

Begründung zum Bebauungsplan Wellingsbüttel 18

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.3	Planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.4	Angaben zum Bestand	6
4	Umweltbericht.....	6
4.1	Vorbemerkungen	6
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander.....	8
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgut Luft/Lufthygiene.....	8
4.2.2	Schutzgut Klima	8
4.2.3	Schutzgut Wasser	9
4.2.4	Schutzgut Boden	9
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	9
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Stadtbild.....	9
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	10
4.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Kenntnis- und Prognoselücken.....	10
4.4	Überwachung	10
4.5	Zusammenfassung des Umweltberichtes	10
5	Planinhalt und Abwägung.....	10
5.1	Art der Nutzung, reine Wohngebiete.....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.2.1	Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)	12
5.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	13
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
5.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
5.3	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
5.4	Verkehrsflächen	15
5.5	Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen	15
5.6	Baugestalterische Festsetzungen.....	15
5.7	Technischer Umweltschutz.....	16
5.7.1	Lärmschutz.....	16
5.7.2	Wirkungsbereich der oberirdischen Elektrizitätsleitung	16
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
5.8.1	Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung	17

5.8.2	Maßnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz	18
5.8.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	18
6	Aufhebung bestehender Pläne	18
7	Flächen- und Kostenangaben.....	19

1 Anlass der Planung

Das Plangebiet umfasst Flächen südöstlich der S-Bahnstrecke zwischen den Straßen Horstweg, Kaspar-Ohm-Weg und Wibbeltweg. Das Plangebiet wurde aus dem Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens Wellingsbüttel 16 herausgetrennt, um im Plangebiet angesichts beabsichtigter einzelner Änderungen der Plankonzeption eine weitere öffentliche Auslegung durchzuführen. Der Bebauungsplan Wellingsbüttel 16, der einen Großteil des Ortsteiles Wellingsbüttel umfasst, wurde ohne die abgetrennten Flächen festgestellt. Das Plangebiet umfasst Flächen, für die bisher die Baustufenpläne Wellingsbüttel und Poppenbüttel von 1955 gelten.

Wellingsbüttel wurde in den zwanziger und dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts erschlossen. Die bauliche Entwicklung steht dabei eng in Verbindung mit der Inbetriebnahme des Bahnhofes Wellingsbüttel 1918. Durch die Parzellierung der ehemaligen Gutsflächen für den Eigenheimbau und die umfangreichen städtebaulichen und Gestaltungsvorgaben durch die Alsterthal-Terrain-Actien-Gesellschaft (ATAG) hat sich Wellingsbüttel zu einem Villenvorort Hamburgs entwickelt. Obwohl die Grundstücke im Plangebiet nicht diesen Gestaltungsvorgaben unterworfen waren, hat sich auch hier eine offene, gartenbezogene Bebauung mit meist Einfamilienhäusern entwickelt. Noch heute ist der Ortsteil wie auch das Plangebiet überwiegend durch eine Einfamilienhaus-Bebauung auf zum Teil relativ großen, durchgrünten Grundstücken geprägt. Neben der Lage im Alstertal trägt dieser Charakter bis heute dazu bei, dass Wellingsbüttel eine attraktive und sehr nachgefragte Wohnlage darstellt. Der Fortbestand der gebiets-typischen Merkmale ist jedoch durch das bisher geltende Planrecht der Baustufenpläne nicht gesichert.

In den letzten Jahren sind die städtebaulichen Strukturen durch Abriss und Neubauten, die zum Teil die Maßstäblichkeit der bisherigen Bebauung deutlich überschreiten, an mehreren Stellen im Stadtbild überformt worden. Auf der Grundlage der Baustufenpläne genehmigungsfähige Wohngebäude lassen mitunter in Art und Umfang keinen Bezug zur angrenzenden Bebauung erkennen und können das Orts- und Landschaftsbild so in erheblicher Weise beeinträchtigen. Eine Steuerung der baulichen Entwicklung in den gewachsenen Wohngebieten, die eine Überformung durch gebietsuntypische und städtebaulich bedenkliche Bauformen verhindert, ist mit dem geltenden Planrecht oft nicht ausreichend möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der erhaltenswerten, städtebaulichen Strukturen, die überwiegend von einer aufgelockerten, straßenparallelen, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung geprägt ist, geschaffen. Neubauten sollen sich zukünftig vom Bauvolumen und auch der Anzahl an Wohnungen je Gebäude in die vorhandene erhaltenswerte Bebauungsstruktur einfügen.

Zur Sicherung des Strukturerhalts und einer maßvollen Strukturentwicklung werden am strukturtypischen Bestand orientierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung und gestalterische Festsetzungen getroffen.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan

bauordnungsrechtliche, naturschutzrechtliche, bodenschutzrechtliche und gestalterische Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 5/14 vom 23. Juni 2014 (Amtl. Anzeiger S. 52) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung am 24. November 2010 hat nach der Bekanntmachung vom 28. Oktober 2010 (Amtl. Anz. S. 2138) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Wellingsbüttel 16 stattgefunden. Die erste öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 30. November 2012 (Amtl. Anz. S. 2327) vom 10. Dezember 2012 bis 18. Januar 2013 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Wellingsbüttel 16 stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan-Entwurf Wellingsbüttel 16 in Einzelheiten geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19. November 2013 (Amtl. Anz. S. 2174) und vom 26. November 2013 (Amtl. Anz. S. 2227) vom 02. Dezember 2013 bis 17. Januar 2014 stattgefunden. Nach der erneuten, zweiten öffentlichen Auslegung sowie nach einer öffentlichen Beteiligung nach § 4a Absatz 3 BauGB wurden Teile des bisherigen Plangebiets als Wellingsbüttel 16 festgestellt. Ein Teil des verbliebenen Plangebiets wird als Bebauungsplanverfahren Wellingsbüttel 18 weitergeführt.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom ... (Amtl. Anz. S....) vom ... bis ... stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. Seite 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. Seite 363) stellt im Plangebiet überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für große Teile des Plangebiets die offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen bei einem hohen Anteil von Grünflächen sowie den Biotopentwicklungsraum mit parkartigen Strukturen dar.

Eine Änderung des Landschaftsprogramms inklusive der Karte Arten- und Biotopschutz ist nicht erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Wellingsbüttel in der Fassung seiner Feststellung vom 4. November 1952 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 266), erneut festgestellt am 14. Januar 1955, setzt im Plangebiet überwiegend Wohngebiete mit eingeschossiger, offener Bauweise fest. Entlang der Bahn und entlang des Wibbeltwegs werden Flächen als Grünfläche/

landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Für die Wohnbaugrundstücke ist eine generelle Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² festgesetzt.

Der Baustufenplan Poppenbüttel in der Fassung seiner Feststellung vom 4. November 1952 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 266), erneut festgestellt am 14. Januar 1955, geändert am 8. November 1960, setzt im Plangebiet überwiegend Wohngebiete mit eingeschossiger, offener Bauweise fest. Entlang der Bahn wird eine Fläche als Grünfläche/ landwirtschaftliche Flächen fest. Für die Wohnbaugrundstücke ist eine generelle Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² festgesetzt.

Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet befinden sich laut dem Fachinformationssystem FIS keine registrierten Flächen. Für das Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen von dem jeweiligen Antragsteller beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. Seite 350, 359, 369).

Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich einer Verordnung über Landschaftsschutzgebiete.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Artenschutz

Das Plangebiets und die dazugehörigen Gartenflächen werden bereits seit langem intensiv genutzt und lassen daher keine Lebensraumpotentiale erwarten, die nicht ggf. im Zuge der Baugenehmigung durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden könnten. Daher und weil ein Baurecht für die Grundstücke bereits gegeben ist, wurden keine speziellen Untersuchungen für den Artenschutz beauftragt.

Bei der Realisierung von Vorhaben müssen vom jeweiligen Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) hinreichend berücksichtigt werden. Hierzu ist ggf. der besonders und streng geschützte Artenbestand frühzeitig gutachterlich zu ermitteln, um erforderliche, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen. Das rechtzeitige Ausführen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sichert den Erhaltungszustand bundesrechtlich geschützter Arten und macht eine etwaige Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG entbehrlich.

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

Strukturuntersuchung des Stadtteils Wellingsbüttel

In 2010 ist eine städtebauliche Strukturuntersuchung durchgeführt worden. Ziel dieser Untersuchung war es, die Bestandsbebauung zu erfassen und zu analysieren. Auf dieser Grundlage wurden die zu sichernden Bebauungsstrukturen herausgearbeitet.

Lärmtechnische Untersuchung

In 2011 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde unter anderem für dieses Plangebiet der Verkehrslärm (Straßen und S-Bahn-Strecke) betrachtet. Auf die im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen wird durch eine entsprechende Festsetzung reagiert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt von durchgrünten Einfamilienhausgebieten abseits von Hauptverkehrsstraßen. Neben den reinen Einfamilienhäusern finden sich auch vereinzelt Mehrfamilienhäuser. Östlich des Wibbeltweges wurde - eine bisher unbebaute Fläche mit zwei kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut.

Das Plangebiet ist durch Wohnstraßen erschlossen, deren Ausbauzustand für die bestehende Nutzung ausreicht. Gleichzeitig sind durch die durch den Bebauungsplan geschaffenen baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten keine nennenswerten Mehrbelastungen des vorhandenen Straßensystems zu erwarten.

Das Plangebiet ist durch Schmutz- und Regenwassersiele erschlossen, deren Ausbauzustand für die bestehende und zu erwartende Nutzung ausreicht.

Innerhalb des gesamten Plangebiets sind zwei Netzstationen für die Versorgung mit elektrischer Energie vorhanden. Nordöstlich, außerhalb des Plangebiets verläuft eine 110-kV-Freileitung.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes, die durch die Planung berührt werden können, sind in diesem Umweltbericht zusammengefasst aufgeführt, beschrieben und bewertet, der entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB erstellt wurde. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Die Eingriffsregelung entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 6 HmbBNatSchAG findet für das Plangebiet keine Anwendung, da nach geltendem Planrecht bereits eine ähnlich intensive Bebauung der Flächen möglich ist und keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen ermöglicht werden.

Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Wellingsbüttel 18 sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der städtebaulichen Struktur, die überwiegend von Einfamilienhaus-Gebieten mit aufgelockerter, straßenparalleler, im wesentlichen eingeschossiger Bebauung geprägt ist, geschaffen werden. Die detaillierte

Darstellung der Ziele des Bebauungsplans enthält Kapitel 1. Die getroffenen Festsetzungen sind in Kapitel 5 begründet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Bereiche, für die der Baustufenplan Wellingsbüttel gilt und bereits umfassende Baurechte begründet. Durch den Bebauungsplan werden überwiegend bestandsorientierte Festsetzungen getroffen. Die Standortwahl ist somit nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

Grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen), die zu einer erheblichen baulichen Verdichtung des Plangebiets führen würden, wurden nicht untersucht, da sie zu einer Gefährdung des Planungsziels Strukturhalt führen würden.

Ein Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde das Beibehalten des vorhandenen Planrechts bedeuten. Hierdurch könnte es auf einer Mehrzahl von Grundstücken langfristig zu einer erheblichen städtebaulich kritisch einzuschätzenden Strukturänderung kommen.

Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 7,3 ha. Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung umfasst einen Großteil des Ortsteiles Wellingsbüttel mit etwa 358,7 ha. Weitere allgemeine Angaben zum Bestand innerhalb des Plangeltungsbereichs sind in Kapitel 3.4 dargelegt.

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Das Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet das Milieu „gartenbezogenes Wohnen“ dar. Diesen Inhalten wird mit der Planung grundsätzlich entsprochen.

Die Baumschutzverordnung dient insbesondere der Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Verbesserung klein-klimatischer Verhältnisse und hat Bedeutung als Lebensstätte wildlebender Tiere. Sie findet im gesamten Plangebiet Anwendung.

Die zukünftigen Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen bleiben in ihrer Summe unter den Möglichkeiten, die das bisher bestehende Baurecht gemäß Baustufenplan zulässt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet aufgrund § 1a Absatz 3 letzter Satz BauGB daher im gesamten Plangebiet keine Anwendung.

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden erstellt und bei der Planaufstellung berücksichtigt:

- Strukturuntersuchung des Stadtteils Wellingsbüttel (2010)
- Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wellingsbüttel 16 (2011)

Die Fachuntersuchungen sind in Kapitel 3.3, ggf. weitere Datengrundlagen sind bei den jeweiligen Schutzgutbetrachtungen aufgeführt. Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

Für die gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter-Katalog) erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustands.

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgut Luft/Lufthygiene

Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Wohnstandort. Die stark durchgrünzten privaten Gartenflächen der Bebauung dienen zudem der Erholung der Bewohner und sind Bestandteil der herausragenden Freiraumqualität Wellingsbüttels. Der Alsterlauf stellt ein herausragendes städtisches Naherholungsgebiet mit überörtlicher Erholungs- und Freizeitfunktion dar. Der große Durchgrünungsanteil bestimmt die lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet. Dennoch besteht eine gewisse Grundbelastung durch emittierende Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand und Verkehr.

Lärmquelle im Plangebiet ist insbesondere der Verkehr. Die Lärmimmissionen durch Straßenverkehr werden wesentlich bestimmt durch die die nördlich des Plangebiet befindliche Brücke der Stadtbahnstraße über die S-Bahn. Die S-Bahnlinie S 1 Richtung Poppenbüttel grenzt als entsprechende Lärmquelle direkt an die nordwestliche Grenze des Plangebiets an.

Die höchsten Beurteilungspegel werden tags erwartungsgemäß im Bereich der Brücke der Stadtbahnstraße über die S-Bahn mit teilweise mehr als 60dB(A) erreicht. Außerhalb des Einwirkungsbereiches der Hauptverkehrsstraßen gehen die Schallimmissionen rasch zurück. In weiten Teilen des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel am Tage zwischen 45 und 55 dB(A). Dort wird demnach der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für Wohngebiete gemäß 16. BImSchV ausnahmslos unterschritten. Darüber hinaus wird der Schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete sowie häufig auch der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) für reine Wohngebiete eingehalten.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Wohnfunktion im Plangebiet gesichert. Entsprechende Festsetzungen z.B. zu Art und Maß der Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise sichern zukünftig die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten und prägenden Typologien gegen eine negative Überformung dieses Wohnquartiers. Die Teilfunktion Erholung wird durch den von Bebauung freizuhaltenen Flächenanteil auf den Baugrundstücken gesichert.

Eine Verbesserung der Situation hinsichtlich des Schutzgutes Luft ist längerfristig durch das Installieren moderner Heizungsanlagen sowie Neubau und Sanierung der Altgebäude zu erwarten. So ist davon auszugehen, dass es perspektivisch zu einer Verringerung des Schadstoffeintrags durch Heizungsanlagen im Plangebiet kommen wird.

Für die bereits heute lärmexponierten Lage im Bereich der Straßenbrücke der Stadtbahnstraße über die S-Bahnstrecke werden zum Schutz des Menschen vor Verkehrslärm für die Neuplanung von Gebäuden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

4.2.2 Schutzgut Klima

Das Plangebiet hat im Vergleich zu höher verdichteten und vegetationsärmeren, innerstädtischen Gebieten Hamburgs ein eigenes ausgeglichenes Lokalklima.

Auch bei einer Umsetzung aller im Plangebiet möglichen Baupotenziale durch Anbauten, Umbauten oder durch eine im Rahmen der Festsetzungen größere Neubebauung nach Abriss von Bestandsbauten bleiben großzügige Freiflächen in den Privatgärten

mit ihrer klimaausgleichenden Wirkung erhalten. Der derzeitige Baumbestand kann weitgehend erhalten bleiben. Gegenüber dem geltenden Planrecht (Nullvariante) wird die Flächenversiegelung durch eine mögliche Bebauung insgesamt deutlich geringer ausfallen.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen versickert teilweise auf den Grundstücken. Ein Teil des Niederschlagswassers wird über Regenwassersiele der Vorflut (Alster) zugeführt.

Das oberflächennahe Grundwasser steht in Flurabständen von 10 bis 20 m an. Lokal sind Stauwasserschichten in deutlich geringerem Flurabstand zu finden. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen können Maßnahmen zum Erhalt der für den Großbaumbestand relevanten Stauwasserstände ggf. erforderlich werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder in einem Bereich erhöhter Grundwasserempfindlichkeit.

4.2.4 Schutzgut Boden

Die Oberböden des Plangebiets sind durch Versiegelung und Veränderungen der anstehenden Bodenschichten anthropogen überformt. Die Böden sind daher nicht mehr ursprünglich und ungestört. Die Garten- und Kulturböden in den privaten Gartenflächen sind mit Nährstoffen angereichert und werden intensiv genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen unterbunden. Die offenen Bodenflächen erfüllen Bodenfunktionen als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, als Puffer für Schadstoffe und Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch die vorgesehenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken werden keine ungestörten Böden, sondern überwiegend gärtnerisch genutzte Flächen überbaut. Der Versiegelungsgrad kann sich zwar gering erhöhen; erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind jedoch nicht zu erwarten, so bleibt z.B. die Versickerungsfähigkeit insgesamt erhalten.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung sind die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht als mindestens neutral zu bewerten.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Das Plangebiet ist strukturell geprägt durch eine Gartenlandschaft mit einer Vielzahl von alten Großbäumen. Grundsätzlich sind die städtebaulichen Zielvorstellungen von Strukturerhalt und Strukturentwicklung mit dem Erhalt und ggf. der langfristigen Erneuerung dieses prägenden Baumbestandes kompatibel. Auf eine flächendeckende Erfassung und Bewertung des Baumbestandes konnte daher verzichtet werden. Grundsätzlich gilt aber, dass der Bebauungsplan nicht geeignet ist, Konflikte zwischen Baumschutz auf der einen und Bautätigkeit auf der anderen Seite zu vermeiden. In diesen Fällen wird die Frage des Baumschutzes im Rahmen der erforderlichen Genehmigung nach der Baumschutzverordnung geregelt.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation für das Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Wellingsbüttel ist einer der attraktivsten Wohnstandorte Hamburgs und wird geprägt durch große und teilweise parkartige Grundstücke mit großzügigen Einfamilienhäusern mit teils anspruchsvoller Architektur, alten Baumbestand und einen eindrucksvollen

Abschnitt des Alstertals mit dem Herrenhaus. Die Rahmenvorgaben des Landschaftsprogramms werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt. Das grundsätzliche Ziel der Planung, der Strukturert (s. Kapitel 1), bedeutet für das Plangebiet insgesamt eine Bewahrung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Aufgrund der am Bestand orientierten Planung lässt sich keine Beeinträchtigung von Sachgütern (insbesondere Bebauungsbestand) ableiten.

4.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Kenntnis- und Prognose-lücken

Das Ziel des Bebauungsplans, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen durch entsprechende Festsetzungen zu sichern, führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Daher sind gesonderte Untersuchungen mit Ausnahme der schalltechnischen Untersuchung nicht durchzuführen gewesen.

Aus diesem Grund bestehen keine Kenntnis- oder Prognose-lücken.

4.4 Überwachung

Die Überwachung (Monitoring) erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind aufgrund der durch die Planung ausgelösten sehr geringen Umweltbelastung nicht vorgesehen.

4.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch das Ziel, die städtebauliche Struktur zu sichern, ist insgesamt nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planaufstellung zu rechnen. Lokale Beeinträchtigungen durch einzelne Baumaßnahmen sind nicht vermeidbar, werden aber durch Anwendung des Baurechts und des Baunebenrechts (z.B. Hamburgische Bauordnung, Baumschutzverordnung, Landschaftsschutzverordnung) umfänglich geregelt.

Den Zielen des Umweltschutzes wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zum Lärmschutz entsprochen.

Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da durch die Verwirklichung der Planung erhebliche eingriffsrelevante Auswirkungen nicht entstehen.

5 Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene, gewachsene Bebauungsstruktur, die im Plangebiet überwiegend durch Einfamilienhäuser und untergeordnet durch Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Jahrzehnte geprägt ist, in ihren städtebaulichen Grundprinzipien erhalten sowie behutsam weiterentwickelt werden. Es werden Festsetzungen getroffen, die sich in Art und Maß am dem vorhandenen Gebäudebestand mit entsprechend baulichen Entwicklungsmöglichkeiten orientieren. Die ortstypische Baustruktur und Baugestalt wird zusätzlich durch gestalterische Festsetzungen gesichert.

5.1 Art der Nutzung, reine Wohngebiete

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet reine Wohngebiete (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) fest. Diese Gebiete dienen dem Wohnen.

Hierbei handelt es sich um bestehende Wohngebiete, die sich durch eine besondere Wohnruhe auszeichnen und die nicht durch weitere Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO, die für ein allgemeines Wohngebiet typisch wären, geprägt sind. Derartige Wohnlagen sind in Hamburg nachgefragt und unverzichtbares Segment des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes. Durch diese Festsetzung soll auch einer möglichen Abwanderung solcher Haushalte aus Hamburg entgegengewirkt werden, die entsprechende Wohnansprüche stellen und diese an anderer Stelle in der Stadt vielfach nicht erfüllt finden.

„In den reinen Wohngebieten sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.“
(§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung werden die gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke wie zum Beispiel Altentagesstätten, Frauenhäuser, Hospize und sonstige Heime oder auch Kindertagesstätten die über die Anforderungen § 3 Absatz 2 BauNVO hinausgehen als allgemein zulässig erklärt. Dem öffentlichen Interesse, entsprechende soziale Anlagen wohnortnah anzubieten, wird gegenüber dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Vorrang eingeräumt. Ein insbesondere von Kindertagesstätten ausgehender Kinderlärm ist als sozialadäquat zu akzeptieren. Die allgemeine Zweckbestimmung des reinen Wohngebiets bleibt auch bei allgemeiner Zulässigkeit von sozialen Einrichtungen gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Baustufenpläne von 1955 ermöglichten im Plangebiet bisher Dichtewerte bzw. Überbaumöglichkeiten von 2/10 je Baugrundstück, was insbesondere bei größeren Grundstücken oder Grundstücksvereinigungen zu relativ großen, für das Plangebiet maßstabsfremden Gebäudekörpern führen konnte.

Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine demnach mögliche gebietsuntypische, unmaßstäbliche Bebauung wird für die Baugebiete überwiegend die Festsetzung einer absoluten, maximalen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) unabhängig von der Grundstücksgröße gewählt. Dabei handelt es sich um ein gewachsenes Wohngebiet, das von einer aufgelockerten, straßenbegleitenden Bebauung geprägt ist. Es handelt sich hierbei regelhaft um Wohngebäude, die freistehend auf einem Gartengrundstück, überwiegend für die Nutzung durch eine bzw. wenige Wohnpartei(en) entworfen wurden. Die Grundfläche dieser Gebäude steht in einer Abhängigkeit zu ihrer Funktion, nicht jedoch zur Größe des Baugrundstücks. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

Am Wibbeltweg wird das Maß der baulichen Nutzung auf durch eine grundstücksbezogene Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Hierdurch soll die genehmigte Bebauung des Grundstücks mit zwei Wohngebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage planungsrechtlich nachvollzogen werden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, ungeachtet ob für das jeweilige Baugrundstück eine GR oder GRZ festgesetzt wird, sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO durch die Grundflächen derartiger Anlagen um 50 vom Hundert (50%) überschritten werden. Für die reinen Wohngebiete wird hiervon abweichend festgesetzt:

„In den reinen Wohngebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die in Satz 1 genannten Anlagen können Ausnahmen von der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Seiten 1548, 1551), möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Durch die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien werden die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auf befestigten Flächen weitgehend erhalten. Da derartig nach Satz 1 hergestellte Fahrwege und Stellplätze sich somit nur geringfügig auf die natürliche Funktion des Bodens auswirken, ist es gerechtfertigt – insbesondere für Fälle, die wie zum Beispiel eine Bebauung in zweiter Reihe einen höheren Erschließungsbedarf aufweisen – von der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO maximalen Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 vom Hundert Ausnahmen zuzulassen, soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleibt.

5.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)

Die GR bestimmt die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück in Summe. Die für ein Baugrundstück jeweils festgesetzte GR orientiert sich innerhalb eines Baublockes kleinräumig an der bestehenden Bebauung und städtebaulichen Struktur. Die Bestandsbebauung mit den überbauten Grundflächen wurde im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung (Strukturuntersuchung des Stadtteils Wellingsbüttel) vom Oktober 2010 ermittelt und im Folgenden anhand vorliegender Baugenehmigungen überprüft. Vordringliches Ziel dieser Festsetzung einer GR ist es, die in den betreffenden Bereichen vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten. Diese städtebauliche Struktur ist bestimmt durch eine weitgehend einheitliche Kubatur der Gebäude. Unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes kann so im Zusammenspiel mit einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und einer Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden eine weiterhin strukturtypische städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und Wahrung der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Künftige Neubauten fügen sich somit hinsichtlich Volumen und Maßstab in die bestehende Bebauungsstruktur ein.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets sind die Grundstücke mit Gebäuden mit einer Grundfläche von 120 m² bis 200 m² bebaut. Für diese Bereiche wird eine überbaubare Grundfläche (GR) von bis zu 200 m² festgesetzt. Hiervon abweichend sind die Grundstücke Speckmannstraße 13 und Speckmannstraße 25 mit Wohngebäuden mit einer Grundfläche deutlich über 200 m² bebaut. Der Bereich Kaspar-Ohm-Weg/ Ecke Horstweg zeichnet sich ebenfalls durch Gebäude mit einer Grundfläche zwischen 200 m² und 250 m² aus. Um auch bei diesen Gebäuden den tatsächlichen Bestand mit einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit zu sichern, wird hier eine überbaubare Grundfläche von bis zu 250 m² festgesetzt. Dem gegenüber überschreitet das Gebäude Kaspar-Ohm-Weg 11 die festgesetzte maximale Grundfläche von 250 m² nur geringfügig.

Die Festsetzung einer bestimmten GR bedeutet für eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber den bisher durch den jeweils geltenden Baustufenplan zumindest rechnerisch möglichen Bebauungen. Die zukünftig geringere Ausnutzbarkeit eines Grundstücks ist vor dem

Hintergrund des städtebaulichen Ziels des Strukturerhalts jedoch gerechtfertigt. Die jeweils festgesetzte GR bietet im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zur Geschossigkeit und Anzahl der Wohnungen den Grundeigentümern die Möglichkeit, eine für Wohnzwecke ausreichend große Wohnfläche zu realisieren. Zudem können sich für Grundeigentümer innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen durch Grundstücksteilung und unter Beachtung der nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. Seiten 525, 563), geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. Seite 33) notwendigen Abstandsflächen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten ergeben. Letztlich wurden die seit 1955 über den heutigen Bebauungsbestand hinausgehenden, bis hierhin bestehenden Baurechte in der Vergangenheit regelmäßig auch nicht (vollständig) ausgenutzt.

Die nach § 17 Absatz 1 BauNVO in Wohngebieten mögliche Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von einer Grundflächenzahl von 0,4 wird durch die jeweils festgesetzte GR nicht überschritten, vielfach jedoch auch nicht ausgenutzt, da dies sich der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts und der behutsamen Weiterentwicklung bestehender städtebaulicher Strukturen nicht vereinbar wäre.

Hier wiegt insgesamt das öffentliche Interesse an einer Erhaltung der typischen stadt- und ortsbildprägenden Baustruktur und Maßstäblichkeit schwerer als das Interesse der Grundeigentümer, die Baugrundstücke möglichst umfangreich bebauen zu können.

5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Flurstück 3565 am Wibbeltweg wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier wurden zwei Wohngebäude mit einer die Baukörper verbindenden Tiefgarage genehmigt. Da die sonst im Plangebiet festgesetzte überbaubare Grundfläche (GR) auf das Grundstück bezogen ist, wäre bei deren Anwendung hier eine Teilung des Grundstücks erforderlich, die in der Praxis schwierig wäre. Um die Größe der Wohngebäude dennoch strukturadäquat entsprechend der angrenzend festgesetzten GR von 200 m² zu begrenzen, werden auf dem Flurstück zwei Baukörper durch enge Baugrenzen festgesetzt. Die GRZ wurde so gewählt, dass auch die Errichtung der Tiefgarage planungsrechtlich gesichert ist.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse orientiert sich prinzipiell an der im Bestand vorhandenen Bebauung. So wird für den überwiegenden Teil der Baugebiete höchstens ein Vollgeschoss festgesetzt. Der Gebäudebestand ist in diesen Baublöcken durchweg durch eingeschossige Einfamilienhäuser in der offenen Bauweise geprägt und damit hinsichtlich der städtebaulichen Eigenart maßstabsbildend für zukünftige Bebauung in diesen Bereichen. Durch die Festsetzung wird der vordringlichen Zielsetzung Strukturerhalt entsprochen.

Am Wibbeltweg werden für zwei Neubauten hiervon abweichend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung korrespondiert mit der weiteren Bebauung westlich des Wibbeltweges, außerhalb des Plangebiets und leitet somit in die eingeschossige Bauungsstruktur über

5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Insgesamt wird das erhaltenswerte, städtebauliche Ortsbild des Plangebiets durch freistehende Wohnhäuser, die mit einem Vorgarten umgeben sind geprägt. Um diese städtebauliche Struktur zu sichern, wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebau-

ungsplan baukörperbezogen oder als baugrundstücksübergreifende Baustangen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich in der Regel am baulichen Bestand.

Die Festsetzung von baugrundstücksübergreifenden, meist straßenparallel ausgerichteten Baustangen entspricht der im Plangebiet überwiegenden Bauform. Straßenseitig werden die Baugrenzen dieser sogenannten Baustangen mit einem am Bestand orientierten Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt, um die bestehenden und für die Straßenzüge typischen Vorgartenzonen von einer weiteren Bebauung freizuhalten. Durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze werden die Gartenbereiche und ggf. ein städtebaulich für gartenbezogenes Wohnen ausreichender Abstand zu einer gartenseitigen Bebauung gesichert.

Die Tiefe der Baustangen wird unterschiedlich festgesetzt. Bei deren Festlegung sind insbesondere der Gebäudebestand und die vorgesehene Festsetzung einer bestimmten GR maßgebend. Die Baustangen haben entsprechend des Bestandes meist eine Tiefe von 18 m oder 22 m. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass im Regelfall das festgesetzte Maß der Baulichen Nutzung ausgeschöpft werden kann.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baustangen ist städtebaulich erforderlich, um das schützenswerte Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, das in den jeweiligen Straßenzügen durch Vorgärten und die in einer Reihung den Straßenraum begleitenden Bestandsgebäude, sowie dahinter liegende Gartenbereiche geprägt ist. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Neubauten innerhalb dieser Reihung errichtet werden und damit diese vorherrschende Bebauungsstruktur im Plangebiet erhalten bleibt.

„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone, Loggien und Wintergärten kann in den Wohngebieten bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Durch die gewählte Festsetzung wird bei den teils relativ engen Baufenstern die notwendige Flexibilität für die Anordnung der Außenwohnbereiche wie Terrassen und andere untergeordneten Bauteile erreicht.

5.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für die Baugrundstücke Wibbeltweg, Speckmannstraße 2 und 4/4a sowie Kaspar-Ohm-Weg 1 und 3 wird eine höchstzulässige Zahl von drei Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt in der überwiegenden Zahl den Bestand und leitet damit städtebauliche von den größeren Mehrfamilienhäusern westlich des Wibbeltwegs in die überwiegende Ein- und Zweifamilienhausbebauung im übrigen Baublock über. So können in diesen Bereichen auch weitere kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen, die sich jedoch aufgrund der beschränkten Wohnungsanzahl nicht nachteilig auf das erhaltenswerte Ortsbild auswirken.

Für den übrigen Baublock wird mit Ausnahme der Baugrundstücke Kaspar-Ohm-Weg 11 und Horstweg 11 sowie nördlich der Speckmannstraße wird eine höchstzulässige Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt den Bestand und ermöglicht in den meisten Fällen die Ergänzung der Einfamilienhäuser mit einer zusätzlichen (Einlieger-)Wohnung. Mit dieser moderaten Erweiterungsmöglichkeit wird Anpassungsmöglichkeiten an die Bedarfe der Nutzer Rechnung getragen und gleichzeitig im Sinne des verfolgten Strukturerhalts eine relativ homogene Prägung dieses Gebiets in Bezug auf die Ortsbildprägende Wohnform des Ein- und Zweifamilienhauses gesichert werden.

Hiervon abweichend wird für die Baugrundstücke Kaspar-Ohm-Weg 11 und Horstweg 11 aufgrund des Bestandes eine höchstzulässige Zahl von fünf bzw. drei Wohnungen

in Wohngebäuden festgesetzt. Die Festsetzung stellt sicher, dass auch zukünftig der zurzeit ausgeübte Bestand auch weiterhin planungsrechtlich möglich bleibt. Dieses Gebäude fügen sich jedoch nur bedingt in die ortsbildprägende Baustruktur ein und sollen daher nicht maßstabprägend für das übrige Plangebiet sein.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Speckmannstraße, den Horstweg, den Kaspar-Ohm-Weg und den Wibbeltweg erschlossen. Auf die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen wird verzichtet, da es im Plangebiet gegenüber dem bestehenden Planrecht des Baustufenplans zu keiner wesentlichen planungsbedingten Erhöhung der Wohnbevölkerung kommen und es daher in den Wohnstraßen zu keinem wesentlichen planungsbedingten Anstieg der Verkehrsbelastung kommen wird. Zudem sind keine gravierenden verkehrlichen Missstände im bereits erschlossenen Plangebiet bekannt, so dass in absehbarer Zeit eine perspektivische Flächensicherung auf Teilen der privaten Grundstücke nicht erforderlich erscheint.

5.5 Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen

„Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Stellplätze und Garagen zulässig, sofern Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Ziel dieser Festsetzung ist es, bei der Anlage von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken grundsätzlich den durch gestaltete Gärten geprägten, durchgrünten Charakter des Plangebiets zu beachten sowie Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu vermeiden. Die Anordnung auf dem Grundstück ist so zu wählen, dass die Gartenanlagen sowie auch die Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden.

5.6 Baugestalterische Festsetzungen

Zur Umsetzung der planerischen Zielsetzung, das ortstypische Erscheinungsbild von Wellingsbüttel nicht nur in seiner Bebauungsstruktur, sondern auch in seiner Baugestalt zu bewahren, werden zusätzlich zu den Festsetzungen etwa zu Art und Maß der Nutzung auch Anforderung an die Gestaltung der Baukörper festgesetzt.

„In den reinen Wohngebieten darf mit Ausnahme der mit (1) bezeichneten Flächen die zulässige Höhe der Außenwand oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (Drempelhöhe) beidseitig höchstens 1,0 m betragen. Für Hauptgebäude sind ausschließlich nur geneigte Dächer mit Ausnahme von Pult- und Tonnendächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 40° betragen. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Die Festsetzung ist notwendig, damit auch bei Neubauten ein baugestalterisches Erscheinungsbild erreicht wird, das sich in die ortstypische Bebauung mit Einzelhäusern mit überwiegend geneigten Dächern entsprechend einfügt. Geneigte Dächer sind für das Plangebiet ein Hauptmerkmal der Bestandsbebauung. Die Festsetzung einer Mindestdachneigung sichert auch weiterhin eine Bebauung die vor allem durch steile Sattel- oder Walmdächer charakterisiert bleibt. Durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Drempelhöhe – dem Maß zwischen Oberkante Rohdecke und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion – wird sichergestellt, dass sich oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses nicht ein weiteres Staffelgeschoss entwickeln kann, sondern kurz über dem letzten Vollgeschoss das geneigte Dach beginnt. Hierdurch wird die Gestalt und Maßstäblichkeit der Bebauung gewahrt. Es wird vermieden, dass Nicht-Vollgeschosse mit entsprechend größeren

Drempelmaßen zu Gebäuden führen, die sich dem Betrachter als im Vergleich zur prägenden Bestands- bzw. Nachbarbebauung höhergeschossige, strukturfremde Gebäude präsentieren.

Gestalterische Festsetzungen lassen sich in bereits besiedelten Gebieten nur bei eindeutigen Vorgaben im Bestand begründen. Nicht eindeutig vorgeprägte Bereiche sind daher von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen. Das trifft auf alle mit „(1)“ bezeichneten Gebiete zu. Durch das Zulassen von Ausnahmen kann im Einzelfall besonderen Situationen entsprochen werden.

Auch ohne diese ausgenommenen Bereiche sowie eventuelle Ausnahmen ist der weit- aus größte Teil des Plangebiets von den baugestalterischen Regelungen erfasst, die den Strukturert halt wirksam unterstützen können.

5.7 Technischer Umweltschutz

5.7.1 Lärmschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung im Bereich der Brücke der Stadtbahnstraße über die S-Bahnstrecke werden im Plangebiet auf den Grundtücken Horstweg 29 und 31 für die Neuplanung von Wohngebäuden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse die folgende Festsetzung in § 2 der Verordnung aufgenommen.

„Auf den mit „(2)“ bezeichneten Flächen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Die Festsetzung ist bezogen auf Neuplanungen. Bestandsnutzungen bleiben hiervon unberührt.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 HBauO zu stellenden baurechtlichen Anforderungen nicht berührt. Demnach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. 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 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991, Seite 281, 1993, Seite 2121) maßgebend.

Bei Neuplanungen sind grundsätzlich wegen des Reflexionsschalls geringe schalltechnische Auswirkungen bei geschlossener oder offener Bauweise zu erwarten. Eine derart geringfügige Pegelerhöhung kann akustisch nicht als erhöhte Belästigung wahrgenommen werden. Weitere Anforderungen an die Fassadenausbildung mit dem Ziel, die Schallreflexion zusätzlich zu verringern, stellen aus baulich-technischer Sicht sowie vor wirtschaftlichem Hintergrund einen nicht zu vertretenden Aufwand dar, der die Eigentümer zudem unverhältnismäßig einseitig belasten würde. Vor diesem Hintergrund sind die resultierenden Pegelerhöhungen in diesen Fällen als hinnehmbar einzustufen.

5.7.2 Wirkungsbereich der oberirdischen Elektrizitätsleitung

Im Nordosten außerhalb des Plangebiets ist eine 110 kV-Freileitung vorhanden, für die derzeit eine unterirdische Verlegung nicht ansteht.

Bei der Beurteilung der möglichen langfristigen gesundheitlichen Auswirkungen der elektrischen und magnetischen Felder einer Hochspannungsfreileitung auf den Menschen geht man heute von einem wissenschaftlich begründeten Verdacht eines Zusammenhangs zwischen niederfrequenten Magnetfeldern, wie sie bei Hochspannungsfreileitungen auftreten, und möglichen Erkrankungen bei empfindlichen Personengruppen wie z.B. Kindern aus. Es soll daher im Interesse der gesundheitlichen Vorsorge die Neuerrichtung von baulichen Anlagen, die besonders zum dauernden Aufenthalt von Kindern oder anderen empfindlichen Personengruppen bestimmt sind (z.B. Kindergärten, Schulen, Pflegeheime, Krankenhäuser), nur in einem bestimmten Mindestabstand zu der Hochspannungsfreileitung zugelassen werden.

„Auf den mit „(3)“ bezeichneten Flächen sind in einem Seitenabstand von 50 m zur Mittelachse der vorhandenen 110-kV-Hochspannungsfreileitung bauliche Anlagen für Kinder und Jugendliche, Spiel- und Sportstätten, Krankenhäuser sowie Pflegeheime und Erholungsstätten unzulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Die von der Freileitungstrasse im Plangebiet betroffenen zwölf Wohngebäude am Horstweg werden dagegen planungsrechtlich gesichert, da sie auf Grundlage des bisher geltenden Planrechts zulässig bzw. genehmigungsfähig waren. Sie stellen in der Regel erhebliche vorhandene Sachwerte dar. In die heute zulässige Nutzung, die in der Verantwortung der Eigentümer bzw. sonstigen Nutzer steht, soll nicht eingegriffen werden. Durch die Planung tritt insofern keine Verschlechterung der Situation oder eine Erweiterung des von entsprechenden Einwirkungen ggf. betroffenen Personenkreises ein.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung der Bauflächen bzw. des Plangebiets werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, die gleichzeitig negative Folgen des Klimawandels mindern.

5.8.1 Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung

„Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

Dachbegrünungen schaffen ökologisch wirksame Lebensräume. Sie verzögern den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers und mindern die Aufheizeffekte von Dachflächen. Für die extensive Begrünung auf Garagen und Carports ist ein Substrataufbau von mindestens 5 cm erforderlich. Für die Begrünung sollen standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

„Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Mit Hilfe dieser Festsetzungen werden auch auf Dächern von Tiefgaragen begrünte Grundstücksteile und ökologisch wirksame (Ersatz-)Lebensräume insbesondere für Insekten und Nahrungsraum für Vögel geschaffen. Tiefgaragenbegrünungen verzögern den Abfluss anfallender Niederschläge und wirken positiv auf das Klima des näheren Umfeldes u.a. durch Mindern des Aufheizeffektes von Dachflächen und Binden von Stäuben. So werden negative Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet ausgeglichen.

Für festgesetzte Tiefgaragenbegrünungen sollen standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die Begrünungen sollen dauerhaft erhalten werden und bei Ausfall soll gleichwertiger Ersatz gepflanzt werden, der die gestalterischen, ökologischen und klimatischen Funktionen im Plangebiet übernimmt.

Ausnahmen können z.B. im Zusammenhang mit einer hinreichend nutzbaren Gestaltung des Wohnumfeldes zugelassen werden.

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Die Festsetzung schafft ökologisch wirksames Grünvolumen, dient der gestalterischen Einbindung der Anlagen in das Stadt- und Landschaftsbild und reduziert klimatische Auswirkungen großflächiger Versiegelungen.

„Für festgesetzte Baumanpflanzungen und Ersatzanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Die Festsetzung dient der Sicherung bzw. Schaffung ausreichend großer Wurzelräume sowie dem Schutz des Wurzelraumes festgesetzter, erhaltenswerter Bäume vor Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Dadurch wird der dauerhafte Erhalt festgesetzter, zu erhaltender Bäume in Baugebieten und Grünflächen gesichert.

5.8.2 Maßnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz

Durch die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus der Fahrwege sowie ebenerdigen Stellplätze (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung) werden die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auch auf befestigten Flächen weitgehend erhalten.

Die Festsetzung zur Begrünung von Garagen und Carports (vgl. § 2 Nummer 8) und zur Begrünung von Tiefgaragen (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung) wirkt durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz.

5.8.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden rechtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da alle aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Eingriffe bereits durch die im Plangebiet jeweils gültigen Baustufenpläne ermöglicht werden bzw. die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.

Die Verwirklichung der Festsetzungen begründet keinen Eingriffstatbestand und von daher auch kein Ausgleichserfordernis, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (§ 1 Absatz 3 Satz 5 BauGB) und das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß der naturräumlichen Situation angemessen festgesetzt wird.

6 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Baustufenpläne Wellingsbüttel und Poppenbüttel in der Fassung ihrer erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

7 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 7,3 ha groß.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten.