

Stadt- und  
Landesamt  
Stadtbaubüro 8 • 2007 Hamburg

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Sasel 17/Wellingsbüttel 12

Archiv

12. Februar 1983

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. W 9/77 vom 1. September 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1349) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 23. September 1977 und 18. Juni 1979 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1441, 1979 Seite 1069) stattgefunden.

Der Bebauungsplan war ursprünglich Teil des ein größeres Plan-  
gebiet umfassenden Bebauungsplans Sasel 15/Wellingsbüttel 10,  
der am 28. April 1981 festgestellt wurde (Hamburgisches  
Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 90).

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Sasel 15/Wel-  
lingsbüttel 10 sind die Flächen westlich Kipps Weg abgetrennt und im  
Planverfahren Sasel 17/Wellingsbüttel 12 erfaßt worden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg  
vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungs-  
blatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans  
als Wohnbaufläche dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan Sasel 17/Wellingsbüttel 12 ist in seiner städ-  
tebaulichen Konzeption im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan  
Sasel 15/Wellingsbüttel 10 entwickelt worden, der die Flächen

östlich Kipps Weg zwischen Volksdorfer Weg, Gilcherweg, der Siedlung nördlich des Donauwegs und der Straße Am Pfeilshof umfaßt.

Im Hinblick auf die Struktur der umliegenden älteren Wohngebiete wird im Plangebiet eine angemessene Verdichtung vorgenommen, die städtebaulich vertretbar ist, weil die begrenzten Baulandreserven in der Großstadt genutzt und die Bebauung in der Nachbarschaft berücksichtigt werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Die Grundstücke an den Straßen Volksdorfer Weg, Am Pfeilshof und Kipps Weg im südwestlichen Teil des Plangebiets, der zum Stadtteil Wellingsbüttel gehört, sind mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Der Saseler Teil, bestehend aus dem Flurstück 3060 zwischen Volksdorfer Weg und Kipps Weg, wird landwirtschaftlich genutzt. Durch das Plangebiet verläuft eine 100 kV Freileitung, von der auf Flurstück 564 ein Stützmast vorhanden ist. Entlang der Gemarkungsgrenze vom Volksdorfer Weg bis etwa Plangebietsmitte verläuft ein mit erhaltenswerten Einzelbäumen bestandener Knick.

#### 5. Planinhalt

Die Bauflächen des Plangebiets werden als reines Wohngebiet in offener und geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Anzahl der je Hauseinheit zulässigen Wohnungen wird auf zwei beschränkt, um auch bei verdichteter Bauweise den Einfamilienhauscharakter durch Ausschluß von Geschoßwohnungsbau zu sichern. Die Aufteilung der Bauflächen und die Festsetzungen ermöglichen unterschiedliche Eigenheimformen als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser oder als sogenannte Stadthäuser.

Im südwestlichen Plangebiet soll in Anlehnung an die hier vorhandene Bebauung eine maßvolle Verdichtung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorbereitet werden. Auf den relativ

großen Grundstücken am Volksdorfer Weg und Am Pfeilshor sind rückwärtige Bauflächen vorgesehen, deren Bebauung über die Bildung von Pfeifenstielgrundstücken oder im Wohnungseigentum möglich ist. Die Tiefe der vorderen überbaubaren Flächen an diesen Straßen beträgt 15,0 m. Die rückwärtigen überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, daß hier Doppelhäuser auf jeweils zwei Grundstücken in einer maximalen Tiefe von 13,0 m gebaut werden können. Diese Bebauungstiefe wurde auch für die am Kipps Weg auf den Flurstücken 2601 und 564 ausgewiesene Bebauung gewählt. Hierdurch soll erreicht werden, daß diese sowie die rückwärtige Bebauung die Bebauungsdichte der anderen vorderen Grundstücksteile nicht überschreitet. Darüber hinaus sollen hiermit wie auch mit der Bemessung der vorderen Wohnbauflächen die erforderlichen Abstandsflächen sowie angemessene Freiräume zwischen den Gebäuden für Gartenanlagen gesichert werden. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz, auch wenn Gebäudeteile außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen liegen.

