

Vom 28.1.92

Archiv

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Ohlsdorf 18/Wellingsbüttel 11

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 4/80 vom 22. Dezember 1980 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 33) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und drei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Dezember 1983, 17. Mai 1985, 18. März 1986 und 18. September 1986 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 2068, 1985 Seite 985, 1986 Seiten 522 und 1753) stattgefunden.

Wegen der Umstellung auf die Bestimmungen des am 1. Juli 1987 in Kraft getretenen Baugesetzbuchs ist das Planverfahren nach § 233 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs am 4. April 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 637) erneut eingeleitet und der 1980 gefaßte Aufstellungsbeschluß gleichzeitig aufgehoben worden. Im Hinblick auf den bisherigen Verfahrensablauf ist gemäß Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Hamburg-Nord vom 7. Dezember 1989 nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BauGB von einer erneuten Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung abgesehen worden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach den Bekanntmachungen vom 18. April 1990 und 7. Mai 1990 (Amtlicher Anzeiger Seiten 773, 853) stattgefunden. Der Stadtplanungsausschuß der Bezirksversammlung Wandsbek ist im erneut eingeleiteten Planverfahren nicht mehr beteiligt worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Ausweisungen des Bebauungsplans geringfügig geändert; Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Eine Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen hat stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

## 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. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die S-Bahn-Linie nach Poppenbüttel.

## 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll den Bestand der Frank'schen Siedlung, die zu den bedeutenden qualitätvollen deutschen Siedlungsbauten aus dem frühen 20. Jahrhundert gehört, sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eingeschossige, mit den Zielen des Milieuschutzes vereinbare Erweiterungen der Reihenhäuser schaffen.

Darüber hinaus soll die südlich Stübeheide bisher als Gemeinbedarfsfläche für ein Kindertagesheim und als Wohngebiet für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesene und gegenwärtig als Bolzplatz genutzte Fläche für die Albert-Schweitzer-Schule als Außensportanlage gesichert werden.

Eine Überprüfung des Bedarfs hat ergeben, daß auf die Ausweisung eines Kindertagesheims verzichtet werden kann.

Außerdem soll das Wohnumfeld der Frank'schen Siedlung durch die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche sowie Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen verbessert werden.

Die bisher im Zuge des Stüberedder für eine Straßenverbindung ausgewiesene Verkehrsfläche soll nicht mehr realisiert werden; auch auf die bisher planungsrechtlich gesicherte Verbreiterung der Wellingsbütteler Landstraße wird verzichtet. Die nicht mehr benötigten Straßenverkehrsflächen werden den angrenzenden Wohngebietsflächen zugeordnet.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit zweigeschossigen Reihenhäusern aus den Jahren 1935 bis 1938 bebaut. Entlang der Wellingsbütteler Landstraße, dem Kornweg und der Stübeheide ist außerdem eine offene Randbebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern vorhanden. Im Einmündungsbereich Tornberg/Stübeheide und Kornweg/Stübeheide befinden sich zweigeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise, in denen Läden, Dienstleistungsbetriebe und Arztpraxen untergebracht sind. In Einzelhäusern am Kornweg und an der Wellingsbütteler Landstraße sind Büros von freiberuflich Tätigen vorhanden. Auf dem Grundstück Stübeheide 164 wurde ein Gebäude für eine Sparkassenzweigstelle errichtet. Ecke Schluchtweg/Stübeheide befindet sich die Albert-Schweitzer-Schule mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden; südlich der Rasenspielfläche befindet sich eine Sporthalle. Im Eckbereich Stübeheide/Stüberedder liegen Grundstücksflächen der Maria-Magdalenen-Kirche mit dem Kirchengebäude und zwei eingeschossigen, als kirchlicher Kindergarten und Pastorat genutzten Gebäuden. nördlich Stübeheidesowie einem eingeschossigen Gebäudekomplex mit Kirchenbüro und Gemeindesaal südlich Stübeheide. Nördlich der Kirchengrundstücke befindet sich im Gebäude Stüberedder 6 das Verwaltungsbüro eines Wohnungsunternehmens.

Im Plangebiet ist im größeren Umfang erhaltenswerter Baumbestand mit teilweise Landschaftsbestimmendem Charakter vorhanden. Besonders hervorzuheben ist der mit überwiegend hochwertigen Eichen durchsetzte Knick auf der gegenwärtig als Bolzplatz genutzten Fläche südlich der Schule zwischen Stübeheide und dem Bahnkörper. Darüber hinaus sind größere Baumgruppen im Einmündungsbereich Stübeheide/Borstels Ende sowie auf dem Schulgrundstück vorhanden. Hervorzuheben sind außerdem die den Charakter der Frank'schen Siedlung mitprägenden Hainbuchenhecken und der überwiegend aus Kastanien bestehende alleearartige Baumbestand an der Wellingsbütteler Landstraße. Am Stüberedder befindet sich ein Kinderspielplatz.

Westlich Borstels Ende verläuft über das Flurstück 1755 eine Wasserleitung und auf dem Schulgrundstück nördlich Stübeheide liegt eine Gasleitung.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

#### 5.1.1 Reihenhausbauung

Die Frank'sche Siedlung soll in ihrem baulichen Milieu erhalten bleiben. Dementsprechend wird mit der im überwiegenden Teil des Plangebiets festgesetzten zweigeschossigen Reihenhausbauung der Bestand der Siedlung gesichert. Dem Bestand entsprechend sind auf den Flurstücken 22 und 550 östlich der Stellplatzfläche am Kornweg bzw. südlich der Wellingsbütteler Landstraße Durchgänge mit einer lichten Höhe von 2,7 m festgesetzt worden. Da aufgrund der geringen Wohnungsgrößen der vorhandenen Reihenhäuser einerseits bei den Bewohnern der Siedlung der Wunsch nach Anpassung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse besteht, andererseits die Gebäude

sowie die sonstigen milieuprägenden Elemente aber in ihrer ursprünglichen Substanz nicht oder nur unwesentlich verändert werden sollen, sind mit den Grundsätzen des Milieuschutzes vereinbare eingeschossige Erweiterungen auf hierfür geeigneten Endreihenhaus-Parzellen und auf der Gartenseite der Reihenhäuser ausgewiesen. Um bauliche Veränderungen in milieugerechter Form zu gewährleisten, ist in § 2 Nummer 1 vorgeschrieben, daß eingeschossige Erweiterungen der Reihenhäuser auf den Flurstücken 22, 73, 131, 522, 550 und 564 der Gemarkung Klein Borstel in städtebaulicher Anpassung an die Verordnung zum Schutz des Milieubereichs Frank'sche Siedlung in Klein Borstel vom 28. April 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 85) vorzunehmen sind. Damit wird verdeutlicht, daß den in § 2 Absatz 1 der vorgenannten "Milieuschutzverordnung" niedergelegten allgemeinen Anforderungen ("Beim Errichten, Ändern und Instandhalten von baulichen Anlagen sind Maßstäbe, Dachpfannen und Fassaden sowie Farben und Baustoffe der vorhandenen Bebauung anzupassen, soweit sie dem Milieubereich das besondere Gepräge gibt) Rechnung getragen wird.

Eine 1985 zur ersten öffentlichen Auslegung vorgelegte Planfassung sah für die Reihenhaussiedlung eingeschossige Erweiterungsmöglichkeiten vor, die im Hinblick auf ihre Realisierung unter Beachtung des Milieuschutzgedankens im Detail untersucht worden waren. So wären im Falle der gleichzeitigen und durchgehenden Errichtung der Anbauten bei allen Wohneinheiten milieuverträgliche Erweiterungen der geringen Wohnfläche bei Wahrung des Gesamtbildes der Siedlung entstanden. Da sich jedoch der überwiegende Teil der Bewohner gegen diese Erweiterungsmöglichkeiten ausgesprochen und insbesondere auf Probleme aus der Sicht eines nicht anbauwilligen Nachbarn hingewiesen hat, mußte diese Festsetzung aufgegeben werden. Die in den folgenden Jahren mehrfach geänderte Planung sieht nunmehr bauliche Erweiterungen nur

noch vor bei Endreihenhäusern und auf den Gartenseiten der Reihenhäuser. Um die durch diese baulichen Erweiterungen eintretenden wahrnehmbaren Veränderungen des Siedlungsbildes im Hinblick auf die Belange des Milieuschutzes in einem vertretbaren Rahmen zu halten, werden wesentliche gestalterische Vorgaben in Ergänzung der Vorschriften der "Verordnung zum Schutz des Milieubereichs Frank'sche Siedlung" durch den Bebauungsplan festgelegt. Der hohe Detaillierungsgrad der Regelungen wird für unabdingbar gehalten; dazu im einzelnen:

