

Begründung

zum Bebauungsplan Wellingsbüttel 15

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 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W6/01 vom 23. Mai 2001 (Amtl. Anz. S. 1970) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. Mai 2000 und 4. Februar 2005 (Amtl. Anz. 2000 S. 1754, 2005 S. 178) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden dadurch jedoch nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass

Der Ortskern Wellingsbüttel hat sich seit der Anbindung an das Hamburger Schnellbahnnetz im Jahre 1912 zu einem örtlichen Versorgungszentrum entwickelt, in dem infolge der fortschreitenden Motorisierung und steigenden Bedürfnissen der Bewohner ein zunehmender Veränderungsdruck festzustellen ist. Der Nachfrage nach Versorgungseinrichtungen kann mit dem vorhandenen Flächenangebot nicht ausreichend entsprochen werden und die derzeitig isolierte Lage des Marktplatzes behindert eine positive Weiterentwicklung des Ortszentrums.

2.2 Städtebauliche Zielsetzung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung und Weiterentwicklung des Ortskerns als Geschäfts- und Ortsteilzentrum geschaffen werden. Um die Konkurrenzfähigkeit des Geschäftszentrums zu verbessern und eine Grundversorgung sicherzustellen, sollen zusätzliche Bauflächen die Möglich-

keit der Vervollständigung des Branchenmixes und insbesondere den Neubau eines Supermarktes im zentralen Bereich des Ortskerns ermöglichen. Es ist eine behutsame Verdichtung vorgesehen, unter Berücksichtigung der vorstädtischen Prägung Wellingsbüttels, insbesondere unter Wahrung seiner erhaltungswürdigen Bereiche. Außerdem sollen zusätzliche Wohnungen im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Wellingsbüttel ermöglicht werden.

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 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet den Bereich nordöstlich Kuhteichweg als Grünfläche dar, alle übrigen Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im östlichen Bereich verläuft eine Schnellbahntrasse.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsplan nordöstlich Kuhteichweg bis zum Wellingsbüttler Weg das Milieu Wald und im Bereich südlich der Kreuzung Wellingsbüttler Weg / Rolfinckstraße (Marktplatz) und zwischen Rolfinckstraße und Rehmkoppel das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Für alle übrigen Flächen des Plangebiets ist das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ sowie im Osten das Milieu „Gleisanlage, oberirdisch“ dargestellt. In diesen Bereichen soll die Grünqualität parkartig gesichert werden. Entlang der Rolfinckstraße verläuft eine „Grüne Wegeverbindung“ zwischen dem Alstertal und dem Ohlsdorfer Friedhof.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt entsprechend die Biotopentwicklungsräume „Naturnahe Laubwälder“ (8a), „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) sowie „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ (11a) und „Parkartigen Strukturen“ sowie entlang der Ostgrenze „Gleisanlagen“ (14d) dar. In beiden Planwerken sind die Waldflächen zusätzlich als Landschaftsschutzgebiete dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

- Der Baustufenplan Wellingsbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 weist im überwiegenden Teil des Plangebiets Wohngebiet und zweigeschossige offene Bauweise (W 2 o) aus. Im Straßenrandbereich Rolfinckstraße und im Kreuzungsbe-

reich Wellingsbüttler Weg sollen Läden zugelassen werden. Außerdem sieht der Baustufenplan eine umfangreiche Neuordnung der Kreuzung Wellingsbüttler Weg/Rolfinckstraße vor. Im Rahmen der vormals geplanten Verbindung Wellingsbüttler Weg – Alte Landstraße durch das Alstertal sollte der Wellingsbüttler Weg begradigt und die Kreuzung nach Nordwesten verlegt werden. In diesem Zusammenhang wurde die Marktfläche als Straßenverkehrsfläche deklariert und die alte Trasse des Wellingsbüttler Wegs endet als Sackgasse. Die Realisierung dieser nach damaligen Rahmenbedingungen vorgesehenen Planung widerspricht den heutigen Zielen einer behutsamen, ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Sie würde den vorhandenen Ortskern mehrfach zerschneiden und den Verkehrsflächenanteil aus heutiger Sicht unverhältnismäßig erhöhen.

- Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).
- Die nordöstlich vom Kuhteichweg gelegene rückwärtige Teilfläche des Flurstücks 173 am nördlichen Rand des Plangebiets unterliegt als Teil des Alstertal-Grünzugs dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Wellingsbüttel in der Fassung vom 8. Juli 1969 (HmbGVBl. S. 160), zuletzt geändert am 16. Januar 1989 (HmbGVBl. S. 5, 7).
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel (siehe Ziffer 5.17). Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818,1827).
- Die Gebäude Rolfinckstraße 6 (ehemalige Schule und Turnhalle), belegen auf dem Flurstück 1103 der Gemarkung Wellingsbüttel, stehen unter Denkmalschutz (Amtl. Anz. 2000, S. 3361).
- Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung:
Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Gutachten

Städtebauliches Gutachten zum Ortskern Wellingsbüttel von 1996

3.3 **Angaben zum Bestand**

3.3.1 **Bauliche Nutzungen**

Die Nutzungsstruktur im Ortskern Wellingsbüttel wird durch eine kleinteilige Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung geprägt. In den Straßenrandbereichen der Hauptverkehrsstraßen überwiegt eine vertikale Nutzungsmischung mit Wohnnutzung in den Obergeschossen bzw. Dachgeschossen. In den rückwärtigen Bereichen und in den Straßenrandbereichen der Nebenstraßen sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Die Flurstücke 247 und 248 (nördlich Rabenhorst / außerhalb des Plangebietes) werden als Kindertagesheim genutzt.

