nach § 34 BauGB) darstellen als Baugebiet, teilweise als Grünflächen festgesetzt.

Die detaillierte Darstellung der Ziele des Bebauungsplans enthält Kapitel 2. Die getroffenen Festsetzungen sind in Kapitel 5 begründet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um bebaute Bereiche, für die der Baustufenplan Wellingsbüttel gilt und bereits umfassende Baurechte begründet. Durch den Bebauungsplan werden überwiegend bestandsorientierte Festsetzungen getroffen. Die Standortwahl ist somit nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

Grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen), die zu einer erheblichen baulichen Verdichtung des Plangebiets führen würden, wurden nicht untersucht, da sie zu einer Gefährdung des Planungsziels Strukturerehalt führen würden.

Ein Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde das Beibehalten des vorhandenen Planrechts bedeuten. Hierdurch würde es auf einer Mehrzahl von Grundstücken langfristig zu einem erheblich größeren Verlust von Freiflächen und einer negativen Überformung schützenswerter Strukturen kommen können, als bei Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planung.

Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 358,76 ha und umfasst einen Großteil des Ortsteils Wellingsbüttel. Weitere allgemeine Angaben zum Bestand innerhalb des Plangeltungsbereichs sind in Kapitel 3.4 dargelegt.

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist generell das Plangebiet anzusehen. Schutzgutbezogen wird der Untersuchungsraum ausgedehnt, um mögliche Einflussgrößen auf das Plangebiet mit zu erfassen.

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Das Landschaftsprogramm stellt für den größten Teil des Plangebietes das Milieu „gartenbezogenes Wohnen“ dar, großflächig mit dem Zusatz „Grünqualität parkartig sichern“. Diesen Inhalten wird mit der Planung grundsätzlich entsprochen.

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark / Alstertal gilt für zwei Teile des Plangebiets südlich der Friedrich-Kirsten-Straße. Hier unter-

liegen auch baurechtlich zulässige Vorhaben einem landschaftsschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

Die Baumschutzverordnung dient insbesondere der Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Verbesserung klein-klimatischer Verhältnisse und hat Bedeutung als Lebensstätte wildlebender Tiere. Sie findet im gesamten Geltungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Anwendung.

Die zukünftigen Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen bleiben in ihrer Summe unter den Möglichkeiten, die das bisher bestehende Baurecht gemäß Baustufenplan zulässt. Für die nunmehr durch qualifiziertes Planrecht als Baugebiete festgesetzten Bereich besteht aufgrund der vormals begründbaren Klassifizierung als Innenbereich keine Notwendigkeit zur Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung (Borstels Ende 23-29, Hoheneichen 23a, Lichtensteinweg 30 und 32, Schwarzbuchenweg 61, Wellingsbüttler Weg 27). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet aufgrund § 1a Absatz 3 letzter Satz BauGB daher im gesamten Plangebiet keine Anwendung.

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden erstellt und bei der Planaufstellung berücksichtigt:

- Strukturuntersuchung des Stadtteils Wellingsbüttel (2010)
- Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wellingsbüttel 16 (2011)
- Ehemalige Altlastenverdachtsfläche Wellingsbüttler Weg 25/ 27: Historische Recherche zur ehemaligen Kläranlage (2011)

Die Fachuntersuchungen sind in Kapitel 3.3, ggf. weitere Datengrundlagen sind bei den jeweiligen Schutzgutbetrachtungen aufgeführt. Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

Für die gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter-Katalog) erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustands.

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgut Luft/Lufthygiene

Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Wohnstandort. Die stark durchgrünten privaten Gartenflächen der Bebauung dienen der Naherholung der Bewohner und sind Bestandteil der herausragenden Freiraumqualität Wellingsbüttels. Der Alsterlauf stellt ein herausragendes städtisches Naherholungsgebiet mit überörtlicher Erholungs- und Freizeitfunktion dar. Vielfältige Freiräume für Freizeitnutzungen (Erholungsfunktion und Vereinssport) ergänzen das Freizeitangebots des Stadtteils.

Der große Durchgrünungsanteil bestimmt die lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet. Dennoch besteht eine gewisse Grundbelastung durch emittierende Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand und Verkehr, insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen.

Lärmquelle im Plangebiet ist insbesondere der Verkehr. Die Straßenverkehrs-Lärmimmissionen werden wesentlich bestimmt durch die den östlichen Teil des Plangebietes querende Saseler Chaussee, den im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufenden Wellingsbüttler Weg, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung querende Rolfinckstraße

sowie die am östlichen Rand des Plangebietes gelegenen Straßen Farmsener Weg und Volksdorfer Weg. Zudem führt durch das Plangebiet die S-Bahnlinie S 1 Richtung Poppenbüttel.

Die höchsten Beurteilungspegel werden tags erwartungsgemäß an den Hauptverkehrsstraßen erreicht. Die Beurteilungspegel vor den Gebäudefassaden an der Saseler Chaussee, nördlich der Rolfinckstraße sowie im nördlichen Teil des Wellingsbüttler Wegs betragen teilweise mehr als 70 dB(A). Beurteilungspegel oberhalb von 65 dB(A) vor der Fassade werden an fast allen Hauptverkehrsstraßen erreicht. An der Saseler Chaussee betragen die Beurteilungspegel nachts vor der Fassade bis zu 65 dB(A). Hier ist demnach davon auszugehen, dass die Fassadenpegel nachts oberhalb von 60 dB(A) liegen. Auch für die Gebäude südlich der Rolfinckstraße sowie für den Wellingsbüttler Weg nördlich der Rolfinckstraße ist von Fassadenpegeln oberhalb von 60 dB(A) auszugehen. An den übrigen Hauptverkehrsstraßen bleiben die Fassadenpegel (teilweise knapp) unterhalb von 60 dB(A).

Außerhalb des Einwirkungsbereiches der Hauptverkehrsstraßen gehen die Schallimmissionen rasch zurück. In weiten Teilen des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel am Tage zwischen 45 und 55 dB(A). Dort wird demnach der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für Wohngebiete gemäß 16. BImSchV ausnahmslos unterschritten. Darüber hinaus wird der Schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete sowie häufig auch der Schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) für reine Wohngebiete eingehalten.

Die S-Bahn-Strecke nach Poppenbüttel verursacht im Vergleich zu den Hauptverkehrsstraßen geringere Schallimmissionen. Die Beurteilungspegel betragen je nach Abstand der Gebäude zur Bahnstrecke überwiegend zwischen 50 und 60 dB(A). Der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) wird fast ausnahmslos eingehalten. Nachts werden für die nahe der Bahnstrecke gelegenen Baufelder Beurteilungspegel zwischen 50 und 55 dB(A) erreicht. Diese Pegel liegen oberhalb des Immissionsgrenzwertes für Wohngebiete von 49 dB(A), aber deutlich unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A).

Weitere Lärmquellen stellen Sportanlagen im Plangebiet sowie außerhalb dar. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Sportanlagen des Klipper THC. Hier kann es für die benachbarten Baugebiete zu Schallimmissionen kommen, die die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für reine Wohngebiete überschreiten. Jedoch ist wegen der vorhandenen Gemengelage (Nebeneinander von unverträglichen Nutzungen) ein Gemengelagenbonus anzusetzen.

In der Umgebung des Plangebietes liegen die Sportanlagen des Uhlenhorster Hockey-Club e.V., des TSC Wellingsbüttel e.V. / Der Club an der Alster e.V. sowie fünf private Tennisplätze nördlich der Friedrich-Kirsten-Straße. Aufgrund des Abstandes zur Wohnbebauung sind hier keine Immissionskonflikte im Plangebiet zu erwarten.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird insbesondere die Wohnfunktion Wellingsbüttels gesichert und durch eine moderate Nachverdichtung für weitere Einwohner erschlossen. Entsprechende Festsetzungen z.B. zu Art und Maß der Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise verhindern zukünftig eine negative Überformung dieses beliebten Hamburger Wohnstandortes. Die Teilfunktion Erholung wird durch zahlreiche festgesetzte Grünflächen und einen von Bebauung freizuhaltenen Flächenanteil auf den Baugrundstücken gesichert.

Durch die Planung ist keine wesentliche Anhebung der luftbelastenden und lärm erzeugenden Faktoren zu erwarten. Vielmehr werden in den Baugebieten aufgrund der vor-

wiegenden bestandsorientierten Festsetzung die Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem Planrecht des Baustufenplans auf vorhandenem Niveau gesichert. Trotzdem ist durch weiter bestehende Baumöglichkeiten von einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der bestehenden Situation zu rechnen. Davon sind jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Eine Verbesserung der Situation hinsichtlich des Schutzgutes Luft ist längerfristig durch das Installieren moderner Heizungsanlagen sowie Neubau und Sanierung der Altgebäude zu erwarten. So ist davon auszugehen, dass es auch bei einer begrenzten Erweiterung des Wohnungsbestandes aufgrund des neuen Planrechts perspektivisch zu einer Verringerung des Schadstoffeintrags durch Heizungsanlagen im Plangebiet kommen wird.

Für die bereits heute lärmexponierten Lagen entlang der Hauptverkehrsstraßen und der Bahnstrecke werden zum Schutz des Menschen vor Verkehrslärm für die Neuplanung von Gebäuden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Da auch in Bezug auf die Sportanlage des Klipper THC im Rahmen des Bebauungsplans lediglich eine Bestandsüberplanung erfolgt, gilt als planerischer Grundsatz, dass eine umfassende Lösung etwaiger Konflikte in der Nachbarschaft der Sportanlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich und auch nicht erforderlich ist. Hier muss eine gegenseitige Rücksichtnahme aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Sportanlagen des Klipper THC und der benachbarten Wohngebäude vorausgesetzt werden.

4.2.2 Schutzgut Klima

Die Gartenlandschaft Wellingsbüttels hat im Vergleich zu höher verdichteten und vegetationsärmeren, innerstädtischen Gebieten Hamburgs ein eigenes ausgeglichenes Lokalklima.

Auch bei einer Umsetzung des durch die Planung ermöglichten Wohnungsbaus bleiben großzügige Freiflächen in den Privatgärten mit ihrer klimausgleichenden Wirkung erhalten. Auswirkungen auf die überörtliche Klimafunktion des Alsterlaufs werden durch die Planung nicht ausgelöst. Vielmehr wird dieser durch die Festsetzungen als Parkanlagen weiterhin gesichert und kann auch künftig seinen Beitrag zum Klimaausgleich sowie zum Kaltlufttransport in die höher verdichteten innerstädtischen Stadträume Hamburgs leisten. Gegenüber dem geltenden Planrecht (Nullvariante) wird die Flächenversiegelung durch eine mögliche Bebauung deutlich geringer ausfallen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird das Plangebiet nur maßvoll bei einem geringen Flächenverbrauch gegenüber dem heutigen Bestand verdichtet. Die großzügigen klimawirksamen Grünflächen und der Baumbestand bleiben weitgehend erhalten. Eine Beeinträchtigung durch die vorgesehene, moderate Nachverdichtung ist nicht zu befürchten.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet zählt zum Einzugsgebiet der Alster. Die Alster selbst bildet als Gewässer I. Ordnung auf eine Länge von etwa 3 km die Nordwestgrenze des Plangebiets und ist hier als teilweise stark mäandrierender Wasserlauf mit einer Breite zwischen zwei und fünf Metern ausgebildet. Als Gewässer II. Ordnung befinden sich der Moorkampgraben, der südlich der Straße Weißbirkenkamp in den Prökelmoorteich mündet und der Wellingsbüttler Grenzgraben im Plangebiet. Beide Gräben sind durch Überflutungen nach Starkregenereignissen gekennzeichnet.

Das Niederschlagswasser versickert teilweise auf den Grundstücken oder in den zum Teil straßenbegleitend vorhandenen Regenwasserversickerungsgräben. Ein Teil des Niederschlagswassers wird über Regenwassersiele der Vorflut (Alster) zugeführt.

Das oberflächennahe Grundwasser steht in Flurabständen von 10 bis 20 m an. Lokal sind Stauwasserschichten in deutlich geringerem Flurabstand zu finden. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen können Maßnahmen zum Erhalt der für den Großbaumbestand relevanten Stauwasserstände ggf. erforderlich werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder in einem Bereich erhöhter Grundwasserempfindlichkeit.

Durch die Festsetzung der an die Gewässer angrenzenden Freiflächen als private Grünflächen bzw. Parkanlagen der Freien und Hansestadt Hamburg, werden diese Bereiche planungsrechtlich vor einer weiteren Inanspruchnahme durch Bebauung geschützt und stehen beispielsweise für eine naturnahe Entwicklung mit einheimischen und standortgerechten Bepflanzungen entlang der Uferrandstreifen zur Verfügung. Die grundstücksbezogenen Freiflächen im Plangebiet bleiben weitgehend erhalten. Aufgrund des großen Anteils unversiegelter Flächen und der am Bestand orientierten Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Boden

Die Böden des Gebietes sind nach der geologischen Baugrund-Übersichtskarte Moräne unter einer Sandabdeckung mit häufigem Vorkommen von Staunässe. Im Nordwesten verläuft die Alster und formt mit teilweise prägnant ausgebildeten Hangkanten einen Einschnitt in die Geestlandschaft. Das Alstertal ist an dieser Stelle, Wellingsbüttel liegt im Landschaftsraum der Wandsbeker Geest, topografisch stark bewegt und steigt zum Wellingsbüttler Weg hin, der im Süden parallel zum Alstertal verläuft, auf eine Höhendifferenz von insgesamt rund 10 Metern zur Wasseroberfläche an.

Die Oberböden des Plangebiets sind im Bereich der bebauten Siedlungsflächen durch Versiegelung und Veränderungen der anstehenden Bodenschichten anthropogen überformt. Die Böden sind daher nicht mehr ursprünglich und ungestört. Die Garten- und Kulturböden in den privaten Gartenflächen und gärtnerisch bearbeiteten Grünflächen sind mit Nährstoffen angereichert und werden intensiv genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen unterbunden. Die offenen Bodenflächen erfüllen Bodenfunktionen als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, als Puffer für Schadstoffe und Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Im gesamten Plangebiet sind schutzwürdige Böden zu erwarten bzw. in einigen Bereichen schon durch Kartierungen nachgewiesen. Schutzwürdige Böden in Hamburg sind Böden, die im Sinne des BBodSchG als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dienen oder hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion hochwertig sind. Diese Böden sind besonders leistungsfähig im Sinne der Archiv- und Lebensraumfunktion. Im Einzelnen erfasst als schutzwürdige Böden sind der Heinz-Erhard-Park (Rolfinckstraße/ Ecke Saseler Chaussee), welcher als Öffentliche Grünfläche, Parkanlage festgesetzt wird sowie große Bereiche des Alstertals (öffentliche Grünfläche, Parkanlage nördlich Wellingsbüttler Weg auf dem Abschnitt Borstels Ende bis Langwisch). Es wird daher, falls Eingriffe in den Boden in diesen Bereichen geplant wären, eine angemessene Beurteilung des Schutzgutes Boden für erforderlich gehalten.

Im Bereich der nachgewiesenen schutzwürdigen Böden sind auf Bodenzustand und Bodenfunktionen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die vorgesehene Neubebauung werden keine ungestörten Böden, sondern überwiegend gärtnerisch genutzte Flächen überbaut. Die moderate Nachverdichtung verringert die zusätzliche Inanspruchnahme von neuen Flächen für die bauliche Nutzung und dient damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Versiegelungsgrad erhöht sich zwar geringfügig; erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind jedoch nicht zu erwarten, so bleibt z.B. die Versickerungsfähigkeit insgesamt erhalten.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung sind die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht als mindestens neutral zu bewerten.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten (insbesondere Fledermäuse, Vögel und einige Amphibienarten) zu rechnen. Die Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Absatz 1 BNatSchG) gelten unmittelbar und liegen außerhalb der Regelkompetenz dieses Bebauungsplans: Der Lebensraum dieser Arten wird durch den Strukturerthalt und die Strukturentwicklung nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Planverwirklichung stehen damit keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Die artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften sind jedoch bei jedem baulichen Vorhaben (auch Gebäudeabriss), aber auch bei der Fällung von Großbäumen zu beachten. Ggf. werden Ausnahmen nach § 45 oder Befreiungen nach § 67 BNatSchG erforderlich. Zuständig hierfür ist die oberste Naturschutzbehörde (Amt für Natur- und Ressourcenschutz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt).

