

Begründung
zum Bebauungsplan Groß Flottbek 9

1. Grundlage und Verfahrensablauf

14. Nov. 1989

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde (zunächst mit der Bezeichnung Groß Flottbek 7) durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A4/86 vom 26. November 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 2373) eingeleitet. Durch Beschluß vom 30. Juli 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 1429) wurde der Geltungsbereich des Plans geringfügig geändert.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. Januar 1987 und vom 17. Oktober 1988 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 399, 1988 Seite 1966) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan ohne erneute öffentliche Auslegung in Einzelheiten geändert; Grundzüge der Planung sind nicht berührt worden; eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen 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. Die im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisungen halten sich im Rahmen des Entwickelns nach

...

§ 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Größe des Dorfgebiets gering ist und innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen liegt. Die Zuordnung dieser Fläche entspricht ebenso wie die Ausweisung der lokalen privaten Grünfläche den aus dem Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen (generalisier-ten) Ordnungsvorstellungen.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen erhaltenswerte Strukturen des alten Groß Flottbeker Dorfkerns sowie umliegende Wohngebiete, deren Charakter überwiegend durch villenartige Einfamilienhäuser geprägt ist, planungsrechtlich gesichert werden.

Für einen Teil des Plangebiets ist dementsprechend ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt worden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen alte Bauernhöfe des historischen Dorfkerns, Reitanlagen sowie eine Einfamilienhausbebauung. Ferner sind Gemeinbedarfseinrichtungen wie eine Kirche mit Gemeindehaus sowie ein Gebäude der Feuerwehr vorhanden. Auf dem Flurstück 1166 an der Ecke Seestraße/ Röbbek befindet sich ein Kindertagesheim. Außerdem sind ein Antiquitätengeschäft, eine Zahnarztpraxis, ein Restaurant sowie ein Garten- und Landschaftsbau-Büro vorhanden (Flurstücke 2509, 1173, 1186 und 1182). Im östlichen Planbereich sind zwei kleinere Grünflächen vorhanden. Im gesamten Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

...

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Groß Flottbeker Dorfkerns wird als reines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist planerische Zielsetzung, eine in diesem Bereich auf Grund des vorhandenen kleinmaßstäblichen Siedlungsgefüges städtebaulich nicht vertretbare Mehrfamilienhausbebauung zu verhindern. Deshalb wurde entsprechend der vorhandenen Struktur, die überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist, eine Baukörperausweisung gewählt, die nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten einräumt.

Dem Bestand entsprechend werden auf Flächen nördlich der Straße Röbbek eine eingeschossige Bebauung und für die übrigen Wohngebiete zwei Vollgeschosse, jeweils ohne Festsetzung einer Bauweise, ausgewiesen. Beiderseits des Windmühlenstieg ist bestandsgemäß eine Nutzung für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt worden, um den Gebietscharakter mit parkähnlichen Grundstücken zu erhalten. Am Hemmingstedter Weg und am Windmühlenweg sind im rückwärtigen Bereich der Wohngebiete zur privaten Reit- sportanlage hin Bäume und Sträucher vorhanden, die eine optische Abschirmung bilden sowie Staubimmissionen mindern.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Westlich der Seestraße wird dem Bestand entsprechend zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit wird ein vorhandenes kirchliches Kindertagesheim auf dem Flurstück 1166 planungsrechtlich gesichert. Das Kindertagesheim wird zur Zeit von etwa 60 Kindern im Vorschulalter besucht. Be-

...

schwerden der Anwohner über Lärmbelästigungen liegen nicht vor.

Für das nördlich angrenzende Flurstück 1162 wird ebenfalls allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies wird sowohl im Hinblick auf die derzeitige Kindertagesheimnutzung als auch unter Berücksichtigung möglicher Folgenutzungen für städtebaulich vertretbar gehalten. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die nördliche Baugrenze auf dem Flurstück 1166 um einen eingeschossigen Baukörper ("Heizzentrale") erweitert; Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Westlich Groß Flottbeker Straße wird auf dem Flurstück 2509 und 923 ebenfalls dem Bestand entsprechend zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier sind ein Antiquitätengeschäft und ein evangelisch-lutherisches Gemeindehaus vorhanden.

Zum Erhalt der vorhandenen Struktur der überwiegend durch freistehende kleinere und mittelgroße Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiete wird eine Baukörperausweisung vorgenommen; auf allen vier Flurstücken ist deshalb auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet worden.

5.3 Dorfgebiet

Teile des historischen Dorfkerns Groß Flottbek werden als Dorfgebiet ausgewiesen, um die dort vorhandene Mischung aus Wohngebäuden und Reitanlagen auch weiterhin zu ermöglichen. Es wird ein- und zweigeschossige Bebauung mit bestandsorientierten Baugrenzen ohne Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt; auf die Bestimmung einer Bauweise konnte deshalb verzichtet werden. Mit dieser Ausweisung soll sichergestellt werden, daß die ehemaligen Bauernhäuser mit vorhandenen

...

Stallanlagen auch weiterhin für ihren ursprünglichen Zweck genutzt werden können.

Die in § 2 Nummer 2 getroffene Vorschrift, wonach im Dorfgebiet Nutzungen nach § 5 Absatz 2 Nummern 4 bis 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nur ausnahmsweise zugelassen werden können, soll Störungen der umgebenden Wohnbebauung durch Lärm- und Geruchseinwirkungen von gewerblichen Betrieben weitgehend ausschließen. Die Ausnahmeregelung ermöglicht es, auf den Erhalt des alten Ortskerns und seine spezifische Struktur besonders Rücksicht zu nehmen.

Die im Dorfgebiet zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie auf Grund ihrer Nutzungsart und ihres Erscheinungsbildes mit den Zielen der Milieuerhaltung nicht vereinbar sind.

5.4 Flächen für Gemeinbedarf

Die auf dem Flurstück 924 im Eckbereich Groß Flottbeker Straße/Bei der Flottbeker Kirche vorhandene Kirche mit Gemeindehaus ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Ausweisung der Baugrenzen entspricht dem Bestand. Für das Gemeindehaus im rückwärtigen Bereich des Kirchengrundstücks wurde zunächst eine maximal 10 m tiefe, eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen, die in diesem Umfang das Planziel der Ortsbilderhaltung nicht gefährdet hätte. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Erweiterungsmöglichkeit auf Grund von Einwendungen zurückgenommen und damit den **Bedenken** des nördlich an das Kirchengrundstück anschließenden Wohngrundstücks entsprochen. Der Verzicht auf die Erweiterungsfläche auf dem Kirchengrundstück berücksichtigt auch die Tatsache, daß gegenwärtig ein konkreter, objektbezogener Flächenbedarf

...

für kirchliche Belange nicht belegt werden kann. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgenommene Änderung nicht berührt. Den Belangen der Kirche ist durch die bestandsorientierte Ausweisung Rechnung getragen worden.

Das Flurstück 938 an der Baron-Voght-Straße, das von der Freiwilligen Feuerwehr Groß Flottbek genutzt wird, ist ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Ein vorhandener Baukörper im rückwärtigen Bereich des Flurstücks wurde bestandsgemäß eingeschossig festgesetzt. Zur Straße gerichtet ist ein vom Bestand abweichender neuer eingeschossiger Baukörper vorgesehen worden, da das alte vorhandene Gebäude nicht erhalten werden soll.

5.5 Erhaltungsbereich

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

...

Für das im Erhaltungsbereich liegende Kirchengrundstück (Flurstück 924) besteht nach § 174 des Baugesetzbuchs statt des Genehmigungsvorbehalts eine Anzeigepflicht. Damit sind die in Betracht kommenden Bedarfsträger verpflichtet, der Gemeinde ihre Absichten über Vorhaben i.S. von § 172 des Baugesetzbuchs anzuzeigen. Der Bedarfsträger **soll auf Verlangen** der Gemeinde von dem Vorhaben **absehen**, wenn die Voraussetzungen vorliegen, unter denen eine Genehmigung nach § 172 des Baugesetzbuchs versagt werden müßte, und wenn die Wahrung der Erhaltungsbelange dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist. Mit dieser verfahrensrechtlichen Besonderheit bleibt die inhaltliche Zielsetzung des § 172 des Baugesetzbuchs gewahrt.

Der festgelegte Erhaltungsbereich für bauliche Anlagen umfaßt die ortstypischen Zeugen der Besiedelung Groß Flottbeks von der Jahrhundertwende bis zu den 20er Jahren.

Im einzelnen:

- Das Gebiet zwischen Röbbek, Windmühlenweg und Windmühlentstieg ist gekennzeichnet durch eine geschlossen wirkende, stark durchgrünte Siedlung aus den 50er Jahren. Alle Häuser sind einheitlich in dunkelrotem Ziegel errichtet, die Dächer sind mit dunklen S-Pfannen gedeckt. Die Siedlung ist weitgehend im Originalzustand erhalten, sie ist besonders reizvoll, weil alle Häuser zwar nach einem einheitlichen Grundmuster, jedoch in den Details sehr verschieden gestaltet sind. Ergänzt wird dies Ensemble durch das Gemeindehaus (Kindertagesheim) an der Ecke Seestraße/Röbbek, das aus den 20er Jahren stammt. Es ist ebenfalls aus dunkelroten Ziegeln errichtet, das Dach ist grau gedeckt. Neben den typischen, im Stil der 20er Jahre gehaltenen Sprossenfenstern, fallen besonders drei mit Giebeldächern versehene Anbauten auf, die dem Gebäude einen besonderen

...

Charakter verleihen und es in die vorhandene Umgebung einpassen.

- Der Bereich entlang der Straße Bei der Flottbeker Kirche und westlich der Groß Flottbeker Straße ist geprägt durch eine Villenbebauung aus der Zeit von 1900 bis in die 20er Jahre. Die Häuser sind zweigeschossig, bis auf eine Ausnahme alle in dunkelrotem Ziegel mit dunklem Dach errichtet. Sie sind weitgehend im Originalzustand erhalten, zahlreiche Details in Verbindung mit den von großen Bäumen geprägten Gärten machen das Besondere dieses Bereichs aus. Die Backsteinkirche aus dem Jahre 1912 an der Ecke Bei der Flottbeker Kirche/Baron-Voght-Straße ist sowohl von der Lage her als auch von ihrer architektonischen Bedeutung ein städtebaulich bedeutender Merkmakpunkt. Das Ensemble wird an dieser Stelle ergänzt um das alte Pfarrhaus (Fachwerkhaus) aus der Zeit um die Jahrhundertwende mit Reetdach.

- Die Fläche nördlich der Baron-Voght-Straße, östlich und westlich des Windmühlenwegs gehört zum eigentlichen alten Kern des Dorfes Groß Flottbek; dieser Bereich wird durch das Erscheinungsbild von mehreren Bauernhöfen, die Ende des 19. Jahrhunderts in Ziegelbauweise, z.T. mit schönem Fachwerk und Reetdach errichtet wurden, geprägt. Die Bauernhäuser im Ortskern werden größtenteils, wenn auch nicht mehr bäuerlich, so doch als Reitställe bislang immer noch entsprechend ihrer alten Aufteilung in Stall- und Wohngebäude genutzt. Die umgebenden Grundstücke weisen noch keine verdichtete Bebauung auf, so daß sich insgesamt ein städtebauliches Ensemble von besonderer Qualität darstellt.

...

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltung der Baukörper soll an die kleinmaßstäbliche ortsübliche Bebauung anknüpfen. Dazu gehört, daß sich Neubauten durch geneigte Dächer und kleinmaßstäbliche Fenstergliederung an den vorhandenen Gebäuden orientieren.

Es wird daher vorgeschrieben, daß

- nur Dächer mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 60 Grad zulässig sind; Staffelgeschosse werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3),
- die Fenster kleinmaßstäblich zu gliedern sind; es sind keine liegenden Formate zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 4),
- die Außenwände von Gebäuden in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen sind. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen in einem auf das Ziegelmauerwerk abgestimmten Farbton zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 5).

Diese Gestaltungsvorschriften treffen detaillierte Aussagen, um Veränderungen der äußeren Gestaltung von Gebäuden einzuschränken und zu gewährleisten, daß sich Neubauten harmonisch in das Siedlungsgefüge einpassen.

5.7 Begrünungsmaßnahmen

Mit der Vorschrift unter § 2 Nummer 6, daß nach jedem zweiten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist und im

...

Kronenbereich jedes Baumes eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen ist, sowie daß Stellplatzanlagen mit Hecken einzufassen sind, soll das parkartige Siedlungsgefüge mit seinem hohen Durchgrünungsgrad gesichert werden.

5.8 Grünflächen

Die Parkanlage zwischen Baron-Voght-Straße und Bei der Flottbeker Kirche ist entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünfläche ausgewiesen worden; hier befindet sich ein Denkmal. Die Freifläche zwischen Röbbek und Bei der Flottbeker Kirche wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Beide Grünanlagen haben besonderen Wert für die angrenzende Bebauung, sie erhöhen den Wohnwert in diesen Bereichen und dienen der Naherholung.

Die am Hemmingstedter Weg nördlich der Reithalle befindliche Reitsportanlage wird entsprechend ihrer Nutzung als "private Grünfläche-Reitanlage" ausgewiesen. Sie dient in erster Linie ortsansässigen Reitvereinen als Übungsgelände. Als Immissionsschutz gegenüber den angrenzenden Wohngebieten dienen die vorhandenen Bäume und Sträucher; Beschwerden der Anlieger über Staub- oder Lärmbelästigungen liegen dem Bezirksamt Altona nicht vor.

5.9 Straßenverkehrsflächen

Die Baron-Voght-Straße ist als Hauptverkehrsstraße bestandsgemäß ausgewiesen. Zum Ausbau des Fahrradwegenetzes wird ein ca. 2 m breiter Streifen entlang der Grünfläche an der Baron-Voght-Straße/Ecke Bei der Flottbeker Kirche neu als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im übrigen ist das Gebiet mit den vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so daß

...

keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich werden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde eine ursprünglich dem Wohngebiet zugeordnete Fläche (Groß Flottbeker Straße - Flurstück 920) bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgenommene Änderung nicht berührt.

5.10 Lärmschutz

Eine im Jahre 1989 zur Beurteilung der Lärmschutzsituation durch den Straßenverkehr durchgeführte überschlägige Berechnung (Mittelungspegel auf der Grundlage einer Verkehrsmenge von 10.000 Kfz/24 Std. bei 3% LKW-Anteil) hat gezeigt, daß sich für die Flurstücke 934 und 935 an der Baron-Voght-Straße tagsüber keine Überschreitung der hier vertretbaren Lärmwerte ergibt. Nachts sind - zumindest rechnerisch - geringfügige Überschreitungen möglich. Sie liegen jedoch im Bereich bis zu 4,5 dB(A) und stellen somit einen Wert dar, der nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik nur gering wahrnehmbar ist. Hiernach ist weder die Festsetzung planerischer Maßnahmen auf Grund der Verkehrsbelastung und Verkehrsstruktur sinnvoll, noch sind für die beiden betroffenen Gebäude an der Baron-Voght-Straße aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa Lärmschutzwall oder -wand) aus verkehrstechnischer oder städtebaulicher, insbesondere stadtbildgestalterischer Sicht vertretbar. Auch eine veränderte Trassenführung der Baron-Voght-Straße ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten des Milieuschutzes, und der von dieser Straße wahrzunehmender Erschließungsfunktion nicht möglich. Soweit hier Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, müssen sie im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens geregelt werden.

...

Für die im Baugenehmigungsverfahren an den Schallschutz zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

Gemäß § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) müssen Gebäude einer ihrer Nutzungsart entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

5.11 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juni 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 erheblich mitbestimmen, ist die Baumschutzverordnung durch die Festsetzung in § 2 Nummer 7 ergänzt worden. Danach sind für Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) aufweisen, bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen.

...

5.12 Zuordnung der Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 6 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzung in § 2 Nummer 7 erfolgt allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen folgender Pläne aufgehoben:

- Fluchtlinienplan Groß Flottbek 4 vom 12. September 1902
- Fluchtlinienplan Groß Flottbek 18 vom 17. Februar 1911
- Teilbebauungsplan TB 383 vom 16. März 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 38)
- Teilbebauungsplan TB 477 vom 31. Januar 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 23)
- Baustufenplan Groß Flottbek - Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Bebauungsplan Groß Flottbek 2 vom 16. November 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 237).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 121 900 m² groß.

Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 20 800 m²,

...

für öffentliche Grünflächen etwa 2 170 m² (davon neu etwa 1 030 m²) und für Gemeinbedarfsflächen etwa 5 220 m² (davon Kirche 3 660 m², Feuerwehr 1 560 m²) benötigt.

Kosten entstehen durch Grunderwerb und die Herrichtung einer Grünfläche sowie durch den Ausbau eines Fahrradweges.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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