

Archiv

I

5.4.1971

Der Bebauungsplan Eidelstedt 11/Schnelsen 50 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. März 1970 (Amtlicher Anzeiger Seite 441) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Wohnbaugebiet aus. Im nördlichen Teil des Plangebiets sind Grünflächen und Außengebiete dargestellt. Die Trasse der Bundes^{auto}bahn ist eingetragen.

III

An der Pinneberger Chaussee, am Schnelsener Weg sowie an den Straßen Köllns Acker, Baumacker und Heidacker sind eingeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise vorhanden. Das Gelände zu beiden Seiten der Erschließungsstraße, die von der Pinneberger Chaussee abzweigt, wird zur Zeit bebaut. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind mit Behelfsheimen bebaut. Der Bebauungsplan umfaßt einen Teil des Schnelsener Gebietes bis zur Nordgrenze der Bundesautobahn zwischen Halstenbeker Straße und Dallbregen. Diese Teilfläche des Ortsteils Schnelsen soll künftig dem Ortsteil Eidelstedt zugeschlagen werden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung zu ordnen sowie Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festzulegen.

Die Einzelhausbebauung am Schnelsener Weg, Köllns Acker und Baumacker soll beibehalten werden. Die Plan- ausweisung sichert hier für die Zukunft eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung.

Das Gebiet zwischen Pinneberger Chaussee und Köllns Acker wird durch neue Erschließungsstraßen einer Wohnbaunutzung zugeführt.

Von der Pinneberger Chaussee führt eine Erschließungsstraße zum Schnelsener Weg. Diese Straße erhält eine Abzweigung nach Süden zur Straße Heidacker. Ein vier Meter breiter Fußweg führt von dieser Straße zur Straße Köllns Acker, die in einer Kehre vor der Autobahn endet. Durch dieses geplante Erschließungsstraßensystem soll das gesamte für Geschoßbauten vorgesehene Gebiet sinnvoll und rationell erschlossen werden. Im nördlichen Teil des Gebiets ist eine Gruppe zweigeschossiger Zeilen, im übrigen mitt- leren Teil sind zwei- bis sechsgeschossige Wohngebäude aus- gewiesen. Der Ostrand der mehrgeschossigen Bebauung ist auf zwei Geschosse herabgestuft, um so einen fließenden, nicht störenden Übergang zu der Einfamilienhauszone zu sichern.

In Entwicklung aus dem Aufbauplan ist in dem Bebauungsplan das Wohngebiet bis an die Bundesautobahn heran erwei- tert und an der Pinneberger Chaussee ein kleineres Gewerbegebiet, das der Nahversorgung dienen soll, aus- gewiesen worden.

An der Pinneberger Chaussee ist nördlich der Straße Heidacker ein etwa 60,0 m breiter Streifen als Gewerbegebiet für eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen. Hier soll die Mög- lichkeit geschaffen werden, kleinere Gewerbebetriebe an- zusiedeln.

Als Folgemaßnahme der Verdichtung des Wohnungsbaus im Bereich Nord-West Eidelstedts ist an der Nordseite Heidacker eine Fläche von ca. 24 200 qm für eine zwanzigklassige Volksschule ausgewiesen.

Zur Vermeidung der Geräuschbeeinträchtigung und der Einsichtmöglichkeit in die Gewerbeflächen wurde beiderseits der Grenze zwischen dem Gewerbegebiet und der Schule ein insgesamt 6,0 m breites Anpflanzungsgebot festgesetzt.

Die Straße Heidacker muß entsprechend ihrer Funktion als Wohnstraße ausgebaut werden. Die Bundesautobahn und die Überführung der Halstenbeker Straße wurden in ihrer vorhandenen Führung übernommen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 230 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 44 400 qm (davon neu etwa 16 250 qm) und für eine neue Schule etwa 24 200 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Schule - benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Der überwiegende Teil der neu ausgewiesenen Straßenflächen wird im Wege der Erschließung unentgeltlich an die Freie und Hansestadt Hamburg übereignet. Die für die Schule benötigten Flächen sind bereits etwa zur Hälfte im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die noch zu erwerbenden Flächen sind zum Teil bebaut. Beseitigt werden müssen auf den neu für Straßen benötigten Flächen ein Behelfsheim und zwei Garagen. Zwei in der Planunterlage noch enthaltene Gebäude sind bereits beseitigt. Betroffen wird eine Wohnung. Auf den für die Schule ausgewiesenen Flächen müssen sechs Wohnhäuser, sechs Behelfsheime und zwölf Nebengebäude beseitigt werden. Betroffen sind sechzehn Wohnungen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Errichtung der Schule entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

Begründung
für die Änderung des Bebauungsplans
Eidelstedt 11 / Schnelsen 50

Vom 27.12.1984

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 11 / Schnelsen 50 ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. E 1/83 vom 31. Mai 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1001) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Mai 1983 und 19. Dezember 1983 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seiten 826 und 2067) stattgefunden.