Das Plangebiet ist strukturell geprägt durch eine Gartenlandschaft mit einer Vielzahl von alten Großbäumen. Grundsätzlich sind die städtebaulichen Zielvorstellungen von Strukturerthalt und Strukturentwicklung mit dem Erhalt und ggf. der langfristigen Erneuerung dieses prägenden Baumbestandes kompatibel. Auf eine flächendeckende Erfassung und Bewertung des Baumbestandes konnte daher – auch aufgrund der Großflächigkeit des Gebietes – verzichtet werden. In Einzelfällen wurden die Baugrenzen an herausragende Einzelbäume oder Baumreihen angepasst, um in diesen Fällen Konflikte zu minimieren. Grundsätzlich gilt aber, dass der Bebauungsplan Wellingsbüttel 16 nicht geeignet ist, Konflikte zwischen Baumschutz auf der einen und Bautätigkeit auf der anderen Seite zu vermeiden. In diesen Fällen wird die Frage des Baumschutzes im Rahmen der erforderlichen Genehmigung nach der Baumschutz- oder ggf. Landschaftsschutzverordnung geregelt.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation für das Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Biotope unterliegen bereits aufgrund ihres bloßen Vorhandenseins und ohne jegliche konkrete Gebietsausweisung gesetzlichem Schutz. Deren Beeinträchtigungsverbot fällt somit nicht unter die Notwendigkeit der baurechtlichen Abwägung. Das Bundesnaturschutzgesetz beauftragt die Länder, geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der räumlichen Ausdehnung und der ökologischen Beschaffenheit der gesetzlich geschützten Biotope zu treffen sowie für das Verbot von Maßnahmen Sorge zu tragen, die zu einer Zerstörung der Biotope oder sonstigen erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können.

Die gesetzlich geschützten Biotope werden im Bebauungsplan auf Basis der Erfassungen aus 2003 bis 2005 nachrichtlich dargestellt.

Flächenbiotope

Im Norden des Geltungsbereichs befinden sich im Wasserwechselbereich der Alster mehrere nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um Erlen- und Eschen-Auwälder, die teilweise mit Tot- oder Altholzbeständen als Lebensraum für gefährdete Tierarten wertvoll sind. Teilweise liegen die gesetzlich geschützten Biotope auf Privatflächen. Die Alster selbst ist als Fluss mittlerer Strukturdichte bei weitgehend naturnahem oder naturnah ausgebautem Lauf besonders wertvoll.

Desweiteren existieren teils wertvolle, naturnahe und nährstoffreiche, teils verbaute oder befestigte Still- und Kleingewässer benachbart zur Denkmalanlage an der Friedrich-Kirsten-Straße (Flurstück 3167) sowie angrenzend an den Prökelmoorteich (Flurstück 2718) im Süden des Bebauungsplangebiets.

Der Parkanlage Dr.-Helmut-Thielicke-Park wird als Biotop hohen Alters eine sehr hohe Bedeutung für den lokalen Biotopverbund zugeschrieben. Der Eichenmischwald mittlerer Standorte mit in Bereichen ehemaligen Knicks aus Altbaumbestand mit bis zu 1,2 m Stammdurchmessern wird als Flächenbiotop nachrichtlich übernommen.

Der mehrschichtige Eichenmischwald mittlerer Standorte südlich der S-Bahn-Station Hoheneichen gelegen wird als Flächenbiotop mit einer sehr hohen Bedeutung für den Biotopverbund nachrichtlich übernommen. Es handelt sich um ein Biotop hohen Alters, welches zum Teil als Verjüngung eine dichte Strauchschicht und daher insbesondere durch seine Strukturvielfalt geprägt ist. Die Fläche unterliegt heute einem starken Erholungsdruck.

Biotopverbundfunktion

Die nachrichtlich übernommenen Biotope entlang der Alster liegen in der Landschaftsachse „Alstergrünzug“. Ihr Schutz ist im Sinne der Biotopverbundfunktion relevant.

Die Biotopverbundfunktion wird unter Berücksichtigung vorhandener Arten und durch die Benachbarung bzw. räumliche Beziehung der verschiedenen Teilräume zueinander erfasst, wobei jedes einzelne Biotop als Trittsteinbiotop im Verbund eine Rolle spielen kann. Die Eignung der Biotoptypen als Lebensräume verschiedener Arten und die Distanz dieser zueinander sind die Bewertungskriterien. Dabei sollten die Biotope einen Abstand zueinander einhalten, der unterhalb der maximalen Wanderungsdistanzen der jeweiligen Art liegt.

Geschützter und besonders geschützter Tier- und Pflanzenartenbestand

Geschützter oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenartenbestand ist erwartungsgemäß in den gesetzlich geschützten Biotopen und den Gehölstrukturen im Siedlungsraum regelhaft vorhanden. Aufgrund der Planung im Bestand, formuliert in den Zielen der Planung, liegen beurteilungsrelevante Gutachten jedoch nicht vor und sind auch nicht beauftragt. Arten der Roten Liste konnten daher nicht nachgewiesen werden.

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Wellingsbüttel ist einer der attraktivsten Wohnstandorte Hamburgs und wird geprägt durch große und teilweise parkartige Grundstücke mit großzügigen Einfamilienhäusern mit teils anspruchsvoller Architektur, alten Baumbestand und einen eindrucksvollen Abschnitt des Alstertals mit dem Herrenhaus. Die Rahmenvorgaben des Landschaftsprogramms werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt. Auch in Blöcken, deren Nachverdichtung ermöglicht wird, werden diese Charakteristika erhalten.

Das grundsätzliche Ziel der Planung, der Strukturertalt (s. Kapitel 2), bedeutet für große Teile des Plangebiets eine Bewahrung des vorhandenen Stadt- und Landschaftsbildes.

Bestehende Parkanlagen wie das Alstertal, Grünverbindungen und Laubwaldreste werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, sondern planrechtlich festgesetzt.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist mit keiner Verschlechterung der Situation von Landschaft und Stadtbild zu rechnen.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nachrichtlich übernommenen Denkmäler, die planerisch nicht berührt werden.

Die Ausführungen zu Kulturgütern in den ATAG-Klauseln, deren privat-rechtliche Regelungen der Entwicklung des Alstertales zu einem Villengebiet dienen, werden mit dem Bebauungsplan Wellingsbüttel 16 weitestgehend in öffentlich-rechtliches Planrecht überführt (s. Kapitel 7).

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung lässt sich keine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern ableiten.

4.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Kenntnis- und Prognoselücken

Das Ziel des Bebauungsplans, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen durch Festsetzungen zu erhalten und in bereits vorgeprägten Bereichen eine maßvolle, bauliche Nachverdichtung zuzulassen, führt grundsätzlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Daher sind gesonderte Untersuchungen, mit Ausnahme der schalltechnischen Untersuchung und einer vorbereitenden Untersuchung zu einer Altlastenverdachtsfläche, nicht durchzuführen gewesen.

Aus diesem Grund bestehen keine Kenntnis- oder Prognoselücken.

4.4 Überwachung

Die Überwachung (Monitoring) erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind aufgrund der durch die Planung ausgelösten sehr geringen Umweltbelastung nicht vorgesehen.

4.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Ziele, den Erhalt der städtebaulichen Struktur voranzutreiben und gleichzeitig auf geeigneten Flächen, insbesondere entlang von Hauptverkehrsstraßen und in baulich vorgeprägten Blockinnenbereichen eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, ist insgesamt nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planaufstellung zu rechnen. Lokale Beeinträchtigungen durch einzelne Baumaßnahmen sind nicht vermeidbar, werden aber durch obligatorische Anwendung des Baurechts und des

Baunebenrechts (z.B. Hamburgische Bauordnung, Baumschutzverordnung, Landschaftsschutzverordnung) umfänglich geregelt.

Den Zielen des Umweltschutzes wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zu Öffentlichen und Privaten Grünflächen und Waldflächen, zu Pflanzgeboten und zu Lärmimmissionen, durch die nachrichtliche Übernahme der Überschwemmungsgebiete, des Landschaftsschutzgebiets und der gesetzlich geschützten flächigen und linearen Biotope, sowie durch die Kennzeichnung der Altlastenverdächtigen Flächen entsprochen.

Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da durch die Verwirklichung der Planung erhebliche eingriffsrelevante Auswirkungen nicht entstehen.

Es sind durch die Festsetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Vergleich zum bisherigen Planrecht tragen die Festsetzungen den Umweltbelangen stärker Rechnung.

5 Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen, gewachsenen Bauungsstrukturen, die überwiegend durch Einfamilienhäuser unterschiedlicher Jahrzehnte geprägt sind, in ihren städtebaulichen Grundprinzipien erhalten sowie behutsam weiterentwickelt werden. Es werden Festsetzungen getroffen, die sich in Art und Maß am dem vorhandenen Gebäudebestand mit entsprechend baulichen Entwicklungsmöglichkeiten orientieren. Erhaltenswerte städtebauliche Ensembles werden zusätzlich durch die Festsetzung von Erhaltungsbereichen und durch denkmalrechtliche Festsetzungen, ortstypische Bauungsstrukturen und Baugestalt durch gestalterische Festsetzungen gesichert.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen ist eine verdichtete Bebauung aus stadtstruktureller Sicht grundsätzlich angemessen, da hier vielfach bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden sind und die dahinter liegenden Bau- und Gartengrundstücke durch entsprechend verdichtete Bebauung entlang der Straßen vor Verkehrslärm geschützt werden können. Die vorherrschende maximale Zweigeschossigkeit plus Dach- bzw. Staffelgeschoss dabei wird als strukturtypisch beurteilt und dient auch als Maßstab für die zukünftigen Festsetzungen.

Neben verträglichen Verdichtungsmöglichkeiten entlang der Hauptverkehrsstraßen werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten in bereits baulich vorgeprägten Blockinnenbereichen in einem gegenüber der umgebenden Bestandsbebauung verhältnismäßigen Maß geschaffen.

So besitzt Wellingsbüttel eine Vielzahl von Potenzialen für eine behutsame bauliche Ergänzung und Nachverdichtung. Auf diese Weise kann einerseits den Nachverdichtungsbestrebungen der Eigentümer und andererseits dem Wunsch der Bewohner, den Charme der Wohnbauquartiere zu erhalten, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen werden.

Generelle Zielsetzung des Bebauungsplans ist es somit, die vorhandenen, gewachsenen Strukturen in ihren Grundprinzipien zu erhalten und eine maßvolle städtebauliche Entwicklung unter Würdigung des Bestandes zu ermöglichen.

5.1 Art der Nutzung, Baugebiete

5.1.1 Reine Wohngebiete

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiets reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO fest. Hierbei handelt es sich um bestehende Wohngebiete

te, die sich durch eine besondere Wohnruhe auszeichnen und die nicht zusätzlich durch weitere Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO, die für ein allgemeines Wohngebiet typisch wären, geprägt sind.

Durch diese Festsetzung sollen Wohngebiete, die besondere Anforderungen an die Wohnruhe erfüllen, gesichert werden. Derartige Wohnlagen sind in Hamburg nachgefragt und unverzichtbares Segment des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes. Durch diese Festsetzung soll auch einer möglichen Abwanderung solcher Haushalte aus Hamburg entgegengewirkt werden, die entsprechende Wohnansprüche stellen und diese an anderer Stelle in der Stadt vielfach nicht erfüllt finden. Die Festsetzung ist vertretbar, da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um einen nahezu reinen Wohnstandort handelt und an anderer Stelle im Plangebiet durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und Mischgebiete ausreichend Flächen insbesondere für kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen.

Der bisher im Plangebiet geltende Baustufenplan setzt nahezu alle Wohngebiete im Plangebiet als besonders geschützte Wohngebiete fest. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke entlang der Straßen Eckerkamp, Schwarzdornweg und Wellingsbüttler Weg (Baublöcke mit den Ordnungsnummer 23, 28.1, 30.1, 32.1 und 39.1). Diese sind als Wohngebiete, in deren Straßenabschnitten Läden zugelassen werden sollen, im Baustufenplan festgesetzt. Da jedoch mit der Ausnahme zweier Bereiche am Wellingsbüttler Weg und am Eckerkamp (Baublöcke mit der Ordnungsnummer 28.1 und 39.1) diese heute nicht durch zusätzliche, das Wohnen ergänzende Nutzung gemäß § 4 BauNVO geprägt sind, werden diese im Bebauungsplan ebenfalls als reine Wohngebiete festgesetzt.

Die bereits bebauten Grundstücke im Bereich Borstels Ende, im Baublock Eckerkamp/Schulteßstieg/ Op de Solt sowie einige Grundstücke entlang der S-Bahn, am Rabenhorst, Wellingsbüttler Weg, Schulteßdamm, am südlichen Ende des Weißbirkenkamps und westlichen Ende der Bantschowstraße (Baublöcke mit den Ordnungsnummern 4.5, 6.2, 19, 43, 46.1, 50, 63, 72, 73, 74, 75 und 98) werden erstmals als Baugebiet in Form eines Reinen Wohngebiets festgesetzt.

„In den reinen Wohngebieten sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.“
(§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung werden die gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke wie zum Beispiel Kindertagesstätten, Altentagesstätten, Frauenhäusern und Hospizen und sonstige Heime als allgemein zulässig erklärt. Dem öffentlichen Interesse, entsprechende soziale Anlagen wohnortnah anzubieten, wird gegenüber dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Vorrang eingeräumt. Ein insbesondere von Kindertagesstätten ausgehender Kinderlärm ist als sozialadäquat zu akzeptieren.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Reinen Wohngebiets bleibt auch bei allgemeiner Zulässigkeit von sozialen Einrichtungen gewahrt. Für bereits im Plangebiet vorhandene soziale Anlagen wird in der Regel die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO gewählt.

5.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Die Bereiche, die bereits im Bestand neben dem Wohnen durch weitere Nutzungen ergänzt werden, ohne dass diese nach Anzahl, Größe und Auswirkungen die Prägung

als Wohngebiet in Frage zu stellen, werden als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

So soll neben der Sicherung der Wohnnutzung die Ausübung dieser Nutzungen im Sinne des Strukturerhalts auch weiterhin durch die Festsetzung allgemeines Wohngebiet gesichert werden. Es handelt sich bei den das Wohnen ergänzenden Nutzungen im Wesentlichen um der Versorgung des Gebiets dienende Läden, um Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die alle gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO in einem solchen Baugebiet grundsätzlich zulässig sind. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO in solchen Gebieten als Ausnahme zulässig.

Die hier als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche umfassen insbesondere auch die bestehenden Einrichtung zur Kinderbetreuung, soziale und gesundheitliche Pflege- sowie kirchliche Einrichtungen, soweit für diese keine Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Jene sind für den Stadtteil jedoch wichtige Infrastruktureinrichtungen, deren Bestand und Weiterentwicklung durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Durch die Festsetzung der betroffenen Baublöcke oder Teilbaublöcke mit den Ordnungsnummern 28.1, 55, 72.2 und 72.5 als allgemeine Wohngebiete wird sichergestellt, dass jene Einrichtungen ohne wesentliche Einschränkungen weiterhin genutzt werden können. So ist bei diesen Einrichtungen zumindest von einem erhöhten Besucherverkehr auszugehen, der mit einer im Reinen Wohngebiet als Ziel anzustrebenden besonderen Wohnruhe u.U. nicht vereinbar wäre.

Allgemeine Wohngebiete werden auch entlang der Haupt- und Wohnsammelstraßen festgesetzt (Baublöcke mit den Ordnungsnummern 1, 1.1, 2, 3.1, 7, 8, 9.1, 9.2, 10.2, 11.1, 36, 36.1, 36.4, 39.1, 40.2, 56, 58.2, 60.1, 61.1, 64.1, 64.2, 68.1, 72.2, 72.5, 79.1, 85.1, 90, 94.3, 95.1, 95.2, 96, 99.1, 99.2, 103.1, 103.2, 105, 105.1, 106.1, 107.1, 112.4 und 115.1) Hier haben sich in der Vergangenheit neben dem Wohnen auch nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe etabliert, die durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet als Nutzungsergänzung zum Wohnen ausreichend gesichert werden. Es ist darüber hinaus von Bedeutung, dass in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch weiterhin die Ansiedelung von solchen Betrieben ermöglicht wird, um die Abwanderung von Arbeitsplätzen zu verhindern und Wohnfolgebedarfe zu decken. Auch sollen nicht störende gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit einer Wohnnutzung über die in § 13 BauNVO geregelten „Freien Berufe“ hinaus auch einem größeren Personenkreis ermöglicht werden. Dies trägt dem in Wandlung befindlichem Arbeitsmarkt Rechnung und wird besonders von neu gegründeten und von kleineren Firmen nachgefragt. Dadurch werden wiederum die reinen Wohnnutzungen in den weiteren Teilen des Plangebiets entsprechend der Zielsetzung, die Wohnlagen in ihren Strukturen zu erhalten, gestärkt.

