

Vom 16. Dez. 1991

Freie Hansestadt Hamburg
Behörde
Landratsamt
Stadthausbrücke 6, 21 Hamburg 36
Ruf

Begründung

Eigentum der Plankammer

zum Bebauungsplan Schnelsen 75

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 6/87 vom 16. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1273) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. November 1987, 17. November 1989 und 18. September 1990 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 2254, 1989 Seite 2445, 1990 Seite 1693) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Sechshundsechzigsten Änderung vom 23. Juni 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 144) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Holsteiner Chaussee und die Oldesloer Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine grünbegleitende Ost-West-Fußwegeverbindung, einen Spielplatz und einen Bolzplatz auf bislang überwiegend für Verkehrszwecke ausgewiesenen Grundstücksteilen schaffen.

....

Auf Flächen nördlich Kettelerweg - östlich Holsteiner Chaussee - wird eine Wohnbebauung ausgewiesen. Darüber hinaus soll die Bebaubarkeit und Erschließung hinterer Grundstücksteile neu geregelt werden. Die Oldesloer Straße und die Holsteiner Chaussee werden zur Anlegung von Parkbuchten und Radwegen verbreitert.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet befinden sich im wesentlichen ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in straßenparalleler Randbebauung. An der Ecke Oldesloer Straße und Burgwedel steht ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Läden im Erdgeschoß. Im Bereich Oldesloer Straße zwischen Voßkamp und Burgwedel sind in den Erdgeschossen der Gebäude überwiegend Läden vorhanden.

Im Eckbereich Oldesloer Straße/Holsteiner Chaussee ist ein Gebäudekomplex mit ein- und zweigeschossiger Laden- und Geschäfts- sowie fünfgeschossiger Wohnnutzung entstanden. Nördlich anschließend am Kettelerweg befindet sich ein privates Alten- und Pflegeheim mit einem drei- bis viergeschossigen Gebäude; das angrenzende Flurstück 2895 und ein Teil des Flurstücks 1343 an der Holsteiner Chaussee werden von dem Heim als Freifläche genutzt.

Auf dem Flurstück 1295 an der Oldesloer Straße ist ein Erdbaubetrieb und auf dem Flurstück 1197 an der Peter-Timm-Straße ein Kraftfahrzeugbetrieb vorhanden. Auf dem Flurstück 1196 an der Straße Fuchsversteck steht ein Röhrenbunker. Die Flurstücke 1316 am Voßkamp sowie 1222 und 1223 an der Straße Burgwedel sind unbebaut.

Auf dem Flurstück 5520 am Kettelerweg sowie zwischen den Flurstücken 1223 und 1295 an der Straße Burgwedel befinden sich Geländeänderungen, wie eine vergleichende Auswertung von Luftbildern und Grundkarten ergeben hat.

Auffälligkeiten, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht aufgetreten.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet -----

Zur Erhaltung der Struktur des Gebiets ist es erforderlich, Neubauten an die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung anzupassen. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird deshalb unter Berücksichtigung des Bestandes reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. An der Straße Burgwedel, im östlichen Bereich der Peter-Timm-Straße, an der Holsteiner Chaussee (nördlich der Parkanlage), im südlichen Bereich der Straße Voßkamp und am Kettelerweg wird zweigeschossige, im übrigen eingeschossige Bebauung ausgewiesen.

Im größten Teil des Plangebiets ist es zur Sicherung einer das Gebiet prägenden aufgelockerten Bebauung notwendig, das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung zu unterschreiten. Hier sind für die Straßenrandbebauung als Grundflächenzahl 0,3 und - sofern eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist - als Geschoßflächenzahl 0,6 bestimmt worden. Für die rückwärtige Bebauung zwischen Peter-Timm-Straße und Fuchswechsel sowie an der Holsteiner Chaussee gilt diese Bestimmung ebenfalls. Lediglich auf den relativ kleinen Flurstücken an der Straße Burgwedel, an der Peter-Timm-Straße und südlich Fuchswechsel wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgeschöpft. Nur so ist es möglich, die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und überdies zum Teil eine rückwärtige Bebauung zuzulassen.

...