- a) Bei Endreihenhäusern mit großen Grundstücksflächen sind 3 m tiefe eingeschossige Erweiterungen an der Giebelseite ausgewiesen, wenn die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zur jeweiligen Parzellen- bzw. Grundstücksgrenze sowie insbesondere die Erhaltung der siedlungsprägenden Freiflächenbereiche und Außenanlagen gegeben ist. Aufgrund dieser Kriterien sind eingeschossige giebelseitige Erweiterungen auf den nördlich der Straße Stübeheide am Stübekamp liegenden südlichen Endparzellen des Flurstücks 131 sowie auf den Parzellen Övern Block 1 a und 3 des Flurstücks 564 vorgesehen. Außerdem sind im Zuge der Wegeverbindung Stüberedder im nördlichen und mittleren Bereich giebelseitige Anbauten ausgewiesen, die die mit symmetrisch angeordneten Pergolen und Hecken gestalteten Außenanlagen und die mit der vorhandenen Giebelstellung gegebene portalartige Gesamtwirkung unterstützen. Im südlichen Bereich des Stüberedder sind seitliche eingeschossige Erweiterungen vorgesehen, da die an die Endparzellen angrenzenden und gegenwärtig bereits in die private Nutzung einbezogenen umfangreichen Flächen für die ursprünglich beabsichtigte Realisierung einer Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigt werden; durch die zukünftig den angrenzenden

...

privaten Bauflächen zuzuordnenden Bereiche entstehen günstige Voraussetzungen für giebelseitige Erweiterungen. Im gesamten Bereich des Stüberedder sollen die im städtischen Eigentum befindlichen Flächen des Flurstücks 549 an die Privateigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften übereignet werden. Eine nach Süden gerichtete eingeschossige Erweiterung wird für das Gebäude Kornweg 17 h ausgewiesen, da durch die gegebene Grundstückssituation mit dem auf dem Nachbargrundstück vorhandenen abschirmenden Garagengebäude eine nachbarliche Beeinträchtigung nicht gegeben ist.

- b) Auf der Gartenseite von Reihenhäusern soll mit der Festsetzung von 3 m tiefen eingeschossigen Erweiterungen die Möglichkeit für Anbauten im Terrassenbereich der vorhandenen Wohnzimmer geschaffen werden. Bei der Realisierung von Erweiterungen im Terrassenbereich sind nachbarschaftliche Belange zu berücksichtigen. Insbesondere in den Fällen, wo auf Parzellen neben Anbauten keine baulichen Veränderungen gewünscht werden, sollen Verschattungen in vertretbaren Grenzen gehalten werden. Da bei den Bewohnern unterschiedliche Erweiterungs- bzw. Veränderungsbedürfnisse entstehen, soll diesen Möglichkeiten durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen werden. So ist bei Ausschöpfung des durch den Bebauungsplan vorgegebenen Rahmens die Realisierung von allseitig geschlossenen Wintergärten möglich, die unter Beachtung von Milieuschutz-Belangen, insbesondere den Mindestanforderungen an Wärmeschutz, Schallschutz, Feuerschutz und Standsicherheit genügen müssen und seitliche massive Trennwände im Bereich der Parzellengrenzen erfordern. Im übrigen werden Terrassenüberdachungen mit geschlossenen seitlichen Trennwänden wie bei Wintergärten oder auch Terrassenüberdachungen unter Beibehaltung der vorhandenen, im oberen Bereich offenen Terrassentrennwände ermöglicht.

Die festgesetzte Baulinie soll bewirken, daß bei Realisierung der verschiedenen Lösungsmöglichkeiten eine einheitliche Bautiefe entsteht. Im Bereich der eingeschossig ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind Unterkellerungen möglich.

c) Für die unter a) und b) aufgeführten baulichen Erweiterungen gelten:

- An den Giebeln von Endreihenhäusern ist ein Pultdach mit einer Neigung von 22 Grad und einer Traufe parallel zur Giebelwand des Hauptgebäudes anzuordnen. Als Unterkante Traufhöhe ist der vorhandene wandgliedernde Mauerversatz über dem Erdgeschoß aufzunehmen (vgl. § 2 Nummer 1.1). Damit soll für die Baumasse der eingeschossigen giebelseitigen Anbauten eine Orientierung an die vorhandenen Reihenhausbaukörper mit den wesentlichen siedlungstypischen Gestaltungsmerkmalen erreicht werden. Darüber hinaus soll der Anschluß der seitlichen Gebäudeteile außerhalb der Giebelmitte des Hauptgebäudes erfolgen; an der zur Terrasse gerichteten Seite soll die Außenwand um etwa das Maß von eineinhalb Mauersteinen von der Gebäudeflucht zurückgesetzt werden (siehe Darstellungen a) und b), die unverbindliche anzustrebende Lösungsmöglichkeiten aufzeigen).
- 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 von 60 mm vorzunehmen; Abweichungen bis zu 5 mm können zugelassen werden. Es ist ausschließlich ein lichtgrauer Farbton zu verwenden (§ 2 Nummer 1.2).



Mit dieser Vorschrift werden die Materialien der Dach- und Vorderfrontflächen der Wintergärten bzw. der Dachflächen der Terrassenüberdachungen bestimmt. Die Verwendung von Glas und Metall soll den Wintergärten eine Transparenz verleihen, die das Erscheinungsbild des Hauptbaukörpers nur in vertretbarem Maße beeinflußt und unzumutbaren Verschattungen entgegenwirkt. Das hat zur Folge, daß für die Wintergärten hinsichtlich des Wärmeschutzes lediglich die Mindestanforderungen erfüllt werden können und daß diese Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht dienen können; die Räume sind nur eingeschränkt beheizbar. Deshalb sind die Fenster- und Türelemente zu den Wohnzimmern zu erhalten. Damit wird gleichzeitig dem Milieuschutzgedanken entsprochen.

Die Verwendung von Metallprofilen ermöglicht gegenüber Holzprofilen schlankere, dem transparenten Erscheinungsbild dienende Konstruktionen. Darüber hinaus können damit die erforderlichen Gebäudeabschlußwände, die bei einer Holzkonstruktion auf den Parzellengrenzen aus feuersicherheitlichen Gründen 30 cm über die Glasebenen verlängert werden müßten und zu stärkerer Verschattung führen würden, vermieden werden. Um bei den Wintergärten und Terrassenüberdachungen insgesamt ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten, werden die sichtbaren Frontbreiten der Metallprofile auf 60 mm mit zulässigen Abweichungen bis zu 5 mm festgelegt.

Die ausschließliche Verwendung eines lichtgrauen Farbtons bei Metallprofilen soll bewirken, daß bei der vorgesehenen Reihung der Konstruktionsteile keine zu starke optische Betonung durch eine zu helle Farbgebung erfolgt. Es soll der Farbton RAL 7035 verwendet werden.

...

- Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind mit einem Pultdach auszuführen, dessen Anschluß am Hauptgebäude so anzuordnen ist, daß sieben Ziegelverblendschichten unterhalb der Sohlbank des Obergeschoßfensters sichtbar bleiben. Die Traufe ist parallel zur Außenwand des Hauptgebäudes anzuordnen. Als Unterkante Traufhöhe ist der vorhandene wandgliedernde Mauerversatz über dem Erdgeschoß aufzunehmen (vgl. § 2 Nummer 1.3). Mit dieser Vorschrift wird der Anschlußpunkt am Hauptgebäude und die Traufe unter Berücksichtigung der sich vom Hauptbaukörper ableitenden gestalterischen Orientierungspunkte festgelegt. Damit kann bei einer Bautiefe von 3 m eine aus Gründen der Milieuverträglichkeit erforderliche ausreichende Neigung der Wintergarten- oder Terrassendachflächen und ein gestalterisch angemessener Abstand der Dachflächenanschlüsse von den Blumenkästen unterhalb der Obergeschoßfenster erreicht werden (siehe Darstellungen a) und c)).
  
- Die seitlichen Trennwände von Wintergärten sind in Verlängerung der vorhandenen Wohnungstrennwände zu errichten. Die zwischen den Rahmen der verglasten Flächen in der Fassade wirksame Ansichtsfläche dieser Wände muß zu beiden Seiten der Parzellengrenze eine Breite von jeweils 12,5 cm erhalten. Zu den Nachbarparzellen gerichtete Außenwandflächen sind mit einem hellen Anstrich zu versehen. Bei Endreihenhäusern ist die jeweils anbaufrei ausgewiesene Seite des Wintergartens in einer Metall-/Glaskonstruktion herzustellen (vgl. § 2 Nummer 1.4).

Bei Mitwirkung des Parzellennachbarn kann die bautechnisch sinnvolle Lösung einer im Gemeinschaftseigentum zu erstellenden 24 cm (1 Stein) dicken Wand mittig auf der Parzellengrenze realisiert werden. Bei fehlender

nachbarlicher Mitwirkungsbereitschaft und unterschiedlichen Realisierungszeitpunkten ist jedoch auch auf der eigenen Parzelle entlang der Grenze die Errichtung einer 1/2 Stein dicken Wand möglich, wenn dabei besondere konstruktive Erfordernisse berücksichtigt und bestimmte Mindestanforderungen an Feuerschutz, Wärmeschutz, Schallschutz und Standfestigkeit erfüllt werden. Durch das vorgeschriebene Maß für die in der Fassade wirksame Ansichtsbreite der Wandflächen von 12,5 cm zu beiden Seiten der Parzellengrenze ist sichergestellt, daß sowohl bei der mittigen Platzierung der Trennwand durch Inanspruchnahme einer Nachbarparzellen-Teilfläche als auch bei der vom Nachbarn zeitlich unabhängigen Errichtung der Wand auf eigener Parzelle insgesamt ein homogenes und milieuverträgliches Erscheinungsbild bei der Reihung von Wintergärten entsteht. Um die sich durch Trennwände ergebenden Verschattungen von Nachbarparzellen zu mindern, sollen die zu diesen Parzellen gerichteten Außenwandflächen mit hellem Anstrich in den Farbabstufungen weiß bis hellgrau versehen werden. Die bei Endreihenhäusern vorgeschriebene Herstellung der jeweils anbaufrei ausgewiesenen Seite des Wintergartens in einer Metall-/Glaskonstruktion soll die angestrebte Transparenz der baulichen Erweiterungen noch besonders verstärken.

- Die verglasten Dach- und Wandflächen sind zwischen den Trennwänden in 6 Felder, die Seitenflächen bei den Endreihenhäusern in 4 Felder mit jeweils gleicher Glasbreite aufzuteilen. Es ist nur klares ungefärbtes Glas zulässig (vgl. § 2 Nummer 1.5). Mit dieser Vorschrift soll bei den Anbauten die Kleinmaßstäblichkeit der vorhandenen Fenstergliederungen von den Hauptbaukörpern aufgenommen werden. Die Unterteilungen in 6 gleiche Felder der Dach- und Vorderfrontflächen und 4 gleiche Felder der anbaufrei

bleibenden Seitenflächen bei Wintergärten von Endreihenhäusern ergeben Glasbreiten, die bei den Hauptbaukörpern auftreten (siehe Darstellungen a) und b)). Damit die Hauptbaukörper durch die Anbauten nicht völlig verdeckt werden, ist die Verwendung von ausschließlich klarem ungefärbtem Glas vorgeschrieben; außerdem wird dadurch ein zurückhaltender, milieugebietsverträglicher Eindruck erreicht.

- Die baulichen Anlagen sind innerhalb einer zusammenhängenden Zeile aufeinander abzustimmen (vgl. § 2 Nummer 1.6). Bei Beachtung der zu den Wintergärten und Terrassenüberdachungen getroffenen Vorschriften werden im Regelfall keine unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter Bauteile auftreten, so daß keine weitere Abstimmung in einer Zeile erforderlich wird. Jedoch ist bei Abweichungen von diesen Vorschriften, die sich aus besonderen Einzelsituationen ergeben und für die gesamte Zeile von Belang sein können (etwa im Zusammenhang mit Nachbarbeeinträchtigungen durch Verschattungen), ein Abstimmungserfordernis gegeben, um ein der Siedlung entsprechendes, aufeinander abgestimmtes und harmonisches Erscheinungsbild zu wahren.
- Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgesetzten Grundflächen von 50 m<sup>2</sup> dienen zur Erhaltung der milieugeprägten städtebaulichen Situation und beziehen sich auf jeweils ein Reihenhaus. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) sind in den Grundflächen nicht enthalten. Die in § 2 Nummer 2 enthaltene Regelung, daß bei Endreihenhäusern mit den mit (b) bezeichneten Erweiterungen eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> zulässig

ist, berücksichtigt die bei diesen Gebäuden durch seitliche Anbauten über die Standardgröße eines Reihenhauses von 50 m<sup>2</sup> hinausgehende Grundfläche. Durch die festgesetzten Grundflächen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft.

- Die Vorgartengestaltung der Reihenhäuser (insbesondere durch Kirschbäume, Hecken, Böschungen, Treppen) ist in der bestehenden Form zu erhalten. Bei Abgang sind die Pflanzenbestände zu ersetzen und die baulichen Anlagen wiederherzustellen (vgl. § 2 Nummer 5).

Damit sollen die das Siedlungsbild mitbestimmenden Vorgartenflächen in der bestehenden Form erhalten bleiben. Die im Siedlungsgebiet vorhandenen hohen, beschnittenen Buchenhecken sind ein weiteres die Gesamterscheinung prägendes Element. Sie sollen daher in ihrer jetzigen Form mit fensterartigen Öffnungen, die den Durchblick in die privaten Gärten ermöglichen, erhalten bleiben.

#### 5.1.2 Offene Bauweise

Für die außerhalb der Frank'schen Siedlung vorhandene Bebauung am Kornweg, an der Wellingsbütteler Landstraße, am Schluchtweg und entlang der Stübeheide wird reines Wohngebiet in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. An der Straße Stübeheide und am Kornweg beträgt die zulässige Bautiefe 18 bzw. 15 m, um die vorhandene einheitliche Bauflucht zu erhalten und zugleich übermäßige Rücksprünge und

damit eine Verschattung durch an der hinteren Baugrenze errichtete Nachbargebäude auszuschließen. Der in der Straße Borstels Ende zwischen Stübeheide und dem Bahndamm bisher als Verkehrsfläche ausgewiesene Bereich wird wegen des erheblichen Geländehöhenunterschieds für Verkehrszwecke nicht mehr benötigt und ist deshalb der westlich angrenzenden Wohnbaufläche zugeschlagen. Dem dadurch entstehenden Grundstückszuwachs entsprechend wird die überbaubare Fläche auf Flurstück 750 (Stübeheide 188) nach Osten erweitert.

Um eine dem Charakter der Siedlung angeglichene behutsame bauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist die Nutzung der Grundstücke durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 sowie einer Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzt. Deshalb werden auch die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft. Die auf Teilflächen außerhalb der Siedlung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung und bietet angemessene Entwicklungsspielräume auf diesen Bauflächen.

Um bei Grundstücken mit einer Straßenfrontbreite von weniger als 15 m ausreichend breite Gebäude zu ermöglichen, ist in § 2 Nummer 3 festgesetzt, daß im Wohngebiet zweigeschossiger offener Bauweise an der Wellingsbütteler Landstraße eine Reduzierung der Abstandflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf 2 m zulässig ist. Die planerisch festgesetzte Bebauung und die dazu getroffene textliche Regelung sind als zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), anzusehen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in diesem Bereich berücksichtigt die hier in einigen Fällen bestehende Doppelhausbebauung.

Auf dem Eckgrundstück Wellingsbütteler Landstraße/Borstels Ende (Flurstück 557) ist eine zweigeschossige offene Bebauung festgesetzt. Flächengröße und Zuschnitt dieses Eck- und Gelenkpunktes zwischen den straßenparallelen Reihenhauszeilen nach Westen und Süden berücksichtigen den Standort des vorhandenen Eckgebäudes und ermöglichen einen weiteren Baukörper auf dem südlichen Grundstücksteil. Die Geschoßzahl des südlichen Baukörpers ist nach der letzten öffentlichen Auslegung aufgrund von Einwendungen auf zwei Vollgeschosse erhöht worden. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der Betroffenen wurde beachtet.

Von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung soll aufgrund der im Plan getroffenen städtebaulichen Bewertungen Gebrauch gemacht werden, so daß insbesondere vorhandene Läden und nicht störende Handwerksbetriebe in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert werden.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Ausweisung von ein- und zweigeschossigem allgemeinem Wohngebiet in geschlossener Bauweise an den Straßen Stübeheide und Tornberg sollen die vorhandenen Läden, Dienstleistungsbetriebe und Arztpraxen gesichert werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung. Die auf dem Flurstück 254 an der Stübeheide 164 festgesetzte offene Bauweise berücksichtigt die hier realisierte zweigeschossige Gebäudeform und dient der Sicherung der vorhandenen Sparkassen-zweigstelle.

### 5.3 Gemeinbedarfsflächen

#### 5.3.1 Kirchliche Einrichtungen

Das nördlich der Straße Stübeheide liegende Grundstück der Maria-Magdalenen-Kirche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche, Pastorat, Kindergarten (evangelisch-lutherische Kirche im Hamburgischen Staate) ausgewiesen. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen, der Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschoßflächenzahl von 0,4 sind darüber hinaus am baulichen Maßstab der Umgebung orientierte Erweiterungsmöglichkeiten für kirchliche Einrichtungen auf den Flurstücken 633 und 634 gegeben. Beim Kirchengebäude wird die Traufhöhe (= Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) auf 10 m über Gehweg festgesetzt.

Das Gemeindehaus auf dem Flurstück 242 südlich Stübeheide wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl von 0,4, der Geschoßflächenzahl von 0,5 und der dem südlichen Gebäudeteil entsprechenden Traufhöhe von 7,5 m wird die Baumasse des vorhandenen Gemeindehauses gesichert.

#### 5.3.2 Schule

Die Albert-Schweitzer-Schule am Schluchtweg ist eine Gesamtschule besonderer pädagogischer Prägung mit einem überregionalen Einzugsbereich. Die Umsetzung des Raumprogramms der Schule kann nur unter teilweiser Inanspruchnahme von Frei- und Sportflächen auf dem vorhandenen Schulgelände erfolgen. Zum Ausgleich wird deshalb das zwischen der Straße Stübeheide und dem Bahngelände liegende Flurstück 830 als Fläche



für Schule, Sportanlage ausgewiesen. Diese Zielsetzung führt durch die Aufgabe der hier bisher festgesetzten Planungen insoweit zur Verbesserung der städtebaulichen Situation, als außer der Unterbringung der Außensportanlagen zugunsten der Schule auch im Umfeld der Frank'schen Siedlung mit dem vorhandenen hochwertigen Baum- und Knickbestand ein wesentliches Element der Landschaftsstruktur erhalten werden kann. Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche soll der überwiegende Teil des Flurstücks 830 für den Schulsport gesichert

werden. Wegen der Unterversorgung der umgebenden Wohngebiete mit Spielplätzen ist beabsichtigt, die Sportanlage außerhalb der Unterrichtsstunden für die Mitbenutzung durch die Wohnbevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Um Lärmemissionen von dieser Schulsportfläche zu der östlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung abzuschirmen, ist die Sportanlage in einem Abstand von mindestens 20 m von den Reihenhäusern herzurichten. In § 2 Nummer 6 ist festgesetzt, daß auf diesem in der Planzeichnung mit (a) bezeichneten 20 m breiten Flächenstreifen nur Lärmschutzeinrichtungen zulässig sind.

### 5.3.3 Schulsporthalle

#### - Standort

Das Raumprogramm der Schule sieht u.a. die Errichtung einer zweiten Sporthalle vor, die aufgrund der Schülerzahl dringend erforderlich ist. Die vorhandene Halle ist ausgelastet und es besteht weiterer Bedarf für den Schulsport. Die Halle soll in der nordöstlichen Ecke des Schulgrundstücks in jeweils 10 m Abstand zur nördlichen und

östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. An diesem Standort kann ohne enge gestalterische Bindungen zur vorhandenen Halle eine dem gegenwärtigen Standard entsprechende Typenhalle erstellt werden. Die Festlegung des Hallenstandortes ergibt sich aus dem Gesamtkonzept für die zu errichtenden Sporteinrichtungen der Schule und deren Realisierung. Im Hinblick auf die tiefer gelegenen Nachbargrundstücke ist die Gebäudehöhe mit maximal 7,1 m oberhalb der vorhandenen Geländeoberkante festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Absenkung der Hallenfußbodenebene von etwa 2 m gegenüber der Schulspielflächenebene, so daß der geplante Baukörper mit einer geringeren Gebäudehöhe gegenüber der vorhandenen Sporthalle in Erscheinung tritt. Eine Reduzierung der Baukörperhöhe ist nicht möglich, da die Halle über eine ausreichend lichte Höhe für Ballspiele verfügen muß. Durch die nach Nordwesten absinkende Geländehöhe wird erreicht, daß die geplante Halle etwa 1 m unter der Höhe der vorhandenen Halle liegen wird. Die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Verschattung soll auch durch die beabsichtigte Gebäudestellung gering gehalten werden, indem der niedrige Hallenteil nach Nordwesten gerichtet wird und damit die höhere Traufkante des Gebäudes um etwa 5 m von der festgesetzten Baugrenze nach Südosten abrückt. Die durch den Hallenbaukörper verursachte Verschattung angrenzender Gärten und Gebäude ist anhand eines Modells geprüft worden. Danach ergeben sich für die Bebauung am Stübekamp und an der Wellingsbütteler Landstraße Verschattungen, die jedoch selbst im ungünstigsten Fall (21. Dezember) nur stundenweise auftreten und daher als vertretbar angesehen werden. Die Ausnutzung der Sonnenernergie in den Wintergärten wird dadurch nur unwesentlich beeinträchtigt, zumal sich die Schattenwirkung auf die ohnehin sonnenarmen kurzen Wintertage beschränkt und die volle Wirkung der Sonnenstrahlen schon durch den zu erhaltenden Knick, der

etwa Hallenhöhe erreicht, gemindert wird. Das nach Norden abfallende Gelände zwischen dem Schulgrundstück und der Wellingsbütteler Landstraße wurde bei der Überprüfung berücksichtigt.

Eine - von Einwendern vorgeschlagene - weitere Absenkung des Hallenkörpers würde einen unverhältnismäßig hohen Mehraufwand bedeuten. Eine "Verschiebung" der Halle nach Südosten würde das ohnehin bereits reduzierte Rasenspielfeld unvorteilhaft verkleinern. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch Blendeinwirkungen aus der Halle können aufgrund der Anpflanzungen nicht auftreten. Durch die Möglichkeit der Knickerhaltung an der Nordgrenze des Schulgrundstücks in Verbindung mit einer auf der Südseite des Knicks im gesamten Hallenbereich zu errichtenden Lärmschutzwand wird eine weitere Schutzwirkung erzielt (siehe dazu die in der Planzeichnung enthaltene unverbindliche Schnittzeichnung A - B).

#### - Lärmschutz

Im Zusammenhang mit der Errichtung der geplanten Sporthalle sind gegenüber den benachbarten Wohngebäuden aus Gründen des Sicht- und Lärmschutzes ergänzende Maßnahmen vorgesehen. Der entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze vorhandene Knick wird durch die Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Darüber hinaus wird in Verbindung mit der Absenkung der Sporthalle die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgeschrieben, mit der die vor dem Eingangsbereich der Halle zu erwartenden Lärmemissionen zu den Wohnbauflächen hin abgeschirmt werden. Die Höhe der Lärmschutzwand ist auf 2,5 m über der Eingangsebene zur Sporthalle

festgesetzt. Da die Eingangsebene gegenüber der vorhandenen Schulspielfläche um etwa 2 m abgesenkt werden soll, erscheint die Höhe der Lärmschutzwand zu den Wohngrundstücken an der Wellingsbütteler Landstraße deutlich reduziert. Die Lärmschutzwand soll im Zusammenhang mit der Erhaltung des Knicks landschaftsgerecht gestaltet werden.

Zur Überprüfung von Lärmemissionen, die ggfs. aus dem Hauptbaukörper (z.B. durch das unterhalb der Hallendecke angeordnete Lüftungsklappenband) nach außen dringen, sind Messungen in der Nähe der vorhandenen Sporthalle bei entsprechenden Lärmsituationen durchgeführt worden. Eine rechnerische Abschätzung des Immissionspegels auf den Grundstücken am Stübekamp und an der Wellingsbütteler Landstraße führte zu dem Ergebnis, daß die in der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 mit der Änderung vom 7. August 1991 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1588, 1790) festgelegten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Selbst durch den gleichzeitigen Sportbetrieb in beiden Hallen ist nicht mit einer Überschreitung der Richtwerte zu rechnen. Infolge der flächenmäßigen Einschränkung der vorhandenen Schulspielfläche wird der Schulaußensport überwiegend auf der Fläche südlich Stübeheide betrieben, so daß gegenüber der augenblicklichen Belastung eine erheblich reduzierte Lärmemission von der Schulspielfläche ausgehen wird. In Richtung Norden wird der Hallenneubau eine zusätzliche Abschirmung bewirken. Durch die abgesenkte Hallenzuwegung und den vorhandenen Knick entsteht an der Nordwest-Grenze eine größere Schutzwirkung. Eine von Einwendern befürchtete größere Verschmutzung der Gärten und Dungwege ist nicht zu erwarten, da die Schüler in Zukunft nicht dichter als bisher an die Grundstücksgrenzen herangelangen können. Auch die Nutzung der Halle durch Vereine außerhalb der Schulzeit wird nicht zu unzumutbaren Belästigungen der

anliegenden Bewohner durch zusätzliches Verkehrsaufkommen führen, da die Stellplätze auf dem Schulgelände zwischen der vorhandenen Turnhalle und der Straße Stübeheide angeordnet werden. Darüber hinaus ist der Anfahrweg zum Schulgelände durch Geschwindigkeitsbegrenzungen verkehrsberuhigt, so daß wesentliche Erschwernisse bei der Verkehrsbewältigung weitgehend ausgeschlossen sind.

Hinsichtlich der gegenwärtig vom Spielfeld zwischen den Hallen ausgehenden Lärmbelastung wird für die östlich angrenzende Wohnbebauung ebenfalls eine Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation eintreten, da die im Freien stattfindenden Sportaktivitäten überwiegend auf der Sportfläche südlich Stübeheide betrieben werden sollen. Dennoch ist zur optischen Abschirmung entlang der gesamten östlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Realisierung dieser Anpflanzung kann jedoch erst nach der Verlegung der an dieser Stelle vorhandenen Laufbahn auf die Sportfläche südlich Stübeheide erfolgen.

#### 5.4 Stellplätze und Garagen

Die vollständige Deckung des Stellplatzbedarfs der Siedlung ist ohne wesentliche Beeinträchtigungen sowohl für das Siedlungsbild als auch für die Anwohner nicht möglich. Die Bilanz von Stellplätzen beträgt unter Berücksichtigung der neugeplanten Einrichtungen nur etwa 0,25 Stellplätze pro Wohneinheit. In den Flächen Stübekamp, Am Stein, Övern Barg und Övern Block sind Stellplätze und Garagen dem Bestand entsprechend festgesetzt. Die auf den Flurstücken 44 (nördlich Stübeheide 155/157) und 576 (Stübeheide 153) ausgewiesenen Garagen sind ebenfalls vorhanden. Da neue Stellplatz- und Garagenanlagen sich nicht ohne Änderung der in

der Siedlung bestehenden Regelungen den Baugrundstücken zuordnen lassen, ist auf die Ausweisung von gemeinschaftlich zu nutzenden Stellplatz- und Garagenanlagen verzichtet worden. Es kann aber durch die Mitnutzung der vergleichsweise hohen Anzahl der im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Parkplätze eine Verbesserung auf insgesamt etwa 0,46 Stellplätze pro Wohneinheit erreicht werden.

Hinsichtlich einer im Rahmen der Auslegungen geforderten Verlängerung des vorhandenen Parkstreifens an der Straße Stübeheide ist hervorzuheben, daß der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen (15 % der vorhandenen Wohneinheiten für Besucher) bereits heute weit überschritten wird. Die Herrichtung von öffentlichen Parkplätzen erfolgt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zur Entlastung der Situation auf den privaten Zufahrtswegen der Siedlung, die heute in erheblichem Umfang durch parkende Autos verstellt werden, sollen zusätzliche Stellplatzflächen dort geschaffen werden, wo kein wesentlicher Eingriff in das Siedlungsbild vorgenommen werden muß. Da im westlich des Kornwegsliegenden Teil der Siedlung die Schaffung zusätzlicher Stellplätze ohne wesentliche Eingriffe in die das Siedlungsbild mitprägenden Gartenanlagen nicht durchführbar ist und im östlichen Siedlungsbereich zwischen Stüberedder und Borstels Ende nur einige zusätzliche Stellplätze in Längsrichtung entlang der Straße Övern Barg geschaffen werden können, ist die Herrichtung einer größeren Anzahl von privaten Kraftfahrzeugstellplätzen nur auf dem nördlichen Teil der zur Zeit teils als Grabeland verwendeten, teils ungenutzten Fläche im östlichen Anschluß an die Siedlungsgärten der Reihenhäuser zwischen Borstels Ende und der Straße Övern Block möglich. Diese im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindliche Teilfläche des Flurstücks

1755 müßte von den Nutzern bei der Stellplatzrealisierung gepachtet oder erworben werden. Die Stellplatzfläche ist aufgrund von Einwendungen nach der letzten öffentlichen Auslegung im Norden verkleinert und dieser Bereich in die nicht überbaubare Wohnbaufläche einbezogen worden. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet. Die hiernach in ihrem Umfang reduzierte Stellplatzanlage ist unter größtmöglicher Schonung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes herzurichten und zu den angrenzenden Gärten der Wohnbebauung durch geeignete Bepflanzungen optisch abzuschirmen. Eine Oberflächenversiegelung soll durch die Verwendung geeigneter wasserdurchlässiger Materialien vermieden werden. Die Zu- und Abfahrt zu der Stellplatzanlage soll von der Straße Borstels Ende aus unter weitgehender Erhaltung der Randbepflanzung erfolgen. Auf der für Stellplätze festgesetzten Fläche können anstelle von Stellplätzen auch oberirdische Garagen zugelassen werden; sofern sie sich in die Umgebung einfügen und die den Garagen benachbarte Bebauung und deren Nutzung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, daß deutlich weniger Garagenplätze als offene Stellplätze in dem bisher vorgesehenen Umfang realisierbar sind.

Mit der in § 2 Nummer 4 getroffenen Regelung, daß außer den festgesetzten Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke der Reihenhäuser weitere Stellplätze und Garagen unzulässig sind, sollen die Belange des Milieuschutzes gewahrt bleiben. Außerdem sollen die Garten- und Freiflächenbereiche geschützt werden.

#### 5.5 Kinderspielplätze

Gegenwärtig befindet sich in der Siedlung mit 544 Wohneinheiten nur ein Kinderspielplatz. Mit dieser etwa in der

Mitte des Flurstücks 549 (Stüberedder) vorhandenen und nur ca. 320 m<sup>2</sup> großen Spielplatzfläche ist die Siedlung unterversorgt. Eine Bedarfsdeckung kann nur erreicht werden, wenn zusätzlich gemeinschaftliche private Grünflächen oder Teile von Privatgärten zur Verfügung gestellt und in Eigeninitiative von den Anwohnern hergerichtet werden. Unabhängig hiervon ist zur Minderung des Defizits an Spielplatzflächen die Mitbenutzung der auf Flurstück 830 für eine Schulsportanlage ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Diese Fläche ist für Kinder gut erreichbar, da für die Straße Stübeheide verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt worden sind.

#### 5.6 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind für die Erschließung der Baugebiete ausreichend dimensioniert und nehmen in erheblichem Umfang auch Parkplätze für die Bewohner der Siedlung auf.

Obwohl bereits vor längerer Zeit der überwiegende Teil der auf der Südseite der Wellingsbütteler Landstraße vorhandenen Vorgartenflächen der Freien und Hansestadt Hamburg zum Zweck des Straßenausbaus übereignet wurde, ist auf absehbare Zeit nicht mit der Realisierung der Straßenerweiterung zu rechnen. Da eine Veränderung der Vorgartensituation aus Gründen des Milieuschutzes nicht vorgenommen werden soll, wird auf die geringfügige Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer verzichtet und die Straßenbegrenzungslinie auf die tatsächlich vorhandene Nutzungsgrenze gelegt.

Das bisher als Straßenverkehrsfläche für eine ursprünglich beabsichtigte Straßenverbindung ausgewiesene Flurstück 549



(Stüberegger) befindet sich ebenfalls seit längerer Zeit im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Da die Realisierung dieser Verkehrsplanung nicht weiterverfolgt wird, soll das Flurstück 549 den angrenzenden Wohnbauflächen zugeschlagen werden.

Für den im Bezirk Wandsbek liegenden Bereich der Straße Borstels Ende sind im Baustufenplan Wellingsbüttel zusätzliche Verkehrsflächen für eine Straßenverbreiterung vorgesehen, die jedoch hierfür nicht mehr benötigt werden. Es werden deshalb der nördliche Teil dieser Fläche weitgehend für die Deckung des Stellplatzbedarfs zur Verfügung gestellt sowie die übrigen bis an den Bahnkörper reichenden, bisher als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Teile der Straße Borstels Ende den angrenzenden Wohnbauflächen zugeschlagen.

Das südwestlich der Maria-Magdalenen-Kirche vorhandene etwa 1 200 m<sup>2</sup> große und gärtnerisch gestaltete Teilstück der Straßenverkehrsfläche Stübeheide soll erhalten bleiben und weiterhin als Straßenbegleitgrün der Abschirmung zwischen dem Einmündungsbereich Stübeheide/Tornberg und der nördlich anschließenden Wohnbebauung dienen. Dementsprechend wird die für dieses Teilstück bisher geltende Ausweisung als Straßenverkehrsfläche beibehalten.

#### 5.7 Grünflächen

Die im westlichen Bereich des Flurstücks 830 (östlich Kleine Horst) ausgewiesene Parkanlage umfaßt wesentliche Teile des hier vorhandenen hochwertigen Baum- und Knickbestandes, der den durch einen gut erhaltenen Grünbestand geprägten Straßenraum Kleine Horst/Stübeheide/Schluchtweg nach Süden ergänzt. Durch diese Festsetzung als öffentliche Parkanlage

soll die Einbeziehung in den benachbarten Grünflächenbereich ermöglicht werden.

#### 5.8 Entsorgung

In der Frank'schen Siedlung herrschen aufgrund von unzureichend ausgebauten privaten Mischwassersielanlagen Abwassermaßstände, deren Beseitigung von den Grundeigentümern selbst herbeizuführen ist.

An der bisherigen Praxis der Müllentsorgung soll nichts verändert werden. Abfallbehälter sind bei Erneuerung entsprechend der "Milieuschutz-Verordnung" auszuführen und in die baulichen Anlagen einzubinden oder einzugrünen.

#### 5.9 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 28. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1221, 1243). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### 5.10 Baumschutz

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

...

#### 5.11 Schnellbahn

Die das südliche Plangebiet begrenzende Teilstrecke der S-Bahnlinie nach Poppenbüttel wird als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Plan übernommen. Das auf dem Flurstück 199 (westlich Tornberg) stehende Eingangsgebäude der "Haltestelle Kornweg" ist in die zugunsten der Bundesbahn ausgewiesenen Fläche für Bahnanlagen einbezogen.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der ~~Bebauungsplan~~ Ohlsdorf 7 vom 17. September 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 214) und der Baustufenplan Wellingsbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

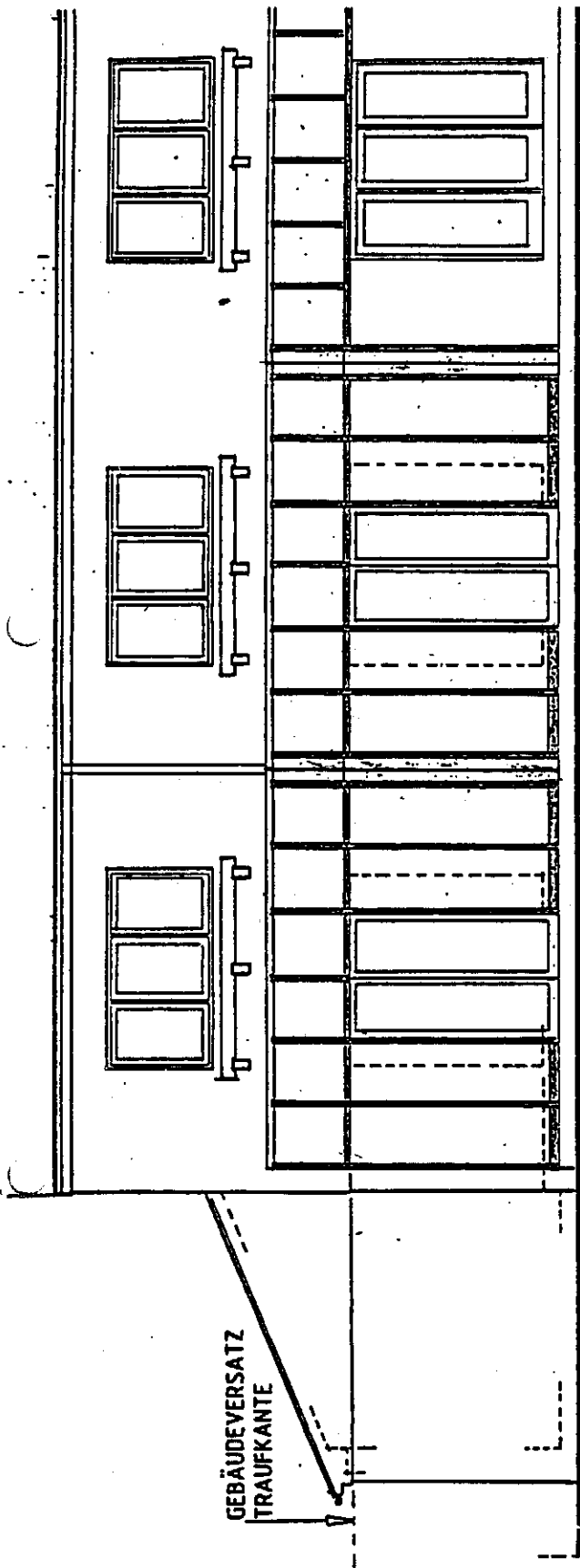
#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 253 100 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 29 150 m<sup>2</sup>, für Parkanlagen etwa 1 200 m<sup>2</sup>, für Schulflächen etwa 31 650 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 7 650 m<sup>2</sup>), für Kirchenflächen etwa 5 050 m<sup>2</sup> und für Bahnanlagen etwa 9 500 m<sup>2</sup> benötigt. Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Bei der Verwirklichung des Plans werden der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Grunderwerb der Schulflächen und der Parkanlage sowie den Bau einer Sporthalle und die Herrichtung einer Fläche für Außensportanlagen entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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



OFFENE TERRASSE  
MIT ÜBERDACHUNG

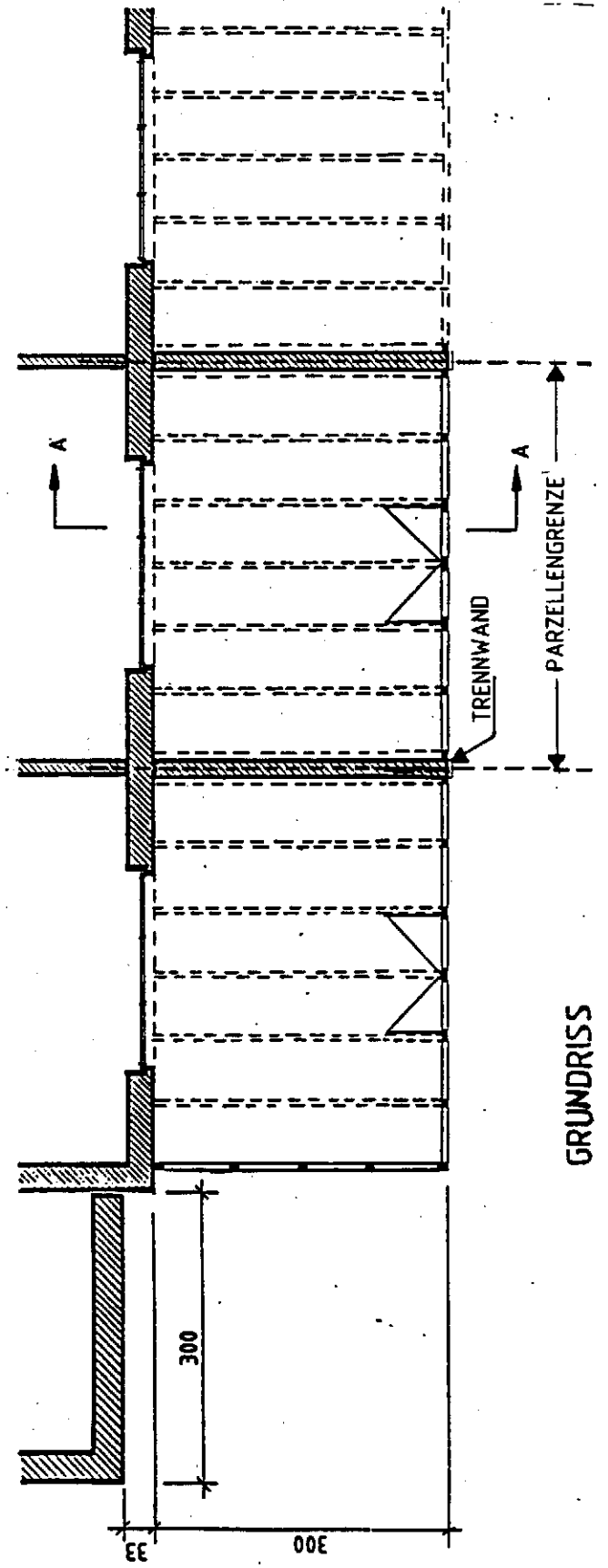
6 GLASFELDER

6 GLASFELDER

GARTENANSICHT

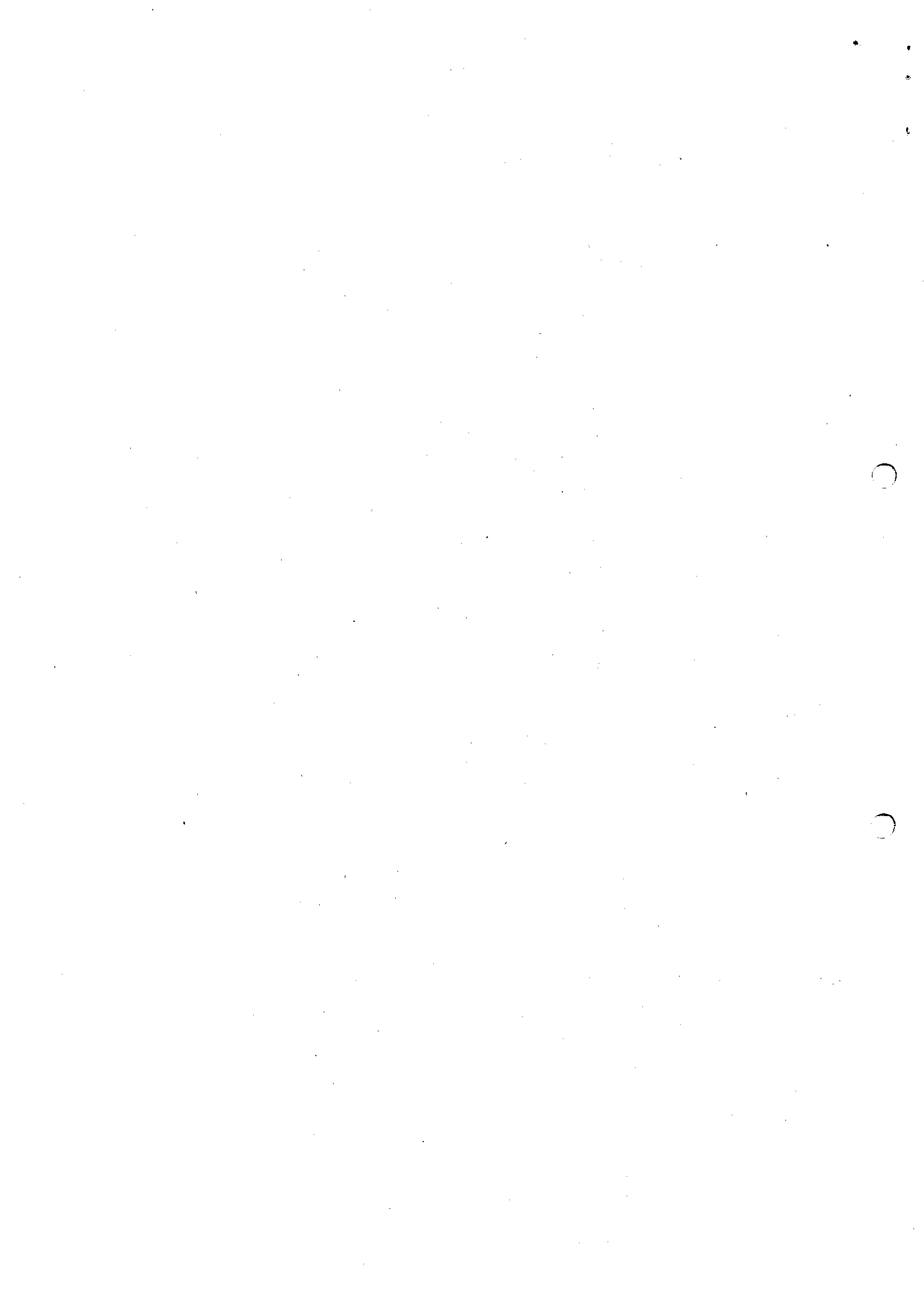
ANBAU AM GIEBEL.  
VERBLENDMAUERWERK  
WIE AM ALTBAU

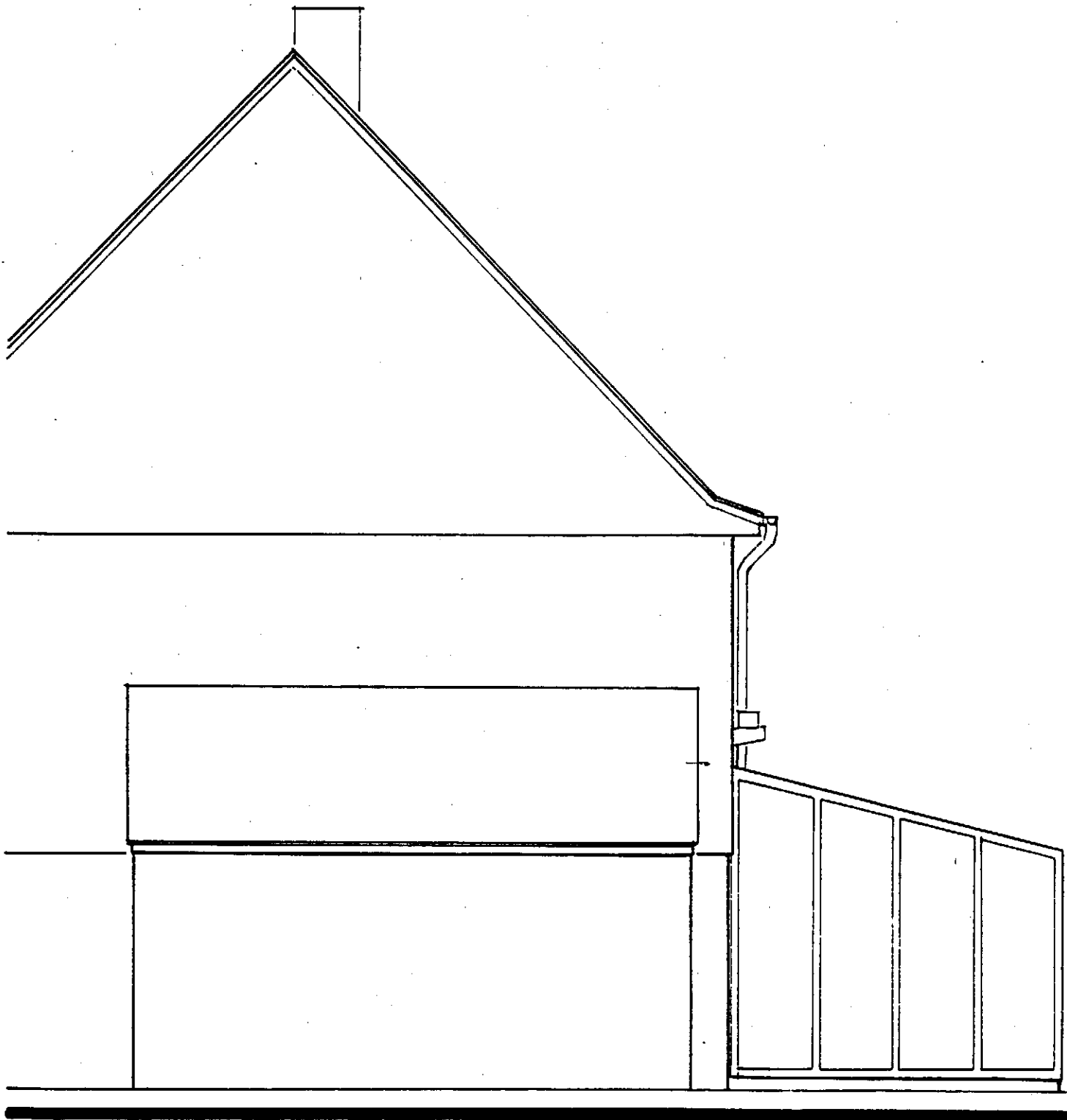
GEBÄUDEVERSATZ  
TRAFKANTE



GRUNDRISS

PRINZIPIELLE DARSTELLUNG VON  
WINTERGARTEN, ÜBERDACHTER  
TERRASSE UND ANBAU AM GIEBEL

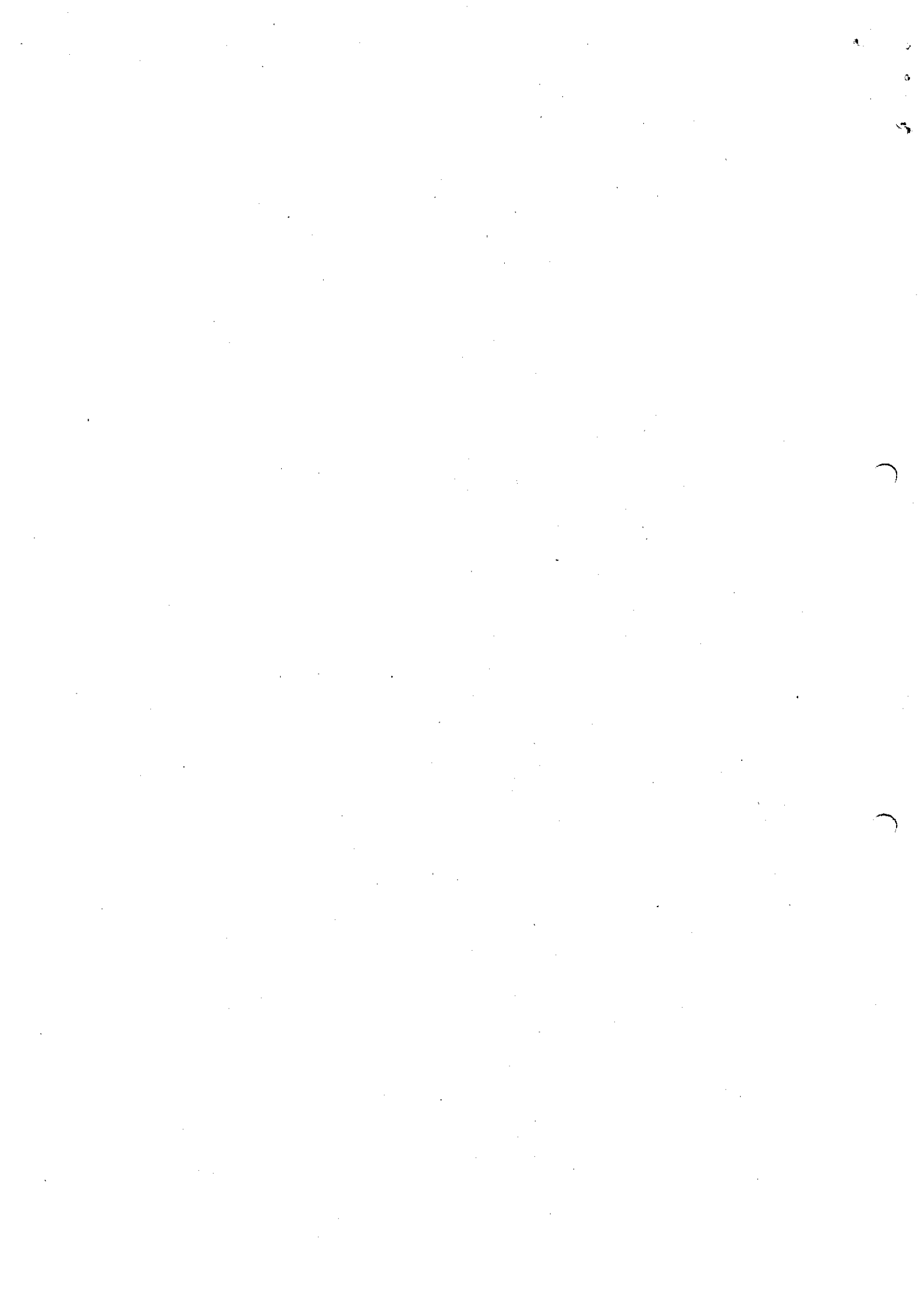




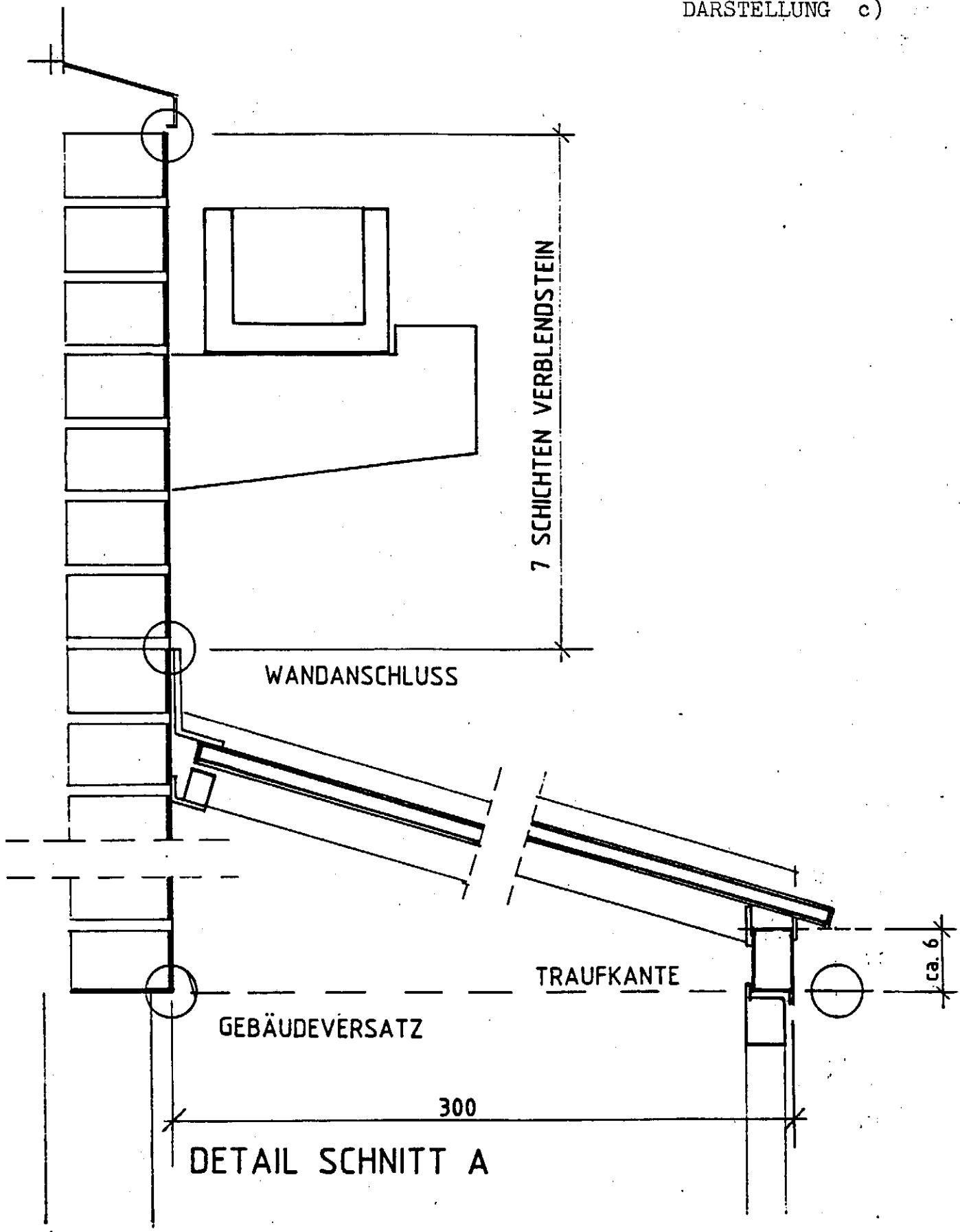
4 GLASFELDER

GIEBELANSICHT

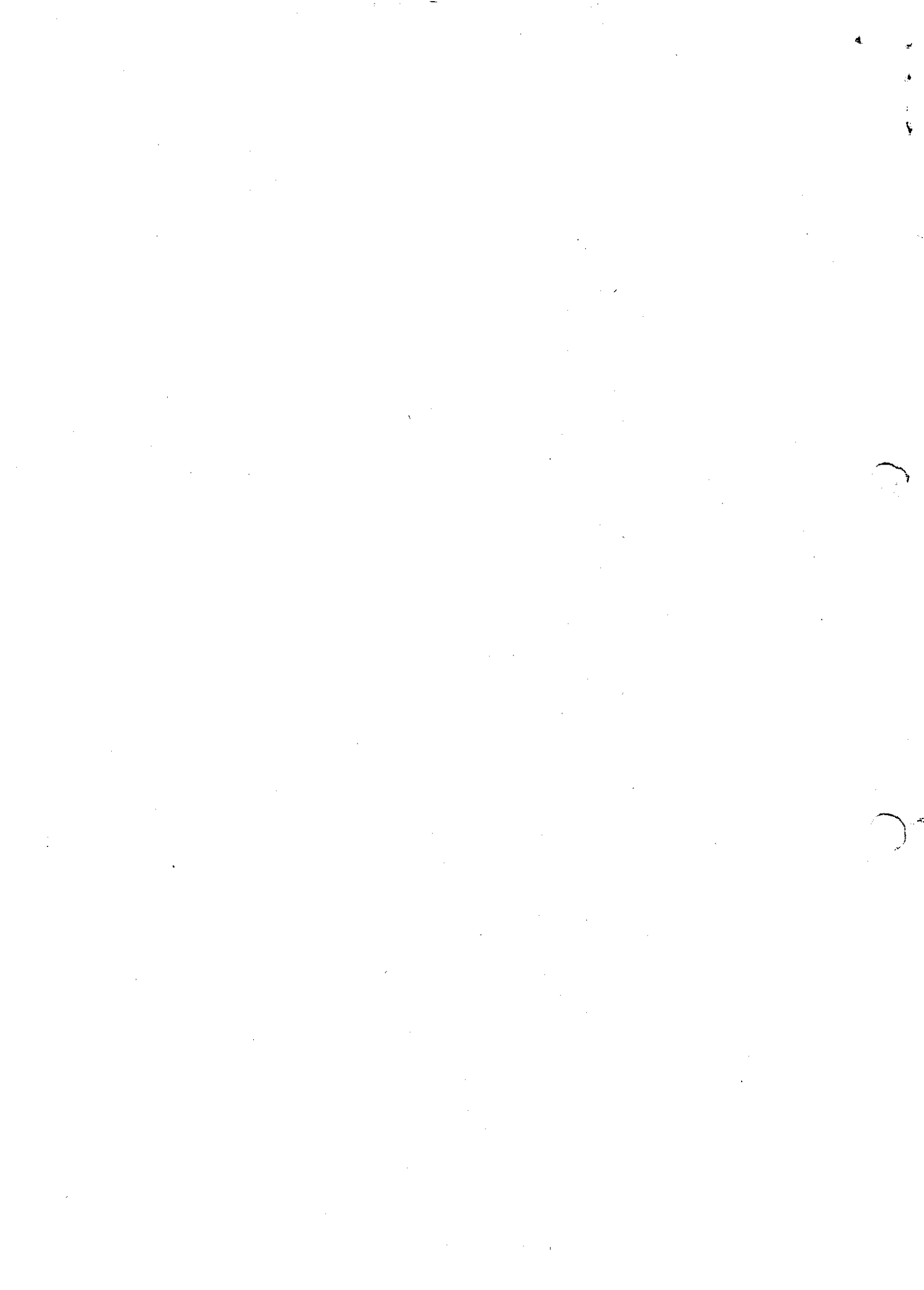
PRINZIPIELLE DARSTELLUNG VON  
WINTERGARTEN, ÜBERDACHTER  
TERRASSE UND ANBAU AM  
GIEBEL







PRINZIPIELLE DARSTELLUNG VON  
WINTERGARTEN, ÜBERDACHTER  
TERRASSE



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 wärme gedämmten 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 m<sup>2</sup> groß.

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

