

Archiv

I

2. Dez. 1971

Der Bebauungsplan Hohenfelde 1 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Oktober 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 1537) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Straßen Sechslingspforte, Mundsburger Damm und Kuhmühle sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Der Mundsburger Kanal ist als Wasserfläche mit begleitenden Grünflächen gekennzeichnet.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage des Plangebiets zur Innenstadt und zu den Schnellbahnhaltstellen sowie auf seinen durch die Alsternähe bedingten hohen Freizeitwert eine den heutigen städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Wohnhausbebauung zu ermöglichen. Außerdem wird für eine Büronutzung südlich des Graumannswegs Kerngebiet ausgewiesen.

Die für das Plangebiet geltenden Pläne, insbesondere der Durchführungsplan D 69 vom 8. April 1953, der Baustufenplan Hohenfelde vom 3. Juni 1955, der Teilbebauungsplan TB 347 vom 21. März 1958 und der Bebauungsplan Hohenfelde 7 vom 15. April 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1953 Seite 52, 1955 Seite 194, 1958 Seite 76 und 1969 Seite 60) sollen geändert werden.

Das Plangebiet ist größtenteils mit zwei- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern straßenparallel bebaut. Die Gebäude wurden überwiegend um die Jahrhundertwende errichtet und, soweit im Zweiten Weltkrieg zerstört, teilweise durch Neubauten ersetzt. In einzelnen Wohngebäuden sind Ladengeschäfte untergebracht, namentlich an der Ackermannstraße, Ekhoftstraße, Ifflandstraße und an der Straße Kuhmühle. An der Armgartstraße, am Graumannsweg und an der Straße Schwanenwik befinden sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes. In den Baublöcken nördlich des Graumannswegs werden die rückwärtigen Grundstücksteile überwiegend als Hausgärten genutzt. Im Blockinneren zwischen Ackermannstraße, Graumannsweg, Ifflandstraße und Ekhoftstraße ist ältere Bausubstanz vorhanden, die zum Teil für Wohnungen, zum Teil durch Gewerbebetriebe genutzt wird. Im westlichen Teil dieses Baublocks ist eine größere Fläche zur Neubebauung freigelegt worden. An der Armgartstraße ist der Fachbereich Gestaltung der Fachhochschule Hamburg mit einem Studentenheim untergebracht. An der Ifflandstraße befinden sich das Gemeindezentrum der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde St. Gertrud mit Kirchsaal, Kindergarten und Altenräumen sowie ein Postamt und der Betriebsplatz eines Fernmelde-Baubezirks der Bundespost. Ein öffentlicher Kinderspielplatz am Graumannsweg wurde im Jahre 1970 hergerichtet.

Zwischen Graumannsweg und Ekhoftstraße sollen etwa 300 überwiegend mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen gebaut werden. Diese neue Bebauung wird in vier- bis siebengeschossigen Gebäuden z. T. mit Staffelgeschoß ausgewiesen. Die im § 2 Nummer 2 des Plantextes festgesetzte Zurücksetzung der Staffelgeschosse bewirkt eine deutliche Auflockerung des gesamten Baublocks. Das zur Zeit für Büro Zwecke genutzte dreigeschossige Gebäude auf dem Flurstück 155 der Gemarkung Hohenfelde ist ein gut gestaltetes Wohnhaus aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und soll Gemeinschaftseinrichtungen aufnehmen. Im Kerngebiet am Graumannsweg ist in verkehrsgünstiger Lage eine Bürohausbebauung vorgesehen. Es wurden gestaffelte Geschößzahlen bei einer Traufhöhe von höchstens 20,0 m für den Gebäudekomplex festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der Abstände zu den umgebenden Wohnhäusern durch den Bürohauskomplex zu vermeiden.

Durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ist sichergestellt, daß der Fernsehempfang durch Neubauten nicht beeinträchtigt wird. Im Kerngebiet sind auch Läden für die Versorgung der Bevölkerung möglich, wenn sich Bedarf ergibt.

Durchgänge in den Gebäuden sind festgesetzt, um eine vom Straßenverkehr getrennte Fußwegverbindung von der Ekhofstraße zum Graumannsweg quer durch das Neubaugebiet und die Erreichbarkeit der Gebäude durch Feuerwehrfahrzeuge zu ermöglichen. Das Blockinnere wird durch eine neue Straße zwischen Graumannsweg und Ifflandstraße erschlossen, die mit einem seitlichen Parkstreifen ausgestattet werden soll. Weitere Parkplätze sind für den Besucherverkehr am Graumannsweg nördlich des Kerngebiets vorgesehen. Die Kraftfahrzeug-Stellplätze für die neuen Wohn- und Bürogebäude werden in unterirdischen Garagen untergebracht (vgl. hierzu § 2 Nummer 1 des Plantextes).

In den übrigen Teilen des Plangebiets soll die vorhandene Randbebauung erhalten bleiben. Entsprechend dem Bestand wird eine vorwiegend vier- bis sechsgeschossige Ausweisung getroffen. Die im Inneren der Baublöcke zum Teil noch vorhandenen älteren ein- und zweigeschossigen, zum Teil gewerblich, zum Teil zu Wohnzwecken genutzten Gebäude, werden von der Neuplanung nicht erfaßt; sie genießen Bestandsschutz. Für die vorhandenen Büros und nicht störenden Gewerbebetriebe soll - soweit sie in den ausgewiesenen Wohnbauflächen entlang der Straßen liegen - von der Ausnahmemöglichkeit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) Gebrauch gemacht werden, so daß sie in ihrer Nutzung nicht behindert werden.

Mit Rücksicht auf die zentrale Lage des Plangebiets und die geringe Entfernung zur Alster und zu öffentlichen Nahverkehrsmitteln erscheint es städtebaulich vertretbar, die für das allgemeine Wohngebiet festgesetzten Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nach § 17 Absatz 8 zu überschreiten. Die Anordnung der Gebäude berücksichtigt die notwendigen Abstände nach der Hamburgischen Bauordnung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

tigt. Die Baugebiete werden an leistungsfähige Verkehrsstraßen angeschlossen und liegen im Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestellen Uhlandstraße und Lübecker Straße. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Das Grundstück der Fachhochschule Hamburg - Fachbereich Gestaltung - an der Armgartstraße ist dem Bestand entsprechend ausgewiesen. In geringem Umfange sollen Gebäudeerweiterungen ermöglicht werden. Das Gemeindezentrum der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde St. Gertrud an der Ifflandstraße ist unter Berücksichtigung geringer Erweiterungsmöglichkeiten dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Der vorhandene Kinderspielplatz am Graumannsweg und der Straßenbegleitgrünstreifen zwischen der Armgartstraße und dem Mundsburger Kanal einschließlich der begrünten Uferböschung sollen erhalten bleiben.

Der Mundsburger Damm muß wegen seiner Bedeutung als Hauptverkehrsstraße entsprechend den Ausweisungen des Teilbebauplans TB 347 bis an die bestehenden Gebäudefronten unter Verwendung des jetzt bereits größtenteils öffentlich genutzten Privatgrundes verbreitert werden, um die Verkehrsverhältnisse in diesem Engpaß zu verbessern. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs an der Ekhofstraße und an der Ackermannstraße ist die Anlage seitlicher Parkstreifen erforderlich.

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich der Außenalster - Verordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-g). In diesem Teil gelten für alle baulichen Anlagen, Freiflächen und Werbemittel die Gestaltungsvorschriften dieser Verordnung.

IV

Das Plangebiet ist etwa 182 200 m² groß. Davon werden für Straßen etwa 46 800 m² (davon neu etwa 7 150 m²), für einen Kinderspielplatz etwa 3 500 m², für Wasserflächen etwa 4 800 m², für das kirchliche Gemeindezentrum 3 700 m² und für das Grundstück

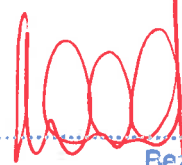
der Fachhochschule etwa 10 400 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen für Straßenflächen noch etwa 6 350 m² durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die neuen Straßenflächen sind größtenteils unbebaut. Für den Bau der Erschließungsstraße ist eine etwa 400 m² große Fläche noch freizulegen. Durch die Freilegung wird ein dreigeschossiges Wohngebäude mit vier Wohnungen sowie ein Garagengebäude betroffen. Die Verbreiterung des Mundsburger Damms und der Ekhschloßstraße bis an die neuen Straßenbegrenzungslinien soll erst durchgeführt werden, wenn die noch im Wege stehende Bausubstanz beseitigt ist, oder bei entsprechendem Bedarf Haushaltsmittel bereitgestellt werden.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen entstehen.

V

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen: Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.



Bezirksamtsleiter

Genehmigungsprüfung

Juni 2015

Anlage 2 zum Genehmigungsschreibender 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 Modcampus 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 durchgrünten 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 Mischwassersieie 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.