Zur Erhaltung des Gebietscharakters und zur Verhinderung von Mehrfamilienhausbau wird beiderseits Voßkamp und der Straße Fuchswechsel bestimmt, daß für die Bebauung nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Am Voßkamp - auf den Flurstücken 1350, 1351, 3988 und 4903 bis 4905 - sind entsprechend dem Bestand auch Doppelhäuser zulässig.

Mehrere tiefe Grundstücke im südlichen und östlichen Planbereich eignen sich für eine Zweitbebauung; hier soll durch Festsetzung rückwärtiger Baulandflächen dem Bedarf an Einfamilienhäusern Rechnung getragen werden. Anstelle einer Grundflächenzahl wird für die rückwärtigen eingeschossigen Flächenausweisungen eine maximale Grundfläche der baulichen Anlagen von 150 m² festgesetzt. Außerdem wird festgelegt, daß auf diesen Flächen nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude zulässig sind sowie eine Geschoßflächenzahl von 0,3 nicht überschritten werden darf. Diese Festsetzung soll insbesondere eine deutlich geringere Baumasse in den Blockinnenbereichen gegenüber der das Straßenbild prägenden straßenparallelen Blockrandbebauung gewährleisten. Damit wird eine optische Aufwertung der schmalen Grünfläche erreicht und der Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Letzterem dient auch die Festsetzung, daß die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile über gemeinsame Grundstückszufahrten erfolgen soll.

Für die Grundstücke Voßkamp 3 bis 7 kann eine Zweitbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wegen einer hochanstehenden Moränenschicht nicht zugelassen werden, da das Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken nicht versickern kann und der Bau eines Regenwassersiels nicht vorgesehen ist. Darüber hinaus ist wegen der erhaltenswerten Hintergärten und der Nähe zum Altenheim eine rückwärtige Bebauung der Flächen städtebaulich nicht gewünscht.

An der Straße Burgwedel befindet sich auf dem Flurstück 1221 ein Friseurgeschäft und auf dem Flurstück 2832 ein Gemüseladen. Um diese Betriebe in ihrem Bestand und ihrer betriebsnotwendigen Entwicklung zu sichern, soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht werden, weil sie zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.

Zum Schutz erhaltenswerter Bäume sind auf den Flurstücken 3998 am Fuchsversteck und 1219/1220 an der Straße Burgwedel die Baugrenzen im erforderlichen Abstand um die Bäume herumgelegt worden. Die rückwärtige Baugrenze auf den Flurstücken 1218 bis 1221 an der Straße Burgwedel wird im südlichen Bereich abgeknickt, um eine Beeinträchtigung der Bebauung durch den südlich angrenzend geplanten Bolzplatz zu verhindern und den Grünzug im Blockinnenbereich optisch zu erweitern. Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Plan in Einzelheiten geändert. Es wurde die Bautiefe des Gebäudes Kettelerweg 7/9 von 15 m auf 18 m erweitert, um die Balkone und Terrassen zu berücksichtigen. Damit erhält die Bautiefe das gleiche Maß wie bei den Häusern an der Oldesloer Straße. Auch für die Häuser Voßkamp 3/11 wurde die Bautiefe auf 18 m erweitert, weil so die verschieden weit von der Straße entfernt stehenden Häuser von den Baugrenzen erfaßt werden, ohne einen Versprung der Baugrenze festsetzen zu müssen. Gleichzeitig wurde die Bauflächenweisung westlich des Voßkamps mit der an der Oldesloer Straße verbunden und auch der Bau von Doppelhäusern für die Flurstücke 1350, 1351, 3988, 4904 und 4905 zugelassen. Die Baugrenzen für das Haus Voßkamp 4 wurden um 2 m zur Straße verlegt und für die Häuser Voßkamp 2, 2 a und 4 jeweils 2 Vollgeschosse ausgewiesen; beide Änderungen orientieren sich am Bestand. Das im rückwärtigen Teil des Flurstücks 3612 gelegene Gebäude wird nicht mehr von Baugrenzen erfaßt, da straßenparallel in Anlehnung an die Nachbarbebauung eine Baumöglichkeit geschaffen wird und das Grundstück für zwei Häuser zu klein ist.

...