Die Mehrheit der Betriebe konzentriert sich in der Rolfinckstraße beiderseits der S-Bahnstation Wellingsbüttel und im Wellingsbüttler Weg im Kreuzungsbereich Rolfinckstraße. Vorherrschend sind kleine Ladeneinheiten unter 100 m² Grundfläche.

Neben Einzelhandelsbetrieben mit Gütern des täglichen Bedarfs sind auch Anbieter mit Gütern des aperiodischen Bedarfs sowie private und öffentliche Dienstleistungsangebote vorhanden. Insbesondere im Bereich der Güter des täglichen Bedarfs zeichnen sich einige Defizite aufgrund unzureichender Ladenflächenkapazitäten und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten ab.

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch ein- bis zweigeschossige offene Bauweise geprägt. Lediglich an der Nordseite der Rolfinckstraße ist eine geschlossene Bauweise vorhanden. Im Einzelnen sind folgende Bereiche zu unterscheiden:

Rolfinckstraße Südseite: eingeschossige Einzelhäuser, **Nordseite:** geschlossene, überwiegend eingeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit ausgebautem Dachgeschoss.

Rehmkoppel: überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise.

Wellingsbüttler Weg nordöstlich Rolfinckstraße: eingeschossige offene Bauweise. Die in diesem Bereich gelegenen Flurstücke 174 und 175 sind nur geringfügig bebaut und gemessen an ihrer zentralen Lage im Ortskern erheblich untergenutzt.

Wellingsbüttler Weg im Kreuzungsbereich Rolfinckstraße: zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in offener Bauweise. Die rückwärtigen Flächen in diesem Bereich werden als private Grünfläche genutzt und liegen zum Teil im Landschaftsschutzgebiet.

Wellingsbüttler Weg im Kreuzungsbereich Barkenkoppel: überwiegend zweigeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung in offener Bauweise.

Im Bereich südwestlich der Rolfinckstraße zwischen Wellingsbüttler Weg und Bahnanlage befinden sich auf dem Flurstück 1103 der Gemarkung Wellingsbüttel öffentliche Dienstleistungsangebote (Sozialstation, Kindergarten, Volkshochschule) und eine Freifläche, die als Parkplatz und zweimal wöchentlich als Marktplatz genutzt wird. Durch unzu-

reichende Verknüpfung dieser Fläche mit den Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen Rolfinckstraße und Wellingsbüttler Weg, erhält diese zentral gelegene Fläche eine isolierte unattraktive Lage. Hierdurch ist ihre derzeitige Nutzungsqualität erheblich gemindert.

Auf den Flurstücken 210 und 211 (Rolfinckstraße) befindet sich die Netzstation Nr. 847 der Vattenfall Europe HH AG und auf dem Flurstück 212 (Rehmkoppel) die Netzstation Nr. 3896 der Vattenfall Europe HH AG. Diese und die dazugehörigen Leitungen müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

3.3.2 Leitungen

Entlang der südwestlichen Grenzen der Flurstücke 2213 und 1103 und der südöstlichen Grenze des Flurstücks 1103 der Gemarkung Wellingsbüttel (Marktplatz) ist eine Schmutzwasserdruckrohrleitung und innerhalb der privaten Grünfläche (Flurstück 173) ist eine Regenwasserleitung vorhanden. Diese Leitungen sind in der Planzeichnung entsprechend ihrem Bestand gekennzeichnet.

Auf dem Flurstück 1103 ist im Bereich der vorhandenen Gebäude nordwestlich des Bahndammes eine Niederdruck-Gasleitung vorhanden.

3.3.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist weitgehend durch menschliche Nutzungen bzw. Bauungen überformt. Naturnah stellt sich lediglich die nordöstlich des Kuhtichweges gelegene private Grünfläche dar, die mit ihren zwei Teichen und teilweise prägendem alten Großbaumbestand (über 200 Jahre alte Eiche und Buche) parkartige Qualitäten hat. Sie stellt als Verlängerung des Alstertales eine wichtige Grünverbindung zum Ortskern Wellingsbüttel dar und dient als Rückzugsraum für Tiere.

Weiterhin unverbaut sind die Flurstücke 135, 174 und 175 sowie der südliche Teil des Flurstückes 1103, die gärtnerisch genutzt werden oder brach gefallen sind. Sie weisen entsprechende Lebensraumfunktion für Vögel und Insekten auf.

Auf einer Verkehrsinsel im Kreuzungsbereich Wellingsbüttler Weg / Rolfinckstraße steht die so genannte „Friedenseiche“, die vor ca. 120 Jahren gepflanzt identitätsstiftende Wirkung für den Ortskern hat. Die ebenfalls prägende, mehrstämmige Hainbuche auf dem Flurstück 1104 (im Kurvenbereich der Rolfinckstraße) ist in ihrer Vitalität beeinträchtigt.