Weiterhin werden Bereiche, die sich aufgrund ihrer Situation und Lage für die Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet anbieten, im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

So soll die Ansiedlung entsprechender Nutzungen auch in den Bereich entlang von an Hauptverkehrsstraßen und weiterer leistungsfähiger Straßen mit öffentlichem Personennahverkehr (Buslinien) ermöglicht werden, wo derzeit eine entsprechende Vorprägung durch typische Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets noch nicht erkennbar ist.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist gerechtfertigt, da derartige Straßen in der Lage sind, den von in allgemeinen Wohngebieten typischen, weiteren zulässigen Nutzungen erzeugten zusätzlichen Verkehr problemlos aufzunehmen. Das Ziel, eine besondere Wohnruhe an Hauptverkehrsstraßen durch die Festsetzung als reines Wohngebiet zu sichern, wäre mit den vorhandenen Verkehrsbelastungen und den daraus resultierenden Schallemissionen zudem nicht vereinbar und faktisch nicht umzusetzen. Im Einzelnen werden daher die Blöcke mit den Ordnungsnummern 58.2, 60.1, 61.1, 64.1, 64.2, 68.1, 79.1, 85.1, 90, 94.3, 95.1, 95.2, 96, 99.1, 99.2, 103.1, 103.2, 105, 105.1, 106.1, 107.1, 112.4 und 115.1 als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Auch in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs ist es funktional sinnvoll, das Nutzungsspektrum nicht nur auf das Wohnen zu beschränken. Zudem ist im direkten Umfeld der S-Bahn-Strecke S 1 die einem reinen Wohngebiet entsprechende Wohnruhe nicht vollständig gegeben. Im Einzelnen werden daher die Blöcke mit den Ordnungsnummern 10.2, 40.2 und 61.1 als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der bisher im Plangebiet geltende Baustufenplan setzte im Bereich der hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiete bereits überwiegend Wohngebiet bzw. besonders geschütztes Wohngebiet fest. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist aus den vorgenannten Gründen berechtigt. Der Bebauungsplan setzt aber auch Bereiche als allgemeine Wohngebiete fest, die im Baustufenplan bisher als Mischgebiet (Blöcke mit den Ordnungsnummern 68.1, 79.1, 85.1, 90, 99.1, 99.2, 103.1, 103.2, 105, 105.1, 106.1) festgesetzt sind. Statt einer gemischten Nutzung hat sich dort mit der überwiegenden Nutzung zu wohnlichen Zwecken der Wohnungsbau überwiegend durchgesetzt. Es ist für die betroffenen Bereiche auch nicht zu erwarten, dass sich bei der Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zukünftig entsprechende Nutzungen ansiedeln würden.

„In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Durch diese Festsetzung sollen die Hauptnutzungsart Wohnen und die das Wohnen ergänzenden, nicht störenden Nutzungen besonders hervorgehoben und gesichert werden. Läden sind in den allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans nur ausnahmsweise zulässig, wodurch sichergestellt werden kann, dass damit keine größeren Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnnutzungen einhergehen. Als grundsätzliche Voraussetzung gilt, dass eine Unterordnung dieser Nutzungen unter den jeweiligen Gebietscharakter erfolgt.

Die kleineren, bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe und Läden entlang der Saseker Chaussee, Rolfinckstraße und am Wellingsbüttler Weg besitzen Bestandsschutz. Ihre angemessene Entwicklung kann durch sachgerechte Ermessenentscheidungen im Rahmen möglicher Ausnahmen gesteuert werden, so dass auch Festsetzungen zu § 1 Absatz 10 BauNVO nicht erforderlich sind. Überdies verbleibt den Grundeigentümern darüber hinaus eine Vielzahl weiterer Nutzungsmöglichkeiten im Spektrum der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen, so dass den privaten Belangen insbesondere aus dem Eigentumsrecht sowie einer Flexibilität der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

Die gemäß BauNVO § 4 Absatz 3 Satz 4 zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes fügen sich im Plangebiet aufgrund der Eigenart der allgemeinen Wohngebiete

in ihrer funktionalen Ausprägung und Größenstruktur der einzelnen Einheiten nicht ein. Zudem würde der An- und Abfahrtsverkehr die betreffenden Wohngebiete derart belasten, dass Störungen, die dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der nachbarschaftlichen Umgebung nicht Rechnung tragen würden, zu erwarten sind, daher werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Als Ausnahmen zulässige Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da der angestrebte Wohngebietscharakter nicht durch Baulichkeiten beeinträchtigt werden soll, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der Wohnruhe und zu einer deutlichen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes führen würden. Zudem würden gut erschlossene Flächen der Hauptnutzungsart Wohnen und der das Wohnen ergänzenden, nicht störenden Nutzungen entzogen werden.

Weiterhin werden Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Tankstellen fügen sich in der Regel aufgrund ihrer baulichen Anlagen nicht in die städtebauliche Struktur der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete ein. Betriebs- und Verkehrsabläufe würden zu Störungen der Wohnruhe führen. In den allgemeinen Wohngebieten an den Hauptverkehrsstraßen würde der Neubau von Tankstellen dazu führen, dass relativ zentrale Flächen der Hauptnutzungsart Wohnen und der das Wohnen ergänzenden, nicht störenden Nutzungen entzogen werden. Die Zulässigkeit von Tankstellen wird auf die im Plangebiet festgesetzten Mischgebiete begrenzt, sodass trotz des sonstigen Ausschlusses von Tankstellen die Versorgung gesichert bleibt.

„In dem mit „(4)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des dort ansässigen Ingenieurbüros allgemein zulässig.“ (§ 2 Nr. 4 der Verordnung)

Einen Sonderfall stellt das bestehende Ingenieurbüro, belegen Sanderkoppel 3 (Block mit der Ordnungsnummer 10.2), dar. Auf dem benannten Grundstück ist ein Ingenieurbüro angesiedelt. Eine Wohnnutzung findet in dem Gebäude nicht statt. Aus der bereits heute ausgeübten Nutzung durch das Ingenieurbüro geht keine negative Wirkung auf das Baugebiet an der Sanderskoppel/ Von-Kurzrock-Ring/ Hoheneichen (Baublock 10.2) aus. Störungen sind dem Plangeber zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt. Fehlentwicklungen aus dem Weiterbetrieb bzw. seiner Weiterentwicklung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Angesichts der in der Vergangenheit konfliktfreien Koexistenz der betrieblichen Nutzung mit den benachbarten Wohnnutzungen und allenfalls geringen Störpotentials erscheint diese Festsetzung städtebaulich vertretbar.

Aufgrund dieser Festsetzung sind Umbauten und Erneuerungen am bestehenden Gebäude und seiner Bauteile, die für eine Weiterentwicklung und wirtschaftliche Nutzung des Betriebs erforderlich sind, allgemein zulässig. Die Festsetzung schließt auch Erweiterungen mit ein. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das durch den Betrieb genutzte Gebäude heute bereits zum überwiegenden Teil das durch den Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen ausnutzt, so dass eine zusätzliche Überbauung innerhalb der Baugrenzen nur in sehr begrenzten Maß möglich ist. Die Wirkung der Festsetzung endet mit der endgültigen Aufgabe der derzeitigen Nutzung in Form eines Ingenieurbüros.

5.1.3 Mischgebiete

An den Hauptverkehrsstraßen Saseler Chaussee und Rolfinckstraße im Bereich der Baublöcke mit den Ordnungsnummern 65, 66, 67, 68, 89, 96.1, 100, 101, 103 und 104

werden Mischgebiete festgesetzt. Maßgeblich für die Festsetzung ist eine hier im Bestand vorherrschende mischgebietstypische Nutzungsstruktur, deren gewerbliche Bestandteile sich in den betroffenen Baublöcken wie folgt darstellen:

- 65 Kiosk, Gastronomiebetrieb, Frisör, Ladengeschäft Lebensmittel, Sparkasse, Reisebüro, Anwaltskanzlei, Eiscafé, Schuhladen
- 66 Apotheke, Raumausstatter, Nagelstudio, Schneider, Makler, Boutique
- 67 Zahnarzt
- 68 Tankstelle
- 89 Tanzschule, Autohandel
- 96.1 Autohandel mit Werkstatt, Markisen-Fachgeschäft
- 100 Zigarren und Tabakwaren, Autovermietung, Kinderbekleidung
- 101 Ladengeschäft Lebensmittel, Fleischerei und Partyservice
- 103 Ladengeschäft Elektronikartikel, Praxis, Raumausstatter, Fahrradhandel, Ladengeschäft Sanitärartikel
- 104 Praxis, Spielhalle, Kosmetikstudio, Bäckerei, Pkw-Handel
Tankstelle, Heizölvertrieb

Eine Sicherung dieser gewerblichen Nutzungen neben der vorhandenen Wohnnutzung in den jeweiligen Baublöcken ist städtebaulich und funktional zur Versorgung des Stadtteils sinnvoll. Um die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets zu wahren und negative Auswirkungen auf das benachbarte Stadtteilzentrum Wellingsbüttel sowie weiterer Zentren zu vermeiden, wird folgendes festgesetzt:

„In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.“
(§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Zwar finden sich im Bestand an der Saseler Chaussee und der Rolfinckstraße Einzelhandelsnutzungen und in den Baublöcken 68 und 104 Tankstellen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich um räumlich vergleichsweise kleine Mischgebiete handelt. Eine Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet birgt aus städtebaulicher Sicht erhebliche Risiken, dass sich auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne der BauNVO Betriebsformen ansiedeln können, die faktisch erhebliche Grundstückflächen beanspruchen, die Entwicklungsmöglichkeit anderer Nutzungsarten erheblich einschränken und somit die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gefährden. In diesem Zusammenhang und bezogen auf dieses Gebiet wird das Instrumentarium nach § 11 Absatz 3 BauNVO bzw. § 15 BauNVO nicht als hinreichend angesehen, um derartigen Entwicklungen dauerhaft wirksam entgegen treten zu können. Daher ist ein Ausnahmeverbehalt städtebaulich gerechtfertigt und erforderlich.

Die Festsetzung ermöglicht die für das Mischgebiet städtebaulich gewünschte kleinteilige Entwicklung mit vielfältigen unterschiedlichen Nutzungen z.B. auch aus dem Bereich des verbrauchernahen Fachhandels oder des Lebensmittelhandwerks auch über den Einzelhandel hinaus, die auch mit kleinteiligen Verkaufsflächengrößen auskommen. Die Versorgung der Bevölkerung in Wellingsbüttel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist insbesondere durch das bestehende Nahversorgungszentrum im Bereich Wellingsbüttler Weg/ Rolfinckstraße (z.T. außerhalb des Plangebiets) gedeckt, so dass kein erheblicher Bedarf für zusätzliche Entwicklungen planerisch zu berücksichtigen ist. Die kleineren, bereits rechtmäßig ansässigen Einzelhandelsnutzungen besitzen Bestandsschutz. Ihre angemessene Entwicklung kann durch sachgerechte Ermessenent-

scheidungen im Rahmen möglicher Ausnahmen gesteuert werden, so dass auch Festsetzungen nach § 1 Absatz 10 BauNVO nicht erforderlich sind. Überdies verbleibt den Grundeigentümern darüber hinaus eine Vielzahl weiterer Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere auch der Wohnungsbau im breiten Spektrum der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen, so dass den privaten Belangen insbesondere aus dem Eigentumsrecht sowie einer Flexibilität der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

„In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig.“
(§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben soll der Charakter der als Mischgebiete festgesetzten Bereiche nicht durch Baulichkeiten beeinträchtigt werden, die zu einer deutlichen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes führen würden. Zudem würden relativ zentrale Flächen einer Nutzung durch das Wohnen und vielfältiger anderer wohngebietstypischen Nutzungsformen entzogen. Außerdem würden die spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufe zu Störungen der Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten führen. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben wird auf zentrumsfernere Bereiche, außerhalb dieses Bebauungsplans und ohne besonders schützenswerte städtebauliche Strukturen beschränkt.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einer Verdrängung der städtebaulich erwünschten, auf die Wohnfunktion bezogenen Gewerbe- und Wohnnutzungen durch z.B. Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Nachtlokale, Sex-Video-Kinos und ähnliches entgegengewirkt werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z.B. Betreiber von Spielhallen regelhaft in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als andere Betriebe und Wohnungsmieter. Dies bedeutet, dass eher kerngebietstypische, den Bodenpreis steigernde Nutzungen wie Vergnügungsstätten konventionelle Gewerbebetriebe und Wohnungen verdrängen können, da diese Betriebe in der Regel sensibel auf Bodenpreissteigerungen reagieren. Dieses Risiko ist in den Mischgebieten des Plangebiets insbesondere auf Grund der Lage an der Hauptverkehrsstraße und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit gegeben. Der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten dient darüber hinaus dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen. Daher dient der Ausschluss von Vergnügungsstätten hier ebenfalls der Sicherung der allgemeinen Zweckbestimmung des Mischgebiets und der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Baustufenplan von 1955 ermöglichte bisher vielfach Dichtewerte bzw. Überbaumöglichkeiten von 3/10 oder 2/10 je Baugrundstück, was insbesondere bei größeren Grundstücken zu relativ großen, für das Plangebiet maßstabsfremden Gebäudekörpern führen konnte.

Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine demnach mögliche gebietsuntypische, unmaßstäbliche Bebauung wird für einen Großteil des Plangebiets die Festsetzung einer absoluten, maximalen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) unabhängig von der Grundstücksgröße gewählt. Dabei handelt es sich vorwiegend um die gewachsenen Wohngebiete, die von einer aufgelockerten, teilweise villenartigen, straßenbegleitenden Bebauung geprägt sind. Es handelt sich hierbei regelhaft um Wohngebäude, die freistehend auf einem Gartengrundstück, überwiegend für die Nutzung durch eine bzw. wenige Wohnpartei(en) entworfen wurden. Die Grundfläche dieser Gebäude steht in einer Abhängigkeit zu ihrer Funktion, nicht jedoch zur

Größe des Baugrundstücks. Die Grundstücksgrößen ergeben sich aus der historischen, teilweise noch durch die Alsterthal-Terrain-Actien-Gesellschaft geprägte und bis heute erhaltenen Erschließungs- und Grundstücksstruktur dieser Wohngebiete.

In Teilgebieten des Plangebiets, die bereits von der typischen straßenbegleitenden Einzelhausbebauung abweichende Strukturen aufweisen – insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen und durch Geschosswohnungsbauten geprägten Bereiche bzw. Einzelgrundstücke – oder für eine andere Entwicklung vorgesehen sind, wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ bestimmt dabei die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstückes.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, ungeachtet ob für das jeweilige Baugrundstück eine GR oder GRZ festgesetzt wird, sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO durch die Grundflächen derartiger Anlagen um 50 vom Hundert (50%) überschritten werden. Für die Wohngebiete wird hiervon abweichend festgesetzt:

„In den Wohngebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die in Satz 1 genannten Anlagen können Ausnahmen von der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I Seiten 466, 479) möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

Durch die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien werden die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auf befestigten Flächen weitgehend erhalten. Da derartig nach Satz 1 hergestellte Fahrwege und Stellplätze sich somit nur geringfügig auf die natürliche Funktion des Bodens auswirken, ist es gerechtfertigt – insbesondere für Fälle, die wie zum Beispiel eine Bebauung in zweiter Reihe einen höheren Erschließungsbedarf aufweisen – von der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO maximalen Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 vom Hundert Ausnahmen zuzulassen, soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleibt.

5.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)

Die jeweils festgesetzte GR orientiert sich innerhalb eines Baublockes kleinräumig an der bestehenden Bebauung und städtebaulichen Struktur. Die Bestandsbebauung mit den überbauten Grundflächen wurde im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung (Strukturuntersuchung des Stadtteils Wellingsbüttel) vom Oktober 2010 ermittelt. Diese Bestandsaufnahme dient als Grundlage für die Festsetzung der jeweiligen GR.

„In den Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 120 m², auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 150 m², auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 170 m², auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 200 m², auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 250 m² und auf den mit „(F)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 350 m² jeweils als Höchstmaß zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Vordringliches Ziel dieser Festsetzung einer GR je nach vorherrschender städtebaulicher Situation ist es, die in den betreffenden Bereichen vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Diese städtebauliche Struktur ist bestimmt durch eine weitgehend einheitliche Kubatur der Gebäude. Unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes kann so im Zusammenspiel mit einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und einer Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden eine weiterhin strukturtypische städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und Wahrung der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Künftige Neubauten fügen sich somit hinsichtlich Volumen und Maßstab in die bestehende Bebauungsstruktur ein.

Die am jeweiligen Bestand orientiert getroffene Festsetzung der GR ist so gewählt, dass in der Regel auch eine Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes gegeben ist. Somit wird für die Eigentümer auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude heutigen Wohnbedürfnissen durch Anbauten/Erweiterungen anpassen zu können.