Die überbaubaren Flächen des Flurstücks 3060 wurden den für diesen Bereich bestehenden Bauabsichten angepaßt. Dabei wurde die Ausweisung für dieses Flurstück sowohl unter Berücksichtigung seiner Lage zu den vorhandenen Einfamilienhausgrundstücken im Südwesten, als auch hinsichtlich Bebauungsdichte und Höhenentwicklung in Anlehnung an die im benachbarten Plangebiet Sasel 15/Wellingsbüttel 10 vorgesehenen verdichteten Einfamilienhausbereiche festgesetzt. So wurde entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 3060 eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgeschrieben, während unmittelbar am Volksdorfer Weg eine eingeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise (sog. Stadthäuser) entstehen soll. Die übrige nach Osten anschließende größere Teilfläche dieses Flurstücks ist zweigeschossig ausgewiesen. Mit einer geschlossenen Bauweise soll hier die Möglichkeit geboten werden, individuell gestaltete gereimte Häuser zu errichten. Damit eine Maßstäblichkeit erreicht wird, die eine gute Einbindung dieser verdichteten Bereiche in die unmittelbar benachbarten vorhandenen älteren Einfamilienhausgebiete mit durchweg aufgelockerter Bebauung gewährleistet,

sind in § 3 Festsetzungen über die Gestaltung enthalten. Die Neubebauung wird das Straßenbild des Volksdorfer Wegs auf ca. 250 m Länge beeinflussen und auch auf die vorhandenen Einfamilienhausgebiete wirken. Um an die kleinteilige Baustruktur dieser Einfamilienhausbereiche anzuschließen, wird in § 3 Nummern 2 und 3 eine entsprechende Gliederung der Baukörper vorgeschrieben. Zugleich wird berücksichtigt, daß trotz unterschiedlicher Gestaltung der einzelnen Häuser innerhalb einer Gruppe ein geschlossenes Gesamtbild angestrebt wird. Zum ortstypischen Erscheinungsbild gehört auch das geneigte Dach. Für die Neubebauung entlang des Volksdorfer Wegs ist deshalb eine giebelständige Bauweise vorgeschrieben; das bedingt den Ausschluß von Staffelgeschossen (vergleiche § 3 Nummer 5). Darüber hinaus sollen durch die in § 3 Nummern 1 und 4 vorgegebenen Baustoffe Gestaltungsmerkmale des benachbarten Plangebiets Sasel 15/Wellingsbüttel 10 berücksichtigt werden, um eine harmonische Verbindung der beiden angrenzenden Neubauf Flächen zu erreichen. Daneben soll aber auch die gestalterische Eigenständigkeit der hier vorgesehenen Bebauung erkennbar bleiben. Dies wird durch verschiedene Architekturelemente erreicht, die in den Nummern 1 und 3 aufgeführt sind. Die Verwendung von Ziegelmauerwerk gehört allgemein zur ortstypischen Architektur in diesem Stadtteil. Durch die Verwendung dieses Materials soll der Quartierscharakter so betont werden, daß ein geordnetes Gesamtbild sichergestellt ist. Bei dieser Vorgabe können für einzelne Fassaden und Dachbereiche auch andere Baustoffe, wie zum Beispiel Holz, Beton oder Kupfer zugelassen werden, um abwechslungsreiche Fassaden zu sichern. Andere bauliche Anlagen, wie Garagen und Müllsammelanlagen sollen in der Materialwahl ebenfalls den benachbarten Gebäuden angepaßt werden.

Die maximal zulässigen Geschoßflächenzahlen sind nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgesetzt worden, um die Errichtung von Eigenheimen auf kleinen

Grundstücken zu ermöglichen. Der erforderliche Anschluß an das öffentliche Siedel ist durch das im Volksdorfer Weg vorhandene Schmutzwassersiedel gegeben. Private Kinderspielplätze sollen in Zuordnung zu den jeweiligen Baugruppen in die Gartenanlagen integriert werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen. Dabei dient der Volksdorfer Weg als weiterführende, übergeordnete Sammelstraße. Er wird auf der Südseite verbreitert, so daß er eine Gesamtbreite von ca. 20 m erhält.

Neben einer 7,0 m breiten Fahrbahn sind beidseitig Geh- und Radwege sowie Parkplätze im Wechsel mit Straßenbegleitgrün vorgesehen. Mit dem Ausbau des Volksdorfer Wegs wird dem zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen und dem Schutzbedürfnis der Fußgänger und Radfahrer Rechnung getragen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen am Volksdorfer Weg im Bereich des Flurstücks 3060 die Gehwegüberfahrten auf ein Mindestmaß beschränkt werden; in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans sind diese Bereiche mit B bezeichnet. Durch den Ausschluß von Überfahrten (siehe dazu die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans mit A bezeichneten Bereiche) werden deshalb die Zufahrtsmöglichkeiten auf die vorgesehenen Stellplätze, die Tiefgarage und den Einmündungsbereich der vorgesehenen Erschließungen beschränkt.

Die Straße Am Pfeilshof wird dem Bestand entsprechend übernommen.

Der Kipps Weg soll erweitert werden und eine 5,5 m breite Fahrbahn erhalten. In Höhe des Flurstücks 5805 (außerhalb des Plangebiets) soll diese Straße durch eine Kehre abgeschlossen werden, um den Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge auszuschließen.

Für Fußgänger und Radfahrer soll eine Wegeverbindung in 5,0 m Breite bestehen bleiben. Dadurch wird für den Kipps Weg eine Verkehrsberuhigung erreicht, was insbesondere im Rahmen der Schulwegsicherung für die Peter-Petersen-Schule von Bedeutung ist.

Die Erschließung des Flurstücks 3060 ist durch die Straßen Volksdorfer Weg und Kipps Weg gegeben. Im Innern dieser Fläche können weitere Anbindungen als private Fußwege geschaffen werden. Für die an diesen Wegen liegenden Häuser kann der Nachweis nach § 56 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nur über Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße im Einmündungsbereich der Wege in uneingeschränkt befahrbare Straßen erfüllt werden.

Die Flurstücke 562 und 563 sollen über Pfeifenstiele, die über das Flurstück 3060 führen, am Volksdorfer Weg Belegenheit erhalten. Um dies zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden (vgl. § 2 Nummer 2).

Eine Prognose zur Entwicklung des Straßenverkehrs für das Jahr 1990 und eine darauf basierende lärmtechnische Beurteilung zeigen, daß entlang des Volksdorfer Wegs eine geringfügige Überschreitung der nach dem Entwurf des Verkehrslärmschutzgesetzes in der Fassung des Beschlusses des Bundestages vom 6. März 1980 vorgesehenen Lärmimmissionshöchstwerte von bis zu 1 dB (A) tags und ca. 4 dB (A) nachts zu erwarten ist. Der Entwurf des Verkehrslärmschutzgesetzes sieht für reine Wohngebiete Grenzwerte von 62 dB (A) am Tage und 52 dB (A) nachts vor. Im Rahmen des Abwägungsgebotes ist daher geprüft worden, in welcher Weise Lärmvorsorge als aktiver Schallschutz (Maßnahmen am Verkehrsweg selbst) oder als passiver Schallschutz (Maßnahmen an den Gebäuden) in Betracht kommt. Hiernach ergab sich, daß auf Grund des vorgegebenen Straßenraumes und unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Belange Abschirmungen entlang des Verkehrsweges (etwa durch Anlage

...

von Lärmschutzwällen oder -wänden) ausscheiden. Danach verbleiben für die betroffenen Wohnbauflächen nur passive Lärmschutzmaßnahmen (vgl. § 2 Nummer 3). Die textliche Fassung dieser Vorschrift ist nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung von § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes geändert worden. Mit der Änderung, die nicht die Grundzüge der Planung berührt, werden anstelle einer bisher vorgesehenen lärmschützenden Grundrißanordnung - die auf den Bauflächen nicht zu realisieren wäre - nunmehr Festlegungen zum baulichen Lärmschutz an den Außenwänden der Gebäude getroffen; hiermit kann ebenfalls ein ausreichender Lärmschutz für die Wohnungen erreicht werden. Die Durchsetzung dieser planerischen Vorkehrung und von möglichen darüber hinausgehenden baulichen Maßnahmen muß im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Maßgebend sind die 1981 als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049).

Für die Bereiche verdichteter Bebauung sind Stellplätze und Tiefgaragen ausgewiesen worden. Dadurch wird es möglich, Erdgeschoss und Keller der Häuser von Garagen weitgehend freizuhalten und die Vorgartenflächen vornehmlich gärtnerisch zu gestalten. Um für die Realisierung der ausgewiesenen Tiefgaragen einen angemessenen Spielraum zuzulassen, sollen hierfür weitere Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden können, wenn dadurch Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 1).

Im Neubaugebiet ist aus Gründen der Lufthygiene generell eine Beheizung mit Sammelheizwerken vorgeschrieben, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Vorschrift ist im Hinblick auf eventuelle Beeinträchtigungen durch eine Vielzahl von Einzelheizungen in der verdichteten Bauweise notwendig. Außerdem sind die von Sammelheizwerken ausgehenden Emissionen gegenüber den von Einzelheizanlagen hervorgerufenen Luftbelastungen geringer.

Für die erhaltenswerten Bäume gelten die 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).

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen der Baustufenpläne Sasel und Wellingsbüttel vom 4. November 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 975, 1955 Seite 61), aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 40 800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7 900 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 700 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu ausgewiesenen Verkehrsflächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau entstehen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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