4. Umweltbericht

Für das Vorhaben besteht nach dem UVPG keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP (siehe Ziffer 3.1.3).

5. Planinhalt und Abwägung

Die Planung orientiert sich an dem Leitbild einer behutsamen Stadtentwicklung, dabei ist insbesondere auch die vorhandene bauliche und stadträumliche Situation zu nutzen und weiterzuentwickeln. Dementsprechend soll der vorhandene Stadtgrundriss entgegen der aus heutiger Sicht überholten Planung des Baustufenplans von 1955 weitgehend erhalten und durch gezielte bauliche Ergänzungen vervollständigt werden.

5.1 Reines Wohngebiet

Für den rückwärtigen Bereich nordwestlich Wellingsbüttler Weg wird bezugnehmend auf die nordwestlich angrenzende Bebauung (außerhalb des Plangebiets) reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ausgewiesen. Wohnungsbau bietet sich an diesem Standort wegen der Lagegunst am Grünzug und der ruhigen Lage aufgrund der abschirmenden Wirkung der Straßenrandbebauung am Wellingsbüttler Weg an. Es sollen Häuser mit maximal 2 Wohnungen entstehen, um dem Bedarf nach Einfamilienhausbauplätzen und Wohnungen in verkehrsgünstiger Lage Rechnung zu tragen. Die eingeschossige Bebauung orientiert sich an der vorhandenen nord-westlich angrenzenden Bebauung (außerhalb des Plangebiets). Durch die Beschränkung auf 2 Wohnungen je Gebäude soll der Einfamilienhauscharakter gesichert werden. Mit der GRZ von 0,25 wird die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unterschritten, um eine verträgliche Einpassung in die vorhandene Bebauungsstruktur am Landschaftsschutzgebiet sicherzustellen. Durch die gewählte Anordnung der Baugrenzen mit einer Bautiefe von maximal 12 m erhält die Bebauung ausreichende Abstände und Freiflächen im räumlichen Zusammenhang mit der Straßenrandbebauung, und es entstehen hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Belüftung gute Wohnverhältnisse.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die Straßenrandbereiche nordwestlich Wellingsbüttler Weg und Ecke Wellingsbüttler Weg / Barkenkoppel werden bestandsorientiert als Übergang zwischen den vorhandenen reinen Wohngebieten und den Kerngebietsnutzungen am Wellingsbüttler Weg allgemeine Wohngebiete mit zwei- und dreigeschossiger Bauweise und GRZ von 0,4 ausgewiesen.

Der günstige Standort im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Wellingsbüttel soll genutzt werden, um dem Bedarf nach Wohnungen in verkehrsgünstiger Lage Rechnung zu tragen. Diese Festsetzung ermöglicht außerdem die Einrichtung von Läden und Versorgungseinrichtungen, so dass hier eine Mischung erfolgen kann, die der vorhandenen Struktur entspricht. Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der BauNVO 1990 eingehalten. Die ausge-

wiesene 15 m tiefe Bebauung orientiert sich an der vorhandenen vorstädtischen Bebauung. Durch die Gebäudeanordnung als Straßenrandbebauung entsteht ein ruhiger Innenbereich für die rückwärtige Bebauung. Die festgesetzte Bautiefe ermöglicht unter Berücksichtigung ausreichender Abstände und Freiflächen im Zusammenhang mit der rückwärtigen eingeschossigen Bebauung städtebaulich adäquate Erweiterungsmöglichkeiten.

Für die zweigeschossige Bebauung nordwestlich Wellingsbüttler Weg und Barkenkoppel wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine GH von maximal 10 m festgesetzt.

Auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche ist oberhalb des Erdgeschossbereichs nur Wohnnutzung zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Unter Berücksichtigung des verkehrsbelasteten Kreuzungsbereichs Wellingsbüttler Weg / Rolfinckstraße wird auf eine Festsetzung von Wohnnutzung in den Kerngebieten nordwestlich Wellingsbüttler Weg verzichtet. Im Hinblick auf die Zentrumsentwicklung sind im allgemeinen Wohngebiet Lädenutzungen im Erdgeschoss geeignet; darüber hinaus gilt das stadtentwicklungspolitische Ziel Wohnungsbau im unmittelbaren Schnellbahn-Haltestellenbereich zu schaffen.

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der BauNVO 1990 ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Die gemäß Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, so dass Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Dieser Ausschluss nimmt Rücksicht auf die überwiegend kleinteiligen Grundstückszuschnitte sowie die vorhandene Verkehrssituation und sichert die Planungsziele dieses Gebietes.

5.3 Kerngebiet

Mit der Ausweisung von Kerngebieten soll im Ortskern die vorhandene Mischnutzung von Handel, Gewerbe und Dienstleistungen gesichert und weiterentwickelt werden.

