

4. P a z i t

Unter Berücksichtigung von städtebaulichen Maßstäben, wie sie im bisher bebauten Klein Borstel gelten und dort planrechtlich durch die drei genannten Bebauungspläne gesichert sind, ließen sich auf dem Gelände der Friedhofsgärtnerei je nach tatsächlicher Verfügbarkeit der Flächen

bis zu 2 5 0 W E
als Einzel-, Doppel- und/oder Reihenhäuser
in 2-geschossiger Bauweise und bei zusätzlich ausgebautem Dachgeschoß
mit jeweils einer Gesamt-Bruttogeschoßfläche von bis zu 200 m² BGF

einschließlich der notwendigen Erschließungs- und Gemeinschaftsanlagen realisieren.

Die für das Gesamtareal einschließlich Kleingartengelände Roggenkoppel rechnerisch erzielbare Anzahl von insgesamt 335 Wohneinheiten zeigt, daß sich bei einer Einbeziehung des Kleingartengeländes lediglich ein "Mehr" von gut 50 WE erzielen ließe. Das hieße, daß dann für 50 Familien, für die hier zusätzlich eine Wohngelegenheit geschaffen würde, fast 100 Familien ihre derzeitige Kleingartenparzelle in der Siedlung Roggenkoppel verlassen müßten. Selbst bei hoher Wohnungsnot - die bekanntlich zur Zeit aber nicht herrscht - wäre dies ein für das soziale Gefüge unserer Stadt nicht vertretbares Ergebnis.

O h l s d o r f 1 8 / W e l l i n g s b ü t t e l 1 1

- a) WR/RH II-geschossig für die Frank'sche Siedlung
GR 50 m²
- b) WR II o für übrige Wohngebiete
- GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,4
- c) WA II o /WA II g für das Ortszentrum
- GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,4

Im gesamten Bereich der o.g. Bebauungspläne ist also für Wohnbebauung eine maximale Höhe von 2 Geschossen festgesetzt (dabei ist der Ausbau von Dachgeschossen über dem 2. Geschoß bis zu 2/3 der Fläche eines Vollgeschosses baurechtlich zulässig). Die städtebauliche Dichte für Wohnbebauung ist im gesamten Gebiet der drei Bebauungspläne einheitlich mit GRZ = 0,3 und GFZ = 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt.

In Anlehnung hieran könnten für eine Wohnbebauung auf dem Gelände der Friedhofsgärtnerei folgende städtebauliche Eckwerte entwickelt werden :

- G e s c h o s s e : max. 2
zusätzlicher Dachgeschoßausbau zulässig;
- B r u t t o g e s c h o ß f l ä c h e :
pro WE 150 m² BGF, d.h. 75 m² pro Geschoß
zusätzlich 50 m² BGF durch Dachgeschoßausbau;
- G r u n d s t ü c k s f l ä c h e : im Verhältnis zu
Grundfläche (bebaubare Fläche auf dem Grundstück) und Geschoßfläche
- GR = ca. 90 m²;
- GRZ = 0,3 --> 300 m² (90 m² X 3,33) Grundst.Fläche (netto);
- GFZ = 0,4 --> 375 m² (150 m² : 0,4) Grundst.Fläche (netto);
- GFZ = 0,5 --> 300 m² (150 m² : 0,5) Grundst.Fläche (netto).

Legt man insofern einen durchschnittlichen Grundstücksanteil (netto) von 340 m²/WE zugrunde, ergäbe sich eine Brutto-Grundstücksfläche (einschl. 20 % Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen-Anteile) von

410 m²/WE Brutto-Grundstücksfläche

Dieser Wert entspricht der überwiegend in Klein Borstel planrechtlich festgesetzten städtebaulichen Dichte.

3. Berechnung einer möglichen Wohnungsanzahl für die in Betracht gezogenen bebaubaren Flächen (auf der Grundlage der Ergebnisse von Punkt 2)

- * Fläche Friedhofsgärtnerei abz. 2 ha Betriebsgebäude
- 9,36 ha : 410 m² = 230 WE
- * Gesamtfläche Friedhofsgärtnerei
- 11,36 ha : 410 m² = 280 WE
- * Gesamtgelände Friedhofsgärtnerei plus Kleingartenkolonie
- 13,76 ha : 410 m² = 335 WE

~ 98/99

Wolfgang Schmietendorf

Ansatz für eine stadtteilverträgliche städtebauliche Dichte des eventuellen Wohnungsbaus auf dem Gelände der Friedhofsgärtnerei Klein Borstel

1. Modell Frank'sche Siedlung

Überträgt man die Fläche der Friedhofsgärtnerei von gesamt 11,36 ha auf das Gebiet der Frank'schen Siedlung beiderseits Kornweg und überwiegend nordwestlich Stübeheide, so befinden sich in einem gleichgroßen Gebiet der Reihenbaussiedlung - durchmischt mit Einzelhausbebauung an Kornweg und Stübeheide - überschläglich 430 bis 460 Wohneinheiten (WE).

Diese Anzahl von Wohneinheiten verfügt rechnerisch über einen durchschnittlichen Brutto-Grundstücksanteil (einschl. Erschließungs- u. Gemeinschaftsflächenanteile) von 255 m²/WE Brutto-Grundst.-Fläche. Zieht man von diesem Wert den üblichen Anteil von 20 % für Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen ab, so ergibt sich ein rechnerischer Durchschnittswert von 205 m²/WE Netto-Grundstücks-Fläche.

Dieser doch deutlich geringe Grundstücksanteil pro Wohneinheit ist Ausdruck einer in der Frank'schen Siedlung zumindest subjektiv empfundenen "Enge". Die städtebauliche Dichte der Frank'schen Siedlung liegt - selbst bei sehr geringen Geschoßflächenanteilen pro Wohneinheit - aufgrund der überwiegend geringen Grundstücksgrößen bei einer Geschoßflächenzahl GFZ = rd. 0,6. Dieser Wert ist für die städtebauliche Struktur im übrigen Klein Borstel nicht typisch, wie es auch die geringen Grundstücksgrößen und die geringen Geschoßflächenanteile/WE nicht sind.

Insofern sollten die in der Frank'schen Siedlung realisierten Strukturwerte nicht als Maßstab auf eine zeitgemäße und stadtteilverträgliche Ergänzung der Siedlungsstruktur in Klein Borstel übertragen werden.

2. Modell entsprechend den Dichte-Indizes der umgebenden Bebauungspläne Ohlsdorf 6, Ohlsdorf 8 und Ohlsdorf 18/ Wellingsbüttel 11

In allen drei Bebauungsplänen, die für Gebiete im Umfeld der derzeitigen Friedhofsgärtnerei gelten, sind größtenteils übereinstimmende Indizes für die städtebauliche Dichte festgesetzt worden :

Ohlsdorf 6

- WR max. II
- GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,4

Ohlsdorf 8

- WR/WA max. II
- GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,5