Auf dem Flurstück 2765 (Fuchswechsel 10) wurde einem Bauantrag entsprechend die überbaubare Fläche um 8 m zur Straße verschoben. Durch Verlängerung der überbaubaren Fläche kann im Eckbereich Holsteiner Chaussee/Peter-Timm-Straße auf dem Flurstück 1176 eine selbständige Neubebauung realisiert werden. Außerdem wurde für alle Flurstücke entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1990 eine Grundflächenzahl festgesetzt. Alle beschriebenen Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an den Bestand bzw. zu seiner Erweiterung wird an der Oldesloer Straße, im Bereich Kettelerweg/Holsteiner Chaussee und auf dem Flurstück 1197 an der Peter-Timm-Straße allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An der Peter-Timm-Straße und im Eckbereich Oldesloer Straße/Kettelerweg wird eingeschossige Bebauung mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von jeweils 0,2 und entlang der Oldesloer Straße zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 - jeweils in offener Bebauung - ausgewiesen. Das festgesetzte Maß der Nutzung, das die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte nicht ausschöpft, soll die gebietsprägende aufgelockerte Bebauung mit möglichst geringen versiegelten gärtnerisch angelegten Freiflächen sicherstellen. Für das eingeschossige Gebäude an der Ecke Kettelerweg/Oldesloer Straße wurden die Geschoß- und Grundflächenzahlen nach der ersten öffentlichen Auslegung eingefügt; diese Änderung ist geringfügig.

Am Kettelerweg/Holsteiner Chaussee wird ein dort vorhandenes Alten- und Pflegeheim (Bischof-Ketteler-Haus des Caritasverbandes e.V.) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die dreigeschossige Flächenausweisung ermöglicht weiterhin die gegenwärtige Nutzung, da Anlagen für soziale Zwecke

nach § 4 Absatz 2 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung zu den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zählen. Auf dem an der Holsteiner Chaussee angrenzenden Flurstück 2838, dem im Eigentum des Caritasverbandes befindlichen Flurstück 2895 und dem vom Caritasverband langfristig angepachteten südlichen Teilbereich des Flurstücks 1343 wird straßenparallel eine dreigeschossige geschlossene Bebauung ausgewiesen. Die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung mit drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,8 berücksichtigen die vorhandene Bebauung sowie bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und ermöglichen auch eine Wohnnutzung auf bisher unbebauten oder nur sehr gering bebauten Grundstücken. Die im Verhältnis zur Größe des Flurstücks 1343 geringe und auf den Straßenrandbereich beschränkte Bebauung berücksichtigt das städtebauliche Ziel der Ergänzung von rückwärtigen Gartenanlagen, privater und öffentlicher Parkanlagen.

Die Baumöglichkeit auf den Flurstücken 1343 und 2895 wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung geschaffen. Gleichzeitig wurde die gesamte Fläche des Altenheims nicht mehr als Fläche für den Gemeinbedarf, sondern als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Änderungen wurden erforderlich, weil im bisher geltenden Bebauungsplan Schnelsen 7 das Flurstück 1343 teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf (städtisches Altenheim), teilweise als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen war; realisiert wurde jedoch ein privates Altenheim. Durch die Ausweisung einer Bebauung wird auch eine Möglichkeit, das Altenheim zu erweitern, geschaffen; es ist jedoch ebenso der Bau von Wohnungen denkbar. Die vorgenannte Planänderung berührt die Grundzüge der Planung und erforderte eine erneute öffentliche Auslegung. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen führten zu keiner weiteren Planänderung in diesem Bereich.

Das Flurstück 2895 und der angepachtete Teil des Flurstücks 1343 an der Holsteiner Chaussee werden von den Bewohnern des Heimes als Freifläche genutzt. Die eingezäunten Freiflächen des Heimes sind relativ groß, um den älteren Heimbewohnern eine im Hinblick auf die stark befahrenen Straßen gefährlose

Ausgangsmöglichkeit zu bieten. Auf dem Flurstück 1343 befinden sich gestaltete private Grünanlagen und ein wertvolles Gewässerbiotop, das erhalten bleiben soll. Deshalb wird auf diesen Flächen zur Erhaltung des Biotops und der Freiflächen der Bau von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen. Dieser Ausschluß erfaßt auch rückwärtige Teilflächen des Flurstücks 2838.