Für das Kerngebiet im zentralen Bereich des Ortskerns südöstlich Wellingsbüttler Weg am Marktplatz wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Damit wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der BauNVO 1990 eingehalten. Durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 im Bereich angrenzend an den Marktplatz wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung von 3,0 gemäß § 17 Absatz 1 der BauNVO 1990 unterschritten, um das Bauvolumen innerhalb der Flächenausweisung am Marktplatz im Sinne des städtebaulichen Ziels einer behutsamen Verdichtung unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude am Marktplatz zu begrenzen.

Zur Erhaltung der vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der Rolfinckstraße wird im Sinne des Denkmalschutzes in den beiden Kerngebieten an der Rolfinckstraße auf umfangreiche Gebäudeerweiterungen verzichtet. Die GRZ wird deshalb auf 0,6 begrenzt. Hierdurch wird eine der vorhandenen städtebaulichen Situation ange-

messene Erweiterung der vorhandenen Bebauung ermöglicht und dem Anspruch auf Freiflächen für die vorhandenen Nutzungen Rechnung getragen.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 im Kerngebiet an der Straße Rehmkoppel und GRZ 0,4 in den Straßenrandbereichen nordwestlich Wellingsbüttler Weg - Flurstücke 133, 173, 2056 und teilweise 174 - unterschreiten die nach § 17 Absatz 1 der BauNVO 1990 zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung. Durch die Beschränkung soll ein stadtplanerisch angemessener Übergang zum vorhandenen Wohngebiet an der Rehmkoppel und zum reinen Wohngebiet im rückwärtigen Bereich nordwestlich Wellingsbüttler Weg geschaffen werden. Ein höheres Maß wäre mit Rücksicht auf das angrenzende Wohngebiet städtebaulich nicht angemessen und würde den zentralen Bereich Markt / Rolfinckstraße schwächen.

Für die geplante Bebauung am Marktplatz wird eine Flächenausweisung festgesetzt, um vielfältige Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Im Bereich des Baublocks Rolfinckstraße, Wellingsbüttler Weg, Rehmkoppel, Rehmkoppelstieg und nordwestlich Wellingsbüttler Weg sind die Bauflächen bestandsorientiert überwiegend mit Bautiefen von 15 m festgesetzt. Aufgrund der ausreichenden Abstände bzw. der angrenzend ausgewiesenen Grünfläche können die Bautiefen nordwestlich Wellingsbüttler Weg auf den Flurstücken 133 und 173 der Gemarkung Wellingsbüttel entsprechend dem Bestand auf 18 m festgesetzt werden. Das Gebäude Rehmkoppel 2 bis 4 (ehemaliges Post- und Wohngebäude) wird als denkmalwürdig eingestuft, deshalb werden entsprechend dem Bestand für dieses Gebäude Baulinien festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich an der Rolfinckstraße 3 bis 19 und Rehmkoppel 2 bis 4 werden die Flächen zusätzlich durch eingeschossige Anbaumöglichkeiten von 5 m baulich ergänzt. Durch die festgesetzten Bautiefen werden angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für diese Bereiche geschaffen.

Die baulich-räumliche Situation um den Marktplatz wird durch die Bahnanlage im Süden und durch die vorhandene überwiegend zweigeschossige Bebauung nordöstlich Rolfinckstraße und nordwestlich Wellingsbüttler Weg bestimmt. Zur städtebaulichen Ergänzung ist als südwestliche Raumkante und zur Betonung des zentralen Bereichs am Marktplatz eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird eine Gebäudehöhe von maximal 12 m festgesetzt. Nordwestlich Wellingsbüttler Weg wird bestandsorientiert eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird eine Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe neben der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ist erforderlich, weil die Höhe gewerblich genutzter Gebäudegeschosse in der Planungsphase zur Schaffung von Planungsrecht nicht abzuschätzen ist. Damit die angestrebte städtebauliche Situation der allgemeinen Ortschaftssituation angepasst wird, ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m bzw. 12 m erforderlich.

Zur Erhaltung des schützenswerten Ortsbildes werden die Kerngebietsflächen südwestlich Rolfinckstraße (Sozialstation / Kindergarten und Volkshochschule) bestandsorientiert eingeschossig ausgewiesen. Um eine raumwirksame und prägnante Straßenrandbebauung und eine eindeutige und durchgehende Straßenraumbegrenzung entsprechend der vorhandenen Bebauung an der Nordostseite der Rolfinckstraße auch künftig zu gewährleisten, werden eine geschlossene Bauweise und entlang der Rolfinckstraße eine Baulinie festgesetzt.

In den Kerngebieten sind Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1). Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen ist Wohnnutzung nur oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2). Hierdurch soll der günstige Standort im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Wellingsbüttel genutzt werden, um dem Bedarf nach Wohnungen in verkehrsgünstiger Lage unter Berücksichtigung des Lärmschutzes zu entsprechen.

In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten sowie Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der BauNVO 1990 unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO 1990 werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 6).

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) kann sich aufgrund des allgemeinen Negativ-Image dieser Nutzungen auf das vorhandene Umfeld auswirken und damit zu einem weiteren Verlust an Attraktivität der hier ansässigen Läden und Dienstleistungsbetriebe führen. Weiterhin sind Betreiber von Spielhallen in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so dass sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender Einrichtungen ergäbe.

