

## Begründung

zum Bebauungsplan Rissen 32

19.5.82

ARCHIV

### 1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans 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). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. A 1/77 vom 6. Mai 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 714) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. April 1977, vom 20. Mai 1977 sowie vom 20. März 1979 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seiten 613 und 790, 1979 Seite 497) 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 Flächen für die Forstwirtschaft dar. Für die hier vorhandene isoliert liegende Bebauung unmittelbar an der Landesgrenze (sog. "Splitterbaufläche") ist keine gesonderte Baufläche dargestellt worden, weil von größeren baulichen Verfestigungen und Erweiterungen abgesehen werden soll. Die Nichtdarstellung dieser Fläche muß im Hinblick auf Art, Größe und Bedeutung im städtebaulichen Gesamtgefüge weiterhin aufrechterhalten bleiben, wenn nicht die 1973 aufgezeigte Grundkonzeption des Flächennutzungsplans in Frage gestellt werden soll. Deshalb stehen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der nur gering überbaubaren Flächen bei gleichzeitiger und großzügiger Wahrung von Freiräumen noch im Einklang mit dem nach § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes zu beachtenden Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Insgesamt berücksichtigen die Festsetzungen das Plangebiet

als Teil eines größeren Raumes, der mit seinen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen wichtigen Zielen der Planungsbereiche Freizeit und Erholung dient, wobei im Bereich des Plangebiets der Zusammenhang forstwirtschaftlich genutzter Flächen durch bauliche Nutzungen auf Hamburger und Wedeler Gebiet nicht zerstört wird.

### 3. Anlaß der Planung

Auf Grund von Einwendungen zur öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans 1973 hat die Bürgerschaft ein Ersuchen an den Senat gerichtet, zur Sicherung der vorhandenen Bebauung am Sandmoorweg/Hummelstieg/Wespenstieg einen Bebauungsplan aufzustellen; eine zusätzliche Bebauung sollte auf dieser Splitterbaufläche nicht zugelassen werden. Diesem Ersuchen trug eine vom 2. Juni bis zum 4. Juli 1977 ausgelegte Planfassung Rechnung, die bei einer Nutzungsmöglichkeit für insgesamt 19 Häuser reines Wohngebiet vorsah, sowie Flurstücke - vornehmlich im mittleren Planbereich - als Flächen für die Forstwirtschaft bestimmte. Auf Grund der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplan so geändert, daß die Neufassung des Plans nunmehr für 21 Flurstücke eine bauliche Nutzung getroffen hat. Die bislang für Zwecke der Forstwirtschaft vorgesehene Nutzung mußte in diesem Zusammenhang aufgegeben werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Bei der Siedlung, die sich beiderseits der Landesgrenze entwickelt hat, handelt es sich um eine sogenannte Splittersiedlung, die auf Hamburger Seite keinen direkten Zusammenhang mit anderen Baugebieten aufweist. Die Splittersiedlung mit ihrer gering vorhandenen Bausubstanz ist deshalb im Flächennutzungsplan auch nicht als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist zum Teil mit ständig bewohnten Behelfsheimen, z.T. aber auch mit Einfamilienhäusern bebaut. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Gebäude ohne baupolizeiliche Genehmigung errichtet worden.

Das Plangebiet steht unter Landschaftsschutz, es liegt inmitten eines größeren Erholungsgebietes. Östlich des Sandmoorweges grenzt das Grün- und Erholungsgebiet Klövensteen an.

#### 5. Planinhalt

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird - entsprechend der vorhandenen Nutzung - reines Wohngebiet, eingeschossig und in offener Bauweise überbaubar festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser.

Im Bereich Sandmoorweg/Hummelstieg wird für die Flurstücke 2309, 2310, 2313 und 2314 mit Bezug auf die auf dem Flurstück 2314 bereits ausgeübte Nutzung eingeschossiges Kleinsiedlungsgebiet in offener Bauweise festgesetzt. Diese Flurstücke eignen sich auch insoweit für eine solche Nutzungsbestimmung, als sie deutlich über der Größe der übrigen Flurstücke im Plangebiet liegende Flächengrößen zwischen ca. 3 000 m<sup>2</sup> und 4 550 m<sup>2</sup> aufweisen. Auf dem Flurstück 2314 ist zwischenzeitlich ein neues Wohnhaus - westlich der ursprünglichen Bausubstanz - errichtet worden. Die dazu vorgenommene Veränderung der überbaubaren Fläche berücksichtigte die in § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes enthaltenen Vorschriften; Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Zum Schutz der Erholungsfunktion der das Plangebiet umgebenden Flächen und zur Begrenzung künftiger Nutzungen auf den Bestand wird von den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Absatz 5 und Absatz 6 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) Gebrauch gemacht. Danach

sind im Kleinsiedlungsgebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speidewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe unzulässig, außerdem werden Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen (vgl. § 2). Zulässig bleiben somit im Kleinsiedlungsgebiet Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe sowie von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