Auf dem Flurstück 1197 an der Peter-Timm-Straße ist ein Kraftfahrzeugbetrieb vorhanden. Dieser seit Jahren ansässige nicht störende gewerbliche Betrieb hat innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Bestandsschutz und wird entsprechend seiner bestehenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da das Flurstück von reinem Wohngebiet umgeben ist, sollen Erweiterungen des Betriebes nicht mehr ermöglicht werden.

Zum Schutz erhaltenswerter Bäume ist auf den Flurstücken 1305 und 1306 an der Oldesloer Straße die Baugrenze im erforderlichen Abstand um die Bäume herumgelegt worden. Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde die hintere Baugrenze erweitert, um das zurückliegende Gebäude Oldesloer Straße 19 planungsrechtlich zu sichern; diese Änderung ist geringfügig. Für die westlich des Volkshauses liegenden Grundstücke Oldesloer Straße 11-15 konnte trotz der relativ großen Grundstückstiefe wegen einer hochanstehenden Moränenschicht keine rückwärtige Zweitbebauung zugelassen werden.

5.3 Mischgebiet

In Anlehnung an den Bestand wird für den Eckbereich Oldesloer Straße/Holsteiner Chaussee Mischgebiet mit ein- bis fünfgeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Für die Flurstücke 3916, 5324 und 4306 an der Holsteiner Chaussee ist eine maximal zweigeschossige Bebauung ausgewiesen, die sich mit einer überbaubaren Fläche von 18 m Tiefe und 5 m im rückwärtigen eingeschossigen Bereich sowie einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 städtebaulich der übrigen Bebauung des Plangebiets anpaßt und die auf diesen Grundstücken vorhandene Bebauung berücksichtigt.

Für die im Eckbereich Oldesloer Straße/Burgwedel liegenden Flurstücke 1224, 1293 bis 1295 und den rückwärtigen Teil des Flurstücks 1296 sowie den östlichen Teil des Flurstücks 1223 wird ebenfalls Mischgebiet ausgewiesen. Das Flurstück 1294 ist wegen des Betriebszusammenhangs in das Mischgebiet einbezogen worden. Hier sind Betriebswohnungen und Büros vorhanden. Entsprechend dem Bestand sowie in Anpassung an die Ausweisung der Bebauung im benachbarten allgemeinen Wohngebiet wurde eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen entlang der Straßen und einem Vollgeschoß im rückwärtigen Bereich gewählt. Der seit 1928 auf dem Flurstück 1295 vorhandene Erdbaubetrieb ist gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung als Gewerbebetrieb einzustufen, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Die gegenwärtig vom Betrieb ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen beschränken sich auf die Arbeitszeiten an Werktagen; Einwendungen aus der Nachbarschaft sind nicht bekannt. Für den Fortbestand der Firma am bisherigen Standort werden daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der Flächen, eine neue Zufahrt von der Straße Burgwedel sowie baulich vertretbare Erweiterungen geschaffen. Soweit die Erweiterungen im Nahbereich von Wohnbauflächen liegen, werden hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei Vorliegen konkreter Bauabsichten alle Möglichkeiten ausgeschöpft, um Beeinträchtigungen für die Umgebung weiterhin auszuschließen. Auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschoßflächenzahl von 0,5 werden die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte - wie in den Wohngebieten - nicht ausgeschöpft. Dagegen berücksichtigt die im vorderen Bereich unter Beachtung des Bestands festgesetzte zweigeschossige Bebauung mit der Grundflächenzahl von 0,6 die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze. Die Ausweisung berücksichtigt auch die auf dem Flurstück 1224 an der Straße Burgwedel vorhandene Bäckerei.

...

Da die Zu- und Abfahrt der Erdbaufirma zur stark befahrenen Oldesloer Straße sehr ungünstig liegt und überdies zu Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung führen kann, soll eine neue Belegenheit einschließlich einer 10 m breiten Zu- und Abfahrt über Teilflächen des Flurstücks 1223 zur Straße Burgwedel erfolgen. Wegen der hier gegebenen besonderen Grundstückssituation (insbesondere wegen der weit hinter die vordere Gebäudefluchtlinie der angrenzenden Bebauung auf den Flurstücken 1221 und 1224 zurückspringenden Baugrenze) kann für die sehr tiefe vordere Freifläche auf dem Flurstück 1223 nicht von den üblichen gärtnerisch anzulegenden Vorgartenflächen nach § 9 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung ausgegangen werden. Diese Fläche kann im Interesse der Aufrechterhaltung des Betriebs als notwendige Arbeits- und Lagerstättenfläche genutzt werden. Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen sind hieraus nicht zu erwarten. Um die Lager- und Zufahrtsflächen des Erdbaubetriebs optisch gegenüber dem nördlich angrenzenden Spielplatz abzuschirmen, ist auf den Flurstücken 1223 und 1295 eine 3 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die je zur Hälfte auf der Grünfläche und im Mischgebiet liegt. Vor der zweiten öffentlichen Auslegung befand sich die Anpflanzungsfläche nur im Mischgebiet, war jedoch um etwa 100 m kürzer. Zur Abschirmung des Mischgebiets auf dem Flurstück 1296 gegenüber dem reinen Wohngebiet auf dem Flurstück 1297 ist eine 5 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, die je zur Hälfte im Mischgebiet und reinen Wohngebiet liegt.

Nach den beiden öffentlichen Auslegungen wurde jeweils die Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet und der Grünfläche (Parkanlage) geändert. Damit soll erreicht werden, daß die Fahrzeuge der Erdbaufirma auf dem Betriebshof wenden können. An der Straße Burgwedel ist die Parkanlage schmaler und auf dem Flurstück 1295 breiter geworden. Um dennoch die Öffnung der Parkanlage zur Straße Burgwedel optisch großzügiger zu gestalten, wurden auf einer Teilfläche des Flurstücks 1223 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ausgeschlossen.

...

Diese Fläche umfaßt nur den Baumbestand an der Grenze zum Flurstück 1224, so daß eine 10 m breite Zu- und Abfahrt neben der 1,5 m breiten, im Mischgebiet vorgesehenen Anpflanzungsfläche, nicht davon betroffen ist. Die beschriebenen Änderungen sind geringfügig; sie wurden unter Berücksichtigung des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen.

5.4 Erhaltungsbereiche

Entlang der historischen Straßen Oldesloer Straße und Burgwedel befinden sich überwiegend kleinere Villen und Landhäuser aus der Gründerzeit und der Jahrhundertwende, die den Übergang vom vorindustriellen Bauerndorf zur Vorstadtsiedlung der Industrialisierungszeit charakterisieren. Die Gebäude mit horizontal und vertikal gegliederten Fassaden, kräftigen Traufgesimsen und abschließender Dachgestaltung sowie noch überwiegend sorgfältig gestalteten Fenstern markieren durch ihre architektonische Einheitlichkeit und Geschlossenheit das Stadtbild und prägen städtebaulich bedeutend das typische Milieu in diesem Bereich des Stadtteils Schnelsen. Deshalb wurden diese Grundstücke in Erhaltungsbereiche einbezogen.

Für das im reinen Wohngebiet liegende Flurstück 1342 (Ecke Holsteiner Chaussee/Voßkamp) ist ebenfalls ein Erhaltungsbereich festgelegt worden. Hier befindet sich eine reetgedeckte Fachwerkkate, die die bäuerliche Vergangenheit Schnel-sens repräsentiert. In Verbindung mit schutzwürdigem Baumbestand, insbesondere zwei Kopflinden vor dem Gebäude, prägt die Fachwerkkate sehr bestimmend das Stadt- und Straßenbild. Der Erhalt dieses baugeschichtlich bedeutenden Gebäudes ist ein besonderes städtebauliches Anliegen.

Für die als Erhaltungsbereiche bezeichneten Gebiete treffen die in § 172 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründe zu. In diesen Gebieten 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 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung 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 1).

5.5 Straßenverkehrsflächen

Die Oldesloer Straße und die Holsteiner Chaussee sind im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten. Die Oldesloer Straße ist Teil der Bundesstraße B 432 (Ring 3), was in Verkehrsspitzenzeiten zur erheblichen Überlastung dieses zweispurigen Straßenabschnittes führt. Deshalb ist vorgesehen, den weiträumigen Verkehr, der heute den Ring 3 benutzt, nach Ausbau einer Autobahn-Eckverbindung der Bundesautobahn A 7 - A 23 auf das Teilstück der A 7 zwischen Eidelstedt und Schnelsen-Nord zu lenken; dies wird zu einer spürbaren Entlastung der Oldesloer Straße führen. Im Planbereich wird weiterhin ein zweispuriger Straßenquerschnitt für die Oldesloer Straße ausreichen. Daher wird hier nur der Bau von Radwegen, Parkbuchten und Abbiegespuren vorgenommen. Die Anlegung von beidseitigen Radfahrwegen entlang der stark befahrenen Oldesloer Straße ist aus Sicherheitsgründen unverzichtbar.

Die Holsteiner Chaussee ist Teilstück der Bundesstraße B 4; hier werden Straßenerweiterungsflächen für den Bau eines Geh- und Radweges bei Wiederherstellung bzw. Erhaltung der offenen Gräben und des Baumbestandes festgesetzt. Eine Verbreiterung der zweispurigen durchgehenden Fahrbahn ist nicht vorgesehen. Um den Fortbestand der im Erhaltungsbereich liegenden Fachwerkkate an der Holsteiner Chaussee 304 (Flurstück 1342) sicherzustellen, muß die Straßenbreite der Holsteiner Chaussee im Bereich dieses Gebäudes eingeschränkt werden.

Die Straße Fuchswechsel soll mit einer Kehre enden. Für einen Ausbau dieser Straße als Wohnhof ist eine Verbreiterung auf 9 m erforderlich, die wegen vorhandener Bäume und Hecken einseitig nach Süden vorgenommen werden muß. Im nördlichen Bereich der Straße Fuchsversteck sind Flächen für eine Straßenverbreiterung vorgesehen; die Flächen, auf denen sich ein Graben befindet, sind bereits im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die übrigen Straßen im Plangebiet werden entsprechend den vorhandenen Ausbaubreiten in den Bebauungsplan übernommen. An einigen Einmündungsbereichen sind Eckabschrägungen vorgesehen. Der öffentliche Grund vor dem Flurstück 4307 an der Oldesloer Straße wird privat genutzt und ist deshalb der angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfordert keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Belegenheit der inneren Bauflächen kann über die Bildung sog. Pfeifenstielgrundstücke erfolgen oder über das vorhandene ungeteilte Grundstück, wenn Gebäude nach Maßgabe des Wohnungseigentums in Miteigentum errichtet werden. Insgesamt ergeben sich durch Verzicht auf öffentliche Erschließungsflächen Vorteile für die Realisierung von Bauabsichten durch eine sofortige Verfügbarkeit der bebaubaren Grundstücksteile. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die in § 2 Nummer 2 vorgeschriebene Herstellung gemeinsamer Grundstückszufahrten.

...

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile über gemeinsame Pfeifenstiele ermöglicht eine Begrenzung der Zahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum und verhindert eine unnötige Versiegelung des Bodens.

5.6 Grünflächen

Die bisher im Bebauungsplan Schnelsen 7 ausgewiesenen Flächen für eine Straßenquerverbindung Flagentwiet - Oldesloer Straße sollen entfallen und Grünstützungen zugeführt werden. Innerhalb der als öffentliche Parkanlage ausgewiesenen Grünflächen zwischen Holsteiner Chaussee und der Straße Burgwedel ist die Anlegung eines Fußweges vorgesehen, der eine Verbindung zwischen den Wohngebieten und dem Stadtteilzentrum Schnelsen sowie darüber hinaus nach Osten zur Schnelsener und Niendorfer Feldmark und nach Westen zu den Grünflächen entlang der Landesgrenze herstellen soll. Zur Veränderung der Abgrenzung zwischen der Parkanlage und dem Mischgebiet siehe die Ausführungen unter 5.3.