Der Ausschluss von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an Endverbraucher und auf die Auswirkungen den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, ist notwendig, um negative Auswirkungen einerseits auf die angestrebte städtebauliche Ordnung des Stadtteils Wellingsbüttel (lokales Zentrum) und andererseits auf das Alstertaleinkaufszentrum (außerhalb des Plangebiets) zu vermeiden und die zukünftige Entwicklung beider Zentren nicht zu gefährden.

Durch den Ausschluss von Tankstellen soll der mit einem Tankstellenbetrieb verbundene erhebliche Zufahrts- und Abfahrtsverkehr an dem verkehrsreichen Wellingsbüttler Weg und an der Rolfinckstraße vermieden werden.

5.4 Gestalterische Anforderungen

Im reinen Wohngebiet sind die Gebäude unter der Verwendung einheitlicher Materialien und Farben der Außenwände und der Dachdeckung sowie in einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten (vgl. § 2 Nummer 7).

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass für die hier geplante eingeschossige Bebauung eine in sich zusammenhängende, aufeinander bezogene Architektur entsteht.

Oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden sowie an Gebäudeteilen, die der Unterbringung technischer Anlagen dienen, sind Werbeanlagen unzulässig. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 8).

Einschränkungen für Werbeanlagen sind zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen erforderlich. Außerdem werden überdimensionierte, die äußere Gestaltung der Gebäude dominierende Werbeanlagen unterbunden, um das architektonische Erscheinungsbild der Gesamtanlage im Ortskern zu wahren.

5.5 Stellplätze und Garagen

Nach § 2 Nummer 9 sind in den allgemeinen Wohngebieten und in den Kerngebieten nördlich Wellingsbüttler Weg Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Die Möglichkeit einer Überschreitung der Baugrenzen um 3 m soll einer funktionalen Anordnung der geplanten Tiefgaragen dienen. Ausnahmsweise können oberirdische Stellplätze zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartenanlage nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen angeordnet werden, um das städtebauliche Ziel einer verdichteten Bebauung in diesen zentrumsorientierten Bereichen umzusetzen. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Kerngebieten nördlich Wellingsbüttler Weg sind oberirdische Stellplatzanlagen insbesondere im rückwärtigen Bereich störend und deshalb nur ausnahmsweise bei Berücksichtigung der Wohnruhe und einer angemessenen Gartengestaltung zulässig.

Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind die notwendigen Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 10). Aufgrund der vorhandenen Flächensituation insbesondere in dem mit „(B)“ bezeichneten Kerngebiet ist ein Nachweis der erforderlichen Stellplatzzahl ebenerdig nicht möglich. Deshalb wird auf dem Flurstück 1103 (Marktfläche) der Gemarkung Wellingsbüttel zum Nachweis der notwendigen Stellplätze eine Tiefgarage festgesetzt.

Im Bereich der Geschäfte insbesondere an der Marktfläche sind in den Eingangsbereichen ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorzusehen.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird überwiegend über die Rolfinckstraße und den Wellingsbüttler Weg erschlossen. Zur Verbesserung der Verkehrssitua-

tion wird der Wellingsbüttler Weg um etwa 2 m bis 5 m verbreitert. Außerdem sollen durch Neuordnung des vorhandenen Straßenraums Rolfinckstraße und ggf. der Einmündung in den Wellingsbüttler Weg die verschiedenen Verkehrsarten besser aufeinander abgestimmt und die Gestaltungsqualität und Funktionalität in Verbindung mit der Marktfläche verbessert werden. Dabei sollen auch die Standortbedingungen der ortsbildprägenden so genannten „Friedenseiche“ verbessert werden.

Um die Erschließung der Flurstücke 175, 174 und 2056 der Gemarkung Wellingsbüttel im rückwärtigen Bereich nördlich Wellingsbüttler Weg, nordöstlich Kuhteichweg sicherzustellen, wird eine öffentliche Stichstraße mit Wendekurve festgesetzt.

Das reine Wohngebiet im rückwärtigen Bereich des Wellingsbüttler Weges, südwestlich Kuhteichweg soll durch einen befahrbaren Wohnweg mit Wendekurve erschlossen werden. Die für die Erschließung notwendige Zufahrt am Wellingsbüttler Weg ist bereits vorhanden. Um die Versiegelung und die Kosten auf ein Mindestmaß zu begrenzen, werden die Flurstücke 136 und 137 der Gemarkung Wellingsbüttel durch eine Pfeifenstielererschließung an den befahrbaren Wohnweg angeschlossen.

5.7 Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Für den ruhenden Verkehr wird nordwestlich des Bahndammes im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 1103 der Gemarkung Wellingsbüttel eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt, um zusätzlich zu den Flächen in der geplanten Tiefgarage unter dem Marktplatz auch oberirdische Flächen für den ruhenden Verkehr als Ersatz für die auf dem Flurstück 2213 der Gemarkung Wellingsbüttel aufgrund des geplanten Neubaus entfallenden Flächen bereitzustellen. Ein Teilbereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Teilfläche vom Flurstück 1094) ist bahnbetrieblich notwendige Kabel- und Erschließungsfläche der Deutschen Bahn AG. Mangels Entwidmung bleiben diese Flächen gewidmete Bahnanlage und werden als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.8 Bahnanlagen

Die vorhandene oberirdische Bahnanlage auf den Flurstücken 1094, 230 und 232 der Gemarkung Wellingsbüttel wird als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die als Bahnanlage für bahnbetrieblich notwendige Kabel- und Erschließungsflächen der Deutschen Bahn AG gewidmete Fläche im als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Bereich des Flurstücks 1094 wird als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Das Plangebiet wurde nach der öffentlichen Auslegung hinsichtlich der kleinen MK-Fläche geändert, da die Bahnflächen nicht vor Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens entwidmet werden konnten. Da diese

Planänderung im Sinne des § 3 BauGB nicht wesentlich ist, hat lediglich eine eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung (der betroffenen Deutschen Bahn AG) stattgefunden.

5.9 Grünfläche

Im Nordwesten des Plangebiets werden der rückwärtige Bereich des Flurstücks 3357 der Gemarkung Wellingsbüttel bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets dem Bestand entsprechend als private Grünfläche und die im Landschaftsschutzgebiet liegende bisher private Fläche mit den vorhandenen Teichen als öffentliche Grünfläche (Flurstück 3356) mit der Zweckbestimmung Wasserwirtschaft ausgewiesen. Dieser Bereich prägt die historische Wegeverbindung zwischen dem Ortskern und dem Alstertal. Durch diese aus dem Landschaftsprogramm entwickelte Ausweisung soll diese Grünverbindung in ihrer parkartigen Qualität planungsrechtlich gesichert werden.

5.10 Wasserflächen

Die vorhandenen Wasserflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

5.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung unterirdische Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen welche die Unterhaltung beeinträchtigen können sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Das Leitungsrecht dient der Regenwasserableitung von der geplanten Erschließungsstraße südwestlich Kuhteichweg zur vorhandenen Regensielleitung in der öffentlichen Grünfläche.

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg eine öffentliche Marktfläche mit Zuwegung von der Straße Barkenkoppel anzulegen (vgl. § 2 Nummer 12). Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Marktfläche öffentlich zugänglich ist als zentraler Platz im Ortskern. Die Zuwegung erfolgt ausschließlich von der Straße Barkenkoppel / Wellingsbüttler Weg, um die Marktfläche von der Rolfinckstraße für den Fußgänger und Besucherverkehr frei zu halten.

5.12 Denkmalschutz / Erhaltungsbereiche

5.12.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble Rolfinckstraße 6, eingetragen in die Denkmalliste am 22. September 2000 (Amtl. Anz. S. 3361) unter der Nr. 1260. Hierbei handelt es sich um ein 1895 errichtetes Schulgebäude mit Klassenzimmer und Lehrerwohnung in dem seinerzeit noch zur preußischen Provinz Schleswig-Holstein gehörenden Dorf Wellingsbüttel. In seinen architektonischen Details zeigt

es eine Mischung aus Elementen der Berliner und der Hannoverschen Bauschule, wie sie im seinerzeit preußischen Umland Hamburgs häufig auftritt. Die gegenüber dem ländlichen Fachwerk fortschrittlichere Backsteinbauweise, die harte Deckung und das Dekor des Hauses heben das Gebäude als ersten öffentlichen Bau in Wellingsbüttel hervor. Das Turnhallegebäude wurde 1915 für die im Rahmen der schulischen Reform geforderten „Leibeserziehung“ hinzugefügt. Es ist stilistisch von einem bescheidenen und seinerzeit im Schulbau häufigen Heimatstil geprägt. Als Dokument der Orts- und Schulgeschichte in den ehemals preußischen Walddörfern, als architektonisch zeittypisches öffentliches Gebäude auf dem Lande und als charakteristische Eigenheit des Ortsbildes von Wellingsbüttel ist das Ensemble schützenswert und wurde dementsprechend nachrichtlich in den Plan übernommen.

Eintragungen in die Denkmalliste haben insbesondere nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79), die Wirkung, dass Kulturdenkmäler ohne Genehmigung des Denkmalschutzamtes weder ganz noch teilweise beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausgebaut, von ihrem Standort entfernt oder sonst verändert werden dürfen.

5.12.2 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Das Alstertal besaß in Wellingsbüttel um die Jahrhundertwende vom 19. ins 20. Jahrhundert eine große Anziehungskraft als Ausflugsort aufgrund der Verkehrsanbindung über die elektrifizierte Straßenbahn nach Ohlsdorf (1896) und später der Vorortbahn (1906). Insbesondere an der Wellingsbüttler Landstraße und am Wellingsbüttler Weg (z.B. Wellingsbüttler Weg Nr. 124 und 26, außerhalb des Plangebiets) entstanden gründerzeitliche Einzelhausvillen für finanzkräftige Hamburger Bürger. Der Wunsch für eine bessere verkehrliche Anbindung Wellingsbüttels an Hamburg führte 1908 in die Gründung der „Alstertalbahnge-

sellschaft mit beschränkter Haftung“ und 1912 in die „Alstertal-Terrain-Aktiengesellschaft“ (ATAG). Durch die Aufteilung und den Verkauf von Grundstücken erfolgte die Finanzierung der Verlängerung der S-Bahn von Ohlsdorf über Wellingsbüttel bis nach Poppenbüttel und es entstand ein stark durchgrüntes Villengebiet mit der Architektur der 20er Jahre.