Die nördlich vom Hummelstieg liegenden Flurstücke 2309, 2310 und 2311 sind z.Z. nicht bebaut. Die hier vorgesehene Nutzung schließt für diese Grundstücke die Überbauung mit jeweils einem Gebäude ein und berücksichtigt damit teilweise Einwendungen, die während der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebracht worden waren.

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen berücksichtigen im übrigen - soweit städtebaulich vertretbar - den Bestand. Ausgenommen hiervon sind die Flurstücke 2314, 2315 und 2849 im Eckbereich Wespenstieg/Sandmoorweg. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche des im Nordwesten des Plangebiets liegenden Flurstücks 2321 wurde auf Grund einer Einwendung dem Bestand angepaßt. Die Vorschrift des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurde hinsichtlich der eingeschränkten Bürgerbeteiligung eingehalten; Grundzüge der Planung wurden durch die insgesamt geringfügige Änderung nicht berührt.

Die überbaubaren Flächen wurden so bemessen, daß auf den Flurstücken im reinen Wohngebiet jeweils ein Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 10 x 12 m errichtet werden kann. Auf den Flurstücken 2303, 2304, 2305 westlich Sandmoorweg und auf dem am Wespenstieg liegenden Flurstück 2315 wurde im Hinblick auf die unter 800m<sup>2</sup>

liegende Grundstücksfläche eine geringer dimensionierte überbaubare Fläche ausgewiesen. Im Kleinsiedlungsgebiet wurde mit einer überbaubaren Fläche von jeweils 12 x 15 m den dort eröffneten Nutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

Insgesamt wird mit den im Plangebiet getroffenen Festsetzungen nur eine geringe bauliche Ausnutzung erreicht, womit in hohem Maße auf den Charakter des Landschaftsschutzgebiets mit seinen großen Freiräumen Rücksicht genommen wurde.

Zu den Flurstücken 2311, 2312 und 2793 nördlich des Hummelstieg gehören jeweils ergänzende Flächen, die den Grundstücken Belegenheit am Hummelstieg auf dem Gebiet der Stadt Wedel (Holstein) geben.

Zur besseren Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild wird im gesamten Plangebiet eine Dachneigung von 30 bis 50 Grad vorgeschrieben. Die ursprünglich vorgesehene Dachneigung von 30 bis 46 Grad wurde unter Anwendung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes nach der zweiten öffentlichen Auslegung geringfügig erweitert, um auch den Bau von Häusern mit steilerer Dachneigung zu ermöglichen. Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Das im südlichen Planbereich am Sandmoorweg liegende Flurstück 2301 wird im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung auf dem benachbarten Flurstück 2302 als Gartenland genutzt; dies wird mit der Ausweisung des Flurstücks 2301 als private Grünfläche berücksichtigt. Hinzu kommt, daß dieses Flurstück auch wegen seines ungünstigen Zuschnitts einer baulichen Nutzung nicht zugeführt werden soll.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über das bestehende Straßennetz. Es sind nur für eine verkehrsgerechte Gestaltung der Einmündungen der Straßen Hummelstieg und Wespenstieg in den Sandmoorweg Flächen für Eckabschrä-

gungen erforderlich. Das Flurstück 2308 (Hummelstieg) ist für den öffentlichen Verkehr gewidmet, muß aber noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Für die Straße Hummelstieg besteht eine Wendemöglichkeit auf Wedeler Gebiet.

Das Plangebiet ist nicht an das öffentliche Sielnetz angeschlossen; eine Entsorgung durch Kanalisation ist nicht vorgesehen.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Durch den Bebauungsplan Rissen 32 werden die Ausweisungen des Baustufenplans Rissen vom 22. Januar 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 143, 1955 Seite 61), der für das Plangebiet Außengebiet unter Landschaftsschutz festlegt, ersetzt.

Im Landschaftsschutzgebiet gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 38 800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 3 800 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 980 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen - benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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