Da im Raum Schnelsen-Nord ein Fehlbedarf an größeren Spielplätzen besteht, wird auf den Grünflächen zwischen Voßkamp und Burgwedel ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Die Baugrenzen der Wohnbebauung, die südlich und nördlich an den Spielplatz angrenzt, sind so weit wie möglich von dem Spielplatz abgerückt worden, um Beeinträchtigungen von den Spieleinrichtungen weitgehend zu vermeiden. Darüber hinaus wird nördlich und westlich des Spielplatzes zur Abschirmung eine 5 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb des Spielplatzes ist ein Bolzplatz für schulpflichtige Kinder aus den Wohngebieten der näheren Umgebung vorgesehen. Die Lage des Bolzplatzes wurde so gewählt, daß er auf einem bezüglich der Geräusentwicklung auf benachbarte Wohngrundstücke wenig empfindlichen Teil der Grünfläche festgesetzt ist. Als weitere geeignete Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Grundstücke sind Geländemodulierungen, eine Anordnung der Geräte auf dem Bolzplatz, die geringe Lärmmissionen für die Wohnbebauung erwarten läßt, und Ballfanggitter möglich.

Auf dem Flurstück 4566 zwischen Oldesloer Straße und Kettelerweg ist ein dichter erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Um den Erhalt der Bäume sicherzustellen und zugleich die Fläche der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wird das Grundstück als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Gerade in diesem zentralen und verkehrsbelasteten Bereich, in direkter Nachbarschaft zum Alten- und Pflegeheim sowie Mischgebiet mit Einzelhandelseinrichtungen, soll ein nichtkommerzieller, unter Bäumen gestalteter Freiraum entstehen, der zu einer Reduzierung des Mangels an öffentlichen Grün- und Freiflächen in Schnelsen beitragen kann.

Eine vorhandene Fußwegverbindung zwischen Peter-Timm-Straße und Fuchsversteck wird durch Ausweisung als Parkanlage gesichert. Der hier befindliche Bunker soll abgerissen werden.

5.7 Baumschutz

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

5.8 Lärmschutz

Eine überschlägige Berechnung des Straßenverkehrslärms (bei einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung an Werktagen in 24 Stunden) führte zu dem Ergebnis, daß Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind. Es ist für die Oldesloer Straße sowie für die Holsteiner Chaussee geprüft worden, mit welchen

...

planerischen Mitteln der Lärmbelastung begegnet werden kann. Danach scheidet wegen der Bedeutung dieser Straßen im gesamthamburgischen Verkehrsnetz eine Verlegung aus. Hierbei wurde auch berücksichtigt, daß sowohl durch die Ausweisungen des Bebauungsplans keine zusätzlichen Lärmbelastungen auftreten als auch bei der Oldesloer Straße mit einer Verringerung des Straßenverkehrslärms gerechnet wird, sobald die Autobahn-Eckverbindung Hamburg-Nordwest fertiggestellt ist. In den Wohn- und Mischgebieten kann aktiver Lärmschutz (Wälle oder Wände) aus Platzmangel sowie aus stadtbildgestalterischen Gründen, wegen der Belegenheit von Flurstücken und auch wegen eines nicht zu erreichenden Lärmschutzes für die Obergeschosse nicht angeordnet werden. Wirksamer Lärmschutz kann insoweit nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den in dem allgemeinen und reinen Wohngebiet sowie Mischgebiet liegenden Gebäuden erreicht werden. Dazu ist in § 2 Nummer 3 bestimmt worden, daß in den Wohn- und Mischgebieten entlang der Oldesloer Straße und der Holsteiner Chaussee 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 Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), nicht berührt, nach der Gebäude einen ausreichenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben müssen. 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.

...

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 7 vom 14. Dezember 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 255) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 220 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 33 150 m² (davon neu etwa 3 570 m²), für neue Parkanlagen etwa 11 600 m², für einen Spielplatz und einen Bolzplatz etwa 5 000 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Mit Ausnahme der Parkanlage am Fuchsversteck, auf der sich ein Röhrenbunker befindet, sind diese Flächen unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Parkanlagen einschließlich der Beseitigung des Röhrenbunkers sowie die Herrichtung des Spielplatzes und des Bolzplatzes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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