

Archiv

Nr. 24529

Begründung

zum Bebauungsplan Billstedt 102

Vom 27.03.2006

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 i.V. mit § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuches nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 3/02 vom 24. April 2002 (Amtl. Anz. S. 1561) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. Februar 2003 und vom 2. August 2005 (Amtl. Anz. S. 2003, 425, 2005, S. 1397) stattgefunden.

2. ANLASS DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene städtebauliche Struktur, die überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise sowie von kleinteiligen zweigeschossigen Reihenanlagen geprägt ist, erhalten und auf Dauer geschützt werden.

Um negative Veränderungen an der bestehenden Einfamilienhausstruktur entgegenzutreten, soll im Bebauungsplan bei den eingeschossigen Gebäuden und im Bereich der Reihenhäuser die sog. "Zweiwohnungsklausel" Anwendung finden, so dass hier die zulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude begrenzt wird. Die Entstehung von strukturstörenden Mehrfamilienhäusern in den Einfamilienhausbereichen soll hierdurch für die Zukunft wirksam verhindert werden.

Zur Sicherung des historisch wertvollen Gebäudebestands im Bereich der Kapellenstraße/Eingangsbereich Borchardstraße soll im Plangebiet ein Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch festgesetzt werden.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Rechtliche 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu: „Gartenbezogenes Wohnen“ und im westlichen Bereich der Kapellenstraße die milieuübergreifende Funktion: „Grüne Wegeverbindung“ dar. Im Artenschutzprogramm sind die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Geltende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Billstedt 11, festgestellt durch Gesetz vom 2. November 1964 (HmbGVBl. S. 231) weist für den westlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Billstedt 102 „Reines Wohngebiet in überwiegend ein- bis maximal zweigeschossiger offener Bauweise“, „Private Grünflächen“ und „Straßenverkehrsflächen“ aus. Im Bereich der Umfahrtskehre der Straße Teubnerweg ist „Reines Wohngebiet“ festgesetzt, in dem nur zweigeschossige Reihenhäuser zulässig sind. Weiterhin sind an der Druckerstraße und am Teubnerweg zwei Stellplatzanlagen ausgewiesen, die dieser Reihenhäuserausweisung zugeordnet sind.

Der Baustufenplan Billstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für den östlichen Teil des Plangebiets „Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise“ aus.

Baumschutz

Im Übrigen gilt für die im Plangebiet vorhandenen Bäume die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S.1757, 2797), zuletzt geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.2 Angaben zum Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist mit ein- bzw. zweigeschossigen Einfamilienhäusern und eingeschossigen Garagen bebaut. Auf den Flurstücken 1033, 1038 und 1039 befinden sich jeweils dreigeschossige Wohnhäuser.

Weiterhin bestehen im Kehrenbereich der Straße Teubnerweg auf den Flurstücken 1057, 1489, 1515 bis 1517, 1519 bis 1530 und 2235 drei eingeschossige Reihenhauszweilen mit zwei dazugehörigen Gemeinschafts-Garagenanlagen.

Im östlichen Bereich auf dem rückwärtig der Straße Borchardsheide gelegenen Grundstück (Flurstück 999) befindet sich ein Marmor verarbeitender Betrieb mit einem eingeschossigen Wohngebäude und einer zweigeschossigen Werkhalle.

Im nordöstlichen Plangebiet an der Straße Brockhausweg sind auf den Flurstücken 2989, 3342, 3354 und 3373 zwei- bis dreigeschossige, zeilenförmig angeordnete Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich auf dem Flurstück 2989 die Netzstation 03015 sowie die von dieser Station zur außerhalb des Plangebiets (nördlich der Druckerstraße) gelegenen Netzstation 04496 führenden Kabel Vattenfalls. Die Netzstation 03015 und die zu den Netzstationen führenden Kabel müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

4. UMWELTBERICHT

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) war nicht erforderlich. (siehe Ziffer 3.1.3)

5. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

5.1 Reines Wohngebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein gewachsenes voll bebautes Wohngebiet, das entlang den Straßen überwiegend von kleinteiligen freistehenden ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist.

Aufgrund dieses Bestands und dem Planungsziel, die vorhandenen Wohnstrukturen zu erhalten und zu sichern, wird im überwiegenden Bereich des Plangebiets ein-, und maximal zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen.

Um Veränderungen an der bestehenden Einfamilienhausstruktur entgegenzutreten, werden in den eingeschossigen Bereichen entlang der Druckerstraße, des Teubnerwegs, der Straße Borchardsheide und des Brockhauswegs und im Bereich der Reihenhäuser an der Umfahrtskehre Teubnerweg pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen. Die Entstehung von strukturstörenden Mehrfamilienhäusern in diesen Einfamilienhausbereichen soll hierdurch für die Zukunft verhindert werden.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen mit einer Tiefe der Bauzonen von 15 m bis 25 m weitgehend den Bestand. Aufgrund des Bestands und der geringen Grundstückstiefen wird im mittleren Plangebiet westlich der Straße Borchardsheide zum Teil nur eine maximale Tiefe der Bauzone von 10 m bzw. 12 m festgesetzt.

Im nordöstlichen Plangebiet an der Straße Brockhausweg ist auf den Flurstücken 2989, 3342, 3354 und 3373 eine zusammenhängende Mehrfamilienwohnanlage vorhanden. Entsprechend diesem Bestand an Wohnhäusern erfolgt hier eine Festsetzung von reinem Wohngebiet in maximal zwei- und dreigeschossiger geschlossener Bauweise.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

In dem Bereich des Flurstücks 999 befindet sich ein nicht störender Marmor verarbeitender Betrieb mit einer zweigeschossigen Werkhalle und einem betriebszugehörigen eingeschossigen Wohnhaus. Dieser Marmorbetrieb hat sich auf die Fertigung von Ka-

mineinzelteilen und anderen kleinteiligen Designerobjekten in geringer Auflage spezialisiert und ist mit einer Künstlerwerkstatt vergleichbar. Der Maschinenpark in der Werkhalle steht von der Geräuschentwicklung der angrenzenden Wohnung nicht entgegen. Dieser Betrieb ist von Mitarbeitern der Stadtplanungsabteilung und der Handwerkskammer hinsichtlich seiner Arbeitsmethodik und Fertigungstechnik in Augenschein genommen und für die unmittelbare Nachbarschaft als nicht störend eingestuft worden. Entsprechend diesem Bestand und der Nutzung wird hier allgemeines Wohngebiet in ein- bzw. zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Die gewählten Baugrenzen orientieren sich an dem Gebäudebestand.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für sämtliche Baugebiete bestandsgemäß mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), werden nicht überschritten.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so dass Änderungen bzw. Ergänzungen an den bestehenden Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich sind.

Die Straßenverkehrsflächen werden dem Bestand entsprechend übernommen.

5.5 Erhaltungsbereiche

Zur Sicherung des im Bereich der Kapellenstraße/Eingangsbereich Borchardsheide vereinzelt vorzufindenden städtebaulich und historisch wertvollen, milieuprägenden Gebäudebestands werden hier drei Erhaltungsbereiche festgesetzt. Kennzeichnend für die Erhaltungsbereiche sind in der Hauptsache zwei unterschiedliche, zeitlich und räumlich getrennt entstandene Gebäudetypen, die jedoch auch in verschiedenen Abwandlungen und Varianten vorkommen. Im Bereich Kapellenstraße bis Eingangsbereich Borchardsheide sind diese Merkmale deutlich erkennbar. Es handelt sich hier um eine ländlich-bäuerliche Architektur, geprägt aus dem ausklingenden 19. Jahrhundert. Dieser vorherrschende Haustyp ist gekennzeichnet durch eine ein- und mehrgeschossige Bauweise und Traufständigkeit mit mittig angeordnetem Zwerchgiebel und teilwei-

sem Ausbau des Dachgeschosses. Diese Gebäudeform gibt es sowohl als Putzbau (Borchardsheide/ Eingangsbereich) als auch als mehrgeschossigen Sichtmauerwerksbau in traufständischer Ausbildung, wobei hier roter Ziegel vorherrscht (Kapellenstraße 75). Charakteristisch für beide Arten sind jedoch die starken Fassadengliederungen und die stehenden Fensterformate. Die Fenster haben stehendes Format mit z.T. obenliegendem Kämpfer. Der ursprüngliche Zustand wurde größtenteils jedoch schon stark verändert. Bei den Ziegelbauten fallen hier besonders die weiß abgesetzten Putzflächen sowie die stark strukturierten Gesimsbänder und die Verblendeinrahmung mit besonderer Ohrenrahmung der Fenster auf, die die Formen der römischen Aedikule, wie sie auch später in der Renaissance zur Geltung kamen, übernommen haben. Bei den Putzbauten (Borchardsheide 9-10) ergibt sich eine deutliche Fassadengliederung mit horizontal strukturierten Gesimsbändern und einem mit Pseudotriglyphen versehenen Traufbalken, welche deutlich Erd- und Obergeschoss sowie Dachausbildung voneinander trennen und damit wieder die Stilelemente der Renaissance übernehmen (Borchardsheide 2/4). Der Erdgeschossbereich ist horizontal strukturiert und weist somit noch zaghaft auf die einstmals kräftige Rustikastruktur im Erdgeschoss von Renaissancebauten hin. Die Dachausbildung ist traufständig mit zum Teil unterschiedlich farblicher Ziegelerdeckung und mit der Ausbildung des „Hamburger Daches“.

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbe-
reich" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des
Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nut-
zungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar
auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht
erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsän-
derung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammen-
hang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder
sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung
ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden,
wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage
beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

5.6 Begrünungsmaßnahmen

Mindestens 40 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflä-
chen herzurichten sind. Mindestens 30 v.H. dieser Vegetationsflächen sind mit Bäumen
und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 2).

Hierdurch wird erreicht, dass die Wohngebiete auch weiterhin wesentlich durch Gärten geprägt sein werden.

Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3).

Überdachungen führen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Um hier einen teilweisen Ersatz zu leisten, werden Dachbegrünungen vorgeschrieben. Diese können in begrenztem Maße Wasser speichern und sind so stadtklimatisch wirksam (Temperatenausgleich, Luftbefeuchtung, Staubbindung). Sie stellen außerdem einen Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Das durchwurzelbare Substrat der Dachbegrünungen muss eine Stärke von mindestens 5 cm haben, um für Kräuter und Gräser ausreichende Lebensbedingungen zu bieten und seine oben genannten ökologischen Funktionen erfüllen zu können. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzenden Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Tiefgaragen sind einschließlich der Überdeckung unter Erdgleiche herzustellen (vgl. § 2 Nummer 4).

Damit soll gewährleistet werden, dass die Flächen über Tiefgaragen gärtnerisch gestaltet werden können und die Pflanzungen auch ohne künstliche Bewässerung trockene Wetterperioden überstehen. Die Mindeststärken der Überdeckung bieten hierfür ein Minimum an Wasserspeicherung und Entwicklungsraum für die Pflanzen. Für die Bäume ist die Mindestüberdeckung auch aus statischen Gründen zur Verankerung der Wurzeln wichtig. Damit sich für die Gärten ein einheitliches Erscheinungsbild ergibt, sind die Tiefgaragen unter Erdgleiche herzustellen; das Höhenniveau der über den Tiefgaragen anzulegenden Gärten muss dem der jeweiligen Umgebung entsprechen. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 5).

Die Bodenfunktionen (Lebensraum, Wasser- und Nährstoffspeicher u.a.) können mit dieser Fassung teilweise erhalten werden. Niederschlagswasser kann teilweise versickern.

5.7 Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Im Bereich des Brockhauswegs befindet sich auf dem Flurstück 990 eine wertvolle Platane mit über 80 cm Stammdurchmesser. Wegen der besonderen Schutzwürdigkeit dieses Baums wird im Plan ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt.

Im Übrigen gilt für die im Plangebiet vorhandenen Bäume die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

6. BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan ermöglicht gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

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

8. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Für das Plangebiet werden insbesondere der Bebauungsplan Billstedt 11, festgestellt durch Gesetz vom 2. November 1964 (HmbGVBl. S. 231), sowie der Baustufenplan Billstedt, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), aufgehoben.

9. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

Das Plangebiet ist etwa 80.700 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 10.200 m². Das Gebiet ist voll erschlossen. Kosten für die Freie und Hansestadt werden nicht entstehen.