

Begründung

zur Änderung der Verordnung über den

Bebauungsplan Ohlsdorf 8

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Ohlsdorf 8 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 2/95 vom 31. Januar 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) eingeleitet und unter Anwendung von § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine öffentliche Plandiskussion und eine öffentliche Auslegung der Planänderung haben daher nicht stattgefunden. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange ist nach § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden; Änderungen der Planung haben sich daraus nicht ergeben.

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 8“ hervorgeht.

2. Anlaß und Ziel der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Ohlsdorf 8 vom 4. April 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 132) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern auf dem bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flurstück 300 der Gemarkung Klein Borstel geschaffen werden. Die bisher für die Spielplatzversorgung im Plangebiet vorgesehene öffentliche Grünfläche soll im Kreuzungsbereich Tornberg/ Sodenkamp (Flurstück 270) in einem Bereich gesichert werden, der bereits

überwiegend als Spielplatz hergerichtet ist. Auf die bisher hier ausgewiesene Fläche für öffentliche Straßen, Wege, Plätze mit der Zweckbestimmung Parkfläche soll auf Grund des fehlenden Bedarfs verzichtet werden.

Mit der Planänderung kann den Bemühungen des Senats Rechnung getragen werden, im Rahmen des Eigenheimprogramms Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten. Darüber hinaus bleiben die für die Versorgung des Plangebiets erforderlichen Spielflächen gesichert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. 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 der Planänderung Wohnbauflächen dar.

3.2. Angaben zum Bestand

Das von der Straße Sodenkamp umschlossene Flurstück 300 ist in drei Parzellen aufgeteilt (Sodenkamp 21 a bis c) und auf zwei Parzellen mit je einem Behelfsheim bebaut; auf der Parzelle Sodenkamp 21 a wurde das Behelfsheim bereits abgerissen. Das an der Straße Tornberg/Ecke Sodenkamp gelegene, etwa 1000 m² große Flurstück 270 ist auf einer südlichen Teilfläche von etwa 750 m² als Kinderspielplatz hergerichtet. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine Transformatoren-Station der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW) und eine Grünfläche.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Mit der Planänderung wird bestimmt, daß für die mit "A" bezeichnete Fläche (Flurstück 300 der Gemarkung Klein Borstel) die Festsetzung öffentliche Grünfläche aufgehoben wird. Dafür wird reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt; maßgebend ist die Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479). Die überbaubare Fläche wird mit einer Tiefe von 12 m in einem Abstand

von 5 m parallel zur nördlichen Straßenverkehrsfläche und in einem Abstand von jeweils 3 m parallel zur westlichen und östlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die vorhandene Weißdornhecke entlang der Grundstücksgrenze ist zu erhalten; die Hecke kann zur Herstellung von Grundstückszufahrten unterbrochen werden (vgl. neu angefügte Nummer 3 des § 2).

Mit der Festsetzung von reinem Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 soll die Errichtung von drei freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Gegenüber der umgebenden Bebauung wird eine höhere Grundflächenzahl ausgewiesen, weil die einzelnen Parzellen des Flurstücks 300 eine geringere Fläche als die überwiegende Anzahl der im Bebauungsplangebiet Ohlsdorf 8 liegenden Grundstücke aufweisen und somit eine angemessene Größe der Einfamilienhäuser ermöglicht wird. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche im nördlichen Teil des Flurstücks 300 mit einem Abstand von 5 m zur nördlichen Straßenverkehrsfläche soll die auf den benachbarten Grundstücken weitgehend vorhandene Vorgartentiefe berücksichtigen und die Orientierung der Hauptwohnseite zu den südlich der Gebäude anzuordnenden Gartenflächen begünstigen. Die Bautiefe von 12 m soll eine aus der vorhandenen städtebaulichen Situation entwickelte Grundlage für ein angemessenes Baukörpervolumen der neuen Wohngebäude darstellen. Die seitlichen Abstandsflächen von 3 m orientieren sich an dem für eine offene Bauweise in zweigeschossigen Wohngebieten üblichen Maß. Um das äußere Erscheinungsbild der neuen Wohngebäude der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung anzupassen, soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf gestalterische Vorgaben hingewirkt werden, die sich insbesondere auf die Dachneigung, First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie ggfs. Fensterformate, Fassadenmaterial und Dachdeckung beziehen.

Nach der in § 2 Nummer 1 Satz 1 der Verordnung über den Bebauungsplan Ohlsdorf 8 enthaltenen Regelung sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Diese städtebaulich sinnvolle, auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) für das gesamte Plangebiet Ohlsdorf 8 geltende Beschränkung gilt auch für die auf dem Flurstück 300 geplante Neubebauung. Wegen der o.a. Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 ergibt sich seit Einführung des Baugesetzbuchs die Rechtsgrundlage hierfür aus § 9 Absatz 1 Nummer 6 des Baugesetzbuchs. Die Zulässigkeit von nur zwei Wohneinheiten je Gebäude soll insbesondere zu einer Sicherung des Einfamilienhauscharakters und zusammen mit den Vorgaben eines Gestaltungsrahmens zu einer angemessenen

gestalterischen Einordnung der neuen Baukörper in das städtebauliche Umfeld beitragen.

Mit dem vorgeschriebenen Erhalt der entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden Weißdornhecke soll ein das Straßenbild mitprägendes Landschaftselement erhalten bleiben, das ausschließlich durch notwendige Grundstückszufahrten durchbrochen werden kann. Infolge der Anordnung der Neubebauung auf der Nordseite der Baufläche sollen die wegen der bisherigen Hauseingänge fehlenden Teilstücke der Hecke auf der Südseite und an anderen Stellen ergänzt werden.

Da mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ein angemessener Anteil offener Bodenflächen erhalten werden kann, soll zur Entlastung der Mischwassersie-le das Niederschlagswasser von den Grundstücksflächen vor Ort gehalten bzw. zur Versickerung gebracht werden, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Geeignete Versickerungs- oder Rückhaltungsmaßnahmen sollen in Abhängigkeit von der Bodenbeschaffenheit im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Das als Grünfläche ausgewiesene Flurstück 300, das für die Verlagerung eines Spielplatzes vorgehalten wurde, ist bisher mit Behelfsheimen bebaut. Im Rahmen des nunmehr betriebenen Planänderungsverfahrens hat die Abwägung zwischen der notwendigen Grünflächenversorgung und zusätzlichem Wohnungsbau ergeben, daß bei nahezu unveränderter Grünflächenbilanz die Realisierung zusätzlichen Wohnungsbaus vertretbar ist. Durch den Verzicht auf Realisierung eines "Straßenplatzes" an dieser Stelle wird das Erscheinungsbild der Siedlung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Es erfolgt keine zusätzliche Verdichtung gegenüber dem Bestand (drei Einzelhäuser statt der bisherigen drei Behelfsheime). Eine Verschärfung der Verkehrssituation durch diese Ausweisung tritt nicht ein, da ein Stellplatz pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden muß. Aus der geringen Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich auch kein Erfordernis für zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Die Bebauung soll bewußt im Norden des Flurstücks angeordnet werden, um eine optimale Ausrichtung der Gebäude mit den Gärten nach Süden zu erreichen. Der mit der Anordnung der Bebauung auf der Nordseite des Flurstücks 300 entstehende Abstand zur Baugrenze auf der Nordseite des Straßenbügels ist siedlungstypisch und entspricht vergleichbaren Situationen in den Straßen Drachenstieg und Sodentwiete im Plangebiet Ohlsdorf 8.

4.2 Öffentliche Grünflächen

Mit der Planänderung wird bestimmt, daß für die mit "B" bezeichnete Fläche (Flurstück 270) die Festsetzung Parkfläche aufgehoben wird. Dafür wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen (vgl. neu angefügte Nummer 4 des § 2). Mit dieser Ausweisung ist auch eine geringe Erweiterungsmöglichkeit des heute schon bestehenden Spielplatzes gegeben. Die vorhandene Transformatorstation der HEW soll in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Auf die Festsetzung Parkfläche kann an dieser Stelle wegen des fehlenden Bedarfs verzichtet werden. Der Spielflächenbedarf (Bolzplatz) für heranwachsende Kinder soll durch eine Fläche südlich der Straße Stübeheide, gegenüber der Albert-Schweitzer-Schule, etwa 800 m vom Gebiet der Planänderung entfernt, gedeckt werden. Diese als Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen der Schule ausgewiesene Fläche soll nach den Zielsetzungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 18/Wellingsbüttel 11 vom 28. Januar 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 27) für eine Mitnutzung durch die Wohnbevölkerung als Spielfläche zur Verfügung stehen. Die Entfernung ist zumutbar; die Wegeführung dorthin ist verkehrsberuhigt.

5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Das Flurstück 300 ist durch die vorhandene Behelfsheimnutzung teilweise versiegelt, so daß der Eingriff durch die geplante Einfamilienhausbebauung vergleichsweise unerheblich ist. Durch die Sicherung des vorhandenen Spielplatzes auf dem Flurstück 270 kann das grüingeprägte Umfeld erhalten bleiben. Darüber hinaus entfällt für dieses Flurstück die im gegenwärtigen Planungsrecht bestehende Ausweisung als Fläche für öffentliche Straßen, Wege, Plätze mit der Zweckbestimmung Parkfläche und somit die mit der Realisierung verbundene Versiegelung der Fläche. Daher sind durch die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten.

6. Flächen und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung ist etwa 2.950 m² groß. Hiervon entfallen auf öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Fläche "B") etwa 1.040 m². Durch die Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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