Der Anstieg der Einwohnerzahlen in diesem Bereich führte letztlich in den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts zur Ortskernentwicklung um die S-Bahnstation Wellingsbüttel.

Die zweigeschossigen Backsteingebäude an der Rolfinckstraße 3-19 mit steilen, ausgebauten Pfannendächern sind prägende Zeugen dieser Zeit, ebenso wie das Post- und Wohngebäude an der Rehmkoppel 4. Das einzige Gebäude aus der Zeit vor 1871 (eine ehemalige Kate) im Plangebiet steht an der Rolfinckstraße 1. Von den Bauten aus der Zeit der Jahrhundertwende vom 19. ins 20. Jahrhundert ist das Gebäude Wellingsbüttler Weg 140 (koreanisches Restaurant) hervorzuheben. Gemeinsam mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden Rolfinckstraße 6 (ehemalige Schule von 1895) und Rolfinckstraße 6 a (ehemalige Turnhalle von 1915) bildet dieser Bereich eine historische Ortsmitte in Wellingsbüttel.

Das ehemalige Post- und Wohngebäude an der Rehmkoppel 4 sowie die Wohngebäude Wellingsbüttler Weg 124 und 126 (außerhalb des Plangebiets) sind bislang nicht in die Denkmalliste eingetragen, werden jedoch als denkmalwert eingeschätzt.

Das Gebäude Rolfinckstraße 1 sowie die Gebäudezeile Rolfinckstraße 3-19 sind nicht als Baudenkmäler jedoch als erhaltenswert einzustufen.

Um das typische Ortsbild Wellingsbüttels zu bewahren, werden die genannten Gebäude und ihr Umfeld durch Festsetzung von folgenden Erhaltungsbereichen geschützt:

- Bereich südwestlich Rolfinckstraße, Marktplatz mit angrenzenden Gebäuden (Flurstücke 2213, 1104 und 1103),
- Bereich nordöstlich Rolfinckstraße (Flurstücke 205-211, 2083, 3016 und teilweise 230) sowie Rehmkoppel und westlich Rehmkoppel (Flurstücke 229, 212 und 213).

5.13 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gilt die Baumschutzverordnung.

Die nordöstlich vom Kuhteichweg gelegene rückwärtige Fläche des Flurstücks 3356 am nördlichen Rand des Plangebiets unterliegt als Teil des Alstertal-Grünzugs dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Wellingsbüttel.

Die auf der Verkehrsinsel im Kreuzungsbereich Wellingsbüttler Weg / Rolfinckstraße stehende „Friedenseiche“ ist aufgrund ihrer identitätsstiftenden Wirkung für den Ortskern als Einzelbaum zu erhalten.

In der privaten Grünfläche nördlich des Wellingsbüttler Wegs und im daran anschließenden reinen Wohngebiet ist jeweils ein alter Parkbaum aufgrund besonderer Imposanz als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

In den Wohngebieten ist für je 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum, auf Grundstücken mit einer Fläche von unter 500 m² ein kleinkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 13). Als großkronig gelten solche Bäume, die bei normalem Wachstum einen Kronendurchmesser von mindestens 8 m erreichen. Durch diese Festsetzung wird die Durchgrünung und die parkartige Qualität der Wohngebiete sichergestellt. Bestehende Bäume in entsprechender Qualität werden an-gerechnet.

Für festgesetzte Anpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Zu pflanzende großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes zu pflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Festsetzung sichert ein landschaftsgerechtes Erscheinungsbild des Großgrüns bei weitgehender Vermeidung von standortfremden Nadelbäumen. Sie dient damit im Wesentlichen dem Schutz des Landschaftsbildes bei weitgehender Freiheit der Baumartenwahl. Für die Anpflanzung der Bäume ist ein Mindeststammumfang festgesetzt, der sicherstellen soll, dass das gewünschte Erscheinungsbild bereits nach wenigen Jahren sichtbar wird. Einheimischen Tieren, wie z.B. Vögeln und Insekten werden dadurch, soweit dies unter den gegebenen Umständen möglich ist, artgerechte Lebens- und Nahrungsmöglichkeiten geboten. Die Regelung zur Mindestgröße der Vegetationsfläche unter diesen Bäumen wurde getroffen, um gerade im Bereich von Verkehrsflächen und Stellplätzen ausreichende Standortbedingungen für die Anpflanzungen zu sichern. Durch das Freihalten der Baumscheibe bleibt der Boden offenporig und leicht durchwurzelbar. Außerdem ist dadurch sichergestellt, dass der Boden das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes aufnehmen kann.

