

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Groß Flottbek 11/Osdorf 43

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

22. Juni 1993

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Außerdem werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Vorschriften einer Landschaftsschutzverordnung aufgehoben.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A1/90 vom 2. Oktober 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1829) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. Januar 1991 und 17. Juni 1992 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 257, 1992 Seite 1105) stattgefunden. Die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 481), anerkannten Verbände ist erfolgt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Heinrich-Plett-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

...

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll eine bislang für Sportzwecke gesicherte Fläche östlich der Heinrich-Plett-Straße einer Bebauung mit sogenannten Stadthausvillen zugeführt werden; dabei soll ein vorhandenes Biotop weitestgehend in die Planung mit einbezogen werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist durch eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit starker Durchgrünung bestimmt. Westlich des Winselohwegs ist in den 60er Jahren eine eingeschossige Reihenhauserzeile entstanden, für die auf dem Flurstück 3527 eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage an der Heinrich-Plett-Straße angelegt wurde.

Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Östlich der Heinrich-Plett-Straße ist auf dem Flurstück 3661 üppiger Baum- und Strauchbestand vorhanden. Das Gewässer der Flottbek durchquert im nördlichen Plangebiet das Flurstück als offener Wasserlauf, im Westbereich ist die Flottbek verrohrt.

Auffälligkeiten aus Geländeänderungen, die den planerischen Nutzungen entgegenstehen, sind bisher nicht bekannt.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Für die linsenförmige Fläche des Flurstücks 3661 wird zur Sicherung von sieben "Stadthäusern" dreigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl

...

(GRZ) von 0,3 festgesetzt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) festgelegte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung unterschritten, womit der aufgelockerten Bauweise mit hohem Durchgrünungsgrad und dem bestehenden Gebietscharakter entsprechend Rechnung getragen wird.

Die obersten Vollgeschosse sind "dachartig" mit geneigten Dachflächen auszubilden (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Regelung wird aus stadtbildgestalterischen Gründen getroffen, um die Bebauung in eine von Villenhäusern geprägte Siedlungsstruktur einfügen zu können und um optisch einen Maßstabsbezug herzustellen. Die Traufhöhe (= Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) ist mit maximal 7 m über Straße festgesetzt worden; damit sollen der Stadtbildgestaltung nicht entsprechende Drempelausbildungen an den Gebäuden unterbunden werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m kann zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 8), um eine vielfältige Grundriß- und Fassadengestaltung zu ermöglichen.

Für den übrigen Bereich ist ein- bis zweigeschossiges reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 bis 0,4 und Wohnungsanzahlbeschränkung von zwei Wohnungen je Wohngebäude ausgewiesen, wobei die Anzahl der Geschosse am Bestand orientiert ist. Zur Sicherung des Gebietscharakters sind nur Einzelhäuser (ausgenommen die auf den Flurstücken 3083 und 3351 vorhandenen Reihenhäuser) zulässig.

Die Stellplätze für die neue Wohnanlage auf dem Flurstück 3661 an der Heinrich-Plett-Straße sind in Tiefgaragen nachzuweisen. § 2 Nummer 5 bestimmt deshalb, daß auf diesem Flurstück außerhalb von Tiefgaragen keine Stellplätze und Garagen zulässig sind. Mit dieser Vorschrift soll der bestehende wertvolle Grünbestand, der in den vergangenen 20 Jahren auf dem brachliegenden Grundstück entstanden ist und der für die Nachbarschaft einen hohen Freizeitwert darstellt, geschont werden. Eine ebenerdige Stellplatzanlage würde den durch die Bebauung gegebenen Eingriff in den Grünraum noch verstärken. Die Regelung unter § 2 Nummer 6, wonach die auf Tiefgaragen anzulegenden gärtnerischen Flächen mit einer mindestens 0,5 m starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen sind, und bei Baumpflanzungen auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen muß, soll den Eingriff so gering wie möglich halten, um Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu vermeiden.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Das Gebiet ist durch die Hauptverkehrsstraße Heinrich-Plett-Straße und die Wohn- bzw. Wohnsammelstraßen An der Flottbek Nordquiststraße, Winselohweg und Baron-Voght-Straße ausreichend erschlossen. Als neue Straßenverkehrsfläche wird ein Fußweg in 3,5 m Breite nördlich der Flottbek ausgewiesen, um eine Verbindung zwischen dem östlichen Plangebiet und dem Flottbeker S- und Busbahnhof bzw. Botanischen Garten herstellen, die im Zusammenhang mit der Grünflächengestaltung und der geplanten Teichanlage entlang des Verlaufs der Flottbek angelegt werden soll. Mit dem ca. 1,5 m breiten Leitungsrecht wird der Freien und Hansestadt Hamburg die Befugnis eingeräumt, eine unterirdische öffentliche Sielanlage herzustellen und zu unterhalten.

Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 9). Es handelt sich hierbei um den Teil eines neuen Schmutzwassersieles für das Neubaugebiet, der zur Unterquerung der im offenen Graben geführten Flottbek erforderlich wird. Die neu ausgewiesene Wegefläche reicht in diesem Kreuzungsbereich bei 3,5 m Breite nicht aus.

5.3 Lärmschutz

Auf Grund der verkehrlichen Belastung (rd. 5 000 Kraftfahrzeuge/Tag) auf der Heinrich-Plett-Straße als Hauptverkehrsstraße bei ca. 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts ist ein Immissionsschutz für das angrenzende reine Wohngebiet notwendig.

Da hier erhaltenswerte Straßenbäume vorhanden sind und ein Lärmschutzwall entlang der Heinrich-Plett-Straße auf Kosten der geplanten Teichanlage auch aus stadtbildgestalterischen Gründen eindeutig eine Verschlechterung für das Grünbiotop darstellen würde, weil damit eine völlige Umwandlung der Topographie einherginge und gleichzeitig auch der vorhandene Baumbestand weitgehend in Frage gestellt werden würde, sind weder eine Verlegung der Straße noch aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwälle oder -wände möglich. Nach § 2 Nummer 1 sind in dem Wohngebiet entlang der Heinrich-Plett-Straße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß

...

für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäude-seiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.4 Wasserschutz

Durch die geplante neue Bebauung werden Bodenflächen versiegelt. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Vorflut (Flottbek) ist bereits bei der jetzt vorhandenen Bebauung erschöpft. Die östlich der Heinrich-Plett-Straße auf dem Flurstück 3661 geplante Teichanlage, die eine direkte Verbindung mit der Flottbek haben soll, wird die Rückhaltung des zusätzlichen Oberflächenwassers übernehmen. Außerdem wird sich der Wohnwert der Anlage durch eine attraktive Gestaltung der Teichanlage erhöhen. Die Begrenzung der Teichanlage ist im Plan als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet und kann sich im Zusammenhang mit Freiflächen- bzw. Grünflächengestaltungen im Rahmen des notwendigen wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens noch ändern.

Zur Sicherung des Wasserhaushalts und der davon abhängigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen wird vorgeschrieben, daß

auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Damit soll das anfallende Oberflächenwasser möglichst lange im Gebiet gehalten und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, weitfugigen Pflaster- und Plattenbelägen ohne Betonunterbau und Fugenverguß, Schotterrasen und Rasengittersteinen auf den o.g. Flächen ist dagegen zulässig, weil diese eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen und damit den durchwurzelbaren Flächenanteil für Gehölze erhöhen.

Zur schadlosen und einwandfreien Schmutzwasserableitung wird die Festsetzung eines Leitungsrechts unter § 2 Nummer 9 zur Herstellung und Unterhaltung eines Schmutzwassersiels erforderlich. Hiernach umfaßt das festgesetzte Leitungsrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, eine unterirdische öffentliche Sielanlage herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen vom festgesetztem Leitungsrecht können zugelassen werden.

5.5 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

....

Da es sich bei dem Plangebiet um ein besonders stark durchgrüntes Gebiet handelt, in dem die vorhandenen Bäume auch den städtebaulichen Charakter mitbestimmen, ist für den Erhalt der Bäume eine Vorschrift in § 2 Nummer 2 aufgenommen worden. Danach sind für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Außerhalb öffentlicher Straßen- und Verkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Durch diese Festsetzung soll die Durchgrünung des Gebiets sichergestellt werden. Dies bezieht sich auf die Bäume (Kastanien, Linden und Pappeln) im Süden der neuen Baufläche, die im Eingangsbereich zum Plangebiet im unmittelbaren Blickfeld stehen und somit zur Identifikation beitragen, sowie auf Bäume (überwiegend Eichen) im übrigen Plangebiet, die auf Grund ihrer Größe und Besonderheit von städtebaulicher Bedeutung sind. Auf dem öffentlichen Grund im Bereich des Bürgersteigs stehen städtebaulich signifikante Bäume; es handelt sich hier um besonders schöne Pappeln, die ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot versehen werden.

Entlang des Straßenraums und der Grundstücksgrenze zur vorhandenen Bebauung sind Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen; die Tiefe der hierfür bestimmten Flächen beträgt im allgemeinen 5 m. Es handelt sich um schützenswerte Hecken, die mit dem Anpflanzungsgebot ergänzt werden sollen. Den "Grünsäumen" kommt eine wesentliche Schutzfunktion zu, um die Neubebauung vom Straßenraum und die vorhandene Bebauung von der Neubebauung abzuschirmen bzw. abzugrenzen, wobei nicht nur eine optische Wohnwertverbesserung, sondern darüber hinaus eine Ausgleichsfunktion erreicht werden soll, die der teilweisen Aufgabe des Biotops Rechnung trägt und für eine Verbesserung des Kleinklimas sorgt.

...

In diesem Zusammenhang sind auch die Anpflanzungsmaßnahmen zu sehen, wie sie unter § 2 Nummer 4 bestimmt sind. Danach sind mindestens 15 vom Hundert der gärtnerisch anzulegenden nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Sträuchern und Stauden zu begrünen. Für jede 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand bis zu 6 m beträgt, oder für jede 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt. Diese Vorschrift ist u.a. als Ausgleichsmaßnahme für die Festsetzung der neuen Baufläche auf dem Flurstück 3661 zu sehen. Zur Sicherung des Naturhaushalts und zur optischen Aufwertung eines bisher unberührten Teilbereichs, der jetzt einer Bebauung zugeführt wird, werden diese Maßnahmen im Hinblick auf die Wohnqualität in der Nachbarschaft städtebaulich für vertretbar und gerechtfertigt gehalten.

Für Teile des Plangebiets gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Groß Flottbek vom 13. April 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 76, 84), zuletzt geändert am 16. Januar 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 5, 7). Die Verordnung wird für zwei innerhalb des Plangebiets liegende Flächen nach § 5 Absatz 1 Satz 2 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), in Verbindung mit den §§ 15 und 17 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), durch den Bebauungsplan aufgehoben (vgl. § 3 und Anlage 1). Die Ausweisung neuer Bauflächen östlich der Heinrich-Plett Straße läßt sich mit den Zielen des Landschaftsschutzes nicht vereinbaren. Für die Flächen südlich der Baron-Voght Straße wird der Landschaftsschutz aufgehoben, weil es sich um Straßenverkehrsflächen handelt.

5.6 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 23. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seite 1370). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.7 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 4 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes. Die Festsetzungen in § 2 Nummern 2, 3 und 6 erfolgen ausschließlich nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Mit der Feststellung des Bebauungsplans wird insbesondere der Bebauungsplan Osdorf 31/Groß Flottbek 6 vom 14. April 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 154) aufgehoben.

Für den Gewässerausbau ist die verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt

...

geändert am 26. August 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1564, 1571) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), erforderlich. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

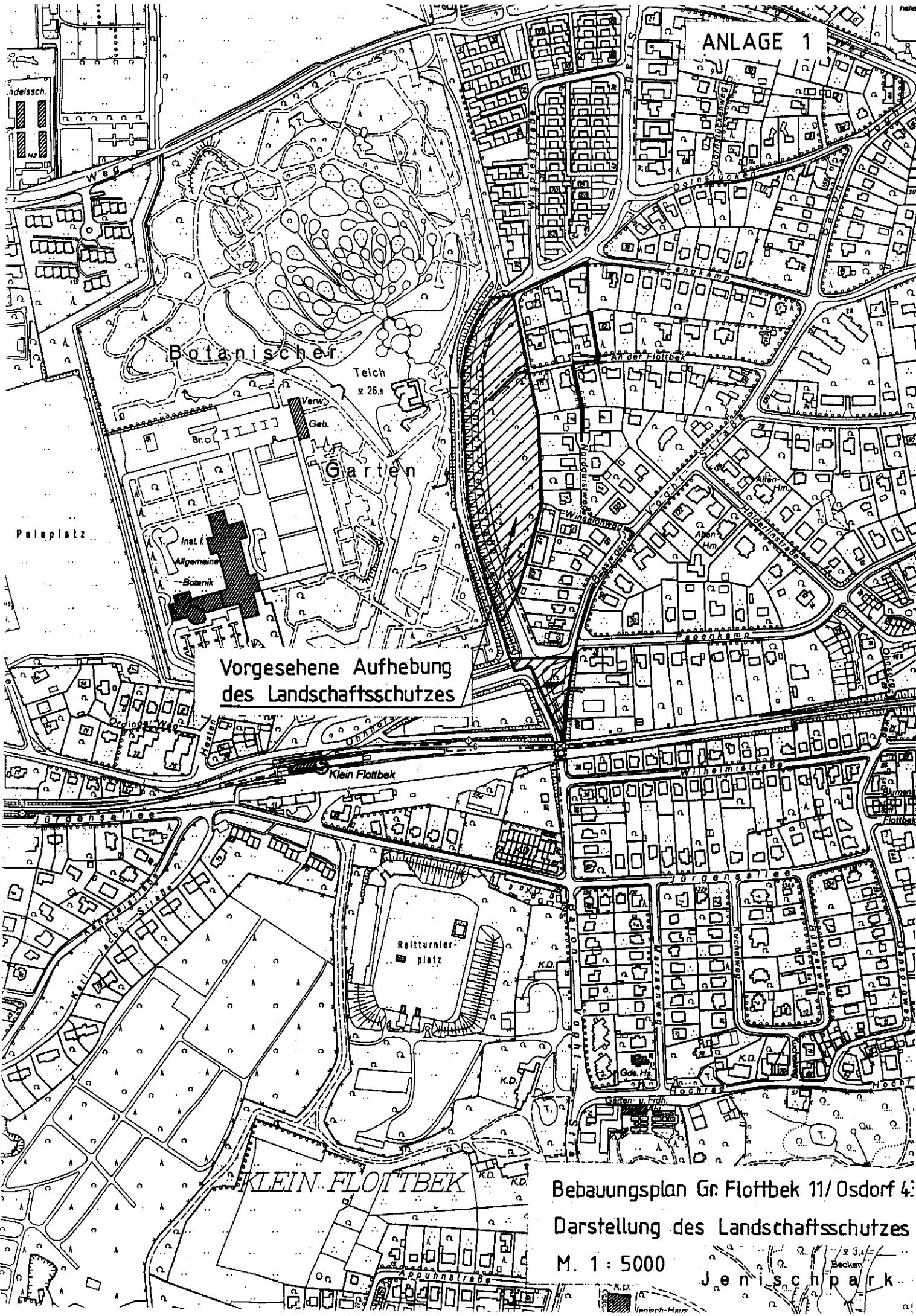
Das Plangebiet ist etwa 52 560 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 14 590 m² (davon neu etwa 200 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für öffentliche Zwecke benötigten Straßenverkehrsflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Kosten entstehen durch Straßenbaumaßnahmen einschließlich des Sielbaus sowie für die Gestaltung der Oberflächenentwässerung in Form von Teichanlagen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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



ANLAGE 1

Botanischer

Teich
z 26,1

Garten

**Vorgesehene Aufhebung
des Landschaftsschutzes**

Reitturnier-
platz

KLEIN FLOTTBEK

Bebauungsplan Gr. Flottbek 11/Osdorf 4

Darstellung des Landschaftsschutzes

M. 1 : 5000

Jenischpark

Jenisch-Haus

z 3,4

Becken