

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Wellingsbüttel 17 (Friedrich-Kirsten-Straße)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.3	Planerisch beachtliche Tatbestände	7
3.4	Angaben zum Bestand	7
4	Umweltbericht	7
4.1	Vorbemerkungen.....	7
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander.....	9
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgut Luft/Lufthygiene.....	9
4.2.2	Schutzgut Klima	10
4.2.3	Schutzgut Wasser	10
4.2.4	Schutzgut Boden.....	10
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	11
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Stadtbild.....	12
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
4.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Kenntnis- und Prognoselücken.....	12
4.4	Überwachung	12
4.5	Zusammenfassung des Umweltberichtes	12
5	Planinhalt und Abwägung	13
5.1	Art der Nutzung, Baugebiete	13
5.1.1	Reine Wohngebiete.....	13
5.1.2	Allgemeines Wohngebiet	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.2.1	Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)	15
5.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	16
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse	17
5.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
5.3	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
5.4	Verkehrsflächen	19
5.5	Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen	19
5.6	Baugestalterische Festsetzungen.....	19
5.7	Technischer Umweltschutz (Lärmschutz)	20
5.8	Fläche für Wald	21
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
5.9.1	Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung	21

5.9.2	Maßnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz	22
5.9.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	22
5.10	Nachrichtliche Übernahmen	23
5.11	Kennzeichnungen.....	23
6	Aufhebung bestehender Pläne; Verhältnis zu den ATAG-Klauseln.....	23
7	Flächen- und Kostenangaben.....	23

1 Anlass der Planung

Das Plangebiet umfasst Flächen südlich der Alster und wird im Süden von der Friedrich-Kirsten-Straße, dem Alsterstieg und dem Wellingsbüttler Weg begrenzt. Das Plangebiet wurde aus dem Bebauungsplanverfahren Wellingsbüttel 16 herausgetrennt, um im Plangebiet angesichts beabsichtigter einzelner Änderungen der Plankonzeption eine weitere öffentliche Auslegung durchzuführen. Der Bebauungsplan Wellingsbüttel 16, der einen Großteil des Ortsteiles Wellingsbüttel umfasst, wurde ohne die abgetrennten Flächen festgestellt. Das Plangebiet umfasst Flächen, für die bisher der Baustufenplan Wellingsbüttel von 1955 gilt.

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der erhaltenswerten, städtebaulichen Strukturen, die überwiegend von einer aufgelockerten, straßenparallelen, ein- bis zweigeschossigen Bebauung Einfamilienhausbebauung geprägt ist, geschaffen. Neubauten sollen sich zukünftig vom Bauvolumen und auch der Anzahl an Wohnungen je Gebäude in die vorhandene erhaltenswerte Bebauungsstruktur einfügen.

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

2 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). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche, naturschutzrechtliche, bodenschutzrechtliche und gestalterische Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 4/14 vom 23. Juni 2014 (Amtl. Anzeiger S. 52) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung am 24. November 2010 hat nach der Bekanntmachung vom 28. Okto-

ber 2010 (Amtl. Anz. S. 2138) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Wellingsbüttel 16 stattgefunden. Die erste öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 30. November 2012 (Amtl. Anz. S. 2327) vom 10. Dezember 2012 bis 18. Januar 2013 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Wellingsbüttel 16 stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan-Entwurf Wellingsbüttel 16 in Einzelheiten geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19. November 2013 (Amtl. Anz. S. 2174) und vom 26. November 2013 (Amtl. Anz. S. 2227) vom 2. Dezember 2013 bis 17. Januar 2014 stattgefunden. Nach der erneuten, zweiten öffentlichen Auslegung sowie nach einer öffentlichen Beteiligung nach § 4a Absatz 3 BauGB wurden Teile des bisherigen Plangebiets als Wellingsbüttel 16 festgestellt. Ein Teil des verbliebenen Plangebiets wird als Bebauungsplanverfahren Wellingsbüttel 17 weitergeführt.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 3. März 2015 (Amtl. Anz. S.370) vom 11. März 2015 bis 13. Mai 2015 stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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 Wohnbauflächen und Grünflächen entlang des Alsterlaufes dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Die parkartige Grünqualität dieser Wohngebiete soll gesichert werden. Die Landschaftsachse des Alstertals im Norden des Plangebiets dient als städtisches Naherholungsgebiet dem Freiraumverbund. Hier sind die Milieus „Wald“ sowie teilweise das Milieu „Auenentwicklungsbereich“ dargestellt.

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

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

3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Wellingsbüttel in der Fassung seiner Feststellung vom 4. November 1952 (Amtl. Anz. 1952 S. 266), erneut festgestellt am 14. Januar 1955, geändert am 8. November 1960, setzt im Plangebiet Wohngebiete mit offener Bebauung fest. Für die Wohnbaugrundstücke ist eine generelle Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m²

festgesetzt. Die zulässige Geschossigkeit liegt bei zwei Geschossen. Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen sowie Landschaftsschutzgebiete werden als Außengebiete festgesetzt.

ATAG-Klauseln

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

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

Archäologische Vorbehaltsflächen

Im Plangebiet sind zwischen Alster und der Friedrich-Kirsten-Straße vor- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt, die denkmalwürdig sind. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerrungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung, durch das Hamburger Museum für Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege), Stiftung Helms Museum, Museumsplatz 2 in 21073 Hamburg einzuholen.

Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet befinden sich laut dem Fachinformationssystem FIS –Altlasten keine registrierte Flächen.

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

Baumschutz

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

Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Alster und den sie begleitenden Erlen- und Eschenauwäldern sowie einem Teich mehrere gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. 2014 S. 167).

Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark/ Alstertal vom 8. März 2005 (HmbGVBl. 2005, S.60) zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. 2010, S.350, 368). Es umfasst den westlichen Teil der Kuhteiche sowie die im nördlich der Friedrich-Kirsten-Straße gelegene Wohnbebauung sowie die nördlich angrenzenden Waldfläche.

Überschwemmungsgebiet

Das Überschwemmungsgebiet der Alster umfasst Teile der städtischen Flächen entlang der Alster im Außenbereich. Im hochwassergefährdeten Bereich der Alster (Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen – Überschwemmungsgebiet) gelten die „Besonderen Schutzbestimmungen für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585.), zuletzt geändert am 15. November 2014 (BGBl. I S.1724), in Verbindung mit der „Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Alster zwischen der Landesgrenze und der Fuhlsbütteler Schleuse“ in der Fassung vom 16. Januar 1979 (HmbGVBl. 1979, S. 10), zuletzt geändert 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376).

Wasserrecht

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

Artenschutz

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

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

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

Strukturuntersuchung des Stadtteils Wellingsbüttel

In 2010 ist eine städtebauliche Strukturuntersuchung durchgeführt worden. Ziel dieser Untersuchung war es, die Bestandsbebauung zu erfassen und zu analysieren. Auf dieser Grundlage wurden die zu sichernden Bebauungsstrukturen herausgearbeitet.

Lärmtechnische Untersuchung

In 2011 wurde eine lärmtechnische Untersuchung für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Wellingsbüttel 16 einschließlich des Plangebiets Wellingsbüttel 17 (Straßen und S-Bahn-Strecke) durchgeführt. Dabei wurde unter anderem für dieses Plangebiet der Straßenverkehrslärm betrachtet. Auf die im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen wird durch entsprechende Festsetzungen reagiert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird durch die Lage im Alstertal mit seinem ausgeprägten Auwald geprägt. Entlang der Friedrich-Kirsten-Straße befindet sich Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern auf teilweise weitläufigen, bewaldeten Grundstücken. Südlich der Friedrich-Kirsten-Straße und nördlich des Wellingsbüttler Wegs weist der Baublock auch eine zum Teil rückwärtige Einfamilienhausbebauung auf.

Das Plangebiet ist durch den Wellingsbüttler Weg, die Friedrich-Kirsten-Straße und den Alsterstieg erschlossen, deren Ausbauzustand für die bestehende Nutzung ausreicht. Der Bebauungsplan schafft keine nennenswerten baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten, sodass keine Mehrbelastungen der vorhandenen Straßen zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist durch Schmutz- und Regenwassersiele erschlossen, deren Ausbauzustand für die bestehende und zu erwartende Nutzung ausreicht.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

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

Die Eingriffsregelung entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 6 HmbBNatSchAG findet für das Plangebiet keine Anwendung, da nach geltendem Planrecht bereits eine ähnlich intensive Bebauung der Flächen möglich ist und keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen ermöglicht werden.

Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Wellingsbüttel 17 sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der städtebaulichen Struktur, die überwiegend von Einfamilienhaus-Gebieten mit aufgelockerter, straßenparalleler, ein- bis zweigeschossiger Bebauung geprägt ist, geschaffen werden. Die detaillierte Dar-

stellung der Ziele des Bebauungsplans enthält Kapitel 1. Die getroffenen Festsetzungen sind in Kapitel 5 begründet.

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

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

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

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

Ein Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde das Beibehalten des vorhandenen Planrechts bedeuten. Hierdurch könnte es auf einer Mehrzahl von Grundstücken langfristig zu einer erheblichen städtebaulich kritisch einzuschätzenden Strukturänderung kommen.

Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 16,47 ha. Der Untersuchungsraum umfasst einen Großteil des Ortsteils Wellingsbüttel mit etwa 358,76 ha. Weitere allgemeine Angaben zum Bestand innerhalb des Plangeltungsbereichs sind in Kapitel 3.4 dargelegt.

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Das Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet das Milieu „gartenbezogenes Wohnen“ dar, mit dem Zusatz „Grünqualität parkartig sichern“ und „Wald“ mit dem Zusatz Auenentwicklungsbereich sowie „städtisches Naherholungsgebiet“ und die „Landschaftsachse“ der Alster. Diesen Inhalten wird mit der Planung grundsätzlich entsprochen.

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark / Alstertal gilt unter anderem für zwei Baugebiete nördlich sowie für Teile des Baugebiets südlich der Friedrich-Kirsten-Straße. Hier unterliegen auch baurechtlich zulässige Vorhaben einem landschaftsschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

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

Die zukünftigen Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen bleiben in ihrer Summe unter den Möglichkeiten, die das bisher bestehende Baurecht gemäß Baustufenplan zulässt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet aufgrund § 1a Absatz 3 letzter Satz BauGB daher im gesamten Plangebiet keine Anwendung.