In § 2 Nummer 9 Satz 4 ist festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten und den Kerngebieten nördlich Wellingsbüttler Weg die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen sind. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist notwendig, um Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen bezüglich Wurzelraum und Wasserversorgung für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu versehen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz

5). Mit dieser Festsetzung soll eine gestalterische Aufwertung dieser Zweckbauten bewirkt werden. Zur Gewährleistung einer optimalen optischen Abschirmung der Tiefgaragenzufahrt zur Wohnbebauung hin, sollten vorrangig immergrüne Schling- und Kletterpflanzen verwendet werden.

Für die ebenerdigen Stellplätze und die Parkfläche ist in § 2 Nummer 15 festgesetzt, dass für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt, die das Erscheinungsbild gestalterisch aufwertet und die negativen kleinklimatischen Auswirkungen der Anlagen für das Umfeld durch Beschattung und durch erhöhte Verdunstung bewirkte Temperatursenkung mindert. Dies gilt sowohl für die Kerngebietsflächen als auch insbesondere für die beabsichtigte Durchgrünung der Wohnbebauung, soweit hier oberirdische Stellplätze angeordnet werden.

In der Rolfinckstraße sind zur Prägung der im Landschaftsprogramm vorgesehenen grünen Wegeverbindung zwischen Ortskern und Alstertal großkronige oder pyramidalwachsende Bäume zu pflanzen. Damit wird gleichzeitig eine optische Aufwertung des Straßenraums zugunsten des Ortskerns sowie eine Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Bedingungen gewährleistet.

Im Bereich des Kindergartens ist die Pflanzung einer Hecke festgesetzt, um den Garten- und Spielraum gegenüber der Straßenverkehrsfläche abzugrenzen.

5.14 Oberflächenentwässerung

Das durch die Bebauung in den reinen Wohngebieten vermehrt anfallende Oberflächenwasser soll in einem System von offenen Gräben und Mulden gesammelt und verzögert in die Teiche der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 3356) abgeleitet werden. Die Oberflächenentwässerung ist als verbindliche Vormerkung in der Planzeichnung dargestellt. Alle anderen baulichen Maßnahmen im Plangebiet, insbesondere auch die vorgesehene Bebauung an der Marktfläche und am Wellingsbüttler Weg, sollen über das vorhandene Siel entwässert werden.

5.15 Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushalts

Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll der natürliche Wasserhaushalt durch die im Rahmen der Neubebauung notwendigen Versiegelungsmaßnahmen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

In § 2 Nummer 16 ist daher geregelt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sollen damit ausgeschlossen werden, um wenigstens eine geringfügige

Versickerungsmöglichkeit für das Oberflächenwasser auf den befestigten Flächen zu erhalten und die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Bauliche und technische Maßnahmen die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Stau-nässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 17).

Diese Festsetzung sichert die dauerhafte Erhaltung des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren Grundwasserspiegels und die durch den örtlichen Grundwasserhaushalt bestimmten Standortbedingungen der Vegetation, insbesondere der Großbäume.

5.16 Lärmschutz

In den Wohngebieten entlang des Wellingsbüttler Weges sind die Wohn- und Schlafräume und in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäude-seiten zuzuordnen. Dieses gilt ebenfalls für die Kerngebiete im Bereich der Bahnanlage. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen in den in Satz 1 vorgeschriebenen Bereichen nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern ge-schaffen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Der Wellingsbüttler Weg dient aufgrund seiner Funktion als Hauptverkehrsstraße auch dem Durchgangsverkehr. Aus Gründen der Stadtbildgestaltung können aktive Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Straße (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) nicht erfolgen; daher ist ein adäquater Lärm-schutz durch die genannten passiven Maßnahmen sicherzustellen. Durch die Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), nicht berührt, nach der Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben müssen. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

5.17 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt (größtenteils) im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes. Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Natur und Landschaft des städtisch geprägten Wellingsbütteler Zentrums werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die prägenden Grünelemente werden planungsrechtlich gesichert, durch die festgesetzten Baumpflanzungen wird auch langfristig eine dem Stadtteil angemessene Durchgrünung gewährleistet. Die durch den Plan zulässigen Bodenversiegelungen durch Erschließung und Überbauung bewegen sich im Rahmen der vorhandenen städtebaulichen Struktur und sind nicht relevant im Sinne der Eingriffsregelung.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere Maßnahmen in ausreichendem Umfang erreicht worden ist.

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

8. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Wellingsbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 56.234 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 14.272 m² (davon neu etwa 3.215 m² und für Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Parkfläche neu etwa 1.007 m²), Bahnanlagen 2.321 m², Grünflächen (Wasserwirtschaft) 4.113 m² und Wasserflächen 1.945 m².

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg einerseits Kosten für den Straßenbau und den hierfür erforderlichen Grunderwerb (Erschließung der rückwärtigen Wohngebiete nördlich Wellingsbüttler Weg, der Marktfläche, der Parkfläche, Erweiterung des Wellingsbüttler Weges, Umbau der Rolfinckstraße). Weiterhin entstehen insbesondere Kosten für den Um- und Neubau des Marktplatzes und der Parkfläche. Außerdem entstehen Grunderwerbskosten für die Grünfläche (Wasserwirtschaft). Andererseits werden Einnahmen aus der Veräußerung der städtischen Flächen im Bereich des derzeitigen Marktplatzes und nördlich Wellingsbüttler Weg erzielt.