

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Osdorf 44

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

17.01.1994

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A 4/90 vom 18. Dezember 1990 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 3) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. März 1991 und 17. März 1992 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 726, 1992 Seite 568) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

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. Der Rugenbarg und die Flurstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll auf Flächen zwischen Glückstädter Weg und Rugenbarg insbesondere für die tiefen Wohngrundstücke die Möglichkeit einer Zweitbebauung auf rückwärtigen Grundstücksteilen eingeräumt werden.

Mit der planerischen Sicherung rückwärtiger Bebauung wird auf die steigende Wohnungsknappheit und Wohnraumansprüche eingegangen, denen mit dem freistehenden Einfamilienhaus und der damit gegebenen Möglichkeit individueller Gestaltung in der Vorortlage sinnvoll entsprochen werden kann. Da die Baulandreserven innerhalb der Stadt weitgehend verbraucht sind und ökologisch wertvolle Freiflächen erhalten werden sollen, muß der Bedarf auch durch Verdichtung besiedelter Gebiete gedeckt werden, zumal hierbei keine neuen Verkehrsflächen benötigt werden und die vorhandene Infrastruktur verbessert genutzt werden kann.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist durch eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung (z.T. mit Doppelhäusern) geprägt und weist eine augenfällige Durchgrünung auf. Es handelt sich um eine Siedlung, die sich vorwiegend nach dem Krieg zu einem reinen Wohnquartier entwickelt hat, wozu die ruhige Wohnlage und die gute verkehrliche Anbindung beitragen konnten. Eine gewerbliche Nutzung ist nur auf dem Flurstück 3656 der Gemarkung Osdorf am Glückstädter Weg vorhanden; hier ist eine Elektrohandlung in der Garage eingerichtet.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Rugenbarg, dem als "Mittlerer Straßenring" (Ring 2) eine übergeordnete Verkehrsbedeutung zukommt und im Osten an die Flurstraße, die das Plangebiet mit dem Ortszentrum Lurup verbindet.

5. Plangebiet

5.1 Reines Wohngebiet

Entlang der Straßenränder wird reines Wohngebiet ausgewiesen, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser oder nur Doppelhäuser entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand oder einer möglichen baulichen Erweiterung festgesetzt werden. Mit der Festlegung der Wohnungszahlbeschränkung auf zwei Wohnungen je Gebäude sollen darüber hinausgehende bauliche Verdichtungen in dem kleinmaßstäblichen Siedlungsgefüge ausgeschlossen werden. Auf den mit "(A)" bezeichneten Blockinnenräumen wird für die Zweitbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen eine eingeschossige Wohnbebauung mit Beschränkung der Wohnungszahl auf eine Wohnung je Gebäude ausgewiesen. Um den Verdichtungsgrad zugunsten einer starken Durchgrünung noch in planerisch vertretbarem Maßstab zu halten, wird für die Blockinnenräume die maximal bebaubare Grundfläche der baulichen Anlagen auf 120 m² begrenzt, außerdem werden vorwiegend Einzelhäuser festgesetzt. Zwischen den äußeren Leiterseilen der Hochspannungsleitung und den ausgewiesenen neuen Bauflächen in den Blockinnenbereichen ist ein Abstand berücksichtigt, der als Sicherheitsabstand dem Schutz der neuen Wohnbauflächen vor gesundheitlichen Gefahren durch die Hochspannungsleitung dient. Im Block Käferstieg, Glückstädter Weg und Rugenbarg sind dem Bestand entsprechend nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Hinblick auf einen möglichst geringen Eingriff in die gewachsene Baustruktur des Gebiets und die vorhandene Begrünung sowie auf ein angestrebtes bauliches Dichtegefälle von den Blockrand- zu den Blockinnenbereichen ist für die rückwärtige Bebauung die Grundfläche der Gebäude auf 120 m² begrenzt und eine Geschößflächenzahl von 0,3 festgesetzt worden. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstücks bis zur Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzung maßgebend. Mit den Flächenausweisungen wird einerseits ein planerischer Spielraum eingeräumt, der im Hinblick auf den zu schützenden Strauch- und Baumbestand sowie im Hinblick auf die gegebene Grundstückssituation erforderlich wird. Andererseits ergibt sich hieraus wiederum die Notwendigkeit, planerische Festsetzungen zu treffen, die auf das äußere Erscheinungsbild abzielen, um eine Einfügung in die nähere Umgebung zu erreichen. Es werden daher für die mit "(A)" bezeichneten Blockinnenbereiche im einzelnen folgende gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), getroffen (vgl. § 2 Nummer 5):

- Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 45 Grad zulässig; für die Dachdeckung sind nur Dachpfannen zu verwenden.

Damit soll erreicht werden, daß sich die neuen Gebäude hinsichtlich der Dachgestaltung in das vorhandene kleinmaßstäbliche Siedlungsgefüge einordnen und insbesondere durch eine einheitliche Dachdeckung ein möglichst harmonisch gestaltetes Gesamtbild ergeben.

- Die Breite von Dachgauben darf jeweils 1,5 m nicht überschreiten.

Mit der Begrenzung der Dachgaubenbreite soll eine Beruhigung der "Dachlandschaft" erreicht werden, gleichzeitig wird eine Beeinträchtigung durch Einsichtnahme zum benachbarten Grundstück eingeschränkt.

- Die Außenwände sind mit roten Ziegelsteinen zu verblenden.

Diese Vorschrift berücksichtigt, daß bei der vorhandenen Siedlung Ziegelsteinmaterial als Wandverkleidung überwiegt. Mit der Regelung soll auf das vorherrschende Erscheinungsbild der Außenmaterialien eingegangen werden, um eine städtebauliche Einheitlichkeit sicherstellen zu können.

Die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 für die Blockränder ist im wesentlichen bestandsorientiert. Einige Grundstücke konnten für eine Zweitbebauung nicht berücksichtigt werden, da die Bemessung der Grundstücksgröße hierfür nicht ausreicht. In diesen Fällen ist als Ausgleich eine Gebäudetiefe für die Blockränder von 15 m bzw. 18 m festgelegt worden, um Anbauten nach hinten - und, soweit die Grundstücksbreiten es zulassen, auch zur Seite - zu ermöglichen. In den Bereichen jedoch, wo eine Zweitbebauung ermöglicht wird, ist in der Regel für die vordere Bebauung nur eine Gebäudetiefe von 12 m bzw. 15 m festgesetzt. Die Festlegung der rückwärtigen Baugrenze geht weitgehend auf die vorhandene Grundstückssituation ein und ist vorrangig unter dem Aspekt gewählt, den Bauabsichten der Anlieger entsprechen zu können.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Der Rugenbarg und die Flurstraße als Hauptverkehrsstraßen sowie die vorhandenen Wohnsammel- und Wohnwege sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen in den Plan übernommen.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfordert keine öffentlichen Verkehrsflächen, weil die Belegenheit dieser Bauflächen z.B. über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen kann. Möglich ist auch die Verwendung von Grundstückszufahrten über das Grundstück selbst, wenn nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein sogenanntes Miteigentum gebildet wird. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sollen gemeinsame Grundstückszufahrten angelegt werden (vgl. § 2 Nummer 2), um die Anzahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum zu begrenzen. Hierunter ist zu verstehen, daß zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke oder Grundstücksteile die Zufahrten und Gehwegüberfahrten der verbleibenden Stammgrundstücke oder andere Grundstücksteile desselben Grundstücks zu benutzen bzw. anzulegen sind. Zugleich kann bei dieser Erschließung eine unnötige Versiegelung des Bodens verhindert werden.

Zur Erhaltung des Grundwasserbestandes wird in § 2 Nummer 4 bestimmt, auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, um eine natürliche Einsickerung der Niederschläge sowie den Luftaustausch zwischen Bodenleben und Atmosphäre auf möglichst großer Fläche zu erreichen und darüber hinaus die natürliche Bewässerung der Vegetationsflächen zu sichern.

5.3 Lärmschutz

Wegen der erheblichen Lärmbelästigung durch den Fahrzeugverkehr auf der Straße Rugenbarg, die als übergeordneter Verkehrsweg den Raum Blankenese mit Lurup und anderen Stadtteilen verbindet, und auf der Flurstraße sind für die angrenzenden Wohngebäude Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind. Danach scheidet eine Verlegung der verkehrlich bedeutenden Straßen und eine Umleitung des Verkehrs aus, auch aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) sind wegen der in diesem räumlich begrenzten Abschnitt nur gering verfügbaren Flächen und aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, um den Einwirkungen des Straßenverkehrslärms wirksam begegnen zu können. Dazu ist für die Grundstücke entlang des Rugenbargs und der Flurstraße und der Flurstücke 520 und 2676 am Schaifgarbenweg und des Flurstücks 5347 am Käferstieg in § 2 Nummer 1 festgesetzt, daß durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch die Festsetzung

...

wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.4 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 26. Februar 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 278, 285). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.5 Wasserschutz

Das in dem Plangebiet vermehrt durch zusätzliche versiegelte Flächen anfallende Oberflächenwasser soll möglichst vor Ort über belebte Bodenzonen bzw. je nach Untergrundverhältnissen über Sickerschächte versickert oder als Brauchwassernutzung im Sanitär- und Gartenbereich genutzt werden. Im übrigen ist die Entwässerung über offene Mulden (Gräben) vorzunehmen.

5.6 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die 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).

Da es sich bei dem Plangebiet um ein besonders stark durchgrüntes Gebiet handelt, in dem die vorhandenen Bäume auch den städtebaulichen Charakter mitbestimmen, ist für den Erhalt der Bäume eine Vorschrift in § 2 Nummer 3 Satz 1 aufgenommen worden, um das vorhandene Grünvolumen zu erhalten. Danach sind für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Dabei sind nach § 2 Nummer 3 Satz 2 außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Durch diese Festsetzungen (insbesondere zum Mindeststammumfang und zur Ersatzpflanzverpflichtung) soll die Durchgrünung des Gebiets auch weiterhin sichergestellt werden. Außerdem soll durch die Festlegung von einheimischen standortgerechten Gehölzen erreicht werden, daß die einheimischen Gehölze neben ihren sonstigen Wirkungen auch für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können.

5.7 Zuordnung von Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 3 und 4 erfolgen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283).

5.8 Vorhandene Leitung

Im mittleren Planbereich verläuft in Ost-West-Richtung eine 110 kV-Freileitung der Hamburgischen Electricitätswerke AG, die im Bebauungsplan dem Bestand entsprechend gekennzeichnet ist. Zwischen den äußeren Leiterseilen der Hochspannungsleitung und den ausgewiesenen neuen Bauflächen in den Blockinnenbereichen ist ein Abstand berücksichtigt, der als Sicherheitsabstand dem Schutz der neuen Wohnbauflächen vor gesundheitlichen Gefahren durch die Hochspannungsleitung dient.

Die Standsicherheit der Freileitungsmasten auf den Flurstücken 546, 2909, 503 und 2683 darf durch Tiefbauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Mit der Feststellung des Bebauungsplans wird insbesondere der Bebauungsplan Osdorf 19 vom 16. Januar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 3) für das Plangebiet aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 106.600 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 15.505 m² (davon neu etwa 25 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß die neu ausgewiesene Straßenverkehrsfläche durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Fläche ist unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der Straßenverkehrsfläche.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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