Die Festsetzung einer bestimmten GR bedeutet für eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber den bisher durch den Baustufenplan zumindest rechnerisch möglichen Baurechten. Die zukünftig geringere Ausnutzbarkeit eines Grundstücks ist vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels des Strukturerhalts jedoch gerechtfertigt. Die jeweils festgesetzte GR bietet im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zur Geschossigkeit und Anzahl der Wohnungen den Grundeigentümern die Möglichkeit, eine für Wohnzwecke ausreichend große Wohnfläche zu realisieren. Zudem können sich für Grundeigentümer innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Grundstücksteilung und unter Beachtung der nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. Seiten 525, 563), geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. Seite 554) notwendigen Abstandsflächen zusätzliche Baumöglichkeiten ergeben. Letztlich wurden die seit 1955 über den heutigen Bebauungsbestand hinausgehenden, bis hierhin bestehenden Baurechte in der Vergangenheit regelmäßig auch nicht (vollständig) ausgenutzt.

Die jeweils festgesetzte GR wird in der Regel aus der bestehenden Bestandsbebauung des jeweiligen Baublockes abgeleitet und so gewählt, dass die Grundfläche der bestehenden Gebäude niedriger ist als die durch Festsetzung zukünftig zulässige Grundfläche. In Einzelfällen können Bestandsgebäude mit ihrer Grundfläche auch über der festgesetzten GR liegen. Diese Gebäude werden dann als nicht maßstabbildend für übrigen Bereich mit der jeweiligen GR-Festsetzung angesehen, sondern stellen städtebaulich „Ausreißer“ dar. Für diese Gebäude besteht für die bestehende Überschreitung der mit dem Bebauungsplan festgesetzten GR lediglich Bestandsschutz.

Entlang der Wohnstraßen befinden sich überwiegend freistehende Wohnhäuser mit einer Grundfläche zwischen etwa 80 und 200 m². Um die städtebauliche Struktur dieser Wohngebiete zu sichern, wird für die Baugrundstücke je nach Größe der Bestandsgebäude eine maximal zulässige Grundfläche von 150 m² – mit (B) bezeichnete Bereiche – oder 200 m² – mit (D) bezeichnete Bereiche – festgesetzt.

An unterschiedlichen Stellen des Plangebiets herrschen große Grundstücke mit villenartiger Bebauung vor. Um diese Wohnlagen in ihrer Struktur zu sichern, wird hier eine Grundfläche von 250 m² – mit (E) bezeichnete Bereiche – festgesetzt (Baublöcke mit den Ordnungsnummern 1, 1.1, 8.1, 9.7, 12, 12.2, 12.4, 36.1, 36.5, 37, 37.1, 38.3, 57, 58.3, 59, 60.1, 64, 64.2, 64.3, 92.3 und 93.2).

An einigen wenigen Stellen des Plangebiets wird zudem eine Grundfläche von 350 m² – mit (F) bezeichnete Bereiche – festgesetzt. Bei diesen Grundstücken handelt es sich

um hervorragende Wohnlagen, deren repräsentativer Charakter mit herrschaftlichen Villen und großzügigen, parkartig gestalteten Gartenbereichen mit attraktivem Großbaumbestand dauerhaft gesichert werden soll. In Kombination mit der Festsetzung zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die an diesen Stellen auf 1 Wohneinheit (Wo) festgesetzt wird, werden an diesen wenigen ausgesuchten Stellen durch diese Festsetzungen die besten Wohnlagen Wellingsbüttel unterstrichen. Dabei handelt es sich um die Baublöcke mit den Ordnungsnummern 11 und 12.1.

Bei einer möglichen Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe wird in der Regel eine am Bestand der im Blockinnenbereich bereits bestehenden Bebauung orientierte niedrigere GR festgesetzt. Hierdurch soll in Verbindung mit der überwiegenden Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss gesichert werden, dass die Bebauung entlang der Straßenräume städtebaulich betont werden und die rückwärtige Bebauung dahinter visuell zurücktritt bzw. in diesem Bereich eine gegenüber der vorderen Bebauung weniger massive Bebauung entsteht. So erfolgt für die Blockinnenbereiche, die bereits durch eine rückwärtige Bebauung geprägt sind, in der Regel die Festsetzung einer GR von maximal 120 m² – mit (A) bezeichnete Bereiche – gegenüber einer straßenbegleitend festgesetzten GR von maximal 150 m² oder maximal 170 m² – mit (C) bezeichnete Bereiche – gegenüber einer straßenbegleitend festgesetzten GR von maximal 200 m². Aufgrund der vorhandenen baulichen Vorprägung im Bestand sind die betroffenen Blockinnenbereiche weiterhin für eine bauliche Nachverdichtung vorgesehen, während Blockinnenbereiche ohne bauliche Vorprägung im Sinne des Strukturerehalts auch weiterhin von einer Bebauung in zweiter Reihe freigehalten werden.

Für die Baublöcke mit den Ordnungsnummern 88 und 94 wird im rückwärtigen Bereich am Bestand orientiert ebenfalls eine GR von maximal 200 m² festgesetzt. In den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 15.2, 9.4, 58.1, 81 und 112.1 wird für die Bebauung in zweiter Reihe teilweise eine größere GR festgesetzt, als einige der Bestandsgebäude in erster Reihe aufweisen. Das hier verfolgte städtebauliche Ziel ist die Ermöglichung von eingeschossigen Einzelhäusern, die eine größere Grundfläche auf einer Ebene anbieten, beispielsweise in Form von altersgerechten Bungalows.

Im Baublock mit der Ordnungsnummer 35.2 soll keine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser Baublock ist durch relativ schmale Grundstücke, die sich im rückwärtigen Bereich teilweise verengen, geprägt, die eine Erschließung der Hintergärten durch Pfeiffenstiele kaum ermöglichen. Auch ist hier im Gartenbereich ein nicht unerheblicher Baumbestand vorhanden. Die Gebäude Binsenkoppel 1a und Weißbuchenweg 6 werden lediglich in ihrem Bestand durch Baugrenzen gesichert. Das unbebaute Hinterlandgrundstück Binsenkoppel 3a erhält weiterhin keine Baugeslegenheit, um eine rückwärtige Bebauung in dem Baublock nicht weiter zu verstetigen.

Die nach § 17 Absatz 1 BauNVO in Wohngebieten mögliche Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von einer Grundflächenzahl von 0,4 wird durch die jeweils festgesetzte GR nicht überschritten, vielfach jedoch auch nicht ausgenutzt, da dies sich der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts und der behutsamen Weiterentwicklung bestehender städtebaulicher Strukturen nicht vereinbar wäre.

5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Baugrundstücke der Wohn- und Mischgebiete, für die im Sinne des Strukturerehalts keine zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt wird, erfolgt eine Festsetzung durch eine GRZ. Diese bestimmt das zuläs-

sige Verhältnis von Grundfläche der baulichen Anlagen zur Grundstückgröße und wird situations- und lagebedingt mit den Werten 0,2, 0,25, 0,3, 0,35 oder 0,4 festgesetzt.

In Einzelfällen und insbesondere auf Eckgrundstücken finden sich in den durch im Sinne des Strukturerhalts zu sichernde Bauungsstrukturen des Plangebiets Wohngebäude, meist Mehrfamilienhäuser, die teilweise als maßstabssprengend und ortsbildstörend in den gewachsenen Wohngebieten angesehen werden können. Gleichwohl waren sie auf Grundlage des bisher geltenden Planrechts zulässig bzw. genehmigungsfähig. Sie stellen in der Regel erhebliche vorhandene Sachwerte dar. In der Abwägung muss hier der Belang des Schutzes des Ortsbildes hinter dem Belang des Erhalts und der Nutzung vorhandenen Wohnraums zurücktreten. Dies soll durch die Festsetzung einer am Bestand orientierten GRZ anerkannt werden. Erweiterungsmöglichkeiten für diese Gebäude werden jedoch in der Regel nicht eingeräumt. Hierbei handelt es sich um einzelne Baugrundstücke in den Baublöcke mit den Ordnungsnummern 6.4, 10, 10.2, 12.3, 14.2, 38.2, 41.2, 51.2, 62.2, 62.3, 62.6, 62.7, 81.3, 81.4, 86.2, 94.1, 94.3, 95.2, 99.1, 102.1, 109.1, 110.1, 113.2 und 106.

Bei den Baugrundstücken mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 handelt es sich um Bestandssituationen, die durch eine relativ geringe Dichte geprägt sind. Die Grundstücke sind teilweise parkartig mit alten Einzelbäumen bestanden. Auch für die Reihenhausbebauung der Baublöcke mit den Ordnungsnummer 87.2 und 99.2 wird zur Sicherung der bestehenden Situation eine GRZ 0,2 festgesetzt.

Eine GRZ von 0,25 wird festgesetzt für sehr heterogene Bauungsstrukturen aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Für diese Bereiche ist die Festsetzung einer absoluten Grundfläche zur Sicherung der vorhandenen Bauungsstruktur nicht erforderlich. Eine Bebauung, die sich aus einheitlichen Kubaturen zusammensetzt ist in den betroffenen Baublöcken nicht prägend. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 soll einerseits der vergleichsweise hohe Freiraumanteil gesichert und andererseits in Abhängigkeit von der Grundstückgröße auch eine mäßige Verdichtung ermöglicht werden.

Bei den Baublöcken und Baugrundstücken, für die eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird, handelt es sich um Bestandssituationen, die durch eine zweigeschossige, meist Mehrfamilienhausbebauung geprägt sind. Gegenüber anderen Bereichen mit einer GRZ-Festsetzung zeichnet sich hier bereits eine vergleichsweise höhere bauliche Dichte ab, es handelt sich vielfach um kleinere Grundstücke entlang von Hauptverkehrsstraßen. Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 sichert die Wohngebäude dauerhaft. Auch kann eine solche baulichen Dichte eine abschirmende Wirkung für dahinter liegende Wohnbebauung entfalten. Zudem wird für die Reihenhauszeilen in der geschlossenen Siedlung am Krietkamp in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 72, 73, 74.1, 74.2, 75.1, 75.2, 82.2 und 83 eine GRZ 0,3 festgesetzt.

Eine Ausschöpfung der Obergrenze der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO von 0,4 erfolgt in den genannten Bereichen nicht, da auch weiterhin in diesen an Einfamilienhausgebieten angrenzenden Flächen, großzügige Freiflächen erhalten werden sollen und die insgesamt im Plangebiet vorherrschende Durchgrünung durch die Vermeidung ortsuntypischer Dichten gefördert werden soll. Teilweise kann die festgesetzte GRZ aufgrund der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Einzig in dem Baublock mit der Ordnungsnummern 105.1 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es handelt sich hier um eine Baulücke an der Hauptverkehrsstraße Saseler Chaussee, die aufgrund von Lage, Grundstückszuschnitt und –größe sowie aufgrund der beabsichtigten geschlossenen Bauweise erforderlicherweise mit einer relativ höhe-

ren städtebaulichen Dichte bebaut werden kann, ohne dass sich eine dadurch mögliche Bebauung störend auf die Umgebung auswirkt.

Für die Mischgebiete entlang der Saseler Chaussee wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt (Baublöcke mit den Ordnungsnummern 89, 100, 101, 104). Die Baublöcke mit den Ordnungsnummern 96.1 und 103 erhalten die GRZ 0,4 da hier bereits im Bestand eine stärker verdichtete Bebauung herrscht als in den anderen Mischgebieten entlang der Saseler Chaussee. Für die Grundstücke entlang der Rolfinckstraße wird eine GRZ mit den Werten von 0,3, 0,35 oder 0,4 festgesetzt (Baublöcke mit den Ordnungsnummern 64.1, 65, 66, 67, 68, 68.1, 79.1, 85.1, 99.1), wobei die höhere GRZ im zentrumsnahen Straßenabschnitt zur Festsetzung kommt. Insgesamt wird das Höchstmaß gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO nicht ausgeschöpft. Die Unterschreitung des Höchstmaßes ist jedoch gerechtfertigt, da hierdurch innerhalb des Mischgebiets die bisher auch hier ortstypischen großzügigeren Freiflächen dem Grunde nach gesichert werden.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse orientiert sich prinzipiell an der im Bestand vorhandenen Bebauung. Grundsätzlich sind in den Bereichen entlang der Hauptverkehrsstraßen – bis auf einige, städtebaulich besonders prädestinierte Ecksituationen – zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dies ist städtebaulich geboten, da durch eine eingeschossige Bebauung die städtebaulich angestrebte Raumkante nicht erzeugt würde und die Grundstücke aufgrund ihrer Lage an einer Hauptverkehrsstraße für eine höhere bauliche Nutzung geeignet sind. Deshalb wird der Straßenraum der Hauptverkehrsstraßen einheitlich und durch überwiegend zweigeschossige Baukörper gefasst.

Nur in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 94, 95.1, 112.4 und 115 ist entlang der Hauptverkehrsstraßen ein Vollgeschoss festgesetzt. Der Gebäudebestand ist in diesen Baublöcken durchweg durch eingeschossige Einfamilienhäuser in der offenen Bauweise geprägt und damit hinsichtlich der städtebaulichen Eigenart maßstabbildend für zukünftige Bebauung in diesen Bereichen. Durch die Festsetzung wird der vordringlichen Zielsetzung Strukturerhalt entsprochen.

In den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 65, 100, 101, 103, 103.1, 103.2, 104, 105 und 105.1 sind gegenüber der maximal zulässigen Geschossigkeit des bisher geltenden Baustufenplans im Bebauungsplan drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Es handelt sich hier um städtebaulich besonders wahrnehmbare Bereiche, die durch eine größere Dichte in der Bebauung, bereits heute im Bestand drei- oder teils viergeschossig ausgebildet, den Straßenraum akzentuieren sollen.

Abseits der Hauptverkehrsstraßen ist im Plangebiet eine große Anzahl von Baublöcken mit durchweg eingeschossiger Bestandsbebauung vorzufinden. Hier erfolgt im Sinne des Strukturerhalts ebenfalls bestandsgemäß die Festsetzung von einem Vollgeschoss. Dies betrifft auch Bereiche, für die der Baustufenplan eine zweigeschossige Bebauung festsetzt, die aber nur eine eingeschossige Bebauung aufweisen (Baublöcke mit den Ordnungsnummern 2.2, 2.3, 9.5, 9.3, 9.4, 10.1, 12, 12.1, 12.2, 23.1, 27.3, 38, 58.1, 62.1, 62.4, 72.3, 82.2 teilweise, 84, 87.2, 88 und Teile von 93.1). Durch die Festsetzung soll im Sinne des Strukturerhalts die vorhandene eingeschossige Bebauungsstruktur auch weiterhin erhalten bleiben. Die Festsetzung einer niedrigeren Zahl an zulässigen Vollgeschossen ist gerechtfertigt, da die seit 1955 mögliche Mehrgeschossigkeit bis hierhin grundstücksübergreifend nicht ausgenutzt wurde.

Die übrigen Baublöcke sind straßenbegleitend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt und werden entsprechend festgesetzt.

Für die rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten wird ausschließlich ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Bebauung soll städtebaulich hinter der das Ortsbild prägenden Straßenrandbebauung zurücktreten. Außerdem bleibt die visuelle Dominanz der im rückwärtigen Blockbereich häufig vorhandenen Großbäume gegenüber der Bebauung erhalten. Durch diese Festsetzung bleibt trotz einer möglichen zusätzlichen Bebauung das Ortsbild weitgehend erhalten und somit das Planungsziel des Strukturerhalts gewahrt.

5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Insgesamt wird das erhaltenswerte, städtebauliche Ortsbild Wellingsbüttels wesentlich durch die offene Bauweise geprägt. Es werden daher regelhaft Einzelhäuser, teilweise auch Einzel- und Doppelhäuser, in offener Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise soll in den Wohngebieten die für das Ortsbild typische Bauungsstruktur gewahrt bleiben. Auf den mit einer GR festgesetzten Flächen ist dies das mit einem Garten umgebene, freistehende Wohnhaus. Für die Bereiche mit einer GRZ sollen durch die Festsetzung einer offener Bauweise die hier zumeist vorherrschenden Mehrfamilienhäuser entsprechend ihrem Bestand auf eine Länge der Gebäude von maximal 50 m beschränkt bleiben. So wird der Charakter einer offenen Bebauung auf großzügigen Grünflächen gewahrt.

Insgesamt wird das erhaltenswerte Ortsbild wesentlich durch die offene Bauweise geprägt. Deshalb ist die offene Bauweise auch bei Neubebauungen in diesen Bereichen zu beachten. Somit behält das ca. 56 m lange Mehrfamilienhaus im Baublock mit der Ordnungsnummer 40.2 nur Bestandsschutz.

„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone, Loggien und Wintergärten kann in den Wohngebieten bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Die Baugrenzen setzen die überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche Anlagen fest. Durch die gewählte Festsetzung wird bei den teils relativ engen Baufenstern die notwendige Flexibilität für die Anordnung der Außenwohnbereiche wie Terrassen und andere untergeordneten Bauteile erreicht.

„Auf den mit „(7)“ bezeichneten Flächen ist ein Grenzabstand der Hauptgebäude zur seitlichen Grundstücksgrenze bei mit Wohnbebauung bebauten Nachbargrundstücken oder zu benachbarten Grünflächen von mindestens 4 m einzuhalten. Für Eckgrundstücke können Ausnahmen zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Die privatrechtlichen Baubeschränkungen der ATAG (siehe Kapitel 3.2) sehen Abstandsregelungen vor, die zum Teil deutlich über die Regelung des § 6HBauO hinausgehen. Abhängig von der jeweils festgesetzten Bauklasse werden unterschiedliche Abstände festgesetzt. Auch erfassen die ATAG-Abstandsregelungen alle Baulichkeiten, also auch jene, die nach öffentlichem Recht in den Abstandsflächen zugelassen werden können. Nach Überprüfung der Bestandssituation wird zum Erhalt der städtebaulichen Situation mit freistehenden Einzelhäusern auf vergleichsweise großen Gartengrundstücken in offener Bauweise mit einem deutlichen Abstand zur Nachbarbebauung, aber auch in Reaktion auf die teilweise vorgefundenen weitreichenden Abweichungen der ATAG-Regelungen, ein Grenzabstand für Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von mindestens 4 m festgelegt. Dieses Maß liegt damit über dem bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestabstand, ist jedoch gerechtfertigt, um die

Eigenart der lockeren Bebauungsstruktur in den betroffenen Gebieten zu sichern. Der Abstand ist jedoch teilweise geringer als nach den ATAG-Klauseln. Anders als bisher nach den ATAG-Klauseln lässt diese Festsetzung auch Nebenanlagen in den Abstandsflächen zu. Dies ist städtebaulich vertretbar und unter Berücksichtigung des Schutzes der Vorgärten auch städtebaulich erwünscht.

Für die Wohngebiete der Baublöcke mit den Ordnungsnummern 58.2, 60.2, 68.1, 79.1, 85.1, 90, 95.2, 103.2, 105, 105.1 und 106.1 sowie alle Mischgebiete wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Baublöcke sind entweder bereits durch Ansätze einer geschlossenen Bauweise geprägt oder diese bietet sich insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen aus lärmtechnischen Gründen an, um eine eindeutig lärmabgewandte Seite am Gebäude auszubilden und die dahinter liegenden Gartenbereiche und Bebauungen vor höheren Lärmimmissionen zu schützen. Es soll hier bei einer Neubebauung in Abstimmung mit der Nachbarbebauung eine geschlossene Bauweise entstehen. Durch eine geschlossene Bebauung können für die Gebäude, die durch Straßenlärm hoch belastet sind, günstigere lärmtechnische Effekte erzielt werden. Die festgesetzte geschlossene Bauweise ermöglicht zudem die optimale Ausnutzung von weniger breiten Grundstücken.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan baukörperbezogen, als baugrundstücksübergreifende Baustangen oder sogenannte Baufenster festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich in der Regel bestandsgemäß möglichst am Straßenverlauf und gewährleisten somit, dass langfristig straßenparallele Baufluchten entstehen können

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird einzelbaukörperbezogen dann vorgenommen, wenn ein bestehendes Gebäude in seiner Lage konkreter festgesetzt und zugehörige Freiflächen erhalten werden sollen. Diese Festsetzung kommt zum Beispiel bei den Kirchengebäuden in dem Baublock mit der Ordnungsnummern 36.2 zur Anwendung. Dadurch können städtebaulich prägende Sichtachsen auf die Kirchengebäude von einer weiteren Bebauung freigehalten werden, so dass das Ortsbild erhalten bleibt. Die Festsetzungsart von baukörperbezogenen Baugrenzen wird auch dann angewandt, wenn wie in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 11, 13, 39, 43, 55, 62.3, 72, 83, 87.2, 112.5 oder 113.5 Einzelgebäude mit einem bestimmten Freiraumbezug festgesetzt werden sollen. Durch die Festsetzung werden grundstücksbezogene Freiflächen gesichert, die für ein gartenbezogenes Wohnen notwendig sind.

Desweiteren werden baukörperbezogene Baugrenzen bei allen Denkmälern festgesetzt, um den planerisch gewollten Erhalt des Denkmals ausdrücklich zu unterstreichen. Nicht baukörperbezogene Baugrenzen könnten für einige Eigentümer einen gewollten Ersatz des Denkmals suggerieren. Teilweise existieren jedoch Anbauten, hier erfolgt die Ziehung der Baugrenze entsprechend inklusive des Anbaus (z.B. Langwisch 9).

Die Festsetzung von baugrundstücksübergreifenden, meist straßenparallel ausgerichteten Baustangen ist die im Plangebiet überwiegende Festsetzungsform. Straßenseitig werden die Baugrenzen dieser sogenannten Baustangen mit einem am Bestand orientierten Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt, um die bestehenden und für die Straßenzüge typischen Vorgartenzonen von einer weiteren Bebauung

freizuhalten. Durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze werden die Gartenbereiche und ggf. ein städtebaulich für gartenbezogenes Wohnen ausreichender Abstand zu einer gartenseitigen Bebauung gesichert.

Die Tiefe der Baustangen wird unterschiedlich festgesetzt. Bei der Festlegung der Tiefe der Baustangen sind der Gebäudebestand, die Breite der Grundstücke, die vorgesehene Festsetzung einer GR oder GRZ, die Garten- und Vorgartenflächen und in Einzelfällen der Großbaumbestand in die Abwägung mit eingeflossen. Die Baustangen haben entsprechend des Bestandes meist eine Tiefe von 15 m oder 18 m. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass im Regelfall das festgesetzte Maß der Baulichen Nutzung ausgeschöpft werden kann. In Einzelfällen kann es jedoch zu Unterschreitungen kommen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baustangen ist städtebaulich erforderlich, um das schützenswerte Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, das in den jeweiligen Straßenzügen durch Vorgärten und die in einer Reihung den Straßenraum begleitenden Bestandsgebäude, sowie dahinter liegende Gartenbereiche geprägt ist. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Neubauten innerhalb dieser Reihung errichtet werden und damit diese vorherrschende Bebauungsstruktur im Plangebiet erhalten bleibt.

Die Festsetzung von grundstücksübergreifenden überbaubaren Flächen in Form sogenannter Baufelder erfolgt insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen Saseler Chaussee, Rolfinckstraße sowie Wellingsbüttler Weg. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Bereiche als überbaubare Grundstücksflächen eröffnet unter Beachtung des hier festgesetzten Maß der Nutzung gleichzeitig zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken. Die Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer bestimmten Lage zur Bebauung ist hier mit Ausnahme einer am Bestand abgeleiteten Vorgartenzone städtebaulich nicht notwendig. Somit regelt sich der Anteil der notwendigen Freiflächen über die hier jeweils festgesetzte GRZ. Die Festlegung der Baukörperstellung bleibt unter Berücksichtigung der Wünsche des Bauherrn dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Außerdem wird in weiteren Baublöcken der vorhandene Geschosswohnungsbau mit Hilfe von Baufeldern festgesetzt. Hier werden die einzelnen Gebäude zu einem Baufeld zusammengefasst, um mögliche bauliche Erweiterungen oder eine Neubebauung zu ermöglichen. Die notwendigen Freiflächen regeln sich hier ebenfalls über das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Baugenehmigungsverfahren.

Eine rückwärtige Bebauung wird in den jeweiligen Blöcken durch entsprechende Festsetzungen zukünftig planungsrechtlich ermöglicht, die bereits heute durch entsprechende Bebauung in mindestens zweiter Reihe baulich geprägt sind. Für Blockinnenbereiche, die nur eine straßenbegleitende Bebauung aufweisen, wird eine Bebauung in zweiter Reihe auch zukünftig ausgeschlossen, um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu wahren und zu sichern. Festgesetzt werden die überbaubaren Flächen entweder durch grundstückübergreifende Baustangen oder Baufelder. Die Differenzierung nach Baustange oder Baufeld erfolgt deshalb, da jeweils unterschiedliche Baukörperanordnungen im Rahmen einer Neubebauung städtebaulich vertretbar sind und zukünftig ermöglicht werden sollen. Die notwendigen Freiflächen regeln sich über das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Baugenehmigungsverfahren. So werden die überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich nur in Form von Baustangen festgesetzt, wenn eine Reihung der Bebauung zur Wahrung der baustrukturellen Grundzüge städtebaulich sinnvoll ist.

In den als Mischgebiet festgesetzten Bereichen werden Baufenster festgesetzt, die sich grundsätzlich am Straßenverlauf orientieren und daher gewährleisten, dass langfristig straßenparallele Baufluchten entstehen. Die Baufenster haben unterschiedliche Tiefen zwischen 12 und 42 m. Damit berücksichtigen sie einerseits den Bestand und ermöglichen andererseits eine größere bauliche Dichte bei gleichzeitiger Lagefreiheit der Gebäude innerhalb eines vergleichsweise großzügigen Baufeldes.

Bei der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird neben den oben beschriebenen Gründen in der Regel auch der Erhalt von Großbäumen, die der Hamburger Baumschutzverordnung unterliegen, berücksichtigt. Derartige Bäume bestimmen das Orts- und Landschaftsbild und tragen damit zum Charakter des zu erhaltenden Ortsbildes bei. Für einige Grundstücke werden daher von den vorgenannten Regeln abweichende Baugrenzen festgesetzt, um für das Ortsbild außerordentlich prägende Einzelbäume vor Bauentwicklungen zu schützen. Eine derartige Vorgehensweise ist jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn der Baum aufgrund seines Zustandes langfristig erhalten werden kann. Gegebenenfalls erforderliche Ersatzpflanzungen können im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens auch an einer anderen, geeigneten Stelle erfolgen.

Zum Schutz von besonders wertvollen, das Straßenbild prägenden Einzelbäumen werden auf folgenden Grundstücken die Baugrenzen mit Rücksicht auf den Kronenbereich zurückgesetzt (alphabetisch nach Straßen): Bantschowstraße 4, Binsenkoppel 4, Borsfels Ende 1, Classenweg 54/56, Deliusweg 2/4, Eckerkamp 9, 49 und 56, Elfenbeinweg 16/18/20, Farmsener Weg 36, Fasanenhain 2e, Hocestieg 32/34, Hoheneichen 59/61, Kaspar-Ohm-Weg 10, Kaspar-Ohm-Weg 24/28, Kelterstraße 51/53, Knasterberg 6, Langwisch 9a, Laurembergweg 1a, Laurembergweg 8/8a, Moorbirkenkamp 8/10 rückwärtig, Pfeilshofer Weg 11/13, Pfeilshofer Weg 37-45, Sanderskoppel 13/15, Schwarzdornweg 2, Schwarzdornweg 17-23 Baulücke und rückwärtig, Schulteßdamm 3, Schulteßstieg 4, Up de Worth 15, Up de Worth 24, Volksdorfer Weg 7/9 rückwärtig, Waldingstraße 39 – 47, Waldingstraße 49/51, Waldingstraße 38a/42, Weißbirkenkamp 19/21, Wellingsbüttler Weg 166 und Zitterpappelweg 4. Dem Erhalt der das Ortsbild prägenden Einzelbäume kommt in der Abwägung ein höheres Gewicht zu als dem Interesse der Grundeigentümer an einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

Auf eine weitergehende Erfassung oder Festsetzung von Einzelbäumen wurde auf Grund der Größe des Plangebiets verzichtet, da dies städtebaulich nicht erforderlich war und in den rückwärtigen Gartenbereichen eine Gefährdung der Bäume auf Grund der geltenden Baumschutzverordnung nicht gegeben ist. Auf den rückwärtigen Baubereichen mit einer Flächenfestsetzung kann die Baukörperstellung so gewählt werden, dass die der Baumschutzverordnung unterliegenden Bäume erhalten bleiben.

Die Baugrenzen im Bereich der Denkmäler (Einzelanlage und Ensemble) verlaufen baukörpergenau, da es sich um städtebauliche Solitäre handelt oder das Gebäude hinsichtlich der Orientierung oder des Wiedererkennungswerts beispielsweise besonderer Straßenfassaden eine beachtenswerte Eigenart aufweist.

Allgemein gilt, dass rechtmäßig errichtete Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Bestandsschutz genießen. Bestehende Gebäude außerhalb und innerhalb der überbaubaren Flächen werden bei der Berechnung der für das jeweilige Baugrundstück zulässigen Grundfläche grundsätzlich mitberücksichtigt.

5.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

„In den Wohngebieten ist auf den mit „1 Wo“ bezeichneten Flächen höchstens eine Wohnung je Wohngebäude, auf den mit „2 Wo“ bezeichneten Fläche sind höchstens zwei, auf den mit „3 Wo“ bezeichneten Flächen höchstens drei, auf den mit „4 Wo“ bezeichneten Flächen höchstens vier, auf den mit „5 Wo“ bezeichneten Flächen höchstens fünf und auf den mit „6 Wo“ bezeichneten Flächen sind höchstens sechs Wohnungen je Wohngebäude jeweils als Höchstmaß zulässig.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll im Sinne des verfolgten Strukturerhalts eine relativ homogene Prägung einer Gebietsstruktur in Bezug auf die Wohnform (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) gesichert werden. Der besondere Charakter der Wohngebiete mit ihren typischen Bauformen und Strukturen wird somit aufrechterhalten und eine städtebaulich unerwünschte Umstrukturierung der Gebiete hinsichtlich der vorherrschenden Wohnform verhindert.

Die Festsetzung der jeweiligen absoluten Wohnungszahl wird so gewählt, dass sie mindestens der jeweiligen Bestandssituation entspricht und zum anderen an einer dem möglichen Maß der Bebauung entsprechenden üblichen und städtebaulich vertretbaren Wohnungsanzahl orientiert ist. Eine deutlich über die jeweilige Bestandssituation hinausgehende Erhöhung der Wohnungszahl kann auf Grund des vorrangigen Planungsziels des Strukturerhalts in diesen von gartenbezogenen Wohngebäuden geprägten Gebieten nur begrenzt eingeräumt werden, da sich die resultierenden Bautypologien mit hoher Wahrscheinlichkeit in die städtebaulichen Strukturen des Bestandes nicht in vertretbarer Weise einfügen würden und sich ebenfalls eine Vielzahl von Stellplatzanlagen in diesen Bereichen negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würden. Entlang der Hauptverkehrsstraßen Wellingsbüttler Weg und Rolfinckstraße werden die noch mit Einfamilienhäusern bestandenen Grundstücke für eine Strukturentwicklung vorgesehen.

In den Baugebieten, für die GR festgesetzt wird, wird die Zahl der Wohnungen in der Regel auf den mit (B) und (D) bezeichneten Flächen mit zwei Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der im Bestand vorhandenen Wohnungsanzahl je Gebäude. Für einige Baublöcke wird auch eine höhere Zahl an Wohnungen festgesetzt, wenn hier kleine Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen, da der Bestand in diesen Bereichen eine solche bauliche Entwicklung in Teilen bereits vollzogen hat.

Auf den mit (A) und (C) bezeichneten Flächen oder auf den für eine rückwärtige Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen wird die Zahl der Wohnungen in der Regel mit einer Wohnung in Wohngebäuden festgesetzt, um in diesen Blockinnenbereichen eine nur maßvolle Verdichtung zu gewährleisten, und z.B. ein Übermaß von Nebenanlagen, das den örtlichen Strukturen nicht entspricht, zu vermeiden. Davon abweichend werden für einige Baublöcke auch für die rückwärtige Bebauung zwei Wohnungen festgesetzt, wenn der dortige Bebauungsbestand bereits durch eine entsprechende Wohnungsanzahl je Gebäude geprägt ist.

Auf den mit (E) bezeichneten Flächen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen entweder gemäß der bestehenden Bebauung mit der vorherrschenden Anzahl von Wohneinheiten oder bei einer großzügigen, villenartigen Bebauung mit Einfamilienhäusern mit höchstens einer Wohnung festgesetzt, um den vorherrschenden Charakter der Bebauung durch die jeweilige Festsetzung zu sichern. In den Bereichen entlang des Wellingsbüttler Wegs, die heute noch durch eine überwiegende Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet sind, werden mit (E) bezeichnete Grundstücke mit 4 oder 3

Wohneinheiten festgesetzt, um der Zielsetzung, einer zukünftigen Strukturentwicklung entlang der Hauptverkehrsstraßen zu entsprechen. Einige nördlich der Rolfinckstraße gelegene Grundstücke werden aus demselben Grund mit 6 Wohnungen festgesetzt.

Bei den mit (F) bezeichneten Flächen der Baublöcke mit den Ordnungsnummern 11 und 12.1 handelt es sich um besonders große Grundstücke, die mit repräsentativen Einzelhäusern bebaut sind. Der städtebauliche Charakter dieser herausragenden Wohnlage wird neben dem zulässigen Maß der Nutzung auch durch die Festsetzung von höchstens einer Wohnung je Wohngebäude gesichert.

Für die Bereiche des Bebauungsplans, für die eine GRZ festgesetzt wird, ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden am Bestand orientiert festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass für ein aus mehreren Gebäuden bestehendes Mehrfamilienhaus die Zahl der höchstens zulässigen Wohnungen auf das einzelne Wohngebäude zu beziehen ist.

In Bereichen mit vorherrschendem Geschosswohnungsbau und an den Hauptverkehrsstraßen wird auf die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Zahl der Wohnungen verzichtet, da hier die Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus keine wesentlichen Einflüsse auf die städtebauliche Struktur und das Orts- und Landschaftsbild hat. Dies trifft zu in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 2, 3.1, 9.1, 40.2, 61, 61.1, 62.7, 68.1, 79.1, 85.1, 90, 94.3, 95.2, 103.1, 103.2, 105, 105.1, 106 und 106.1 sowie in allen Mischgebieten.

5.4 Fläche für den Gemeinbedarf und Sportanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB können für die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen festgesetzt werden. Bedarfsträger muss dabei ein öffentlicher Träger, eine andere Körperschaft des öffentlichen Rechts oder ein ohne privatwirtschaftliche Erwerbszwecke arbeitender privater Träger, der öffentliche Aufgaben erfüllt und insoweit Personen des öffentlichen Rechts gleichgestellt werden kann, sein.

Eine Festsetzung ist dann erforderlich, wenn ein bestimmter Standort im Plangebiet gesichert werden soll und es aus städtebaulichen Gründen darauf ankommt, besondere Festsetzungen beispielsweise zur Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück, zum Maß der baulichen Nutzung oder zum Schutz der Nachbarn zu treffen. Dabei ist der Begriff „Gemeinbedarf“ nicht eng auszulegen. Entscheidend ist vielmehr, dass die Nutzung für öffentliche Zwecke überwiegt.

Hamburger Stadtentwässerung, Wellingsbüttler Weg 25, 25a

In dem Baublock mit der Ordnungsnummer 7.1 befinden sich die Anlagen der Hamburger Stadtentwässerung AöR, Hamburg Wasser. Dabei handelt es sich um zwei freistehende Gebäude, die teilweise durch Nebengebäude ergänzt werden, sowie um das im Jahre 2000 entstandene Schulungszentrum Alstertal, in dem sechs Schulungsräume mit bis zu 80 Plätzen zur Verfügung stehen.

Es erfolgt die Festsetzung „Betriebs- und Seminargebäude“ des Begünstigten „Stadtentwässerung“. Ferner werden zwei Baufelder der Größe 15x25 m, die die Bestandsgebäude Nr. 25 und Nr. 25a umfassen, festgesetzt. Für das im Norden des Grundstücks gelegene Schulungszentrum wird eine Baukörperausweisung vorgenommen. Ein Heranrücken weiterer Bebauung an den Alsterlauf soll damit vermieden werden. Gemäß der umliegenden Bebauung wird die Geschossigkeit mit einem oder mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche erhält die GRZ 0,2, welche eine für das Grundstück prägenden großzügigen Freiflächenanteil sichert.

Ev.-luth. Kirche, Pastorat und Gemeindehaus, Up de Worth 25, 27

In dem Baublock mit der Ordnungsnummer 36.2 befindet sich die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Wellingsbüttel mit der Lutherkirche. Die Kirchengemeinde besteht an diesem Standort seit dem Jahr 1937. Der Kirche sind ein Gemeindehaus (Up de Worth 25) und ein Pastorat (Up de Worth 27) angegliedert. Der südliche Teil des Grundstücks wird als Gemeinbedarfsfläche mit GRZ 0,2 festgesetzt, um den Freiraumanteil auf dem Grundstück zu sichern. Es erfolgt für alle Gebäude eine Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen. Das gesamte Ensemble, zusammen mit dem Wohngebäude Up de Worth 23, ist als Denkmal nachrichtlich übernommen.

Das Wohnhaus Up de Worth 23 entstand 1954 und diente neben dem Wohnen zugleich als Erweiterung für die Amtsräume des Pastorats. Obwohl die Kirche davon ausgeht, dass diese Nutzung langfristig bestehen bleibt, können organisatorische Veränderungen, die beispielsweise zu Zusammenlegungen von Kirchen oder Pastoraten führen würden, nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb erfolgt für das Grundstück Up de Worth 23 keine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche, sondern eine Festsetzung als reines Wohngebiet mit der wie auch für die Nachbarschaft vorgesehen GR von maximal 200 m².

Freiwillige Feuerwehr Wellingsbüttel, Schulteßdamm 18

Die freiwillige Feuerwehr Wellingsbüttel wurde bereits 1890 gegründet. 1912 wurde am Schulteßdamm ein Spritzenhaus gebaut und 1922 das Gebäude Up de Worth, neben Nr. 35. Während des Zweiten Weltkrieges zerstört, wurde das Feuerwehrhaus an gleicher Stelle in den 1950er Jahren wieder errichtet und Ende 1960 um einen Anbau mit großem Aufenthaltsraum erweitert (Baublock mit der Ordnungsnummer 37.1). Es erfolgt die bestandsorientierte Festsetzung eines fassadengenauen Baufeldes mit einem Vollgeschoss. Die vorgesehene Festsetzung eines Reinen Wohngebietes lässt zukünftig eine flexible Nutzung zu. Die heutige Nutzung u.a. als Aufenthaltsraum erhält Bestandsschutz. Etwaige Erweiterungsabsichten hinsichtlich Art und/ oder Maß der baulichen Nutzung sind dem Plangeber zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Am Standort Schulteßdamm 18 (Baublock mit der Ordnungsnummer 49.1) befindet sich heute die freiwillige Feuerwehr Wellingsbüttel. Das neue Feuerwehrhaus stammt von 1980. Es erfolgt die bestandsorientierte Festsetzung eines Baufeldes in einem Abstand von 10 m zur S-Bahn, von zwei Vollgeschossen und einer GRZ 0,4, mit der der relativ hohen bereits bestehenden baulichen Ausnutzung des Grundstücks Rechnung getragen wird. Der Bedarfsträger ist die Freiwillige Feuerwehr Wellingsbüttel.

Grundschule Strenge, Strenge 5

In dem Baublock mit der Ordnungsnummer 50.2 befindet sich die Schule Strenge, eine derzeit dreizügige Grundschule mit knapp 330 Schülern (Stand 01.09.2010). Die Schule ist an diesem Standort seit 1934 ansässig und verfügt über eine Aula mit Bühne, eine Turnhalle sowie einen Schulhof mit Fußballplatz und Spielwiese.

Als Gemeinbedarfsfläche Schule wird das Flurstück 1174 in der Bedarfsträgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg mit einer GRZ 0,25 festgesetzt.

Zunächst werden eine Baukörperausweisung des als Denkmal nachrichtlich übernommenen Schulgebäudes sowie eine bestandsgemäße Dreigeschossigkeit festgesetzt. Östlich des Schulgebäudes wird, mit einem Abstand von 5 m von dessen Giebelwand, die Neubauplanung einer Mensa sowie der Verbindungsgang als eingeschossige Baukörperfestsetzung in das Planbild übernommen. Daran anschließend wird als optionale Erweiterungsmöglichkeit im Nordosten des Schulgrundstücks ein Baufeld vorgesehen, sodass hier ein winkelförmiges Baufeld entsteht, um zusätzlich auf zwei bis drei Voll-

geschossen zusätzliche Nutzflächen zu ermöglichen. Diese bauliche Erweiterung der Grundschule könnte in Anspruch genommen werden, sofern die Schulentwicklungsplanung dies erfordert.

Für die bestehende Sporthalle im Süden des Grundstücks wird ein separates Baufeld mit einer Größe von 44x30 m festgesetzt, welches bebaubare Fläche für einen möglichen Erweiterungsbau (Erweiterung zur Zweifeld-Sporthalle) vorsieht. Hier wird das Maß der baulichen Nutzung mit maximal zwei Vollgeschossen für mögliche Erweiterungen festgesetzt um einen städtebaulichen Übergang hinsichtlich der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Die Sporthalle gilt als eingeschossig.

Desweiteren gehört zur Schule Strenghe ein im Norden benachbartes Grundstück mit der Ordnungsnummer 50.3, welches mit einem eingeschossigen Flachdachgebäude bebaut ist. Das Gebäude diente als Hausmeisterwohnung, wird jedoch seitens des Bedarfsträgers nicht mehr benötigt. Das Grundstück (Flurstück 3346) wird daher als allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 150 m² und einem Baufeld festgesetzt.

Ev.-luth. Kindertagesstätte, Schwarzbuchenweg 40

In dem Baublock mit der Ordnungsnummer 50.1 befindet sich die Kindertagesstätte des Bedarfsträgers evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Wellingsbüttel mit derzeit rund 60 Kindergartenplätzen. Das Flurstück 1176 wird als Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte, maximal zwei Vollgeschosse, GRZ 0,3 festgesetzt, um den Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule planungsrechtlich mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern. So ermöglicht die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auch eine Erweiterungsmöglichkeit des Bestandsgebäudes an seiner südöstlichen Seite. Die Festsetzungen dieser Kindertagesstätte als Fläche für Gemeinbedarf ergänzt den Standort der Grundschule Strenghe.

Kindertagesstätte, Rabenhorst 11

In dem Baublock mit der Ordnungsnummer 62.8 befindet sich auf dem Flurstück 247 eine Kindertagesstätte mit derzeit 135 Kindergartenplätzen der Vereinigung Hamburger Kindertagesstätten gGmbH. Die Kindertagesstätte verfolgt derzeit Pläne zu einer Erweiterung der Einrichtung. Die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte, Jugendwohnung“ mit einem Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,2 erfolgt zu langfristigen Sicherung dieser größeren Kinderbetreuungseinrichtung an diesem Standort. Eine bauliche Erweiterung ist zwischen dem Hauptgebäude und der westlich angrenzenden Remise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich.

Das Gebäude Rabenhorst 7 wird derzeit als Jugendwohnung genutzt. Auch diese Nutzung soll durch die vorgesehene Festsetzungen verstetigt und den Gemeinbedarfsstandort insgesamt stärken. Die Gebäude Rabenhorst 7, 9 und 11 werden als Denkmalensemble nachrichtlich übernommen.

Kindertagesstätte, Friedrich-Kirsten-Straße 2

In dem Baublock mit der Ordnungsnummer 55 befindet sich auf dem Flurstück 3178 eine Kindertagesstätte mit derzeit 65 Kindergartenplätzen. Die Kindertagesstätte verfolgt derzeit Pläne zu einer Erweiterung der Einrichtung. Die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ erfolgt zur langfristigen Sicherung eines Ausbaus der Kinderbetreuung an diesem Standort. Eine bauliche Erweiterung ist zwischen dem Hauptgebäude und der östlich angrenzenden Remise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich. Die Gebäude Friedrich-Kirsten-Straße werden mit Bestandsorientierten Festsetzungen als Denkmalensemble nachrichtlich übernommen.

Ev. Freikirche, Saseler Chaussee 76a / Am Pfeilshof 4

In dem Baublock mit der Ordnungsnummer 96.3 befinden sich die Einrichtungen der evangelischen Freikirche „Christengemeinde Arche Alstertal“, Mitglied im Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden und Körperschaft des öffentlichen Rechts. Auf dem Flurstück 577 befindet sich das Gemeindezentrum und auf dem Flurstück 578 in einem ehemaligen Wohnhaus das Gemeindebüro. Die Kirche ist 1980 entstanden und hat das Gemeindehaus an der Saseler Chaussee 1993 eröffnet und bezogen.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „evangelische Freikirche“ soll den bestehenden Standort sichern und wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mit einer zur Nachbarschaft abweichenden Anzahl von zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Außerdem wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt, um eine bauliche Erweiterung an dem Standort zuzulassen.

Sportanlage des Sportplatzvereins Hamburg e.V.

Die am Eckerkamp 38 gelegene rund 5,7 ha große Sportanlage (Baublock mit der Ordnungsnummer 47.1) wird vom „Klipper Tennis- und Hockey-Club auf der Uhlenhorst e.V.“ genutzt und bestandsgemäß als Sportanlage gem. § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB festgesetzt. Das Gelände wird zum überwiegenden Teil (mehr als 40 Prozent) von baulichen Anlagen überdeckt, so befinden sich auf dem Gelände ein Clubhaus, eine Sporthalle, mehrere Tennisplätze, ein Kunstrasen-Hockeyplatz und drei Naturrasen-Hockeyplätze sowie Stellplätze entlang der Straße Eckerkamp.

Bisher ist die Fläche im Baustufenplan mit „Außengebiet/ Sportplätze“ festgesetzt.

Die baulichen Anlagen werden bestandsorientiert durch die Festsetzung von Baufeldern für eine eingeschossige Bebauung gesichert.

Die westlich benachbarte Wohnbebauung im Schwarzpappelweg wird, um die bestehende Immissionssituation nicht zu verschärfen, durch Baugrenzen nahe am Bestand orientiert festgesetzt, damit die Wohnbebauung nicht näher an den Sportplatz heranrückt.

5.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von drei Hauptverkehrsstraßen erschlossen. Die notwendigen Straßenverkehrsflächen für die Saseler Chaussee sind bereits durch bestehendes Planrecht gesichert. Der Bebauungsplan Bramfeld 40/ Wellingsbüttel 7/ Sasel 13 behält weiterhin Gültigkeit. Um künftig Ausbauoptionen für die Nebenflächen der Hauptverkehrsstraßen Saseler Chaussee zu ermöglichen bzw. nicht durch Baukörper einzuschränken, ist die Baugrenze in Teilbereichen (südlich Knoten Rolfinckstraße/Farmsener Weg) an der Saseler Chaussee gegenüber der bestehenden Bebauung zurückgesetzt. Die Tiefe der auch aus städtebaulichen Gründen sinnvollen Vorgartenzone beträgt den regelhaft angesetzten Mindestabstand zur Saseler Chaussee von 5 m. Auf Grundstücken, die an die Hauptverkehrsstraßen angrenzen, kann es gegenüber dem Baustufenplan zu einer höheren Nutzung der Grundstücke kommen. Eine hieraus resultierende planbedingte Erhöhung der Verkehrsbelastung ist jedoch gering und kann von den Hauptverkehrsstraßen bewältigt werden. Eine Anpassung der Querschnitte der Hauptverkehrsstraßen zulasten von privaten Grundstücksflächen ist nicht erforderlich. Auf die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen für die im Plangebiet liegenden Abschnitte der Saseler Chaussee, Rolfinckstraße und des Wellingsbüttler Wegs wird verzichtet.

Die einzelnen Baublöcke im Plangebiet sind bereits durch Wohn- und Wohnsammelstraßen erschlossen. Auf die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen wird auch hier

verzichtet, da es im Plangebiet gegenüber dem bestehenden Planrecht des Baustufenplans zu keiner wesentlichen planungsbedingten Erhöhung der Wohnbevölkerung kommen und es daher in den Wohn- und Wohnsammelstraßen zu keinem wesentlichen planbedingten Anstieg der Verkehrsbelastung kommen wird. Zudem sind keine gravierenden verkehrlichen Missstände im bereits erschlossenen Plangebiet bekannt, so dass in absehbarer Zeit ein Ausbau der Wohn- und Sammelstraßen, für die auf Teile der privaten Grundstücke zurückgegriffen werden müsste, nicht in Aussicht steht.

5.6 Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen

„Auf den mit „(5)“ bezeichneten Flächen sind in den Vorgärten Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, mit Ausnahme von ebenerdigen Befestigungen und notwendigen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung unzulässig.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Die mit „(5)“ bezeichneten Flächen umfassen die Vorgartenbereiche der Grundstücke, für die vormals die ATAG-Baubeschränkungen, die als privatrechtliche Baubeschränkungen in den Grundbüchern eingetragen worden sind, galten. Diese Grundstücke zeichnen sich durch durchgängig freigehaltene Vorgartenbereiche aus. Da der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die ehemals privatrechtlichen Baubeschränkungen soweit städtebaulich sinnvoll und begründbar nunmehr weitgehend in öffentliches Recht zu überführen, erfolgt diese Festsetzung.

Ein Vorgarten ist der Grundstücksteil zwischen der zur Straße gelegenen Grundstücksgrenze und der zur Straße gelegenen Gebädefassade über die gesamte Grundstücksbreite. Durch diese Festsetzung sind Garagen und Carports vor den Wohngebäuden ausgeschlossen, um den durchgrünten Charakter der betroffenen Wohngebiete weiterhin zu sichern.

„Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Stellplätze und Garagen zulässig, sofern Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Festsetzung Nummer 12 bleibt hiervon unberührt.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Ziel dieser Festsetzung ist es, bei der Anlage von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken grundsätzlich den durch gestaltete Gärten geprägten, durchgrünten Charakter des Plangebiets zu beachten sowie Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu vermeiden. Die Anordnung auf dem Grundstück ist so zu wählen, dass die Gartenanlagen sowie auch die Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden.

„Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile sollen gemeinsame Grundstückszufahrten angelegt werden.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Durch diese Festsetzung soll bei der Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche für eine Neubebauung diese möglichst so erfolgen, dass die Anzahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum begrenzt wird, um die Anzahl der öffentlichen Parkstände in möglichst großer Zahl erhalten zu können. Durch das Anlegen gemeinsamer Grundstückszufahrten kann gleichzeitig eine unnötige Versiegelung des Bodens verhindert werden.

In den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 72, 72.5, 73, 82 und 84 werden Flächen für Garagen festgesetzt und dadurch die bestehenden Gemeinschaftsgaragenanlagen der Siedlung Krietkamp dauerhaft gesichert. Die Siedlung Krietkamp ist ver-

gleichsweise dicht mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut, deshalb besteht auf vielen Grundstücken nicht die Möglichkeit, zusätzliche Stellplätze unterzubringen. Im Zuge der Planung der Siedlung sind vielmehr jene Gemeinschaftsstellplatzanlagen in den Eingangsbereichen der Siedlung geschaffen worden, um den ruhenden Verkehr zu bündeln. Die Garagenanlagen sind vorhanden, eine gesonderte Zuordnung zu den Grundstücken im Einzelnen kann daher entfallen. Durch die Festsetzung dieser Flächen für Garagen innerhalb der Wohngebiete wird eine Umnutzung und Verwertung dieser Flächen durch zusätzlichen Wohnungsbau vermieden und das im Zusammenhang mit der Siedlung geplante dezentrale Stellplatzsystem erhalten.

5.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Auf dem Grundstück Hoheneichen 78a befindet sich ein Abwasserpumpwerk des Unternehmens Hamburg Wasser. Das Pumpwerk dient der Allgemeinheit und wird daher bestandsgemäß als Versorgungsfläche festgesetzt.

5.8 Städtebauliche Erhaltungsbereiche

„In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.“ (§ 2 Nr. 1 der Verordnung)

Im Plangebiet werden Erhaltungsbereiche festgesetzt, um den ursprünglichen Charakter Wellingsbüttels, wie er sich seit der Erschließung durch die ATAG als sogenannte Landhaussiedlung und in den folgenden Bauphasen entwickelte, zu erhalten. Bei der Festsetzung der Erhaltungsbereiche werden keine einzelnen Gebäude, sondern städtebauliche Ensembles betrachtet, die geeignet sind, im Sinne des § 172 BauGB die Eigenart des Gebietes zu bestimmen.

In den letzten Jahren wurden zunehmend ortsbildprägende, durch einzelne homogenen Gestaltungsmerkmale gekennzeichnete Gebäudegruppen mit Ensemble-Wirkung durch Neubauten verdrängt oder zumindest gestört. Die Festsetzung von Erhaltungsbereichen ist erforderlich, um den bis hierhin erhaltenen Charakter dieser gewachsenen Wohngebiete mit ihrem im einzelnen prägenden städtebaulichen Strukturen und Gestaltungselementen zu bewahren, wie er beispielsweise noch im Schwarzbuchengeweg, in der Kelterstraße, im Classenweg oder im Sodenkamp zu erleben ist. Dabei lassen sich die erhaltenswerten ortsbildprägenden Gebäudegruppen in unterschiedlichen Kategorien differenzieren, deren jeweilige Eigenschaften im Folgenden beschrieben werden.

Villenartige Bebauung „Kaffeemühle“

Bei diesem Typ handelt es sich um eine villenartige Bebauung, die überwiegend geprägt ist durch eine rote Klinkerfassade, Walmdächer mit Dachüberstand. Die Fassa-

den sind durch vorgeschobene Bauteile und schlichte Fensterbekrönung betont. Zu diesem Typ sind die Erhaltungsbereiche in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 15.1, 27, 87.1 und 93.1 zu zählen.

Freistehende Einfamilienhäuser

Bei diesem Typ handelt es sich um meist giebelständige Siedlungshäuser mit schlichten (Rot-)Klinkerfassaden. Teils kommen zweigeschossige Walmdachtypen vor. Die steilen Dächer sind teils mit Aufschiebling ausgebildet. Die Fassaden weisen schmale Ziegelgesimse, Grenadier- oder Rollschichten und die Gebäude hochgezogene Sockel mit erdgeschossigen Anbauten auf. Zu diesem Typ sind die Erhaltungsbereiche in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 25, 34, 45, 47, 76, 79.6, 80.2, 86, 86.2, 87, 87.1 und 93.1 zu zählen.

Rotklinker-Mehrfamilienhäuser

Bei diesem Typ handelt es sich um Mehrfamilienhäuser der 1920er und 1930er Jahre mit roter Klinkerfassade und Walmdächern mit Dachüberstand. Die Fassaden ist meist durch vorgeschobene Bauteile und schlichte Fensterbekrönungen betont. Zu diesem Typ sind die Erhaltungsbereiche in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 1, 1.1, 61 und 61.1 zu zählen.

Geschlossene Siedlung der 1960er Jahre

Bei der Krietkamp-Siedlung (BEWOBAU) handelt es sich um ein einheitliches Ensemble im Duktus der 1950er/60er Jahre bestehend aus Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern. Die Siedlung wurde mit genormten Haustypen errichtet, die jeweils mehrfach errichtet worden sind. Die Gebäude weisen zur Südseite gestaffelte Satteldächer auf und sind in Gelbklinker errichtet worden. Zu diesem Typ sind die Erhaltungsbereiche in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 72, 72.1, 72.3, 73, 74, 74.1, 74.2, 75.1, 75.2, 82.2, 83-83.4 und 84 zu zählen.

5.9 Baugestalterische Festsetzungen

Zur Umsetzung der planerischen Zielsetzung, das ortstypische Erscheinungsbild von Wellingsbüttel nicht nur in seiner Bebauungsstruktur, sondern auch in seiner Baugestalt zu bewahren, werden zusätzlich zu den Festsetzungen etwa zu Art und Maß der Nutzung auch Anforderung an die Gestaltung der Baukörper festgesetzt.

„In den Wohngebieten darf die zulässige Höhe der Außenwand oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (Drempelhöhe) beidseitig höchstens 1,0 m betragen. Für Hauptgebäude sind ausschließlich nur geneigte Dächer mit Ausnahme von Pult- und Tonnendächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 40° betragen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die mit „(G)“ bezeichneten Gebiete. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Die Festsetzung ist notwendig, damit auch bei Neubauten ein baugestalterisches Erscheinungsbild erreicht wird, das sich in die ortstypische Bebauung mit Einzelhäusern mit überwiegend geneigten Dächern auch entsprechend einfügt. Geneigte Dächer sind in weiten Teilen des Stadtteils ein Hauptmerkmal der Bestandsbebauung. Die Festsetzung einer Mindestdachneigung sichert auch weiterhin eine Bebauung die vor allem durch steile Sattel- oder Walmdächer charakterisiert bleibt. Durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Drempelhöhe – dem Maß zwischen Oberkante Rohdecke und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion – wird sichergestellt, dass sich oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses nicht ein weiteres Nicht-Vollgeschoss oder Staffelgeschoss entwickeln kann, son-

dern kurz über dem letzten Vollgeschoss das geneigte Dach beginnt. Hierdurch wird die Gestalt und Maßstäblichkeit der Bebauung gewahrt. Es wird vermieden, dass Nicht-Vollgeschosse mit entsprechend größeren Drempelmaßen zu Gebäuden führen, die sich dem Betrachter als im Vergleich zur prägenden Bestands- bzw. Nachbarbebauung höhergeschossige, strukturfremde Gebäude präsentieren.

Gestalterische Festsetzungen lassen sich in bereits besiedelten Gebieten nur bei eindeutigen Vorgaben im Bestand begründen. Nicht eindeutig vorgeprägte Bereiche sind daher von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen, ebenso die Bereiche, in denen vermehrt Neubauten des Typs „Toskanavilla“ mit entsprechend flacher geneigten Dächern und höheren Drempeln entstanden sind; sowie die Bereiche mit vergleichsweise vielen Gebäuden, die andere als „klassisch“ geneigte Dachformen aufweisen. Das trifft auf alle Mischgebiete sowie auf die mit „(G)“ bezeichneten Wohngebiete zu. Durch das Zulassen von Ausnahmen kann Besonderheiten städtebaulicher Situationen entsprochen werden.

Auch ohne diese ausgenommenen Bereiche sowie eventuelle Ausnahmen ist der weitest- und größte Teil des Plangebiets von den baugestalterischen Regelungen erfasst, die den Strukturhalt wirksam unterstützen können.

5.10 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.10.1 Lärmschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung für Teile des Plangebiets werden für die Neuplanung von Wohngebäuden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse die folgenden Festsetzungen in § 2 der Verordnung aufgenommen. Die Baugebiete mit Festsetzungen zum Schallschutz sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet.

„Auf den mit „(8)“ und „(9)“ bezeichneten Flächen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

„Auf den mit „(9)“ und „(10)“ bezeichneten Flächen ist für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten, mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

„Auf den mit „(10)“ bezeichneten Flächen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von

verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

Die Festsetzungen sind bezogen auf Neuplanungen. Bestandsnutzungen bleiben hiervon unberührt.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 HBauO der zu stellenden baurechtlichen Anforderungen nicht berührt. Demnach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. 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 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991, Seite 281, 1993, Seite 2121) maßgebend.

Bei Neuplanungen sind grundsätzlich wegen des Reflexionsschalls geringe schalltechnische Auswirkungen bei geschlossener oder offener Bauweise zu erwarten. Eine derart geringfügige Pegelerhöhung kann akustisch nicht als erhöhte Belästigung wahrgenommen werden. Weitere Anforderungen an die Fassadenausbildung mit dem Ziel, die Schallreflexion zusätzlich zu verringern, stellen aus baulich-technischer Sicht sowie vor wirtschaftlichem Hintergrund einen nicht zu vertretenden Aufwand dar, der die Eigentümer zudem unverhältnismäßig einseitig belasten würde. Vor diesem Hintergrund sind die resultierenden Pegelerhöhungen in diesen Fällen als hinnehmbar einzustufen.

Auch für die Bestandsgebäude an den Hauptverkehrsstraßen und der Bahnstrecke ist die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse anzustreben, wenngleich dies nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten ist. Dafür kommen beispielsweise Maßnahmen der Lärmaktionsplanung oder der Lärmsanierung in Frage, die jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind, da der Lärmsanierungstatbestand nicht ursächlich der Planung zuzurechnen ist. Einige der genannten Straßen werden als Bestandteil in der strategischen Lärmaktionsplanung der Freien und Hansestadt Hamburg behandelt.

Durch die im Bebauungsplan hierfür getroffenen Lärmschutzmaßnahmen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der hamburgischen Bauordnung nicht berührt.

Eine im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchgeführte Berechnung der Schallemissionen durch die Nutzung der Sportanlage des Klipper THC am Eckerkamp hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für reine Wohngebiete nach § 2 Absatz 2 Nummer 4 der 18. BImSchV im Bereich der benachbarten Wohnbebauung zwar überschritten werden können, sich jedoch im Wesentlichen im Rahmen der bestandsbezogenen Regelung nach § 5 Absatz 4. der 18. BImSchV halten. Da es sich hier um die Überplanung einer Jahrzehnte alten Bestandssituation ("Gemengelage") mit dem grundsätzlich weitgehend akzeptierten Nebeneinander von Sport- und Wohnnutzung handelt und es nicht Ziel des Bebauungsplanes ist, eine der vorhandenen Nutzungen - Wohnen und Sport - in Frage zu stellen, werden beide Nutzungen (als reines Wohngebiet bzw. Sportanlage) bestandsgemäß festgesetzt. Dabei wird berücksichtigt, dass die Sportanlage lange vor Inkrafttreten der 18. BImSchV errichtet worden ist und bereits der Plangeber des Baustufenplanes Wellingsbüttel 1952/1955 das Nebeneinander von Sport- und Wohnnutzung erkannt und gewollt hat.

Eine Festsetzung der angrenzenden Wohngebiete – anstatt als reines Wohngebiet – als allgemeines Wohngebiet kommt dagegen nicht in Frage, da es kein mit dieser Baugebietstypologie verbundenes Entwicklungsziel gibt. Auch ist nicht davon auszugehen, dass sich in einem zeitlich realistischen Rahmen die vorhandene reine Wohnlage in der direkten Nachbarschaft zur Sportanlage zu einer anderen Gebietskategorie entwickeln würde.

Für das weiterhin planerisch gewollte Nebeneinander der beiden Nutzungen muss daher auch zukünftig eine gegenseitige Rücksichtnahme vorausgesetzt werden. Für die Wohnbebauung bedeutet dies, dass eine absolute Wohnruhe wie bei der Neuplanung eines „unbelasteten“ Reinen Wohngebiets in den betroffenen Bereichen aufgrund der Sportnutzung nicht zu erreichen ist. Ungesunde Wohnverhältnisse bestehen aber ebenfalls nicht. Die Sportnutzung muss ebenfalls auf die enge Nachbarschaft zum Wohnen reagieren und massive Störungen der Wohnnutzung vermeiden.

5.10.2 Wirkungsbereich der oberirdischen Elektrizitätsleitung

Im Nordosten des Plangebiets ist eine 110 kV-Freileitung vorhanden, für die derzeit eine unterirdische Verlegung nicht ansteht.

Bei der Beurteilung der möglichen langfristigen gesundheitlichen Auswirkungen der elektrischen und magnetischen Felder einer Hochspannungsfreileitung auf den Menschen geht man heute von einem wissenschaftlich begründeten Verdacht eines Zusammenhangs zwischen niederfrequenten Magnetfeldern, wie sie bei Hochspannungsfreileitungen auftreten, und möglichen Erkrankungen bei empfindlichen Personengruppen wie z.B. Kindern aus. Es soll daher im Interesse der gesundheitlichen Vorsorge die Neuerrichtung von baulichen Anlagen, die besonders zum dauernden Aufenthalt von Kindern oder anderen empfindlichen Personengruppen bestimmt sind (z.B. Kindergärten, Schulen, Pflegeheime, Krankenhäuser), nur in einem bestimmten Mindestabstand zu der Hochspannungsfreileitung zugelassen werden.

„Auf den mit „(6)“ bezeichneten Flächen sind in einem mindestens 50 m breiten Seitenabstand zur Mittelachse der vorhandenen 110 kV-Hochspannungsfreileitung bauliche Anlagen für Kinder und Jugendliche, Spiel- und Sportstätten, Krankenhäuser sowie Pflegeheime und Erholungsstätten unzulässig.“ (§ 2 Nummer 19 der Verordnung)

Die von der Freileitungstrasse im Plangebiet betroffenen zwölf Wohngebäude in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 91.1, 92, 94, 94.3, 95 und 95.1 und elf Wohngebäude in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 112.4, 115 und 115.1 werden dennoch planungsrechtlich gesichert, da sie auf Grundlage des bisher geltenden Planrechts zulässig bzw. genehmigungsfähig waren. Sie stellen in der Regel erhebliche vorhandene Sachwerte dar. In die heute zulässige Nutzung, die in der Verantwortung der Eigentümer bzw. sonstigen Nutzer steht, soll nicht eingegriffen werden, deshalb wird in baulich bereits vorgeprägten Bereichen gleichermaßen die Nachverdichtung, die auf Grundlage des geltenden Planrechts zulässig wäre, durch die Festsetzung von Baufeldern ermöglicht (Baublöcke mit den Ordnungsnummern 94 und 95.3). Durch die Planung tritt insofern keine Verschlechterung der Situation oder eine Erweiterung des von entsprechenden Einwirkungen ggf. betroffenen Personenkreises ein.

Neben der Ausbreitung des horizontalen Einwirkungsbereichs der Leitungen sind für zulässige Nutzungen und deren Gebäudehöhen auch vertikale Sicherheitsabstände zu beachten, die den Schutz von elektrischen Überschlügen gewährleisten sollen. Unterhalb der Leitungen sind zudem witterungsbedingte temporäre Knistereffekte als lästige Störungsquellen zu beachten. Die zulässigen baulichen Sicherheitsabstände sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

5.10.3 Klimaschutz

Für den Klimaschutz gelten für die Gebäudesanierung und den Gebäudeneubau die in Hamburg gültigen landes- und bundesrechtlichen Vorschriften. Die gartenbezogene Wohnbebauung mit ihren großen unversiegelten Freiflächen mit altem Baumbestand sowie die zusammenhängenden festgesetzten privaten Grünflächen und öffentlichen Parkanlagen sowie der zahlreiche Baumbestand in den Wohngebieten wirken sich positiv auf das Stadtklima aus. Darüber hinausgehende Festsetzungen zum Klimaschutz sind in diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen.

5.11 Grünflächen

5.11.1 Öffentliche Grünflächen

Folgende Flächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt.

