

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Othmarschen 27

Archiv

I

27. 11. 1978

Grundlage des Bebauungsplans Othmarschen 27 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 20. Mai 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 790) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG), den Inhalt des Flächennutzungsplans (§ 5 BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

II

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.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet unter angemessener Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur zu ordnen.

...

Anlaß der Planung ist die Absicht, auf den Flurstücken 779 und 2148 Reihenhäuser und an der Emkendorfstraße Geschoßwohnungen zu errichten. Außerdem soll eine Gehwegverbindung von der Emkendorfstraße zur Christuskirche gesichert werden.

Im nördlichen Teil des Plangebiets stehen an der Emkendorfstraße, Reventlowstraße und Walderseestraße ein- und zweigeschossige Wohnhäuser unterschiedlichen Alters. Die Gebäude auf den Flurstücken 779 und 2148 haben Villencharakter. Am Lavaterweg ist eine in den fünfziger Jahren errichtete Reihenhausbauung vorhanden.

Der südliche Planbereich zwischen Reventlowstraße, Emkendorfstraße und Roosens Weg wird durch die sog. Kircheninsel gebildet mit dem Gemeindezentrum der Evangelisch-lutherischen Christuskirchengemeinde einschließlich Christuskirche und Kindertagesheim. Auf den nördlich anschließenden Flächen ist ein gemeinnütziges Altenheim mit Altenwohnheim vorhanden. Im Südosten der Kircheninsel befindet sich in einem älteren dreigeschossigen Gebäude das Nordelbische Missionszentrum. Am Roosens Weg und an der Reventlowstraße sind auf dem Flurstück 733 Grünflächen vorhanden.

Das gesamte Plangebiet ist stark durchgrünt und teilweise mit kräftigen Bäumen bestanden. Auf dem Flurstück 781 befindet sich umfangreicher Buchenbestand.

Grundlage der für die Flächen nördlich der Emkendorfstraße getroffenen Festsetzungen ist die auf den Flurstücken 779 und 2148 beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und im übrigen der Bestand. Mit den Festsetzungen soll der Einfamilienhauscharakter des Wohngebiets gesichert werden. Es wird reines Wohngebiet - überwiegend zweigeschossig in offener Bauweise bzw. mit Reihenhäusern bebaubar - festgesetzt. Zur Sicherung des Einfamilienhauscharakters wird festgesetzt, daß an der Reventlowstraße und an der Walderseestraße nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind sowie insgesamt für die offene Bauweise vorgeschrieben, daß nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden dürfen.

Auf den Flurstücken 779 und 2148, deren große Grundstückstiefe von dem Grundstückszuschnitt im angrenzenden Einfamilienhausgebiet stark abweicht, wird in Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Struktur am Lavaterweg überwiegend eine zweigeschossige Reihenhausbauung ausgewiesen. Vorgesehen sind zwei Wohngeschosse mit einer asymmetrischen Dachausbildung, wobei auf einer Gebäudeseite eine zweigeschossige und auf der anderen Gebäude-seite eine eingeschossige Wirkung erzielt wird. Die nach dem Bebauungsplan mögliche Geschoßflächenzahl von etwa 0,5 ist in Anbetracht der Nähe zur S-Bahn-Haltestelle und bei Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation städtebaulich vertretbar. Der vorhandene Einfamilienhauscharakter entlang der Reventlowstraße und der Walderseestraße wird nicht beeinträchtigt. Gegenüber der öffentlich ausgelegten Planfassung wurde auf Grund von vorgebrachten Einwendungen die Baukörperanordnung unter Berücksichtigung des Baumbestands, einer Vergrößerung der Grenzabstände auf mindestens 6 m zu den östlichen und westlichen Nachbarn und einer im einzelnen noch festzulegenden Tiefgaragenzufahrt von der Emkendorfstraße verändert. Die dadurch erfolgte Reduzierung der Zahl der Reihenhäuser wird durch die Ausweisung eines zweigeschossigen Baukörpers mit Geschoßwohnungen an der Emkendorfstraße teilweise ausgeglichen. Die vorhandene Geländehöhe soll mit Rücksicht auf den Baumbestand beibehalten werden, die Entwässerung der Grundstücke bleibt im Hinblick auf die östlich angrenzenden Reihenhausergrundstücke unverändert. Um eine möglichst starke Durchgrünung der Grundstücke zu erhalten sowie mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnsituation wird in § 2 Nummer 3 vorgeschrieben, daß Stellplätze nur in Tiefgaragen angeordnet werden dürfen. Anordnung und Gestaltung eines solchen Bauwerks im einzelnen werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Auf Grund von Einwendungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde zur Vermeidung von unzumutbaren Belastungen durch Heizimmissionen für die Bebauung auf den Flurstücken 779 und 2148 in § 2 Nummer 2 vorgeschrieben, daß eine Sammelheizanlage vorzusehen ist, sofern nicht mit Gas oder Elektrizität betriebene Einzelfeuerstätten eingerichtet werden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist in § 2 die Festsetzung über die Erschließung der Flurstücke 779 und 2148 durch weitere öffentliche Verkehrsflächen entfallen. Damit wird erreicht, daß der Kraftfahrzeugverkehr aus dem Blockinnern herausgehalten und der Baumbestand weitgehend gesichert wird. Die Erschließung dieser Flurstücke erfolgt über einen privaten Fußweg ausgehend von der Emkendorfstraße. Die Breite dieses Fußweges wird im Rahmen der Baugenehmigung unter Berücksichtigung des Baumbestandes festgelegt. Die Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erhält ihre Zufahrt von der Emkendorfstraße.

Für die Flurstücke 775, 776 und 777 am Lavaterweg wurde eine größere überbaubare Fläche ausgewiesen, weil hier eine größere Grundstückstiefe gegenüber den nördlich angrenzenden Reihenhausgrundstücken vorhanden ist. Der Anregung eines Einwendenden entsprechend wurde auf dem Flurstück 781 die überbaubare Grundstücksfläche in Anpassung an den Bestand und zur Schaffung einer größeren Vorgartenfläche geändert. Die hier vorgesehene Baukörperanordnung berücksichtigt den wertvollen Baumbestand. Die Belegenheit der Flurstücke 795 und 796 ist durch Baulast auf Flurstück 798 öffentlich-rechtlich gesichert.

Die Festsetzungen von Gemeinbedarfsflächen im Bereich der Kircheninsel erfolgen entsprechend dem Bestand. Für das Nordelbische Missionszentrum auf dem Flurstück 737 und für das Gemeindezentrum auf dem Flurstück 733 ist eine zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeit vorgesehen. Der überwiegende Teil der nicht überbauten Flächen des Flurstücks 733 (Freiraum der Kircheninsel) ist mit der Grunddienstbarkeit belastet, diese Flächen in der Nutzung als öffentliche Parkanlagen dauernd zu belassen. Die Flächen unterstehen dem Gesetz zum Schutz von Grün- und Erholungsanlagen, sind als öffentliche Grünflächen gewidmet und werden von der Freien und Hansestadt Hamburg unterhalten. Diesem Sachverhalt wird mit der Ausweisung als öffentliche Grünfläche und der Zweckbestimmung Parkanlage Rechnung getragen. Um die einheitliche Wirkung der Grünflächen zu schützen, wird in § 2 Nummer 4 vorgeschrieben, daß Einfriedigungen

zwischen den Flurstücken 731, 733 und 735 unzulässig sind.

Mit dem festgesetzten Gehrecht (vgl. § 2 Nummer 1) soll das auf der Kircheninsel vorhandene Gehwegnetz um eine wünschenswerte Wegeverbindung nach Norden zur Emkendorfstraße ergänzt werden. Diese Zugangsmöglichkeit von Norden zur Christuskirche ist früher vorhanden gewesen und mit der Errichtung des Altenheims der Ernst- und Claere-Jung-Stiftung beseitigt worden. Auf Grund von Einwendungen während der Planauslegung wurde das Gehrecht in seiner Breite von 5 m auf 3 m reduziert. Vorgesehen ist ein Plattenfußweg in 1 m Breite. Es ist beabsichtigt, den Weg zur Nachtzeit zu schließen.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1972 Seite 78).

Der südliche Teil des Plangebiets unterliegt dem Landschaftsschutz; hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 mit den Änderungen vom 25. April 1972 und 24. Oktober 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1962 Seite 203, 1972 Seiten 78 und 207). Diese stehen jedoch der Durchführung der festgesetzten Nutzungen nicht entgegen, da § 5 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung noch anzuwenden ist.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel; für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114), zuletzt geändert am 16. August 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1577).

...

IV

Das Plangebiet ist etwa 89 550 m² groß.
Hiervon werden für Straßen etwa 14 700 m², für Gemeinbedarfs-
flächen etwa 25 450 m² und für Parkanlagen etwa 12 700 m²
benötigt.

Kosten entstehen durch das Anlegen des öffentlichen Weges im
Zuge des Gehrechts.

V

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils
des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetz-
lichen Voraussetzungen vorliegen.