

04. Juli 1989

Begründung

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36  
Ruf

zum Bebauungsplan Othmarschen 28

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Archiv

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 durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 2/86 vom 3. September 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 1705) eingeleitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluß um das Flurstück 2412 (Ecke Waldersee-/Droysenstraße) durch den Beschluß vom 30. Juli 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 1461) verkleinert. 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.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgische Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die städtebauliche Entwicklung des überwiegend durch villenartige Einfamilienhäuser geprägten Gebiets geschaffen werden. Insbesondere sollen strukturverändernde Bauvorhaben verhindert werden.

4. Angaben zum Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist geprägt durch eine zweigeschossige Villenbebauung in einer landschaftlich reizvollen Gegend mit hohem Wohnwert. Vorhanden sind ältere Gebäude, zum Teil aus der Gründer- und Neuzeit, deren architektonischer Stil - überwiegend Backsteinfassaden - ebenso wie der hohe Durchgrünungsgrad der großen Grundstücke den Ansprüchen an die gute Wohnlage Othmarschens entspricht.

Im Bereich Zickzackweg befindet sich eine aus den fünfziger Jahren stammende Siedlung mit Einfamilienreihenhäusern und Laubenganghäusern in Putzbauweise.

Im Nordosten des Plangebiets an der Reventlowstraße ist eine öffentliche Parkanlage vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Entsprechend der vorhandenen Nutzung weist der Plan ausschließlich reines Wohngebiet, zwei- und dreigeschossig, aus. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, da in Anlehnung an die hauptsächlich durch freistehende größere Einfamilienhäuser sowie durch Reihenhäuser der Siedlung am Zickzackweg gekennzeichnete städtebauliche Struktur Baukörperausweisungen, einschließlich geringer Erweiterungsmöglichkeiten, vorgenommen werden.

Entsprechend der Struktur des Gebiets werden überwiegend Einzelhäuser festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf 1, 3 oder 5 begrenzt.

Gegenüber den bisher üblichen Festsetzungen zur Wohnungszahl, wie z.B. Einzelhäuser mit zwei oder Doppelhäuser mit vier Wohnungen, ermöglichen diese Festsetzungen ein flexibleres Eingehen auf den Bestand. Der Einbau von z.B. vier Wohnungen in ein bestehendes Gebäude kann ein zweites Treppenhaus erfordern, was nur mit großem Aufwand und unter erheblichen Veränderungen des erhaltenswürdigen Erscheinungsbildes der vorhandenen Gebäude sowie Zerstörung der häufig auch im Innern erhaltenswürdigen Substanz möglich wäre. Notwendig ist deshalb eine Beschränkung der Wohnungszahl, so daß die alten Villen entsprechend heutigen Wohnungsbedürfnissen genutzt werden können. In den Bereichen, in denen überwiegend zweigeschossige Gebäude mit ausbaufähigem oder ausgebautem Dach vorhanden sind, ist dementsprechend eine Wohnungszahlbeschränkung auf Einzelhäuser mit drei Wohnungen gewählt worden. Dies erlaubt dem Eigentümer eines solchen Gebäudes, unter Beibehaltung u.a. des vorhandenen zentralen Treppenhauses und ohne erhebliche bauliche Veränderungen des äußeren erhaltenswerten Erscheinungsbildes sein Gebäude so umzunutzen, daß einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks gegeben ist andererseits aber dem planerischen Ziel auf Erhalt der alten Bausubstanz entsprochen werden kann.

In Bereichen mit größeren Häusern ist eine Wohnungszahlbeschränkung auf Einzelhäuser mit fünf Wohnungen gewählt worden. Hier wird ermöglicht, je Etage zwei Wohnungen zu bauen, außerdem eine fünfte Wohnung im Dach. Auch hier kann durch diese Festsetzung ohne erhebliche bauliche Veränderungen das erhaltenswerte äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Gebäude erhalten werden und gleichzeitig eine wirtschaftliche Nutzung auch unter heutigen Voraussetzungen ermöglicht werden.

Im Bereich der Reihenhausbebauung am Zickzackweg, für die die Wohnungszahl auf eins begrenzt wurde, soll im Hinblick auf die parkartige Gestaltung eine bauliche Verdichtung vermieden werden. Eine höhere Wohnungszahl würde die

Grünsubstanz dieser parkartigen Grundstücke stark gefährden, weil zusätzliche Stellplätze (die durch mehr Wohnungen entstünden) nur im Grünbereich angelegt werden könnten. Dies würde den Gebietscharakter erheblich beeinträchtigen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1), um eine horizontale und vertikale Gliederung der Fassaden zu ermöglichen.

## 5.2 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 2).

Der festgelegte Erhaltungsbereich für bauliche Anlagen umfaßt Ein- und Mehrfamilienhäuser aus den 20er und 30er Jahren

mit weitgehend intakten Fassaden und Fenstern sowie die inzwischen stark durchgrünte Siedlung Zickzackweg aus den 50er Jahren: Die baulichen Anlagen im Plangebiet prägen das typische Ortsbild Othmarschens und sind von städtebaulicher sowie baugeschichtlicher Bedeutung. Besonders hingewiesen wird auf zwei Gründerzeitvillen an der Reventlowstraße 9 und 11 die trotz des untypisch verfälschten Baustils als Vorläufer der Bebauung der 20er und 30er Jahre erhaltenswürdig sind. Im übrigen waren die Gebäude ursprünglich als zweigeschossige Wohnhäuser oder Villen für bis zu zwei Familien gebaut worden; dazu im einzelnen:

- Die Baukörper an der Droysenstraße, der Olshausenstraße, der Reventlowstraße sowie an der östlichen Seite des Zickzackweges und am Klein Flottbeker Weg sind insgesamt durch runde oder polygonale Vorbauten klar gegliedert. Durch die betonten, meist mit Walm und "Aufschiebling" versehenen und mit sparsam profiliertem Traufe vorkragenden Dächern bilden sie ein geschlossenes, für diese Zeit für Othmarschen typisches Bild bürgerlicher Eleganz.
- Als Material wurden weitgehend violett-graue oder braunrote Klinker und für die Dachdeckung graue S-Pfannen gewählt. Ein Dekor taucht nur vereinzelt, dann überwiegend im Eingangsbereich der Häuser auf.
- Die Fenster in der für die Zeit typischen, weitgehend erhaltenen originalen Teilung sind wesentliche, belebende Elemente dieser Architektur. Insgesamt ist an der eher konservativen architektonischen Gestaltung und in den Einzelformen der Einfluß des Heimatstils ablesbar.
- Die Gebäude dokumentieren die für die jeweilige Erbauungszeit für bürgerliche Nutzerkreise typische Bauweise. Dieses Erscheinungsbild wird durch die Gartenanlagen mit großen Bäumen und Einfriedigungen zum Straßenraum sowie durch die charakteristischen Straßenprofile aus befestigtem Fahrstreifen und erhöhtem, durch Kantsteine abgesetztem, sandigen Gehweg noch betont.

Die Siedlung am Zickzackweg aus den 50er Jahren stellt den Versuch dar, auch anderen als den bisher dort wohnenden Bevölkerungsschichten das "Wohnen in besonderer Lage" zu ermöglichen. Die Siedlung wurde deshalb als "Wohnsiedlung im Park" konzipiert. Nach über 30 Jahren zeigt sich durch die mittlerweile großen Bäume die besondere gestalterische Qualität der Siedlung. Architektonisch ist sie als Kontrapunkt zu der in Othmarschen vorherrschenden Bauweise konzipiert. Die einfachen weißen zweigeschossigen flachgedeckten Reihenhäuser sowie die dreigeschossigen weißen Laubengangtypen kontrastieren auf reizvolle Weise mit den sie umgebenden Villen; besonders weil das Thema der umgebenden Villenbebauung (das "Wohnen im Park") übernommen worden ist. Insgesamt bietet die Siedlung ein geschlossenes Bild, das wegen seiner Besonderheit in Othmarschen eine schützenswerte, ortsbildprägende Bedeutung besitzt.

Mit der Neu-Ausweisung im Bereich südlich des Zickzackweges wird ein vor Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens eingereichter Bauantrag berücksichtigt.

### 5.3 Parkanlage

Die vorhandene Parkanlage auf den Flurstücken 2119 und 2140 wird dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Sie stellt als Relikt vergangener Stadtbild-Epoche ein städtebaulich wichtiges Trenngrün zur stark befahrenen Reventlowstraße dar. In dieser Funktion hat sie auch einen besonderen Wert für die westlich anschließende Bebauung, weil sie nicht nur den Wohnwert in diesem Bereich erhöht, sondern auch Naherholungsfunktionen erfüllt. Durch die Parkanlage soll ein Radweg geführt werden.

### 5.4 Gestaltungsvorschriften

Mit der Festsetzung in § 2 Nummer 3, daß die Fenster kleinmaßstäblich zu gliedern und keine liegenden Formate

zu verwenden sind, soll die Gestaltung der Baukörper an die ortsübliche Bauweise anknüpfen und sich an vorhandenen typischen Gebäuden orientieren.

Nach § 2 Nummer 4 ist auf den mit (A) bezeichneten und durch eine Abgrenzungslinie erfaßten Flächen für die Fassaden einheitlich heller Putz vorzusehen. Es sind nur Flachdächer zulässig. Hierdurch soll der besondere Ensemblecharakter der Siedlung Zickzackweg geschützt werden. In ihrer Einheitlichkeit und Einpassung in die örtliche Parklandschaft ist diese Siedlung ein besonderes Beispiel für maßstäbliche Architektur aus den 50er Jahren in Othmarschen.

Außerhalb der mit (A) bezeichneten Flächen gelten nachstehende gestalterische Anforderungen (vgl. § 2 Nummer 5):

1. Außenwände von Gebäuden sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen.
2. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen in einem auf das Ziegelmauerwerk abgestimmten Farbton zu verwenden.
3. Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35 Grad bis 55 Grad auszubilden.

Durch diese Bestimmungen sollen detaillierte Anforderungen an die Gestaltung etwaiger Neubauten gestellt werden. Hierbei ist das architektonische Erscheinungsbild der dominierenden Villenbebauung im Bereich Droysenstraße, Reventlowstraße und dem Klein Flottbeker Weg maßgebendes Vorbild.

#### 5.5. Begrünungsmaßnahmen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind 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 (vgl. § 2 Nummer 9). Hiermit soll erreicht werden, daß sich der Anteil an Versickerungsflächen für Regenwasser sowie der durchwurzelbare Flächenanteil nicht verringert.

Mit den Vorschriften in § 2 Nummer 6, daß nach jedem zweiten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist und im Kronenbereich jedes Baums eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen ist, sowie daß Stellplatzanlagen mit Hecken einzufassen sind, soll das parkartige Siedlungsgefüge mit seinem hohen Durchgrünungsgrad gesichert werden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen (vgl. § 2 Nummer 10). Mit dieser Regelung soll die Wasseraufnahmekapazität des Bodens erhöht und damit die Erhaltung des Baumbestandes sichergestellt werden.

#### 5.5 Lärmschutzmaßnahmen

In der Reventlowstraße besteht (auch durch die Funktion als Autobahn-Zubringerstraße) ein hohes Verkehrsaufkommen. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebiet getroffen werden können. Sowohl aus städtebaulichen als auch aus stadt- bildgestalterischen Gründen (Erhalt des durchgrün- ten Landschaftsbildes) scheiden Maßnahmen des aktiven



Lärmschutzes (etwa Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) aus. Insoweit verbleiben für den Neu-, Um- oder Erweiterungsbau von Gebäuden nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Deshalb sind entlang der Reventlowstraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. 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 Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 8).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) 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 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 vom 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

#### 5.6 Straßenverkehrsflächen/Erschließung

Das Gebiet ist mit den vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so daß keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich werden. Das Flurstück 2556 im Eckbereich Roosens Weg/Agathe-Lasch-Weg wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund geänderter Grundbesitzverhältnisse der Straßenverkehrsfläche zugeordnet.

Zur Fußweganbindung der Siedlung am Zickzackweg an den Klein Flottbeker Weg wird auf den Flurstücken 1819, 2535, 2534, 1853 und 2408 ein 4 m breites Gehrecht festgesetzt.

Das Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 11). Diese textliche Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung ergänzend aufgenommen; Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt.

#### 5.7 Zuordnung von 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 Festsetzungen in § 2 Nummern 7, 9 und 10 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

#### 5.8 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. 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 erheblich mitbestimmen, ist die Baumschutzverordnung durch eine Vorschrift 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. Durch diese Festsetzung soll

die Durchgrünung des Gebiets auch weiterhin sichergestellt werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen folgender Pläne aufgehoben:

- Fluchtlinienplan Othmarschen 18 vom 25. Februar 1897
- Fluchtlinienplan Othmarschen 57 vom 23. Juli 1907
- Fluchtlinienplan Othmarschen 63 vom 21. August 1908
- Fluchtlinienplan Othmarschen 68 vom 19. Januar 1912
- Fluchtlinienplan Othmarschen 72 vom 5. Februar 1915
- Fluchtlinienplan Othmarschen 73 vom 5. November 1930
- Fluchtlinienplan Othmarschen 73a vom 8. November 1933
- Fluchtlinienplan Othmarschen 75 vom 22. März 1924
- Fluchtlinienplan Othmarschen 86 vom 16. Juli 1936
- Baustufenplan Groß Flottbek - Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

Außerdem wird die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich der Olshausenstraße vom 18. November 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 345) aufgehoben. Der Fortbestand dieser Verordnung ist nicht mehr erforderlich, nachdem die Flächen Bestandteil des im Bebauungsplan festgelegten umfassenden Erhaltungsbereichs geworden sind.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 163.110 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 24.400 m<sup>2</sup> und für eine Parkanlage etwa 2.800 m<sup>2</sup> benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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