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden erstellt und bei der Planaufstellung berücksichtigt:

- Strukturuntersuchung des Stadtteils Wellingsbüttel (2010)

- Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wellingsbüttel 16 (2011)

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

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

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

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

Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Wohnstandort. Die stark durchgrünten privaten Gartenflächen der Bebauung dienen zudem der Erholung der Bewohner und sind Bestandteil der herausragenden Freiraumqualität Wellingsbüttels. Der Alsterlauf stellt ein herausragendes städtisches Naherholungsgebiet mit überörtlicher Erholungs- und Freizeitfunktion dar.

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

Lärmquelle im Plangebiet ist insbesondere der Verkehr. Die Lärmimmissionen werden wesentlich bestimmt durch die Verkehrsbelastung des Wellingsbüttler Weg. Die Beurteilungspegel vor den Gebäudefassaden am Wellingsbüttler Wegs betragen teilweise mehr als 70 dB(A) und nachts oberhalb 60 dB(A). Außerhalb des Einwirkungsbereiches des Wellingsbüttler Wege gehen die Schallimmissionen rasch zurück. In weiten Teilen des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel am Tage zwischen 45 und 55 dB(A). Dort wird demnach der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für Wohngebiete gemäß 16. BImSchV ausnahmslos unterschritten. Darüber hinaus wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete sowie häufig auch der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) für reine Wohngebiete eingehalten.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird insbesondere die Wohnfunktion in diesem Teil Wellingsbüttels gesichert. Entsprechende Festsetzungen z.B. zu Art und Maß der Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise sichern zukünftig die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten und prägenden Typologien gegen eine negative Überformung dieses Wohnquartiers. Die Teilfunktion Erholung wird durch festgesetzte Grün- und Waldflächen und einen von Bebauung freizuhaltenen Flächenanteil auf den Baugrundstücken gesichert.

Durch die Planung ist keine wesentliche Anhebung der luftbelastenden und lärm erzeugenden Faktoren zu erwarten. Eine Verbesserung der Situation hinsichtlich des Schutzgutes Luft ist längerfristig durch das Installieren moderner Heizungsanlagen sowie Neubau und Sanierung der Altgebäude zu erwarten. So ist davon auszugehen, dass es perspektivisch zu einer Verringerung des Schadstoffeintrags durch Heizungsanlagen im Plangebiet kommen wird.

Für die bereits heute lärmexponierten Lagen entlang des Wellingsbüttler Weges werden zum Schutz des Menschen vor Verkehrslärm für die Neuplanung von Gebäuden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

4.2.2 Schutzgut Klima

Das Plangebiet hat im Vergleich zu höher verdichteten und vegetationsärmeren, innerstädtischen Gebieten Hamburgs ein eigenes ausgeglichenes Lokalklima.

Auch bei einer Umsetzung aller im Plangebiet möglichen Baupotenziale durch Anbauten, Umbauten oder durch eine im Rahmen der Festsetzungen größere Neubebauung nach Abriss von Bestandsbauten bleiben großzügige Freiflächen in Form von Privatgärten mit ihrer klimaausgleichenden Wirkung erhalten. Der derzeitige Baumbestand kann weitgehend erhalten bleiben. Auswirkungen auf die überörtliche Klimafunktion des Alsterlaufs werden durch die Planung nicht ausgelöst. Vielmehr wird dieser durch die Festsetzungen als Waldfläche weiterhin gesichert und kann auch künftig seinen Beitrag zum Klimaausgleich sowie zum Kaltlufttransport in die höher verdichteten innerstädtischen Stadträume Hamburgs leisten. Gegenüber dem geltenden Planrecht (Nullvariante) wird die Flächenversiegelung durch eine mögliche Bebauung insgesamt deutlich geringer ausfallen.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet zählt zum Einzugsgebiet der Alster. Die Alster selbst bildet als Gewässer I. Ordnung auf eine Länge von etwa 800 m die Nordgrenze des Plangebiets und ist hier als teilweise stark mäandrierender Wasserlauf mit einer Breite zwischen zwei und fünf Metern ausgebildet. Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen versickert teilweise auf den Grundstücken oder wird über Regenwassersiele der Vorflut (Alster) zugeführt.

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

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

Durch die Festsetzung der an die Alster angrenzenden Freiflächen als Wald, werden diese Bereiche planungsrechtlich vor einer weiteren Inanspruchnahme durch Bebauung geschützt. Die grundstücksbezogenen Freiflächen im Plangebiet bleiben weitgehend erhalten. Aufgrund des großen Anteils unversiegelter Flächen und der weitgehend am Bestand orientierten Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Boden

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

Die Oberböden des Plangebiets sind im Bereich der bebauten Grundstücke durch Versiegelung und Veränderungen der anstehenden Bodenschichten anthropogen überformt. Die Böden sind daher nicht mehr ursprünglich und ungestört. Die Garten- und

Kulturböden in den privaten Gartenflächen und gärtnerisch bearbeiteten Grünflächen sind mit Nährstoffen angereichert und werden intensiv genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen unterbunden. Die offenen Bodenflächen erfüllen Bodenfunktionen als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, als Puffer für Schadstoffe und Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch die vorgesehenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken werden keine ungestörten Böden, sondern überwiegend gärtnerisch genutzte Flächen überbaut. Der Versiegelungsgrad kann sich gegenüber dem Bestand zwar geringfügig erhöhen; erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind jedoch nicht zu erwarten, so bleibt z.B. die Versickerungsfähigkeit insgesamt erhalten.

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

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

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

Das Plangebiet ist geprägt durch Waldflächen an der Alster und durch eine Gartenlandschaft mit einer Vielzahl von alten Großbäumen. Grundsätzlich sind die städtebaulichen Zielvorstellungen von Strukturerehalt und Strukturentwicklung mit dem Erhalt und ggf. der langfristigen Erneuerung dieses prägenden Baumbestandes kompatibel. Auf eine flächendeckende Erfassung und Bewertung des Baumbestandes konnte daher verzichtet werden. Grundsätzlich gilt aber, dass der Bebauungsplan nicht geeignet ist, Konflikte zwischen Baumschutz auf der einen und Bautätigkeit auf der anderen Seite zu vermeiden. In diesen Fällen wird die Frage des Baumschutzes im Rahmen der erforderlichen Genehmigung nach der Baumschutz- oder ggf. Landschaftsschutzverordnung geregelt.

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

Die gesetzlich geschützten Biotope werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Im Norden des Geltungsbereichs befinden sich im Wasserwechselbereich der Alster mehrere nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um Erlen- und Eschen-Auwälder, die teilweise mit Tot- oder Altholzbeständen als Le-

bensraum für gefährdete Tierarten wertvoll sind. Die Alster selbst ist als Fluss mittlerer Strukturdichte bei weitgehend naturnahem oder naturnah ausgebautem Lauf besonders wertvoll.

Aufgrund ihrer Benachbarung bzw. räumliche Beziehung bilden die Biotope einen relativ engen Biotopverbund im Bereich des Alsterverlaufs

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

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Wellingsbüttel ist einer der attraktivsten Wohnstandorte Hamburgs und wird geprägt durch große und teilweise parkartige Grundstücke mit großzügigen Einfamilienhäusern mit teils anspruchsvoller Architektur, alten Baumbestand und einen eindrucksvollen Abschnitt des Alstertals mit dem Herrenhaus. Die Rahmenvorgaben des Landschaftsprogramms werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt. Das grundsätzliche Ziel der Planung, der Strukturhalt (s. Kapitel 1), bedeutet für das Plangebiet insgesamt eine Bewahrung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes.

Bestehende Waldflächen, hier der Auwald des Alstertals, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, sondern planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist mit keiner Verschlechterung der Situation des Orts- und Landschaftsbildes rechnen.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich eine archäologische Vorbehaltsfläche. Aufgrund der am Bestand orientierten Planung lässt sich keine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern ableiten.

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

Das Ziel des Bebauungsplans, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen durch entsprechende Festsetzungen zu sichern, führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Daher sind gesonderte Untersuchungen, mit Ausnahme der schalltechnischen Untersuchung, nicht durchzuführen gewesen.

Aus diesem Grund bestehen keine Kenntnis- oder Prognoselücken.

4.4 Überwachung

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

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

4.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Ziele, die städtebauliche Struktur zu sichern, ist insgesamt nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planaufstellung zu rechnen. Lokale Beeinträchtigungen durch einzelne Baumaßnahmen sind nicht vermeidbar, werden aber durch

Anwendung des Baurechts und des Baunebenrechts (z.B. Hamburgische Bauordnung, Baumschutzverordnung, Landschaftsschutzverordnung) umfänglich geregelt.

Den Zielen des Umweltschutzes wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zu Waldflächen und zum Lärmschutz, durch die nachrichtliche Übernahme der Überschwemmungsgebiete, des Landschaftsschutzgebiets und der gesetzlich geschützten Biotopie entsprochen.

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

5 Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene, gewachsene Bebauungsstruktur, die in der Friedrich-Kirsten-Straße überwiegend durch Einfamilienhäuser unterschiedlicher Jahrzehnte geprägt ist in ihrem städtebaulichen Grundprinzip erhalten sowie behutsam weiterentwickelt werden. Es werden Festsetzungen getroffen, die sich in Art und Maß am dem vorhandenen Gebäudebestand mit entsprechend baulichen Entwicklungsmöglichkeiten orientieren. Die ortstypische Bebauungsstruktur und Baugestalt durch zusätzlich durch gestalterische Festsetzungen gesichert.

Strukturbildend sind neben der gartenbezogenen Bebauung die zusammenhängenden Auwälder entlang der Alster die der Bebauungsplan zusammenhängend als Waldflächen festsetzt.

Generelle Zielsetzung des Bebauungsplans ist es somit, die vorhandenen, gewachsenen Strukturen in ihren städtebaulichen Grundprinzipien zu erhalten und eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung des Bestandes zu ermöglichen.

5.1 Art der Nutzung, Baugebiete

5.1.1 Reine Wohngebiete

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des bebauten Plangebiets reine Wohngebiete (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466,479) fest. Diese Gebiete dienen dem Wohnen,

Bei den entsprechend festgesetzten Baugebieten handelt es sich um Wohngebiete, die sich durch eine besondere Wohnruhe auszeichnen und die nicht durch weitere Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO, die für ein allgemeines Wohngebiet typisch wären, geprägt sind. Derartige Wohnlagen sind in Hamburg nachgefragt und unverzichtbares Segment des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes. Durch diese Festsetzung soll auch einer möglichen Abwanderung solcher Haushalte aus Hamburg entgegen gewirkt werden, die entsprechende Wohnansprüche stellen und diese an anderer Stelle in der Stadt vielfach nicht erfüllt finden.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebiets trägt auch der bisherigen Festsetzung des bisher geltenden Baustufenplans Rechnung, der im Plangebiet besonders geschützte Wohngebiete festsetzte.

