

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Niendorf 76

Vom 10. Juni 1987

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nummer E/3 84 vom 25. April 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 689) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. August 1984 und 18. Oktober 1985 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 1377, 1985 Seite 2018) 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

Durch Anordnung einer Erschließungsstraße an den Garstedter Weg soll eine Wohnbebauung auf Blockinnenflächen ermöglicht werden.

4. Angaben zum Bestand

Die überwiegend tiefen Grundstücke am König-Heinrich-Weg, Rebhuhnweg und Garstedter Weg sind entlang den Straßen mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Wohnhäusern bebaut. Das Gebäude Gar-

stedter Weg 91 wird zusätzlich für einen Getränkevertrieb genutzt. Das am Garstedter Weg liegende Flurstück 8997 ist unbebaut. Die rückwärtigen Grundstücksflächen mit ihrem teilweise erhaltenswerten Baumbestand werden vorwiegend gärtnerisch genutzt; es sind vereinzelt Lauben oder Schuppen vorhanden.

Im Rebhuhnweg, Garstedter Weg und Krähenweg liegen Schmutz- und Regenwassersiele, im König-Heinrich-Weg liegt ein Schmutzwassersiel.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Der Bebauungsplan Niendorf 9 weist für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige offene Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aus. Diese Ausweisung wird unter Überwiegender Berücksichtigung des Gebäudebestands sowie der vorwiegend tiefen Baugrundstücke bei veränderten Baugrenzen im Blockinnenbereich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

In dem neu zu bebauenden Blockinnenbereich soll der Eigenheimbau sowohl durch freistehende als auch mit aneinandergereihten Häusern ermöglicht werden. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe auf acht Meter über Geländeoberfläche soll für die Blockinnenbebauung eine der umgebenden Bebauung angepaßte Höhenentwicklung gesichert und Verschattungen angrenzender benachbarter Gartenanlagen weitgehend ausgeschlossen werden. Um sicherzustellen, daß die Grundstücke für den Bau von Eigenheimen verwendet werden und der Gebietscharakter erhalten bleibt, ist die Anzahl der in einem Gebäude zulässigen Wohnungen auf zwei beschränkt worden. Auch die Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäusern im Blockrandbereich entspricht diesem Planziel.

5.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind vorwiegend durch Baukörperausweisungen bestimmt, um für das Plangebiet das charakteristische Erscheinungsbild der straßenparallelen Randbebauung zu erhalten als auch Freiflächen zwischen vorhandener und geplanter Bebauung zu sichern. Die Festlegung der Baugrenzen entlang Garstedter Weg, König-Heinrich-Weg und Rebhuhnweg erfolgte unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und mit dem Ziel der Erhaltung gleich tiefer Vorgartenbereiche. Auf dem Flurstück 2586 am Garstedter Weg wurde die überbaubare Fläche auch im vorderen Bereich auf 12 m erweitert, um dadurch eine bessere Anpassung an die rückwärtige Bebauung zu erreichen. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet. Für den Eckbereich König-Heinrich-Weg/Krähenweg wurde eine Flächenausweisung getroffen. Die Geschößflächenzahl liegt mit 0,6 unter dem nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. Sept. 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwert von 0,8, um eine Anpassung an die Bebauung im Blockinnenbereich zu gewährleisten.

Für die Neubebauung im Blockinnenbereich wurden Baukörper ausgewiesen, um eine auf die Bebaubarkeit rückwärtiger Flächen bezogene ausgewogene Behandlung aller Grundeigentümer zu sichern. Eine Anbindung der Bebauung auf den rückwärtigen Flächen des Flurstücks 2637 an die geplante Reihenhauszeile auf den Flurstücken 7769 und 9119 wurde wegen der planerisch angestrebten Öffnung der Blockinnenbebauung und wegen eines zu erhaltenden Baumes an der Südgrenze des Flurstücks 9119 nicht vorgenommen. Im Kehrenbereich wurde die Gebäudetiefe mit 13 m festgesetzt, weil hier Grundstückszuschnitte und erhaltenswerte Bäume gegenüber der mit 12 m Tiefe ausgewiesenen nördlichen Blockinnenerschließung eine günstigere Gebäudeanordnung zulassen. Mit dem Versatz der Baukörperausweisung auf den Flurstücken 7528 und 2639 wird eine bauliche Einfassung der Kehre angestrebt. ...

Auf Grund von Einwendungen während der öffentlichen Auslegung wurden unter Beachtung von § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes für die Bebauung im Blockinnenbereich Veränderungen in der Führung von Baugrenzen vorgenommen. Insbesondere konnten die Baugrenzen auf dem Flurstück 7530 und den rückwärtigen Flächen der Flurstücke 2580, 2581 und 2582 um ca. 1,5 m in Süd-Ost-Richtung verschoben werden. Außerdem wurde in § 2 Nummer 5 festgelegt, daß für die Bebauung auf dem Flurstück 7528 und für die rückwärtige Bebauung auf dem Flurstück 2639 die Belegenheit an der Blockinnenerschließung herzustellen ist, die über sog. Pfeifenstiele erfolgen soll. Dies wurde im Interesse einer Gleichbehandlung aller Nutznießer der Blockinnenerschließung für diese nicht unmittelbar an der Erschließungsstraße liegenden Flurstücke notwendig.

