

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Groß Borstel 24

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

9. Jan. 1990

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. N 2/84 vom 28. August 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1417) eingeleitet. Das Plangebiet umfaßt ein gegenüber dem Aufstellungsbeschluß geringfügig verkleinertes Gebiet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Oktober 1984 und 19. Dezember 1988 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 1774, 1988 Seite 2353) stattgefunden.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und deren Erschließung auf einer etwa 4.300 m² großen Teilfläche des Flurstücks 94 (Gemeinbedarfsfläche, die in vollem Umfang nicht mehr für diesen Zweck benötigt wird) und dem nördlich daran angrenzenden Flurstück 95 geschaffen werden. Die Bebauungen am Holunderweg und am Schrödersweg werden ihrem Bestand entsprechend in die Planung übernommen und als Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt.

4. Angaben zum Bestand

Die Grundstücke am Holunderweg und am Schrödersweg sind mit Ausnahme des unbebauten Flurstücks 642 mit ein- und zweigeschossigen stadtbildprägenden und städtebaulich bedeutsamen Villen bebaut. Das im Blockinnenbereich liegende Flurstück 1265 ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut. Auf dem am Schrödersweg liegenden Flurstück 95 ist auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ein Nebengebäude vorhanden. Die etwa 4.300 m² große Teilfläche des Flurstücks 94 befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und ist unbebaut; es handelt sich hierbei um einen Teilbereich einer Gemeinbedarfsfläche (mit der Zweckbestimmung "Kindertagesheim mit Krippe, Mütter- und Säuglingsheim, Kleinkindervollheim, Jugendheim"), der für diese Zwecke nicht mehr benötigt wird. Auf dem Flurstück 94 sind erhaltenswerte Bäume vorhanden. Im Randbereich dieses Flurstücks und entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Entwässerungsgraben.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Ein bisher für eine Gemeinbedarfsnutzung vorgesehener und hierfür nicht mehr benötigter Teil des Flurstücks 94 soll den Wohngebietsflächen am Holunderweg und am Schrödersweg zugeordnet und für eine Neubauung erschlossen werden. Unter Berücksichtigung der durch den Blockrand vorgegebenen Bebauungsstruktur soll für die im Blockinnenraum liegenden Grundstücksflächen eine unterhalb der Gebäudehöhe des zweigeschossigen Blockrandes einzustufende Wohnbebauung gesichert werden. Deshalb wird im Bereich der Blockinnenflächen auf den Flurstücken 94, 95 und 644 sowie auf dem bereits mit einem eingeschossigen Gebäude bebauten Flurstück 1265 eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Durch die Beschränkung auf Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude sowie der Grund- und Geschößflächenzahl von jeweils 0,2 soll eine angemessene behutsame Baumassentwicklung gesichert werden.

Das Grundstück für die neue Blockinnenbebauung liegt im Interessenbereich der Landesarchäologie. Erdarbeiten für die neu zu errichtenden Gebäude müssen zum Zweck der Beobachtung rechtzeitig bekanntgegeben werden.

Die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 94 und 95 ermöglichen die Realisierung von vier Baukörpern auf neu zu bildenden Grundstücken mit vertretbarem Erschließungsaufwand, deshalb ist ein Verzicht auf einen Bauplatz im Blockrand gerechtfertigt. Durch die festgelegten Bautiefen von 18 m x 16 m bzw. 18 m x 25 m ist ausreichender Spielraum für eine dem in der Umgebung vorhandenen Villencharakter entsprechende Bebauung auf relativ großen Grundstücksflächen gegeben.

Eine im Rahmen von Einwendungen zur öffentlichen Auslegung vorgeschlagene Festsetzung von Flachdächern über dem Erdgeschoß ist im Hinblick auf eine im Dachraum realisierbare Einliegerwohnung nicht vorgenommen worden. Flachdächer würden den städtebaulichen Zielen entgegenstehen, denn die vorhandene Bebauung ist geprägt durch die Straßenrandbebauung mit geneigten Dächern am Schrödersweg und am Holunderweg. Außerdem erscheinen durch die relativ großen Grundstücke hohe Dachgeschosse im Blockinnenbereich städtebaulich vertretbar.

Mit der Festsetzung von zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise am Holunderweg und am Schrödersweg wird der Bestand berücksichtigt sowie die Grundlage für eine gegenüber dem Blockinnenraum baumassenmäßig hervorgehobene homogene Blockrandbebauung geschaffen. Auf die Übernahme der bisher verbindlichen Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet für einige Grundstücksflächen am Schrödersweg wird auf Grund der dort vorhandenen reinen Wohnnutzungen verzichtet. Darüber hinaus wird im Hinblick auf die in geringer Entfernung an der Borsteler Chaussee vorhandenen zahlreichen Einrichtungen zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs die Berücksichtigung weiterer Versorgungseinrichtungen am Schrödersweg nicht für erforderlich gehalten.

Die sich aus der Neubebauung ergebenden Stellplätze können auf Grund der festgesetzten offenen Bauweise auf den Grundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden.

5.2 Erhaltungsbereich

In § 2 ist festgesetzt, daß in den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten 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 bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt 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.

Die Erhaltungsbereiche bilden zusammenhängende, auf die Straßenräume Holunderweg und Schrödersweg wirkende Bereiche mit stadtbildprägender und städtebaulich bedeutender Einzelvillenbebauung.

Die weitgehend einheitlich gestalteten zweigeschossigen Villen mit steilen Dächern aus rotem Backstein stammen aus der Zeit um 1900 bis etwa 1930 und weisen teilweise Elemente des Heimatstils auf, wie z.B. eine schmuckhafte Gestaltung insbesondere der Giebelfassaden mit Fachwerkelementen oder vorspringenden Erkern. Die Villen wirken in Material (überwiegend roter Ziegel) und Volumen, durch Dachform, Giebelständigkeit und ihren Stilelementen sowie

durch ihre architektonische Qualität einheitlich und als städtebaulicher Zusammenhang trotz individueller Differenzierung. Der Erhaltungsbereich ist Teil des gleichermaßen bebauten Gesamtensembles Holunderweg, welches ein herausragendes Beispiel gründerzeitlicher Einzelvillenbebauung für Groß Borstel ist.

Das Gebäude Schrödersweg 7/9 ist ein Beispiel für Wohnhäuser der bürgerlichen Oberschicht aus den 20er bis 30er Jahren. Das Wohngebäude ist durch strenge Quader, Walmdach mit knapper Traufe und biedermeierlichen Formen vor allem im Eingangsbereich dekoriert. Es ist ein typisches Beispiel dieser Zeit, die versucht, "Neues Bauen" mit konventionellen Gestaltungselementen zu verbinden. Es prägt zusammen mit ähnlichen Einfamilienhäusern außerhalb des Plangebiets den Straßenraum. Die Gebäude Schrödersweg 11 und 15 sind Beispiele für heimatlich bodenständige Bauten der Zwischenkriegszeit. Es handelt sich um einfache Ziegelbauten mit sparsam eingesetzten Schmuckelementen. Es sind Bauten, wie sie vielfach das Baugeschehen in Hamburg bestimmten und die Siedlungsumgebung prägten.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Für die Erschließung der Blockrandbebauung Holunderweg und Schrödersweg reichen die vorhandenen Straßenverkehrsflächen aus. Für die Erschließung der Blockinnenbebauung auf den Flurstücken 95 und 94 wird eine Belegenheit des Flurstücks 94 an einer öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Diese Anbindung soll durch einen 6 m breiten befahrbaren Wohnweg mit einer Wendeanlage erfolgen, von dem die beiden südlichen neuen Baukörper durch einen sogenannten Pfeifenstiel erschlossen werden. Durch die derzeitigen Grundstückszuschnitte wird bei Realisierung des geplanten Wohnwegs eine Teilfläche des auf dem Flurstück 643 hergerichteten Gartens entfallen. Im Rahmen des beabsichtigten Bodenordnungsverfahren (vgl. Ziffer 8) soll darauf hingewirkt werden, daß durch einen Flächenaus-

gleich eine angemessene Wiederherstellung von Flächen für Spiel, Gartenarbeit und Erholung ermöglicht wird. Die Bebauung auf den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 644 und 1265 erfolgt ebenfalls über sogenannte Pfeifenstiele.

Im Planverfahren sind alternative Erschließungsmöglichkeiten für die Blockinnenbebauung von Holunderweg und vom Brödermannsweg überprüft worden. Im Ergebnis ist eine Einbeziehung des südlichen Teils des Flurstücks 94 in das Plangebiet und eine Stichstraße entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 411 und 94 jedoch nicht vorgesehen worden, weil ein am Brödermannsweg vorhandenes Gebäude einer Jugendwohngruppe sowie ein vorhandenes Kindertagesheim mit den dazugehörigen Freiflächen im Bestand erhalten werden sollen. Die Anlage einer Stichstraße vom Brödermannsweg würde außerdem die Beseitigung von erheblichen Teilen des wertvollen Baumbestands erfordern, der notwendigen ökologischen Oberflächenentwässerung (Grabensystem entlang der verlängerten Grenze der Flurstücke 411 und 94) entgegenstehen und die Inanspruchnahme größerer privater Gartenflächen zur Folge haben. Es ergaben sich hier auf Grund der zur Anbindung der Bauflächen notwendigen größeren Strecken auch erhebliche größere Kosten als für eine Stichstraße vom Schrödersweg.