„In den reinen Wohngebieten sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.“
(§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung werden die gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke wie zum Beispiel Altentagesstätten, Frauenhäuser, Hospize und sonstige Heime oder auch Kindertagesstätten die über die Anforderungen § 3 Absatz 2 BauNVO hinausgehen als allgemein zulässig erklärt. Dem öffentlichen Interesse, entsprechende soziale Anlagen wohnortnah anzubieten,

wird gegenüber dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Vorrang eingeräumt. Ein insbesondere von Kindertagesstätten ausgehender Kinderlärm ist als sozialadäquat zu akzeptieren. Die allgemeine Zweckbestimmung des reinen Wohngebiets bleibt auch bei allgemeiner Zulässigkeit von sozialen Einrichtungen gewahrt.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücke Wellingsbüttler Weg 135a, 137 und 137a (Flurstücke 2823 und 2897) werden aufgrund ihrer Nähe zum Ortszentrum Wellingsbüttels und ihrer Lage am Wellingsbüttler Weg nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch diesen Baugebietstyp soll neben der Wohnnutzung auch die Ausübung der das Wohnen ergänzenden Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO ermöglicht werden.

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

Durch diese Festsetzung sollen die Hauptnutzungsart Wohnen und die das Wohnen ergänzenden, nicht störenden Nutzungen besonders hervorgehoben und gesichert werden.

Läden sind in diesem allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig, wodurch sichergestellt werden kann, dass damit keine größeren Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung einhergehen. Als grundsätzliche Voraussetzung gilt, dass eine Unterordnung dieser Nutzung in den vorherrschenden Gebietscharakter erfolgt.

Die gemäß § 4 Absatz 3 Satz 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes fügen sich im Plangebiet aufgrund der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes in ihrer funktionalen Ausprägung und Größenstruktur nicht ein. Daher werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

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

Weiterhin werden Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Tankstellen fügen sich aufgrund ihrer baulichen Anlagen nicht in die städtebauliche Struktur des in diesem Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ein. Betriebs- und Verkehrsabläufe würden zu Störungen der Wohnruhe führen.

Insgesamt verbleibt den Grundeigentümern eine Vielzahl weiterer Nutzungsmöglichkeiten im Spektrum der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen, so dass den privaten Belangen insbesondere aus dem Eigentumsrecht sowie einer Flexibilität der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine demnach mögliche gebietsuntypische, unmaßstäbliche Bebauung wird für das reine Wohngebiet die Festsetzung einer absoluten maximalen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR)

unabhängig von der Grundstücksgröße gewählt. Dabei handelt es sich um gewachsene Wohngebiete, die von einer aufgelockerten, teilweise villenartigen, straßenbegleitenden Bebauung geprägt sind. Es handelt sich hierbei regelhaft um Wohngebäude, die freistehend auf einem Gartengrundstück, überwiegend für die Nutzung durch eine bzw. wenige Wohnpartei(en) entworfen wurden. Die Grundfläche dieser Gebäude steht in einer Abhängigkeit zu ihrer Funktion, nicht jedoch zur Größe des Baugrundstücks. Die bisherigen Grundstücksgrößen ergeben sich aus der historischen, durch die Alsterthal-Terrain-Actien-Gesellschaft geprägte und bis heute in großen Teilen noch erhaltenen Erschließungs- und Grundstücksstruktur dieses Wohngebiets.

Am Wellingsbüttler Weg wird im allgemeinen Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung auf relativ kleinen Grundstücken durch eine grundstücksbezogene Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Hierdurch soll an dieser Wohnsammelstraße im allgemeinen Wohngebiet auch eine relativ dichtere Bebauung ermöglicht werden.

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

„In den Wohngebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die in Satz 1 genannten Anlagen können Ausnahmen von der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) (BauNVO), möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

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

5.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)

Die GR bestimmt die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück in Summe. Die für ein Baugrundstück jeweils festgesetzte GR orientiert sich innerhalb eines Baublockes kleinräumig an der bestehenden Bebauung und städtebaulichen Struktur. Hierzu wurden die überbauten Grundflächen der Bestandsbebauung unter anderem im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung (Strukturuntersuchung des Stadtteils Wellingsbüttel) vom Oktober 2010 ermittelt und im Folgenden anhand vorliegender Baugenehmigungen überprüft. Vordringliches Ziel der Festsetzung einer GR ist es, die in den betreffenden Bereichen vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Diese städtebauliche Struktur ist bestimmt durch eine weitgehend einheitliche Kubatur der Gebäude. Unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes kann so im Zusammenspiel mit einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und einer Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden eine weiterhin strukturtypische städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und

Wahrung der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Künftige Neubauten fügen sich somit hinsichtlich Volumen und Maßstab in die bestehende Bebauungsstruktur ein.

So wird nördlich der Friedrich-Kirsten-Straße eine GR von 250 m² festgesetzt, mit Ausnahme des Grundstücks Friedrich-Kirsten-Straße 29 (Flurstück 151) für das abweichend eine GR von 300 m² festgesetzt wird. Südlich der Friedrich-Kirsten-Straße wird, bis auf das Grundstück Friedrich-Kirsten-Straße 22 (Flurstück 163), für das eine GR von 250 m² festgesetzt wird, eine GR von 170 m² festgesetzt. Die am jeweiligen Bestand orientierte Festsetzung der GR ist so gewählt, dass in der Regel auch eine Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes gegeben ist. Somit wird für die Eigentümer auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude aktuellen Wohnbedürfnissen durch Anbauten/Erweiterungen anpassen zu können.

