

Begründung
zur Änderung des Gesetzes

über den Bebauungsplan Fuhlsbüttel 9

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). Das Änderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 1/98 vom 29. Juni 1998 (Amtl. Anz. S. 1809) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung in Form einer Diskussionsveranstaltung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach der Bekanntmachung durch Aufstellung von Stellschildern und durch persönliche Einladung der betroffenen Grundeigentümer sowie vom 18. November 1999 (Amtl. Anz. S. 3346) stattgefunden. Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der "Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Fuhlsbüttel 9" hervorgeht.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Fuhlsbüttel 9 vom 18. Juni 1968 (HmbGVBl. S. 144) lässt im Gebiet der Änderung nur zwingend zweigeschossige bauliche Erweiterungen zu. Die Gesamtbautiefe der vorhandenen Gebäude ist mit 10 m (Reihenhäuser) und mit 12 m (Doppelhäuser) festgesetzt. Das bedeutet, dass ein ca. 8 m tiefes Reihenhaus um einen ca. 2 m tiefen Anbau, der zweigeschossig sein muss, erweitert werden darf. Die Anbautiefe für ein Doppelhaus darf ca. 4 m betragen, ebenfalls zwingend mit zwei Vollgeschossen.

Diese Vorgaben haben in der Vergangenheit immer wieder bei der Genehmigung von Bauanträgen zu Schwierigkeiten geführt, wenn die

Anbauwünsche nicht dem Planrecht entsprachen und dadurch unwirtschaftliche Baukosten und Beeinträchtigungen der Nachbarn durch z.T. übermäßige Verschattung zu erwarten waren.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Fuhlsbüttel 9 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachbarschaftsverträgliche Wohnraumerweiterung geschaffen werden, die den Bedürfnissen der betroffenen Bewohner und Grundeigentümer weitgehend entspricht.

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 Wohnbauflächen dar. Die Straßen Alsterkrugchaussee und Ratsmühlendamm sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm folgende Milieus dar:

- Gartenbezogenes Wohnen, Grünqualität sichern, parkartig, (nördlich und südlich des Ratsmühlendamms)
- Etagenwohnen (z.T. westlich Olendörp und südöstlich Ipernweg)
- Alsterkrugchaussee und Ratsmühlendamm: Sonstige Hauptverkehrsstraßen

Milieuübergreifende Funktion:

- Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Das Artenschutzprogramm stellt folgende Biotopentwicklungsräume dar:

- Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen (11a), Biotopentwicklungsräume mit parkartigen Strukturen (nördlich und südlich des Ratsmühlendamms)
- Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittleren bis geringem Grünanteil (12) (z.T. westlich Olendörp und südöstlich Ipernweg)
- Alsterkrugchaussee und Ratsmühlendamm: Hauptverkehrsstraßen (14e)

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Fuhlsbüttel 9 vom 18. Juni 1968, für den die Baunutzungsverordnung von 1962 gilt, enthält für den Bereich der Planänderung die Festsetzung: Reines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse zwingend, geschlossene Bauweise, Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Das Gebiet der Planänderung liegt im Bereich der Lärmschutzzone 2 des Flughafens Fuhlsbüttel und im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

3.2 Angaben zum Bestand

Die Grundstücke im Planänderungsgebiet sind, bis auf drei eingeschossige Reihenhäuser Am Blumenacker, mit zweigeschossigen Reihen- bzw. Doppelhäusern bebaut.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Mit der Planänderung werden für die in der Anlage schraffiert dargestellten Wohngebiete die zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit und die geschlossene Bauweise aufgehoben (§ 2 Nummer 4.2).

Die Festsetzung von geschlossener Bauweise wird aufgehoben, weil im Planänderungsgebiet überwiegend Einzelbaukörper vorhanden sind und der Bebauungsplan hier eine Baukörperausweisung festsetzt.

Bei Gebäuden mit einer Bebauungstiefe von 10 m wird die rückwärtige Baugrenze aufgehoben und von der vorderen, straßenseitigen Baugrenze an eine Bebauungstiefe von 12 m festgesetzt. Ab der straßenseitigen Baugrenze werden mit einer Bebauungstiefe von 8,5 m zwei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie im Anschluss daran für eine Bebauungstiefe von 3,5 m ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt (§ 2 Nummer 4.3).

Diese Festsetzungen berücksichtigen die hier vorhandenen Baustrukturen, die durch die 8,5 m tiefe, zweigeschossige Altbausubstanz das Stadtbild dieser Siedlung prägen. Die nach bisherigem Planrecht vorgeschriebene zwingende Zweigeschossigkeit ließ die Realisierung von Wohnraumerweiterungen nach heutigen Wohnraumbedürfnissen nicht zu. Die Änderung entspricht den mehrheitlichen Wünschen und Bedürfnissen der Betroffenen und soll bewirken, dass für die Reihen- bzw. Doppelhäuser künftig nachbarschaftsverträgliche Voraussetzungen für die Realisierung eines bis zu 3,5 m tiefen eingeschossigen Anbaus zur Verfügung stehen. Es soll auf die Festsetzung von zweigeschossigen hinteren Anbaumöglichkeiten verzichtet werden, da auf den überwiegend schmalen Grundstücken unverhältnismäßig proportionierte Gebäudeerweiterungen entstehen würden, die durch Verschattungen zu Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken führen könnten. Deshalb und um einen Spielraum für eine zeitgemäße Grundrissgestaltung künftiger Wohnraumerweiterungen zu erhalten, ist eine Gebäudetiefe von insgesamt 12 m festgesetzt worden.

Einige mit Doppel- und Endreihenhäusern bebaute Grundstücke lassen aufgrund ihrer Breite und Gebäudestellung seitliche Anbauten zu, die mit der Planänderung ermöglicht werden sollen. Da im Planänderungsbereich bereits eine größere Anzahl seitlicher Garagen und einige seitliche eingeschossige Anbauten vorhanden sind, ist aus stadtbildgestalterischer Sicht die Errichtung weiterer seitlicher eingeschossiger Anbauten vertretbar.

Deshalb können eingeschossige seitliche Erweiterungen auf Doppel- und Endreihenhausgrundstücken zugelassen werden, soweit sie maximale Breiten- und Tiefenmaße nicht überschreiten und die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. In § 2 Nummer 4.4 Satz 1 ist entsprechend geregelt, dass für eingeschossige Anbauten eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen bis zu 4 m zulässig, sofern die vorgeschriebenen Abstandsflächen nach der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 20. Februar 2001 (HmbGVBl. S. 27, 31), eingehalten werden.

Im Planänderungsgebiet gibt es Grundstücks- und Gebäudekonstellationen die eine zweigeschossige seitliche Erweiterung der vorhandenen ursprünglichen Altbauten zulassen. Als Voraussetzung zur Festsetzung einer zweigeschossigen seitlichen Anbaumöglichkeit muss ein Grundstückszuschnitt mit ausreichender Breite für einen bis zu 4 m breiten Anbau mit einem seitlichen Grenzabstand von 3 m gegeben sein. Darüber hinaus sind die Vereinbarkeit von zweigeschossigen Anbauten mit der architektonischen Gestaltung der vorhandenen Gebäude sowie stadträumliche und stadtbildgestalterische Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

Anhand dieser Kriterien sind Erweiterungsmöglichkeiten für zweigeschossige seitliche Anbauten auf den Grundstücken Ratsmühlendamm 76 und 74, Heschredder 39 und 9, Eibenweg 28, 18, 12 und 1a, Olendörp 51 und Ipernweg 21 gegeben. Dementsprechend wird gemäß der Regelung in § 2 Nummer 4.4 Satz 2 bestimmt, dass auf den Flurstücken 1829, 1830, 1437, 2762, 1433, 1428, 1425, 1418, 1391 und 1368 der Gemarkung Fuhlsbüttel in dem zweigeschossig festgesetzten Bereich eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen bis zu 4 m zulässig ist; dabei ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Für das Planänderungsgebiet muss eine Grundflächenzahl nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgesetzt werden. Deshalb erfolgt für die Wohngebietsflächen in § 2 Nummer 4.1 eine am Bestand

einschließlich der Erweiterungsmöglichkeiten orientierte Festsetzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß. Um den Gartenstadtcharakter des Gebiets mit einem hohen Maß an unversiegelten Flächen zu erhalten, wird die festgelegte Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft.

4.2 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791- i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

4.3 Oberflächenentwässerung

Entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen, sollte eine großflächige Versiegelung der Grundstücksflächen vermieden werden, um so eine Verbesserung der Versickerung des Regenwassers in den Baugebieten zu erreichen. Deshalb sollen die Stellplatz-, Wege- und Hofflächen der privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sollten vermieden werden.

Durch die in dem Plangebiet weiter zunehmenden Gebietsverdichtungen erhöhen sich auch die Niederschlagsableitemengen, die von dem Mischwassersielnetz aufzunehmen und abzuleiten wären. Teilabschnitte des Mischwassersielnetzes außerhalb des Plangebietes sind momentan bereits ausgelastet. Somit stehen keine Kapazitäten in den Sielanlagen mehr für die zusätzlich anfallenden Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet zur Verfügung. Aufgrund der geschilderten Problematik darf die aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagsmenge nicht erhöht werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen

(z.B. Zisternen und Regenwasser-Nutzungsanlagen) vor Ort gehalten, versickert und nur stark verzögert in das Sielnetz abgeleitet werden.

4.4 Lärmschutzmaßnahmen

Das Planänderungsgebiet liegt nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (BGBl. I S. 1309) in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs. Für die Errichtung schutzbedürftiger baulicher Anlagen sowie Wohnungen sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu erfüllen; vgl. hierzu §§ 5 bis 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert am 25. September 1990 (BGBl. I S. 2106, 2108), sowie die Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 (BGBl. I S. 903). In der Schutzzone 2 gilt ein äquivalenter Dauerschallpegel, der größer ist als 67 dB(A) und bis 75 dB(A) reicht. Hier gelten erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für Wohnungen. Da sich durch die Planänderung die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht, ist die planungsrechtliche Absicherung der geringfügig erweiterten Wohnnutzung trotz der bestehenden Lärmbelastung vertretbar.

4.5 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), geändert am 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266, 271, 286). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die betroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Grundstücke im Planänderungsgebiet sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Mit der Planänderung werden rückwärtige Anbauten durch eine geringfügige Vergrößerung der Bebauungstiefe und bei einigen Gebäuden auch

seitliche Anbauten bis zu 4 m Breite ermöglicht. Dies wird in einigen Fällen die Versiegelung bisher offenen Bodens und damit auch die Entfernung von Grünbestandteilen zur Folge haben. Das Ausmaß möglicher zusätzlicher Bebauung ist angesichts der schmalen langen Gärten verhältnismäßig gering. Zudem handelt es sich um hausnahe, intensiv genutzte Gartenflächen ohne große ökologische Bedeutung. Die Bebauungsplan-Änderung führt daher nicht zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Flächen und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung ist etwa 92.500 m² groß. Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.