- Im nordwestlichen Teil des Plangebiets liegt eine rund 4,81 ha große Grünfläche des Alstertals. Durch die Parkanlage führt der Alsterwanderweg, der in diesem Teilabschnitt auf der südlichen Seite des Alster-Flusses verläuft. In der Parkanlage liegen mehrere gesetzlich geschützte Biotope. Die Parkanlage ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Hummelsbütteler Feldmark/ Alstertal“ und liegt zum Teil innerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Das Alstertal ist an dieser Stelle topografisch stark bewegt und steigt zum Wellingsbüttler Weg hin, der im Süden parallel zum Alstertal verläuft, auf eine Höhendifferenz von insgesamt rund 10 Metern zur Wasseroberfläche an.

Die Parkanlage verfügt über vier öffentliche Fußwegeverbindungen zum Wellingsbüttler Weg (westlich Hausnummer 3, zwischen Hausnummer 13 und 15, zwischen Hausnummer 23 und 25 sowie zwischen Hausnummer 27a und 29a). Eine weitere Wegeverbindung verläuft über eine öffentliche Verkehrsfläche (Langwisch). Am westlichen Ende der Parkanlage (Höhe Gundlachs Twiete) verläuft eine Brücke über die Alster, die eine Wegeverbindung zum angrenzenden Ortsteil Poppenbüttel herstellt. Am östlichen Ende der Parkanlage liegt eine zweite Brücke (Höhe Langwisch), die bereits zu Zeiten der Alsterthal-Terrain-Actien-Gesellschaft errichtet worden ist.

Im nördlichen Teil des Grundstücks der Hamburgischen Stadtentwässerung, Wellingsbüttler Weg 27 soll hinsichtlich des angrenzenden Alsterwanderweges eine Ergänzung der öffentlichen Grünfläche erfolgen. Daher wird ein Teil des Flurstücks 3219 Teil der Grünfläche „Parkanlagen (FHH)“ mit festgesetzt.

- Die östlich Friedrich-Kirsten-Straße 2a/b gelegene rund 0,7 ha große Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche bildet sich um den Kuhteich, der als runder Vorstau des früheren, heute nicht mehr erhaltenen, Wellingsbüttler Mühlenteichs unterhalb des ehemaligen Gasthofs „Friedenseiche“ zur Tränkung des Viehs genutzt worden ist. Die Grünfläche liegt an der Fußwegeverbindung „Kuhsteigweg“ und bildet heute in rückwärtiger Lage zur Wohnbebauung ein beschauliches Kleinod am Übergang zum Alstertal.
- Östlich der Straße Von-Kurtzrock-Ring und westlich der Straße Langwisch befindet sich der rund 2,1 ha große Dr.-Helmut-Thielicke-Park. Diagonal durch die Grünfläche führt von der S-Bahn Hoheneichen eine prägnante Eichen- und Rotbuchenallee. Dabei handelt es sich um das Relikt einer historischen Wegeverbin-

dung, die bereits Anfang des 20. Jahrhunderts von Bramfeld, über die heutige Straße Langwisch, über die Alster hinweg, existierte.

- Die bisher für den Straßenverkehr gewidmete Fläche am Ostende der Straße Up de Worth wird teilweise für verkehrliche Zwecke nicht mehr benötigt. Die Baumbestandene, 0,2 ha große Freifläche wird daher als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt.
- Westlich der Saseler Chaussee, nördlich der Rolfinckstraße und südlich der Straße Rabenhorst befindet sich der 1,5 ha große Heinz-Erhardt-Park.
- Eine westlich Schwarzbuchenweg, östlich Schwarzdornweg und südlich angrenzend an die S-Bahn Gleise gelegene 0,73 ha große Fläche wird ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine stark bewachsene und baumbestandene Fläche, durch die ein unbefestigter Wege verläuft. Dieser stellt eine Wegeverbindung zwischen der am westlichen Ende des Schwarzbuchenwegs gelegenen Kehre und der S-Bahn Haltestelle Hoheneichen dar.
- Die südlich Weißbirkenkamp gelegene 1,26 ha große Fläche mit Teich sowie die südlich angrenzende, rund 1,1 ha große Streifen mit Graben werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt. Die Grünfläche ist ein Teil des vormals weitläufigen Prökelmoors, eines Niederungsgebiets an der Grenze zwischen Bramfeld, Ohlsdorf und Wellingsbüttel. Im Zuge des Ausbaus des Ohlsdorfer Friedhofs wurden seit 1920 Teile des Prökelmoors trockengelegt und umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt. Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Moorkampgraben und bildet die Grenze zum Friedhof aus. Der Graben führt das Oberflächenwasser, beginnend am südlichen Ende der Kelterstraße in das Prökelmoor hinein. Die Südlich des Grundstücks Zitterpappelweg 16 gelegene Teilfläche wird von dem Flurstück 1141 (öffentliche Grünfläche) abgetrennt und zwecks Arrondierung mit dem benachbarten Privatgrundstück als Baugebiet festgesetzt.
- Die an der Straßenecke südlich Sanderskoppel und westlich Hoheneichen gelegene rund 0,17 ha große Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt. Auf der Fläche stehen mehrere alte Eichen.
- Die an der Straße Rabenhorst gelegene und östlich an die S-Bahn angrenzende rund 0,17 ha große Fläche wird Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt. In der Grünfläche befindet sich das erkannte Denkmal für Kaiser Wilhelm I.

5.11.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen werden an unterschiedlichen Stellen im Plangebiet festgesetzt, um sensible Landschaftsteile vor Bebauung zu schützen. Die Flächen sind meist mit einem wertvollen Baumbestand bestanden. An einigen Stellen handelt es sich um die hinteren Teile von Wohnbaugrundstücken, die unmittelbar an sensible Landschaftsbereiche angrenzen.

- Die südlich der Straße Hochestieg gelegene rund 1,2 ha große Kleingartenfläche im Baublock mit der Ordnungsnummer 48.1 des Bedarfsträgers Haidlanden-West e.V. wird bestandsgemäß als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt.
- Nördlich der evangelischen Lutherkirche, Up de Worth 27, befindet sich das eingetragene Kulturdenkmal Hügelgrab Knasterberg. Die rund 0,43 ha große Fläche

wird zum Schutz des Kulturdenkmals sowie aufgrund der Bestandsnutzung als parkartiger Erholungsraum für Kirchgänger als private Grünfläche festgesetzt.

- Die Grundstücksteile angrenzend an den landschaftlich sensiblen Teil des Alstertals werden als private Grünfläche festgesetzt. Im Einzelnen davon betroffen sind die Baublöcke mit den Ordnungsnummern 1, 7, 7.1, 8 und 8.1.
- Im südlichen Teil der Baublöcke mit den Ordnungsnummern 113, 113.4, 113.5 und 115 verläuft der Wellingsbüttler Grenzgraben. Die Breiten der festgesetzten privaten Grünfläche betragen zwischen 3,40 m und 1,30 m. Hierbei handelt es sich um ein lineares Landschaftselement, Wassergraben inklusive beidseitiger Böschungen, welcher an dieser Stelle entlang der Ortsteilgrenze zu Bramfeld verläuft. Der Wellingsbüttler Grenzgraben mündet im Süden des Ortsteils Sasel in die Berner Au.
- Der teils sehr wertvolle Baumbestand spielt für die Wohnqualität Wellingsbüttels eine große Rolle. Neben der Verschwenkung der Baugrenzen als Reaktion auf erhaltenswerte Einzelbäume wird daher an einigen Stellen im Plangebiet für besonders erhaltenswerten linearen Baumbestand, Knicks oder Knickwälle, eine private Grünfläche festgesetzt. Im Einzelnen davon betroffen sind die Baublöcke mit den Ordnungsnummern 12.1, 12.4, 35, 35.2, 38.3, 38.4, 41, 41.1 und 42. Das Bestandsgebäude Knasterberg 6 wird dadurch auf Bestandsschutz zurückgesetzt, da es sich augenscheinlich um ein verstetigtes Gartenhaus, welches nunmehr zu Wohnzwecken genutzt wird, handelt.

„Innerhalb der privaten Grünflächen mit Ausnahme der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB sowie § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur offenen Oberflächenentwässerung bleiben hiervon unberührt. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 20 der Verordnung)

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen auf den privaten Grünflächen wird die Beeinträchtigung der Niederungsbereiche und bewaldeten Flächen entlang der Alster sowie an einigen Stellen innerhalb der Wohngebiete gemildert. Durch die Vermeidung von Überbauungen kann der ungehinderte Oberflächenwasserabfluss sichergestellt werden.

5.12 Fläche für Wald

Folgende Fläche wird bestandsgemäß als Fläche für Wald festgesetzt:

- die südlich Friedrich-Kirsten-Straße, zwischen Hausnummer 40 und 56 gelegene rund 0,44 ha große Fläche.

5.13 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung der Bauflächen bzw. des Plangebiets werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, die gleichzeitig negative Folgen des Klimawandels mindern.

5.13.1 Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung

„Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 21 der Verordnung)

Mit Hilfe dieser Festsetzungen werden nicht nur ökologisch wirksame (Ersatz-) Lebensräume insbesondere für Insekten und Nahrungsraum für Vögel geschaffen. Tiefgaragenbegrünungen verzögern den Abfluss anfallender Niederschläge und wirken positiv auf das Klima des näheren Umfeldes u.a. durch Mindern des Aufheizeffektes von Dachflächen und Binden von Stäuben. So werden negative Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet ausgeglichen.

Für festgesetzte Tiefgaragenbegrünungen sollen standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die Begrünungen sollen dauerhaft erhalten werden und bei Ausfall soll gleichwertiger Ersatz gepflanzt werden, der die gestalterischen, ökologischen und klimatischen Funktionen im Plangebiet übernimmt.

Ausnahmen können z.B. im Zusammenhang mit einer hinreichend nutzbaren Gestaltung des Wohnumfeldes zugelassen werden.

„Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“ (§ 2 Nummer 22 der Verordnung)

Dachbegrünungen schaffen ökologisch wirksame Lebensräume. Sie verzögern den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers und Mindern die Aufheizeffekte von Dachflächen. Für die extensive Begrünung sowie sollten standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 23 der Verordnung)

Die Festsetzung schafft ökologisch wirksames Grünvolumen, dient der gestalterischen Einbindung der Anlagen in das Stadt- und Landschaftsbild und reduziert klimatische Auswirkungen großflächiger Versiegelungen.

„Für festgesetzte Baumanpflanzungen und Ersatzanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.“ (§ 2 Nummer 24 der Verordnung)

Die Festsetzung dient der Sicherung bzw. Schaffung ausreichend großer Wurzelräume sowie dem Schutz des Wurzelraumes festgesetzter, erhaltenswerter Bäume vor Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Dadurch wird der dauerhafte Erhalt festgesetzter, zu erhaltender Bäume in Baugebieten und Grünflächen gesichert.

5.13.2 Maßnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserflächen, auf öffentlichem und teils auf privatem Grund, sichert diese Bereiche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Angrenzende, festgesetzte öffentliche und private Grünflächen bilden wertvolle Flächen im

Freiraumverbund und als möglicher Retentionsraum für Hochwasserereignisse. Gleichzeitig wird der anstehende Boden geschützt vor Versiegelung durch heranrückende Bebauung oder anderweitige Flächennutzungen.

Auch die Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen (vgl. § 2 Nummer 21 der Verordnung) wirken durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz.

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen auf den privaten Grünflächen (vgl. § 2 Nummer 20 der Verordnung) wird eine Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung reduziert.

Durch die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus der Fahrwege sowie ebenerdigen Stellplätze (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung) werden die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auch auf befestigten Flächen weitgehend erhalten. Die Festsetzung, Grundstückszufahrten zu rückwärtigen Grundstücksteilen zusammenzulegen (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung), ist flächensparend und trägt ebenso zum Boden- und Grundwasserschutz bei. Durch die Versiegelung geringer Anteile der Grundstücke steht mehr Fläche für die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zur Verfügung.

5.13.3 Sonstige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen, Maßnahmen des Grundwasser- oder Lärmschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Themenbereiche Naturschutz und Landschaftspflege rechtlich nicht vorbereitet.

5.13.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden rechtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da alle aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Eingriffe bereits durch den heutigen planrechtlich gültigen Zustand des Baustufenplans ermöglicht werden bzw. die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.

Bei den Grundstücken Wellingsbüttler Weg 25/27 handelt es sich um bereits bebaute Flächen. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ergeben sich jedoch Veränderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, wobei die Festsetzungen auf die naturräumlichen Gegebenheiten vor Ort reagieren. Eine Eingriff-Ausgleichs-Bewertung bleibt daher verzichtbar.

Die Verwirklichung der Festsetzungen begründet keinen Eingriffstatbestand und von daher auch kein Ausgleichserfordernis, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (§ 1 Absatz 3 Satz 5 BauGB) und das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß der naturräumlichen Situation angemessen festgesetzt wird.

5.14 Nachrichtliche Übernahmen

Die vorhandene S-Bahn-Trasse wird als oberirdische Bahnanlage, die Wasserflächen der Alster, des nördlichen Kuhteichs an der Friedrich-Kirsten-Straße sowie der nordwestlich daran anschließende weitere Verlauf, des Moorkampgrabens sowie der daran anschließende Prökelmoorteich am südlichen Ende der Straße Weißbirkenkamp, die Bereiche des Wellingsbüttler Grenzgrabens südlich Radekamp und Elfenbeinweg und der Graben auf der Westseite des THC Klipper-Geländes werden nachrichtlich übernommen; ebenso die Teiche auf den Grundstücken Wellingsbüttler Weg 27 und 41.

Die Grenzen des im Plangebiet liegenden Überschwemmungsgebiets der Alster (Festgestelltes Überschwemmungsgebiet) und des Landschaftsschutzgebiets „Hummelsbütteler Feldmark/ Alstertal“ sowie die innerhalb des Plangebiets befindlichen gesetzlich

geschützte Biotope werden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

Denkmäler, Einzelanlage oder Ensemble werden im Bebauungsplan als Denkmäler nachrichtlich übernommen. Der Grabhügel Knasterberg wird als in die Denkmalliste eingetragenes Kulturdenkmal nachrichtlich übernommen.

5.15 Kennzeichnungen

Die vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung (110 kV-Freileitung der Vattenfall Europe Netzservice GmbH) wird in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern 95 und 95.3 mit „E“ gekennzeichnet.

Für die Belegenheit Saseler Chaussee 49 erfolgt eine „Umgrenzung deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ als Kennzeichnung.

Im Bebauungsplan werden vier archäologische Vorbehaltsflächen gekennzeichnet.

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; Verhältnis zu den ATAG-Klauseln

Für das Plangebiet werden insbesondere die Baustufenpläne Wellingsbüttel, Sasel und Fuhsbüttel – Alsterdorf – Groß Borstel – Ohlsdorf aufgehoben.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans können die privatrechtlichen Regelungen zu Baubeschränkungen – die sogenannten ATAG-Klauseln – aufgehoben werden.

Nicht alle Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereichs sind mit den Klauseln belegen, daher sieht der Plangeber sich veranlasst, aus Gründen der Gleichbehandlung dies durch öffentliches Planrecht zu ersetzen. Ferner sind die Klauseln in den Grundbüchern teils zu unbestimmt formuliert weswegen sie in der Vergangenheit auf einigen Grundstücken von Amts wegen gelöscht werden mussten. Die Aussagen der privatrechtlichen Regelungen sind jedoch grundsätzlich geeignet, die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zu stützen. Durch den Bebauungsplan werden daher eindeutige Festsetzungen getroffen, die die Baubeschränkungen der ATAG, wie zum Beispiel zur Geschossigkeit, zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, zu Grenzabständen, für die jeweiligen Grundstücke als öffentliches Recht ersetzen können. Zu den Baubeschränkungen durch Mindestgrundstücksgrößen je Wohnhaus wird keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis erkannt wird. Der Bebauungsplan setzt bewusst keine Mindestgrundstücksgrößen fest, da eine solche Festsetzung im Sinne einer Strukturentwicklung und angesichts der getroffenen Festsetzungen nicht (mehr) notwendig erscheint.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 358 ha groß. Hiervon werden für Gemeinbedarfsflächen etwa 4 ha, für Parkanlagen und Waldflächen etwa 13 ha (davon neu 0,6 ha) benötigt.

Straßenverkehrsflächen werden in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans muss der nördliche, als Parkanlage festgesetzte Teil des Flurstücks 3219 durch Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten werden durch die Herrichtung als öffentliche Grünfläche entstehen.

Teile der bisher für den Straßenverkehr gewidmeten Fläche am Ostende der Straße Up de Worth (Flurstück 2584) werden als öffentliche Grünfläche neu festgesetzt. Kosten für die Herrichtung entstehen nicht, da die Fläche bereits der angestrebten Nutzung entsprechend hergerichtet ist.