Nach allem ergibt sich, daß das typische Ortsbild am Schrödersweg durch die im Umfang und im Charakter geringe Erschließung am wenigsten beeinträchtigt wird, zumal der Wohnweg etwa die Wirkung einer Grundstückszufahrt hat und die Blockrandbebauung erhalten bleibt. Im Hinblick auf den geringen Umfang der neuen Wohnbebauung werden eventuell auftretende Beeinträchtigungen durch den von der Neubebauung hervorgerufenen Anliegerverkehr für zumutbar gehalten, da nur untergeordneter Ziel- und Quellverkehr zu erwarten ist. Mit unzumutbaren Abgas- und Lärmbeeinträchtigungen für die Bebauung am Schrödersweg und die

...

Gartennutzungen ist aus diesem Grunde und wegen des Abstandes zum Wohnweg nicht zu rechnen.

Die sich aus der Neubebauung ergebenden öffentlichen Parkplätze können im Bereich des Schröderswegs ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Straßenverkehrsflächen hergerichtet werden. Parkmöglichkeiten im neuen Wohnweg sind nicht vorgesehen.

Aus sieltechnischen Gründen werden Straßenhöhen von 7,8 m und 8,8 m für den befahrbaren Wohnweg im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

5.4 Entsorgung

Das Schmutzwasser der Neubebauung auf den Flurstücken 94 und 95 wird über ein Siel im neuen Wohnweg dem im Schrödersweg vorhandenen Mischwassersiel zugeführt. Auch das im Bereich der neuen Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser soll in das im Schrödersweg vorhandene Siel abgeleitet werden. Die sich in diesem Zusammenhang ergebende Höhenlage des neu herzustellenden Siels macht voraussichtlich eine Schmutzwasserentsorgung der privaten Grundstücksflächen über Hebeanlagen erforderlich.

Das im Bereich der eingeschossigen Bebauung auf den Blockinnenflächen anfallende Oberflächenwasser soll entsprechend dem Geländeverlauf über Entwässerungsmulden nach Süden abgeleitet und dem entlang der südlichen Plangebietsgrenze im Ansatz vorhandenen Grabensystem zugeführt werden. Durch einen Grabenausbau läßt sich die Sickerfähigkeit des Graben- und Muldensystems insgesamt verbessern, so daß das im Normalfall anfallende Oberflächenwasser der im Blockinnenraum liegenden Grundstücke hier zur Versickerung gebracht werden kann. Zur Anlage der Oberflächenentwässerung ist entlang der Grenzen des

Flurstücks 94 und entlang der Südgrenzen der Flurstücke 1265 und 644 ein 5 m breiter Flächenstreifen als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

Zur reibungslosen Müllbeseitigung auf den Flurstücken 94 und 95 ist die Anlage eines Gemeinschaftsstandplatzes für Abfallbehälter erforderlich. Ein entsprechender Standplatz ist nordwestlich der Wendeanlage des befahrbaren Wohnweges auf dem Flurstück 95 festgesetzt. Für die Anordnung der Gemeinschaftsanlage sind verschiedene Standorte überprüft worden. Die Lage westlich der Stichstraße ist im Hinblick auf eine ungestörte Garten- und Terrassennutzung der angrenzenden Wohngrundstücke der günstigste Standort. Eine Abschirmung gegenüber dem Flurstück 643 (Schrödersweg 19) ist durch Anpflanzen dichtwachsenden Gehölzes auf der Fläche des Standplatzes möglich und wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Im Bebauungsplan ist eine Umgrenzung der Grundstücke aufgenommen worden, für die der Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter bestimmt ist.

5.5 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. Juni 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Soweit bei der Realisierung von Gebäuden im Einzelfall erhaltenswerte Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen beseitigt werden müssen, sollen Ersatzpflanzungen auf den großen Grundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen vorgenommen werden; dies wird im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.

5.6 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der nach Senatsbeschluß vom 2. April 1985 eingeführten Lärmschutzzone 3 für den Verkehrsflughafen Hamburg-Fuhlsbüttel mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A), jedoch außerhalb des durch o.a. Senatsbeschluß als "stark fluglärmbelastet" eingestuften Bereichs, der begrenzt wird durch die Linie des mittleren Spitzenschallpegels 90dB(A) bzw. die Begrenzungslinie der Schutzzone 2 (> 67 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel). Ebenfalls liegen die Flächen außerhalb der Bereiche, in denen für Start- bzw. Landebewegungen eines Flugzeuges des Typs B 727 mittlere Spitzenschallpegel von 90 dB(A) bis 100 dB(A) gemessen werden konnten (Stand 1980). In der Schutzzone 3 gelten erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Gebäude, u.a. Wohngebäude. Hiernach sind im Wohngebiet bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung von Bauvorhaben Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen, damit ein ausreichender Schallschutz gegenüber dem Fluglärm erreicht wird. Maßgeblich sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1094, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619).

5.7 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Groß Borstel 3 vom 30. Mai 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 212) aufgehoben.

Der erforderliche Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1986 Seite 322). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 21.700 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 2.600 m² (davon neu etwa 500 m²). Die neu als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Flächen sind unbebaut.

Bei der Verwirklichung des Plans werden der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Erwerb sowie die Herrichtung der öffentlichen Verkehrsfläche und durch den Sielbau 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.

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.