5.3 Gestaltungsvorschriften

Die vorgesehene kleinteilige Parzellierung der mit ① gekennzeichneten Fläche, die zu einer Anzahl aneinandergereihter Häuser führen wird, stellte besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude. In § 2 Nummer 2 ist deshalb bestimmt, daß unter Berücksichtigung der Baumaterialien in der Umgebung für die Außenwände der Wohngebäude rote Ziegelsteine und für die Dächer Materialien mit roten Farbtönen zu verwenden sind. Durch den Ausschluß von Staffelgeschossen (vgl. § 2 Nummer 1) soll bei Ausführung geneigter Dachflächen ein zurückhaltendes Erscheinungsbild der neuen Einfamilienhausbebauung gegenüber der Straßenrandbebauung erreicht werden.

5.4 Erschließung

Die bisher vom Rebhuhnweg vorgesehene Erschließung für den Blockinnenbereich ist wegen der erhaltenswerten Bebauung auf dem Flurstück 2572 nicht realisierbar. Durch Festlegung einer neuen

Straßenverkehrsfläche soll unter Berücksichtigung erhaltenswerten Baumbestands nunmehr eine Anbindung an den Garstedter Weg erfolgen. Damit kann eine verkehrsberuhigte und durch geringe Straßenquerschnitte geprägte Blockinnenerschließung geschaffen werden. Die Straße soll als Wohnhof gestaltet werden und eine Breite von 7 m erhalten. Eine Belegenheit der nördlichen Blockinnenbebauung wird durch einen 5 m breiten nicht befahrbaren Wohnweg hergestellt. Der Kehrenquerschnitt ist mit 20 m festgelegt, da ausreichende Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Stadtreinigung und Müllentsorgung erforderlich sein müssen. Eine von Einwendern geforderte Reduzierung der Kehrenfläche kann aus verkehrs- und sicherheitstechnischen Gründen nicht vorgenommen werden.

Die Entsorgung des Blockinnenbereichs soll durch Schmutz- und Regenwassersiele in der Erschließungsstraße mit Vorflut zum Garstedter Weg sichergestellt werden.

Eine Erschließung für die Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der am König-Heinrich-Weg liegenden Flurstücke 2576, 2577, 2587 und 2588 kann durch private Zufahrten oder durch Bildung von sogenannten Pfeifenstielgrundstücken erfolgen.

Ein Ausbau des Garstedter Wegs auf vier Fahrstreifen ist nicht mehr beabsichtigt. Soweit auf der Westseite Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, werden diese Flächen langfristig für Verbesserungen des Fußgänger- und Radverkehrs, für Parkmöglichkeiten und Straßenbegleitgrün benötigt. Die Eckabschrägung am Rebhuhnweg/Garstedter Weg ist erforderlich zur Herrichtung einer verkehrssicheren Radwegführung, zur verbesserten Sichtbeziehung im Einmündungsbereich sowie zur Anordnung des Schaltkastens der Lichtsignalanlage.

5.5 Stellplätze

Die auf dem Flurstück 7769 festgesetzte Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und Müllgefäße dient der Unterbringung notwendiger Stellplätze und der Abfallentsorgung für die am Wohnweg liegenden

Grundstücke im nördlichen Blockinnenbereich. Für die nicht unmittelbar am Wohnweg liegenden Flurstücke ist eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze als sogenannte Carports (Stellplätze mit Schutzdächern) in den Abstandsflächen zwischen Blockinnenbebauung und Erschließungsstraße gegeben; Einzelheiten regelt das Baugenehmigungsverfahren.

5.6 Lärmschutzmaßnahmen

Die im Kreuzungsbereich Garstedter Weg/Krähenweg festgestellten Immissionswerte von 66 dB(A) am Tage beziehungsweise 58 dB(A) in der Nacht erfordern, die Randzonen an den genannten Straßen vor den Emissionen des Straßenverkehrs zu schützen. Sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch wegen der direkten Zufahrten der am Garstedter Weg liegenden Grundstücke scheidet Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (etwa Lärmschutzwälle oder -wände) aus. Insoweit verbleiben als planerische Vorkehrungen für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten von Gebäuden unmittelbar entlang des Garstedter Wegs und des Krähenwegs nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Dazu ist in § 2 Nummer 3 festgelegt worden, daß durch Gebäudestellung oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Kann durch die Zuordnung der erforderliche Lärmschutz nicht erreicht werden, so muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die entsprechenden Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt. Maßgebend dafür sind die als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109).

5.7 Beheizung

Für das gesamte Plangebiet wird aus Gründen der Lufthygiene eine Beheizung mit Sammelheizwerken vorgeschrieben; Ausnahmen sind zulässig, wenn andere umweltfreundliche Einzelheizungen betrieben

werden (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Vorschrift ist erforderlich, weil die von Sammelheizwerken ausgehenden Emissionen gegenüber den von Einzelanlagen hervorgerufenen Luftbelastungen geringer anzusehen sind.

5.8 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).

5.9 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). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Niendorf 9 vom 14. Dezember 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 254) wird für den Geltungsbereich des Plangebiets aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 46 000 m² groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 8 810 m² (davon neu etwa 2 700 m²) benötigt.

Die neu ausgewiesenen Straßenflächen sind unbebaut. Für die Realisierung des Plans müssen diese Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Siedel- und Straßenbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. 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. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.