Für die Nutzungsänderung reichen die in Artikel 1 getroffenen Festsetzungen aus; eine Planzeichnung erübrigt sich daher.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Bereich der Planänderung Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung und Planinhalt

Die Ausweisung Gemeinbedarfsfläche - Schule - des Bebauungsplans Eidelstedt 11 / Schnelsen 50 vom 5. April 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 66) wird für die nördlich der Straße Heidacker liegenden Teile der Flurstücke 553 und 554 (neues Flurstück 4324) in allgemeines Wohngebiet geändert, da ein Bedarf für Schulzwecke hier nicht mehr besteht. Die Schule ist inzwischen mit Baulichkeiten und den notwendigen Nebeneinrichtungen und Freiflächen fertiggestellt, so daß die Fläche, die dem Eigentümer noch rücküberignet werden muß, nunmehr dem Wohnungsbau zugeführt werden soll.

In Anlehnung an die benachbarten Ausweisungen (westlich Gewerbegebiet und südlich - getrennt durch die Straße Heidacker - reines Wohngebiet) ist es in Wahrnehmung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, hier zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festzusetzen. Damit kann eine in Nutzung und städtebaulicher Struktur angepaßte Bebauung geschaffen werden, die vorrangig Wohnzwecken vorbehalten ist sowie Einrichtungen zur Nahversorgung des umliegenden Gebiets ermöglicht. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschößflächenzahl von 0,6 werden die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) bestimmten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft, um eine Anpassung insbesondere an das südlich der Straße Heidacker liegende eingeschossige Wohngebiet zu erreichen (Artikel 1 Sätze 1 und 2).

Aufgrund einer Einwendung wurde nach der öffentlichen Auslegung die Neigung der Dachflächen auf zunächst max. 36 Grad beschränkt, um Verschattungen auf Teilen des nördlich angrenzenden Schulgeländes entgegenzuwirken. Diese gestalterische Festsetzung orientiert sich an § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89). Wenngleich danach die Nichtanwendung der Vorschriften des Bundesbaugesetzes gestattet ist, wurde dennoch in Anwendung der Vorschriften nach § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Daraus hat sich erneut eine Änderung ergeben, und zwar dahingehend, daß die Neigung der Dachflächen 45 Grad nicht überschreiten darf (Artikel 1 Satz 4).

Durch die Ausdehnung der Dachneigung auf 45 Grad wird die Anpassung an das südlich der Straße Heidacker liegende eingeschossige Wohngebiet verbessert; unverträglich hohe Dachausbildungen können auch bei der jetzigen Lösung vermieden werden. Hinsichtlich einer möglichen Verschattung des Schulgebäudes aus der heranrückenden Wohnbebauung hat sich er-

geben, daß damit nur auf Teilflächen in einem geringfügigen Ausmaß während der Wintermonate zu rechnen ist. Dies ist von untergeordneter Bedeutung und wird im Interesse der Gesamtplanung für städtebaulich vertretbar gehalten. Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt.

Über das Baugenehmigungsverfahren soll sichergestellt werden, daß die Wohngebäude so angeordnet werden, daß sie einen ausreichenden Abstand vom westlich angrenzenden Gewerbegebiet haben, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Ebenfalls soll durch Baugrenzen im Abstand von 10 m von dem Nutzungsbereich der Gemeinbedarfsfläche eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung ausgeschlossen werden (Artikel 1 Satz 5). Zur Unterstützung dieser Zielsetzung soll ferner das im Bebauungsplan Eidelstedt 11 / Schnelsen 50 festgesetzte Anpflanzungsgebot an der westlichen Grundstücksgrenze bestehen bleiben und zusätzlich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des neu gebildeten Flurstücks 4324 durch ein Erhaltungsgebot für die hier bestehenden Sträucher und Bäume ergänzt werden (Artikel 1 Satz 6). Damit kann insgesamt eine gute Abschirmung des neugeschaffenen Wohngebiets zu den angrenzenden Gewerbe- und Schulflächen erzielt werden.

4. Angaben zum Bestand, Flächen- und Kostenangaben

Das Gelände wird im wesentlichen gärtnerisch genutzt, ist mit Obstbäumen bepflanzt und wird an der nördlichen Grundstücksgrenze durch dichtwachsende Sträucher und Bäume eingefaßt. Außerdem stehen auf der für die Nutzungsänderung bestimmten Fläche ein massiver unbewohnter Behelfsbau sowie ein Schuppen.

Das von der Planänderung erfaßte Gebiet ist etwa 3 630 m² groß. Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.