

Begründung
zur Änderung
des Bebauungsplans Ohlsdorf 18 / Wellingsbüttel 11

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält die Änderung des Bebauungsplans bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Änderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 7 / 00 vom 3. November 2000 (Amtl. Anz. S. 3954) eingeleitet. Auf die Durchführung einer Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde unter Anwendung der Vorschriften nach § 13 Nummer 1 BauGB verzichtet. Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 3. November 2000 (Amtl. Anz. S. 3954) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der "Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Ohlsdorf 18 / Wellingsbüttel 11" hervorgeht.

2. Anlass und Ziel der Planänderung

In Ergänzung und Anpassung an die Verordnung zum Schutz des Milieubereichs Frank'sche Siedlung in Klein Borstel vom 18. April 1981 (HmbGVBl. S. 85) ist im Bebauungsplan Ohlsdorf 18 / Wellingsbüttel 11 vom 28. Januar 1992 ein 3 m breiter Streifen für eingeschossige Erweiterungsanbauten im Terrassenbereich ausgewiesen. Die auf der Gartenseite festgesetzten Erweiterungen sind nur als Wintergärten oder als Terrassenüberdachungen mit einer Metall-/Glaskonstruktion zulässig. Mit den detaillierten Vorschriften über Dach- und Vorderfrontflächen sowie Material und Konstruktionsprofilmaße der

Anbauten sollten das Erscheinungsbild der Hauptbaukörper nur unwesentlich eingeschränkt und hinsichtlich des Wärmeschutzes lediglich die Mindestanforderungen erfüllt werden, da von Raumerweiterungen ausgegangen wurde, die, nur eingeschränkt heizbar, nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sollten. Von den etwa 40 bereits realisierten Wintergärten ist kaum einer planmäßig errichtet worden. Vor allem ist gegen die bisher geltende Regelung in § 2 Nummer 1.2 des Verordnungstextes zum Bebauungsplan (60 mm sichtbare Frontbreite der Metallprofile mit der Abweichungsmöglichkeit von plus/minus 5 mm) verstoßen worden.

Durch die Änderung der Regelung in § 2 Nummer 1.2 der Verordnung zum Bebauungsplan Ohlsdorf 18 / Wellingsbüttel 11 soll nunmehr ein größeres Spektrum für das Maß der sichtbaren Frontbreiten der Profilkonstruktion festgesetzt werden. Damit können unter Beachtung der Belange des Milieuschutzes bei Verwendung wärmegeämmter Konstruktionsteile (z.B. moderne Aluminiumprofile) zukünftig weitere Wintergärten nach den Grundsätzen einer zeitgemäßen Wohnraummodernisierung realisiert werden.

Außerdem ist wegen des vorhandenen, nicht normgerechten Fahrradwegs auf der Südseite der Wellingsbütteler Landstraße langfristig die Option für die Erweiterung von Nebenflächen (Rad- und Gehweg) durch den Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf einem straßenparallelen Randstreifen offen zu halten.

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.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Änderungsbereich im Landschaftsprogramm die Milieus:

- gartenbezogenes Wohnen,
- Grünqualität sichern, parkartig

sowie die milieuübergreifende Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume

- offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen bei hohem Anteil an Grünflächen (11 a) sowie
- Biotopentwicklungsräume mit parkartigen Strukturen dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 18 / Wellingsbüttel 11 vom 28. Januar 1992 (HmbGVBl. S. 27) enthält für den Bereich der Planänderung die Festsetzung: Reines Wohngebiet, Reihenhäuser, zwei Vollgeschosse zwingend (Stammgebäude), ein Vollgeschoss zwingend mit 3 m Bautiefe straßenabgewandt mit Baulinie begrenzt. Außerdem gelten Textvorschriften zur städtebaulichen Anpassung an die „Verordnung zum Schutz des Milieubereichs Frank'sche Siedlung in Klein Borstel“ vom 28. April 1981 (HmbGVBl. S. 85) und zur Wintergartenausführung. Entlang der Wellingsbütteler Landstraße ist außerhalb der Flächen der Frank'schen Siedlung reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt. Es sind überwiegend nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Grundflächenzahlen liegen bei 0,3 und 0,4.

Das Planänderungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

Für das Vorhaben besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt ge-

ändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921) keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

3.2. Angaben zum Bestand

Im Bereich der Planänderung gibt es etwa 540 zweigeschossige Reihenhäuser auf überwiegend 4,2 m breiten Grundstückspartellen mit straßenabgewandten Gartenflächen und Terrassen. Auf etwa 40 Terrassen sind inzwischen Wintergärten errichtet worden.

Im Planänderungsbereich befinden sich drei HEW-Netzstationen, davon zwei an der Straße Stübeheide und eine an der Wellingsbütteler Landstraße.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Reines Wohngebiet

Im Bebauungsplan Ohlsdorf 18 / Wellingsbüttel 11 ist in § 2 Nummer 1.2 unter anderem geregelt, dass für die auf der Gartenseite als Wintergärten oder als Terrassenüberdachungen festgesetzten Erweiterungen eine Konstruktion nur in Metallprofilen mit sichtbaren Frontbreiten von 60 mm vorzunehmen ist. Abweichungen bis zu 5 mm können zugelassen werden.

Seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Ohlsdorf 18 / Wellingsbüttel 11 sind ca. 40 Wintergärten errichtet worden, jedoch kaum einer plangemäß. Allein 15 Wintergärten haben Profilansichtsbreiten von 85 mm, weil wärmegeämmte Aluminiumprofile verwendet wurden. Andere Wintergärten haben ausschließlich Öffnungsflügel oder Schiebeelemente, deren einzelne Profilbreitensummen noch weit darüber liegen. Manche Wintergärten weisen nur 50 mm auf. In der damaligen Begründung wird ausgeführt, dass für die Wintergärten hinsichtlich des Wärmeschutzes lediglich die Mindestanforderungen erfüllt werden können und diese Räume nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen können.

Dieser Auffassung wird heute nicht mehr entsprochen. Wegen der zugezogenen Neubesitzer, teilweise auch mit Kindern, muss von einer stärkeren Einbeziehung der Wintergärten in den beengten Wohnbereich der schmalen Hauszeilen ausgegangen werden. Die Fenster- und Türelemente in der Fassade der Stammgebäude müssen deshalb nicht mehr unbedingt erhalten bleiben. Da die angestrebte Wohnqualität durch die Errichtung von Wintergärten mit wärmedämmten Aluminiumprofilen verbessert werden kann, sollen durch eine neue Regelung die sichtbaren Frontbreiten der Metallprofile bei den Wintergärten in einem Breitenspektrum von 55 mm bis 85 mm ermöglicht werden. Es ist festgestellt worden, dass die breiteren Profile nicht verunstaltend wirken. Dementsprechend wird die bisherige Regelung in § 2 Nummer 1.2 zur Änderung der Profildbreiten für die Reihenhäuserweiterungen der Frank'schen Siedlung durch folgende neue Formulierung ersetzt:

Die auf der Gartenseite festgesetzten Erweiterungen sind nur als Wintergärten oder als Terrassenüberdachungen mit einer Metall-/Glaskonstruktion zulässig. Die Konstruktion ist nur in Metallprofilen mit sichtbaren Frontbreiten zwischen 55 mm und 85 mm vorzunehmen. Es ist ausschließlich ein lichtgrauer Farbton zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 1.2). Für den nach Satz 3 ausschließlich zu verwendenden lichtgrauen Farbton, der eine zu starke optische Betonung durch eine zu helle Farbgebung vermeiden soll, ist weiterhin die Verwendung des Farbtons RAL 7035 vorgesehen.

Durch die Festlegung der neuen Maße kann die Realisierung von Wintergärten in Zukunft erleichtert werden. Im Zusammenhang mit der in § 2 Nummer 1.6 vorgeschriebenen Regelung, dass die baulichen Anlagen innerhalb einer zusammenhängenden Zeile aufeinander abzustimmen sind, kann erreicht werden, dass durch gleiche bzw. einander angenäherte Profilmäße für die sichtbaren Frontbreiten ein homogenes Erscheinungsbild der Anbauten in jeder Reihenhausezeile entsteht.

4.2. Straßenverkehrsflächen

Der vorhandene Radweg auf der Südseite der Wellingsbütteler Landstraße ist nur 0,7 m breit und liegt somit unterhalb der erforderlichen Breite, da das Mindestmaß für Einrichtungsradverkehr 1,25 m beträgt (s. Planungshinweise für Stadtstraßen). Der Radverkehr, der zum großen Teil wegen der Nähe der Schule durch Schulkinder entsteht, wird außerdem durch den ruhenden Verkehr auf der insgesamt zu schmalen Nebenfläche behindert. Dies hat zur Folge, dass dieser Radweg bereits in der Radwegedatenbank unter der Dringlichkeitsstufe 1 (vordringlicher Umbau) geführt wird. Deshalb sollen die Nebenflächen langfristig für einen ausreichend breiten Radweg gesichert werden. Dementsprechend soll für die zu gegebener Zeit zu realisierende Erweiterung der Nebenflächen wie Rad- und Gehweg ein Streifen auf den Baugebietsflächen hinter der bestandsgemäß festgesetzten Straßenbegrenzungslinie freigehalten werden. Hierzu wird in der neuen Nummer 7 Satz 1 des § 2 geregelt, dass auf den Wohngebietsflächen entlang der Wellingsbütteler Landstraße im Anschluss an die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 1,5 m Nebenanlagen, soweit sie nicht für die Erschließung erforderlich sind, sowie Stellplätze und Garagen unzulässig sind. Im Bereich der an einigen Stellen in den Flächenstreifen hineinragenden, dem Milieuschutz unterliegenden und deshalb möglichst zu erhaltenden Treppenanlagen sollten Einzelheiten zur Erhaltung oder Verlegung dieser Anlagen auf der Grundlage einer späteren konkreten Ausbauplanung entschieden werden.

In der neuen Nummer 7 Satz 2 des § 2 ist geregelt, dass auf diesen Flächen als Anpflanzungen nur Stauden und Sträucher zulässig sind. Durch diese Regelung soll in dem straßenparallelen Flächenstreifen die Anpflanzung von Bäumen verhindert werden, so dass im Falle eines späteren Straßenausbaus der Eingriff in hochwertigen Baumbestand vermieden werden kann.

4.3. Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baum-

schutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrecht I 791- i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

4.4. 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), zuletzt geändert am 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1481). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die betroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigten Planänderungen werden keine zusätzlichen Bodenflächen versiegelt, so dass eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht gegeben ist.

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 von der Planänderung erfasste Gebiet ist etwa 116.900 m² groß.

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