Die Festsetzung einer bestimmten GR bedeutet für eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber den bisher durch den Baustufenplan zumindest rechnerisch möglichen Bebauungen. Die zukünftig geringere Ausnutzbarkeit eines Grundstücks ist vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels des Strukturerhalts jedoch gerechtfertigt. Die jeweils festgesetzte GR bietet im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zur Geschossigkeit und Anzahl der Wohnungen den Grundeigentümern die Möglichkeit, eine für Wohnzwecke ausreichend große Wohnfläche zu realisieren. Zudem können sich für Grundeigentümer innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Grundstücksteilung und unter Beachtung mit § 2 Nummer 5 der Verordnung festgesetzten Abstandsflächen von 4 m zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten ergeben. Letztlich wurden die seit 1955 über den heutigen Bebauungsbestand hinausgehenden, bis hierhin bestehenden Baurechte in der Vergangenheit regelmäßig auch nicht (vollständig) ausgenutzt.

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

Hier wiegt insgesamt das öffentliche Interesse an einer Erhaltung der typischen stadt- und ortsbildprägenden Baustruktur und Maßstäblichkeit schwerer als das Interesse der Grundeigentümer, die Baugrundstücke möglichst umfangreich bebauen zu können.

5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Grundstücke Wellingsbüttler Weg 135a, 137 und 137a (Flurstücke 2823 und 2897) wird aufgrund ihrer Nähe zum Ortszentrum Wellingsbüttels und ihrer Lage am Wellingsbüttler Weg eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung übernimmt das Maß der baulichen Nutzung des bisher geltenden Baustufenplans Wellingsbüttel für diese Grundstücke. Aufgrund der deutlich kleineren Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet besteht bei der Festsetzung der GRZ von 0,3 nicht die Gefahr, dass unmaßstäbliche Gebäude entstehen können. Die Festsetzung ist erforderlich, um hier eine städtebaulich gewollte Betonung des Wellingsbüttler Wegs zu erreichen und für die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ausreichende Bebauungsdichten zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann innerhalb der Baugrenzen voll ausgeschöpft werden.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse orientiert sich prinzipiell an der im Bestand vorhandenen Bebauung. So werden entlang der Friedrich-Kirsten-Straße und des Alsterstiegs zwei Vollgeschosse festgesetzt. Entlang des Wellingsbüttler Wegs werden abweichend vom eingeschossigen Bestand ebenfalls zwei Vollgeschosse als Höchstwert festgesetzt. Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen soll die direkt an den Straßen liegende Bebauung städtebaulich betont werden. Die Festsetzung entspricht der Regelung im bisher geltenden Baustufenplan. Bauungen, auf rückwärtigen Grundstücksteilen erhalten hiervon abweichend entsprechend ihres Bestandes die Festsetzung von einem Vollgeschoss als Höchstwert. Diese rückwärtige Bebauung wird auf ein Vollgeschoss begrenzt, damit sie in Ihrer Höhenentwicklung hinter der straßenbegleitenden Bebauung zurück bleibt und somit die ortsbildprägende Dominanz der straßenbegleitenden Bebauung erhalten bleibt.

5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Insgesamt wird das erhaltenswerte, städtebauliche Ortsbild im reinen Wohngebiet durch freistehende Wohnhäuser, die mit einem Wohngarten umgeben sind geprägt. Um diese städtebauliche Struktur zu sichern, wird hier eine offene Bauweise festgesetzt.

Am Wellingsbüttler Weg wird hiervon abweichend im allgemeinen Wohngebiet auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet. Es soll hier bei einer Neubebauung in Abstimmung mit der Nachbarbebauung auch eine Bebauung an der Grundstücksgrenze möglich sein. Durch eine solche Bebauung können für die Gebäude und alle dahinter liegenden Bereiche unter Umständen günstigere lärmtechnische Effekte erzielt werden.

„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone, Loggien und Wintergärten kann in den Wohngebieten bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

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

„Auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen ist ein Grenzabstand der Hauptgebäude zur seitlichen Grundstücksgrenze bei mit Wohnbebauung bebauten Nachbargrundstücken von mindestens 4 m einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Die privatrechtlichen Baubeschränkungen der ATAG (siehe Kapitel 3.2) sehen Abstandsregelungen vor, die zum Teil deutlich über die Regelung des § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) hinausgehen. Abhängig von der jeweils festgesetzten Bauklasse werden unterschiedliche Abstände festgesetzt. Auch erfassen die ATAG-Abstandsregelungen alle Baulichkeiten, also auch jene, die nach öffentlichem Recht in den Abstandsflächen der HBauO zugelassen werden können. Nach Überprüfung der Bestandssituation wird zum Erhalt der städtebaulichen Situation mit freistehenden Einzelhäusern auf vergleichsweise großen Gartengrundstücken in offener Bauweise mit einem deutlichen Abstand zur Nachbarbebauung, aber auch in Reaktion auf die teilweise vorgefundenen weitreichenden Abweichungen der ATAG-Regelungen, ein Grenzabstand für Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von mindestens 4 m festgelegt. Dieses Maß liegt damit über dem bauordnungsrechtlich

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

Als Ausnahme kann insbesondere im Bereich der Zufahrten zur hinteren Bebauung der Grundstücke südlich der Friedrich-Kirsten-Straße ein geringerer Grenzabstand gewählt werden, da durch die Zufahrten ein entsprechender strukturtypischer Abstand der Wohngebäude in der Regel bereits gewährleistet wird.

Die Festsetzung von baugrundstücksübergreifenden, meist straßenparallel ausgerichteten Baustangen entspricht der im Plangebiet überwiegenden Bauform. Straßenseitig werden die Baugrenzen dieser sogenannten Baustangen mit einem am Bestand orientierten Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt, um die bestehenden und für die Straßenzüge typischen Vorgartenzonen von einer weiteren Bebauung freizuhalten. Durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze werden die Gartenbereiche und ggf. ein städtebaulich für gartenbezogenes Wohnen ausreichender Abstand zu einer gartenseitigen Bebauung gesichert.

Die Tiefe der Baustangen wird beidseitig der Friedrich-Kirsten-Straße mit 18 m festgesetzt. Obwohl die festgesetzte Grundfläche auf der Nordseite mit 250 m² deutlich höher als mit 170 m² auf der Südseite festgesetzt ist, ist dennoch aufgrund der differierenden Grundstücksbreiten eine einheitliche Bautiefe von 18 m ausreichend. Eine Erweiterung der Baugrenzen nördlich der Friedrich-Kirsten-Straße kommt aufgrund der Lage der Baugrundstücke im Landschaftsschutzgebiet und dem Einhalten eines angemessenen Abstands zum angrenzenden Wald nicht in Betracht. Hier werden die Belange des Landschaftsschutzes gegenüber dem Belang der Baufreiheit des einzelnen Grundeigentümers höher gewichtet.

Die rückwärtig bebauten Grundstücke Friedrich-Kirsten-Straße 12a, 14a und Wellingsbüttler Weg 135 sowie das Grundstück Alsterstieg 1 erhalten aufgrund der unterschiedlichen Lagen der Baukörper auf den Grundstücken im reinen Wohngebiet baukörperbezogene Baugrenzen, die eine Bebauung entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglichen. Auf dem Grundstück Friedrich-Kirsten-Straße 10a wird aufgrund der Struktur des Baublocks in diesem Teil ein weiterer Bauplatz auf dem rückwärtigen Grundstücksteil außerhalb des Landschaftsschutzgebietes durch baukörperbezogene Baugrenzen festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine zusammenhängende größere überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser durch Baugrenzen begrenzten Fläche wird das Ausschöpfen der festgesetzten GRZ von 0,3 und eine angemessene Flexibilität in der Anordnung der Baukörper gewährleistet.

5.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entlang der Friedrich-Kirsten-Straße und am Alsterstieg wird für die straßenbegleitende Bebauung eine höchstzulässige Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt den Bestand und ermöglicht in den meisten Fällen die Ergänzung der Einfamilienhäuser mit einer zusätzlichen (Einlieger-)Wohnung. Mit dieser moderaten Erweiterungsmöglichkeit wird Anpassungsmöglichkeiten an die Bedarfe der Nutzer Rechnung getragen und gleichzeitig im Sinne des verfolgten Strukturhalts eine relativ homogene Prägung dieses Gebiets in Bezug auf die ortsbildprägende Wohnform des Ein- und Zweifamilienhauses gesichert.

Die rückwärtige Bebauung sowie die Bebauung auf dem Grundstück Alsterstieg 1 wird bestandsgemäß auf eine höchstzulässige Zahl von einer Wohnung in Wohngebäuden beschränkt, um den gartenbezogenen Charakter des Blockinnenbereichs gegenüber deutlichen Nutzungsintensivierungen zu sichern.

Der besondere Charakter der Wohngebiete im Plangebiet mit ihren typischen Bauformen und Strukturen wird somit aufrechterhalten und einer städtebaulich unerwünschten Umstrukturierung der Gebiete hinsichtlich der vorherrschenden Wohnform entgegengewirkt.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird bereits durch den Wellingsbüttler Weg, die Friedrich-Kirsten-Straße und den Alsterstieg ausreichend erschlossen. Auf die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen wird verzichtet, da es im Plangebiet gegenüber dem bestehenden Planrecht des Baustufenplans zu keiner wesentlichen planungsbedingten Erhöhung der Wohnbevölkerung kommen und es daher insbesondere in der Friedrich-Kirsten-Straße zu keinem wesentlichen planungsbedingten Anstieg der Verkehrsbelastung kommen wird. Zudem sind keine gravierenden verkehrlichen Missstände im bereits erschlossenen Plangebiet bekannt, so dass in absehbarer Zeit eine perspektivische Flächensicherung auf Teilen der privaten Grundstücke nicht erforderlich erscheint.

5.5 Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen

„Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Stellplätze und Garagen zulässig, sofern Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

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

5.6 Baugestalterische Festsetzungen

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

„In den Wohngebieten darf die zulässige Höhe der Außenwand oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (Drempelhöhe) beidseitig höchstens 1,0 m betragen. Für Hauptgebäude sind ausschließlich nur geneigte Dächer mit Ausnahme von Pult- und Tonnendächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 40° betragen. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

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

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

Durch das Zulassen von Ausnahmen kann im Einzelfall besonderen Situationen entsprochen werden.

5.7 Technischer Umweltschutz (Lärmschutz)

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

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

„Auf den mit „(3)“ bezeichneten Flächen ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

„Auf den mit „(3)“ bezeichneten Flächen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

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

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 HBauO der zu stellenden baurechtlichen Anforderungen nicht berührt. Demnach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. An. 1991, S. 281, 1993, S. 2121) maßgebend.

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

Auch für die Bestandsgebäude am Wellingsbüttler Weg ist die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse anzustreben, wenngleich dies nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten ist. Dafür kommen beispielsweise Maßnahmen der Lärmaktionsplanung oder der Lärmsanierung in Frage, die jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind, da der Lärmsanierungstatbestand nicht ursächlich der Planung zuzurechnen ist.

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

5.8 Fläche für Wald

Die Waldfläche südlich der Alster wird bestandsgemäß mit einer Größe von etwa 10,5 ha als Fläche für Wald festgesetzt. Durch die Festsetzung werden Natur und Erholungsflächen planungsrechtlich gesichert.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

5.9.1 Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung

„Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Dachbegrünungen schaffen ökologisch wirksame Lebensräume. Sie verzögern den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers und mindern die Aufheizeffekte von Dachflächen. Für die extensive Begrünung auf Garagen und Carports ist ein Substrataufbau von mindestens 5 cm erforderlich. Für die Begrünung sollen standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

„Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Die Anlage einer Tiefgarage könnte insbesondere bei einer möglichen Neubebauung der Grundstücke am Wellingsbüttler Weg städtebaulich sinnvoll sein. Mit Hilfe dieser Festsetzungen werden auch auf Tiefgaragendächern begrünte Grundstücksteile und ökologisch wirksame (Ersatz-) Lebensräume insbesondere für Insekten und Nahrungsraum für Vögel geschaffen. Tiefgaragenbegrünungen verzögern den Abfluss anfallender Niederschläge und wirken positiv auf das Klima des näheren Umfeldes u.a. durch

Mindern des Aufheizeffektes von Dachflächen und Binden von Stäuben. So werden negative Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet ausgeglichen.

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

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

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

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

„Für festgesetzte Baumanpflanzungen und Ersatzanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

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

5.9.2 Maßnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserflächen sichert diese Bereiche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Angrenzende, festgesetzte Flächen für Wald stellen wertvolle Flächen im Freiraumverbund dar und sind als möglicher Retentionsraum für Hochwasserereignisse gesichert. Gleichzeitig wird der anstehende Boden vor Versiegelung durch Bebauung oder anderweitige Flächennutzungen geschützt.

Auch die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung) wirkt durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz.

Durch die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus der Fahrwege sowie ebenerdigen Stellplätze (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung) werden die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auch auf befestigten Flächen weitgehend erhalten. Durch die Versiegelung geringer Anteile der Grundstücke steht mehr Fläche für die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zur Verfügung.

5.9.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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

Die Verwirklichung der Festsetzungen begründet keinen Eingriffstatbestand und von daher auch kein Ausgleichserfordernis, da der Eingriff bereits vor der planerischen

Entscheidung zulässig war (§ 1 Absatz 3 Satz 5 BauGB) und das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß der naturräumlichen Situation angemessen festgesetzt wird.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die Wasserflächen der Alster werden nachrichtlich übernommen.

Die Grenzen des im Plangebiet liegenden Überschwemmungsgebiets der Alster (festgestelltes Überschwemmungsgebiet) und des Landschaftsschutzgebiets „Hummelsbütteler Feldmark/ Alstertal“ sowie die innerhalb des Plangebiets befindlichen gesetzlich geschützte Biotope werden als nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung übernommen.

5.11 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan wird eine archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet.

6 Aufhebung bestehender Pläne; Verhältnis zu den ATAG-Klauseln

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

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

Mit dem Bebauungsplan Wellingsbüttel 16 sind diese Klauseln für den überwiegenden Teil von Wellingsbüttel bereits aufgehoben worden, daher sieht der Plangeber sich veranlasst, aus Gründen der Gleichbehandlung diese auch im Plangebiet des Bebauungsplans Wellingsbüttel 17 durch öffentliches Planrecht zu ersetzen. Ferner sind die Klauseln in den Grundbüchern teils zu unbestimmt formuliert, weswegen sie in der Vergangenheit auf einigen Grundstücken von Amts wegen gelöscht werden mussten. Die Aussagen der privatrechtlichen Regelungen sind jedoch grundsätzlich geeignet, die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zu stützen. Durch den Bebauungsplan werden daher eindeutige Festsetzungen getroffen, die die Baubeschränkungen der ATAG, wie zum Beispiel zur Geschossigkeit, zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, zu Grenzabständen, für die jeweiligen Grundstücke als öffentliches Recht ersetzen können. Zu den Baubeschränkungen durch Mindestgrundstücksgrößen je Wohnhaus wird keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis erkannt wird. Der Bebauungsplan setzt bewusst keine Mindestgrundstücksgrößen fest, da eine solche Festsetzung im Sinne einer Strukturentwicklung und angesichts der getroffenen Festsetzungen nicht (mehr) notwendig erscheint.

7 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 16,47 ha groß. Hiervon werden als Waldflächen etwa 10,50 ha vorgesehen.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten.