

Informationsblatt

zur öffentlichen Plandiskussion der Bebauungsplan-Entwürfe Othmarschen 36 und 37 am 17. Juni 2009 um 19.30 Uhr im Gymnasium Othmarschen

1. Plangrenzen

Bebauungsplan-Entwurf Othmarschen 36 (Reventlowstraße Ost):

Reventlowstraße – Bahngleise – Ostgrenze des Flurstücks 166 – Nordgrenze des Flurstücks 123 (Gottorpstraße) – Bosselkamp – Walderseestraße

Bebauungsplan-Entwurf Othmarschen 37 (Reventlowstraße West):

Parkstraße- Jeppweg- Bahnanlage- Reventlowstraße- Walderseestraße-
Droysenstraße- Jungmannstraße

2. Bestand

Bei den Plangebietes handelt es sich um Wohngebiete, die vor allem durch erhaltenswerte Villen geprägt sind. Die Wohngebäude stammen größtenteils aus der Gründerzeit und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Neben den Wohngebäuden prägen ebenfalls Gärten und Freiflächen das landschaftliche Erscheinungsbild. Dieses Zusammenspiel von z.T. großzügigen Gärten und erhaltenswerten Wohngebäuden macht den besonderen Charme des Gebietes aus, der typisch für die Elbvororte ist.

Einige neuere Wohngebäude beeinträchtigen das Ortsbild, da sie sich auf Grund ihres Bauvolumens nicht den vorhandenen baulichen Maßstäben anpassen.

Entlang der Walderseestraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Der kleine Bach Teufelsbek fließt entlang der Walderseestraße. Im Norden der Plangebiete verlaufen die Bahngleise der S-Bahnlinie S1 Wedel - Hamburg/Altona.

3. Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan-Entwürfen soll zum einen die Struktur der vorhandenen Bebauung gesichert werden. Es ist vorgesehen, für die ortsbildprägenden Gebäude ein Erhaltungsgebot festzusetzen. Hierdurch soll ein Genehmigungsvorbehalt vor allem für Abbrucharträge geschaffen werden.

Zum anderen sollen neben dem Wohnen zukünftig auch Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind, zulässig sein. Das bisherige Planungsrecht -der Baustufenplan Groß Flottbek/ Othmarschen von 1955- steht diesem Ziel entgegen, da jede Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften ausdrücklich ausgeschlossen sind.

Zu den Nutzungen, die neben dem Wohnen zugelassen werden sollen, gehören vor allem soziale Einrichtungen, wie die Betreuung von Kindern oder älteren Menschen. Diese Einrichtungen zählen zu einer sozial angemessenen Ergänzung der Wohnbebauung, womit dem Wandel an Wohn- und Lebensbedürfnissen Rechnung getragen wird.

4. Planinhalt

Es ist vorgesehen, die Plangebiete in verschiedene Bereiche zu gliedern. Entlang der Reventlowstraße und Walderseestraße sollen soziale Einrichtungen allgemein zulässig sein, deshalb ist hier die Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes (WA)“ geplant. In den ruhigen Wohnbereichen sollen diese Einrichtungen nur ausnahmsweise zulässig sein, daher wäre in diesen Bereichen die Ausweisung „reines Wohngebiet (WR)“ sinnvoll. Reine Wohngebiete genießen gegenüber den

allgemeinen Wohngebieten einen größeren Schutzanspruch für ein störungsfreies Wohnen.

Um die bestehende Bebauungsstruktur zu sichern, sind für die Gebäude Baugrenzen vorgesehen, die sich am Bestand orientieren. Erweiterungen der Gebäude sollen auch zukünftig möglich sein, jedoch nur im geringfügigen Maß, da die Bebauungsstruktur nicht durch große maßstabssprengende Gebäude beeinträchtigt werden soll. Es steht noch nicht abschließend fest, in welcher Weise mögliche Anbauten in die Bebauungspläne eingearbeitet werden (entweder grafisch in der Planzeichnung oder als textliche Ergänzung in der Verordnung). Die Höhe der Gebäude wird sich am vorhandenen Bestand orientieren.

Für die ortsbildprägenden Gebäude sind Erhaltungsbereiche geplant. Die Untersuchung der erhaltenswerten Gebäude ist noch nicht abgeschlossen, so dass noch weitere Gebäude in die Erhaltungsbereiche einbezogen werden können. Zunächst wurden nur die zusammenhängenden Bereiche eingetragen. Vorhandene und erkannte Denkmäler werden im weiteren Planverfahren in die Entwürfe übernommen.

Die vorhandene öffentliche Grünfläche an der Walderseestraße soll als Parkanlage ausgewiesen werden. Es wird beabsichtigt, die alte Teufelsbek, den kleinen Bach, der entlang der Walderseestraße z.T. unterirdisch verläuft, wieder frei zu legen. Die bestehenden Bahngleise im Norden des Plangebietes werden nachrichtlich als oberirdische Bahnanlage übernommen.

5. Das bisherige Planungsrecht und andere rechtsverbindliche Vorgaben

Baustufenplan Groß Flottbek/ Othmarschen

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Groß Flottbek/ Othmarschen von 1955, der besonders geschütztes Wohngebiet nach § 10 Absatz 4 der Baupolizeiverordnung ausweist. Jede Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften sind ausdrücklich ausgeschlossen. Für die Bebauung sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. 3/10 der Grundstücksflächen dürfen mit Gebäuden überbaut werden.

Zusätzlich bestehen für einige Bereiche im Plangebiet Fluchtlinienpläne, die eine vordere Baulinie an der Straßenseite vorsehen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche aus. Die Bahngleise werden im Flächennutzungsplan als Schnellbahn/ Fernbahn dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist durch die neuen Bebauungspläne nicht erforderlich, da diese aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprechend entwickelt werden.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm sieht für das Plangebiet das Milieu „Grünqualität , waldartig“; Grünanlage eingeschränkt nutzbar“. Des weiteren weist der Landschaftsprogramm die milieuübergreifende Funktionen „Schutz oberflächennahen Grundwassers/ Stauwasser“ aus. Das Artenschutzprogramm stellt den Geltungsbereich als Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ sowie „parkartige Struktur“ dar.

6. Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung erforderlich. Auf der Plandiskussion sollen die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dargestellt werden.