

Festgestellt am 10.07.2015

[Handwritten signature]

Bezirksamtsleiter
Genehmigungsprüfung
Juni 2015

Anlage 2 zum Genehmigungsschreiben
der BSU vom 17.06.2015

**Begründung
zur Änderung der Verordnung
über den Bebauungsplan Hohenfelde 1**

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3	Angaben zum Bestand	4
4.	Planinhalt und Abwägung	5
4.1	Allgemeines Wohngebiet	5
4.2	Flächen für den Gemeinbedarf	6
4.3	Straßenverkehrsflächen	6
4.4	Stellplätze und Tiefgaragen	6
4.5	Erhaltungsbereich	6
4.6	Denkmalschutz	8
4.7	Oberflächenentwässerung	8
4.8	Lärmschutz	8
4.9	Fachinformationssystem Boden	9
4.10	Grünflächen	9
4.11	Baumschutz	9
4.12	Bauschutzbereich	9
5	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	9
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	10
7	Flächen und Kostenangaben	10

Begründung
zur Änderung der Verordnung
über den Bebauungsplan Hohenfelde 1

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N6/12 vom 29.11.2012 (Amtl. Anz. S. 2390) eingeleitet. Das Planverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der Bürgerbeteiligung mit frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 22. April 2014 (Amtl. Anz. Nr. 31 S. 792) sowie vom 07. Oktober 2014 (Amtl. Anz. Nr. 78, S. 1843) stattgefunden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der "Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Hohenfelde 1" hervorgeht.

2 Anlass der Planung

Die Gebiete der Änderung des Bebauungsplans Hohenfelde 1 vom 21.12.1976 (HmbGVBl. 1976 S. 286) zeichnen sich durch ihren geschlossenen Blockrand und die weitgehend unbebauten, grünen Innenhöfe aus. Die Kleinteiligkeit der Bebauung auf historisch schmalen Flurstücken ist in weiten Bereichen noch gut ablesbar und prägend für die Straßenräume, auch wenn die einzelnen Gebäude aus verschiedenen Entstehungszeiten stammen. Daher hat die Änderung das Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu schützen und zu bewahren. Durch die Festsetzung von städtebaulichen Erhaltungsbereichen nach § 172 BauGB soll der Charakter des Änderungsgebietes bewahrt werden. Da die im geltenden Bebauungsplan Hohenfelde 1 festgesetzte zwingende Geschossigkeit für die Bebauung dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung entgegensteht, soll sie entsprechend in ein Höchstmaß umgewandelt werden. Ansonsten werden die bestandsgemäßen Ausweisungen des geltenden Bebauungsplanes Hohenfelde 1 beibehalten.

Durch die Ausweisung der städtebaulichen Erhaltungsbereiche erhält die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) ein planerisches Instrument, um stärkeren Einfluss bei Aufstockungs-, Änderungs- oder Neubauwünschen der Grundstückseigentümer nehmen zu können. Übergeordnetes Ziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsfläche sowie Einrichtung für Forschung und Lehre, dar. Der Mundsburger Damm und die Kuhmühle sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für das Plangebiet die Milieus „Verdichteter Stadtraum“, „Gewässerlandschaft“ und „Grünanlage“ dar.

Als milieuübergreifende Funktionen werden für den Stadtraum „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, entlang des Mundsburger Kanals „Landschaftsachse“ und „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dargestellt.

In der Karte Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“, 13b „Gemeinbedarfsfläche“, 10a „Parkanlage“ und „Verbindung von Biotoptypen der Trockentäler und Bachtäler der Geest“ dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Hohenfelde 1 vom 21.12.1976 (HmbGVBl. 1976 S. 286) setzt für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet in geschlossener, zwingend drei- bis fünfgeschossiger, in Teilbereichen rückwärtig zwingend eingeschossiger Bauweise fest. An der Armgartstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche Schule, südlich angrenzend mit Verbindung zum Graumannsweg und zur Papenhuder Straße eine Grünfläche für einen öffentlichen Spielplatz ausgewiesen.

Außenalster-Verordnung

Teilbereiche des Plangebietes (Mundsburger Damm, Buchtstraße und westliches Ende Graumannsweg) liegen im Bereich der Außenalster-Verordnung vom 29. Mai 1953 (HmbGVBl. I 21301-g), zuletzt geändert am 4. Dezember 2001 (HmbGVBl. S. 528). Für Bauvorhaben in diesem Bereich gelten Gestaltungsvorschriften, besonders hinsichtlich der Architektur, der Dachausbildung und der verwendeten Baustoffe, die sich an der vorhandenen historischen Bebauung orientieren.

Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumSchVO) vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Bei geplanten Entnahmen im Gehölzbestand sind die Regelungen der Hamburgischen BaumSchVO einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

Kampfmittelverdachtsflächen

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Kampfmittelverdachtsflächen, die vor einer Neubebauung sondiert werden müssen. Dabei handelt es sich um zwei Munitionsverdachtsflächen und eine Bombenblindgängerverdachtsfläche.

Bodenschutz / Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Altlastverdachtsflächen.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Da es sich um eine bestandserhaltende Planung handelt, die das Ziel hat, den baulichen Bestand im Plangebiet zu erhalten und keine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten vorsieht, sind weitergehende Untersuchungen und Gutachten nicht erforderlich.

3.3 Angaben zum Bestand

Gebäudebestand und Nutzungen

Auf den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten findet überwiegend Wohnen statt, untergeordnet sind Arztpraxen, Büros, Hotels und Läden vorhanden.

An der Armgartstraße befindet sich eine größere Gemeinbedarfsfläche Schule, dort hat der Modecampus Armgartstraße der Hochschule für angewandte Wissenschaften seinen Standort.

Die Wohngebietsflächen befinden sich im privaten Eigentum, die Grünfläche, die Gemeinbedarfsfläche und die Straßenverkehrsflächen im Besitz der FHH.

Die städtebauliche Struktur des Plangebietes zeichnet sich durch ihre einheitliche Blockrandbebauung aus. Diese ist mit Ausnahme von Teilbereichen der Armgartstraße und dem Zugang zur öffentlichen Grünfläche am Graumannsweg geschlossen. Hinsichtlich des Baualters variiert die Bebauung von Gebäuden aus den 1870er Jahren, Anfang 1900er Jahren über 50er, 60er Jahre Bebauung bis hin zu Neubauten. Auch die Gebäudehöhe variiert von drei bis zu sieben Geschossen. Dennoch zeigen die Straßenräume ein einheitliches, harmonisches Bild, das besonders durch die überwiegend noch erhaltene Kleinteiligkeit der Grundstücke und damit der Bebauung geschaffen wird.

Freiraumstruktur

Das Plangebiet liegt sehr zentral in innerstädtischer Lage und ist durch die unmittelbare Nähe zu Außenalster und Mundsburger Kanal gut an Grün- und Erholungsbereiche angebunden.

Die beiden Baublöcke, in denen sich die Änderungsbereiche befinden, zeichnen sich durch ihre durchgrüneten Innenbereiche aus, die ruhige Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Im östlichen der beiden Baublöcke befindet sich zudem eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, die sowohl vom Graumannsweg als auch von der Papenhuder Straße einen Zugang hat und der wohnortnahen Versorgung mit Erholungs- und Spielbereichen dient. In den Blockinnenbereichen befindet sich wertvoller Baumbestand, der zu erhalten ist. Der Graumannsweg wird geprägt durch tiefe Vorgärten mit meist gärtnerischer Gestaltung. Vielfach sind noch die historischen Einfriedungen erhalten.

Erschließung

Das Plangebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Schnellbahnhaltestelle Uhlandstraße (U3) ist fußläufig zu erreichen. Das Plangebiet wird zusätzlich über die Bushaltestellen Graumannsweg und Mundsburger Brücke von verschiedenen Buslinien sowie dem Metrobus 6 angefahren, der eine direkte Anbindung an den Knotenpunkt Hamburg-Hauptbahnhof bietet. Für den motorisierten Individualverkehr ist eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben.

Der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel befindet sich in ca. 8 km, die Hamburger Innenstadt in rund 2 km Entfernung.

Infrastruktur

In der Umgebung des Plangebietes sind mit der Grundschule Heinrich-Wolgast-Schule in der Greifswalder Straße, der Stadtteilschule St. Georg in der Rostocker Straße und dem Gymnasium Klosterschule im Westphalensweg alle Schulformen vertreten. Mit der Alsterschwimmhalle befindet sich zudem eine gesamtstädtisch bedeutende Schwimmhalle in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes.

Technische Infrastruktur

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen und bebaut ist, ist auch die erforderliche technische Infrastruktur vorhanden.

In den Straßen des Plangebietes sind nur Mischwassersiele vorhanden, die über keine weiteren Aufnahmekapazitäten verfügen.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Gebiet der Änderung des Bebauungsplanes Hohenfelde 1 sind allgemeine Wohngebiete mit geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die Geschossigkeit ist als zwingendes Maß festgesetzt, sie variiert zwischen drei und sechs Geschossen, in Teilbereichen sind rückwärtig zwingend eingeschossige Anbauten ausgewiesen.

Mit der Planänderung wird für die Wohngebiete die zwingend festgesetzte Geschossigkeit in ein Höchstmaß geändert. Oberhalb des letzten Vollgeschosses ist kein weiteres Geschoss zulässig. Ausnahmsweise kann ein Staffelgeschoss zugelassen werden, wenn es sich in die städtebauliche Gestalt des Gebietes einfügt. (§ 2 Nummer 3.3).

Für diese Bereiche soll ein Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs festgesetzt werden (siehe Ziffer 4.5). Dieser hat das Ziel, die bestehende städtebauliche Struktur und Gestalt zu erhalten.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes Hohenfelde 1 mit ihren festgesetzten zwingenden Geschossigkeiten sollten einen Ersatz oder eine Aufstockung des Bestandes in z.T. nicht unerheblichem Maße ermöglichen. Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat jedoch gezeigt, dass durch die Zusammenlegung mehrerer Grundstücke und die volle Ausnutzung der zulässigen Bauweise Baukörper entstehen können, die sich nicht in die bestehende städtebauliche Maßstäblichkeit einfügen, sondern die vorhandene Struktur nachhaltig stören und städtebaulich negativ beeinflussen. Für die Änderungsbereiche in

den Wohngebieten hat sich daher die städtebauliche Zielrichtung gewandelt, die vorhandene Struktur mit den überwiegend schmalen Grundstücken soll ebenso wie die städtebaulich bedeutsamen Gebäude erhalten werden, da sie für die hohe Qualität des Gebietes verantwortlich sind.

Die bislang festgesetzte zwingende Geschossigkeit weicht in zahlreichen Fällen von dem vorhandenen Bestand ab. Ein knappes Drittel der Bestandsgebäude ist niedriger als die Bebauungsplanfestsetzung, ein weiterer Anteil der Gebäude ist höher. Damit weicht fast die Hälfte der Bestandsgebäude von der jeweils festgesetzten zwingenden Geschossigkeit ab. Da diese zwingende Festsetzung somit im Widerspruch zu der Festsetzung eines Erhaltungsbereiches steht, soll sie in ein Höchstmaß geändert werden.

Aus städtebaulichen Gründen sollen bisher mögliche Staffelgeschosse ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet in der jüngeren Vergangenheit bei einzelnen Gebäuden vorgenommenen Aufstockungen durch Staffelgeschosse haben z.T. durch ihre Dimensionen zu deutlichen Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild geführt. Mit einer sich nicht in den Bestand einfügenden Maßstäblichkeit können sie die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigen und widersprechen daher dem Planungsziel des Erhaltungsbereiches. In Ausnahmefällen kann ein Staffelgeschoss jedoch zugelassen werden, wenn es sich städtebaulich und von seiner Gestaltung her in die Nachbarschaft einfügt.

Eine Anpassung der zulässigen Geschossigkeit an den jeweiligen Bestand soll nicht erfolgen, um die Grundstückseigentümer nicht grundsätzlich in ihren Baumöglichkeiten zu beschneiden. Vielmehr soll durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 gesichert werden, dass bei jedem Bauvorhaben die jeweilige örtliche Situation betrachtet und mit dem Plangeber eine abgestimmte Planung erstellt wird (siehe Kapitel 4.5).

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die im Bebauungsplan Hohenfelde 1 ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen Schule werden unverändert beibehalten.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes Hohenfelde 1 erfolgt unverändert über das vorhandene, gut ausgebaute Straßennetz. Durch die bestandsorientierten Planänderungen ergeben sich keine Veränderungen des Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet heraus. Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen werden unverändert beibehalten.

4.4 Stellplätze und Tiefgaragen

Private Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

4.5 Erhaltungsbereich

Für das in der Anlage dargestellte Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Hohenfelde 1 nördlich des Graumannsweges wird ein Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs festgesetzt (§ 2 Nummer 3.1).

Da die in diesen Wohngebieten erhalten gebliebene Altbausubstanz städtebaulich gestaltprägend für diesen Bereich des Stadtteils Hohenfelde ist, wird in § 2 Nummer 3.2 festgesetzt, dass in dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als

„Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet 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 bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere 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.

Die Änderungsbereiche sind als Milieuschutzbereiche erkannt, die eine Bedeutung für das Stadtbild haben. Sie sind vom Gesamteindruck geprägt von der historischen Bausubstanz, insbesondere der Vorkriegszeit, auch wenn zwischenzeitlich in starkem Maße Neubauten entstanden sind. Der alsternahe Bereich des Ortsteils Hohenfelde wurde ab 1860 besiedelt und mit gehobenen bis großbürgerlichen Reihen- und Etagenhäusern, vereinzelt auch Villen, bebaut. In den historischen Karten von 1925-30 ist im Plangebiet die gründerzeitliche, geschlossene Blockrandbebauung erkennbar. Die Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges haben Hohenfelde in starkem Maße getroffen, so sind auch im Plangebiet etliche Gebäude zerstört worden. Im Block westlich der Papenhuder Straße waren nur wenige Gebäude betroffen, im Block östlich der Papenhuder Straße wurden zahlreiche Gebäude zerstört, am stärksten betroffen war der Bereich an der Kuhmühle. Diese Baulücken wurden überwiegend zwischen 1960 und 1980 wieder bebaut, nur die Baulücke im östlichen Block am Graumannsweg wurde als Freiraum erhalten und zu einer öffentlichen Parkanlage umgenutzt. Für die Neubebauungen wurden teilweise nebeneinander liegende Grundstücke zusammenhängend bebaut, sodass in diesen Bereichen die Kleinteiligkeit der Struktur optisch verloren ging. Trotz dieser Heterogenität, die der historischen Entwicklung geschuldet ist, überwiegt im Plangebiet der Gesamteindruck der historischen Bausubstanz und städtebaulich kleinteiligen Struktur. Damit verfügt das Plangebiet über eine städtebauliche Qualität, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse besteht.

Der Erhaltungsbereich bildet ein zusammenhängendes Ensemble von städtebaulicher Bedeutung und ist trotz der Kriegszerstörungen in großen Teilen erhalten geblieben. Bis heute wird stadträumlich ein im Zusammenhang wahrnehmbarer Milieubereich von hoher Qualität geschaffen. Besonders die im Gebiet erhaltenen Reihen- und Etagenhäuser aus den 1860 bis 1920er Jahren verfügen über hohe gestalterische und städtebauliche Qualitäten. Die Reihenhäuser haben überwiegend durch einseitige Erker oder breite Vorbauten betonte Fassaden, die Etagenhäuser sind mit Fassaden-Gestaltungselementen, wie z.B. abgesetzten Sockelgeschossen, Fensterbekrönungen, Gesimsbändern versehen. Die städtebauliche, architektonische und historische Bedeutung einiger dieser Gebäude wird auch dadurch herausgestellt, dass sie als Denkmal unter Schutz gestellt sind (siehe Kapitel 4.6) und damit auch eines Umgebungsschutzes bedürfen.

Ein weiteres erhaltenswertes städtebauliches Element bilden die einheitlichen Vorgartenzonen, die - zum Teil noch mit schmiedeeisernen Gitterzäunen oder Hecken eingefasst - besonders im Graumannsweg sowie in der Armartstraße und Teilen der Papenhuder Straße vorhanden sind. Da diese Vorgartenzonen den Straßenraum städtebaulich prägen, besteht an ihrem Erhalt ein öffentliches Interesse.

Auch die im ganzen Gebiet vorhandenen großzügigen rückwärtigen Gartenbereiche sind ein wesentliches städtebauliches Element und sollen daher auch künftig von einer Bebauung freigehalten werden.

Die in den rückwärtigen Gartenbereichen vorhandenen, planungsrechtlich nicht abgesicherten Gebäude genießen Bestandsschutz, eine bauliche Erweiterung ist jedoch nicht zulässig. Aus der Lage im Erhaltungsbereich ist keine zusätzliche Bestandssicherung abzuleiten.

Diese städtebauliche Qualität und Eigenart des Gebietes ist gefährdet und durch das geltende Planrecht nicht ausreichend geschützt. Gerade für die Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur besteht die Gefahr, dass durch Zusammenlegung und gemeinsame Überbauung das Erscheinungsbild mit der Zeit verloren geht. Ein zunehmendes Problem stellen auch unmaßstäbliche Dachaufbauten (Aufstockungen, Gauben) und rückwärtige Anbauten sowie weitere bauliche Veränderungen dar, die sich nicht in die Baukörpertypologie der vorhandenen Bebauung einfügen. Auch die zunehmende Versiegelung der Vorgartenflächen, z.B. für Stellplatzanlagen, führt zu einer Beeinträchtigung der Qualität des Straßen- und Stadtbildes.

Mit der Festsetzung eines Erhaltungsbereichs im Plangebiet werden die Wohnhäuser in ihrer historischen städtebaulichen Struktur planungsrechtlich geschützt. Wegen des derzeit erhöhten Veränderungsdrucks auf innerstädtische Wohngebiete und vom Schutzgedanken abweichende Privatinteressen, z.B. durch die Zusammenlegung und gemeinsame Überbauung mehrerer Grundstücke, ist eine städtebauliche Erhaltungsverordnung das gebotene Instrument, um das städtebauliche Erscheinungsbild zu schützen, auch weil nur vereinzelte Gebäude unter Denkmalschutz stehen.

4.6 Denkmalschutz

Im Gebiet der Änderung befinden sich einige gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl. S. 142)) geschützte Denkmäler. Es handelt sich dabei um:

- Etagenhaus Armgartstraße 20 von 1901 mit straßenseitigem Eisenzaun,
- Wohngebäude Graumannsweg 3, 5, 7, 9, alle um 1865,
- Reihenvilla Graumannsweg 23, 25 mit straßenseitigen Einfriedungen, um 1875.

Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

4.7 Oberflächenentwässerung

Entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen, sollte eine großflächige Versiegelung der Grundstücksflächen vermieden werden, um so eine Verbesserung der Versickerung des Regenwassers in den Baugebieten zu erreichen. Deshalb sollten die Stellplatz-, Wege- und Hofflächen der privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sollten vermieden werden.

4.8 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm auf den umliegenden Straßen, besonders vom Mundsburger Damm und der Kuhmühle, stark vorbelastet. Durch die überwiegend ge-

schlossene Blockrandbebauung sind jedoch ruhige Blockinnenbereiche gegeben, sodass alle Gebäude über lärmabgewandte Seiten verfügen. Eine genauere Untersuchung der Lärmimmissionen ist für die Änderung des Bebauungsplanes Hohenfelde 1 nicht erforderlich, da die Ausweisungen in den Änderungsbereichen bestandsorientiert sind.

4.9 Fachinformationssystem Boden

Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastverdachtsflächen, die im Altlasthinweiskataster als unbedeutend eingestuft sind. Im Plangebiet befanden sich eine Tankstelle an der Ecke Graumannsweg/Kuhmühle und eine vor 1952 betriebene Leuchtröhrenfabrik.

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor. Hinsichtlich der Altlastenproblematik bestehen daher keine Bedenken gegen die Ausweisungen. Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, so gilt allgemein, dass das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks einzuschalten und belastetes Bodenmaterial nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen ist.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Kampfmittelverdachtsflächen, die vor Eingriffen in den Boden sondiert werden müssen.

4.10 Grünflächen

Im östlichen Baublock befindet sich zwischen den Änderungsbereichen am Graumannsweg und an der Papenhuder Straße eine öffentliche Grünfläche, die auch von diesen beiden Straßen aus eine Anbindung hat. Auf der Grünfläche befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

4.11 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Die geschützten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten, über notwendige Fällungen wird gemäß den Regelungen der Hamburgischen BaumSchVO einschließlich der üblichen Ersatzregelungen entschieden (siehe auch 3.1.3).

4.12 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3198). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Grundstücke im Planänderungsgebiet sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die Blockinnenbereiche sind z.T. intensiv begrünt und durch einzelne Großbäume geprägt. Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen, über die rechtskräftigen Ausweisungen des Bebauungsplanes Hohenfelde 1 hinausgehenden Baumöglichkeiten eröffnet. Im Gegenteil besteht das Ziel der Planänderung in dem weitest möglichen Erhalt des vorhandenen Bestandes, bestehend aus der Blockrandbebauung, z.T. mit Vorgartenzone, und den rückwärtigen großzügigen Gartenbereichen. Die in den rückwärtigen Gartenbereichen vereinzelt vorhandene, planungsrechtlich nicht gesicherte Bebauung genießt Bestands-

schutz, durch die Festsetzung der Erhaltensbereiche ergibt sich keine zusätzliche Bestandssicherung, eine bauliche Ausweitung ist nicht zulässig

Daher ergeben sich durch die vorliegende Planung keine neuen Versiegelungen bisher offenen Bodens oder Verluste von Grünbestandteilen. Die Bebauungsplan-Änderung führt daher nicht zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

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 Flächen und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 5 ha.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.