

zur Änderung des Gesetzes
über den Bebauungsplan Schnelsen 19 / Eidelstedt 44
vom 08. Mai 2001

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Schnelsen 19 / Eidelstedt 44 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 3/00 vom 26. April 2000 (Amtl. Anz. S. 1482) eingeleitet und unter Anwendung von §13 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Eine Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde nicht durchgeführt

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 27. Juli 2000 (Amtl. Anz. S. 2658) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Schnelsen 19 / Eidelstedt 44 hervorgeht.

2. Anlass der Planung

Durch ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch sollen mit der textlichen Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer maximal 200 m² großen „Erweiterten Hausbetreuer-Loge mit Gemeinschaftseinrichtungen für die Wohnanlage“ im reinen Wohngebiet geschaffen werden.

Die Errichtung ist im Zusammenhang mit der Sozialen Stadtteilentwicklung im Bezirk gewollt.

Das geplante Gebäude ist außerhalb der Baugrenzen in der Abstandsfläche des Gebäudes auf dem Flurstück 4328 (alt: 2623) südlich der Straße "Vörn Brook" vorgesehen und zwar auf einer ausgewiesenen, aber nicht realisierten Stellplatzfläche.

Die Stellplatzfläche wurde bisher als Spielplatz für ein Kindertagesheim genutzt; die Stellplätze sind in einer Tiefgarage im Innenbereich zwischen den Wohnblöcken Vörn Brook 1-7 und 24-34 untergebracht.

Die Baunutzungsverordnung von 1968, die für den Bebauungsplan Schnelsen 19 / Eidelstedt 44 maßgeblich ist, schließt für reine Wohngebiete die Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aus. Im Bebauungsplan Schnelsen 19 / Eidelstedt 44 soll deshalb der in der Anlage schraffiert dargestellte Bereich auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), umgestellt werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen:

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen dar.

- 3.1.2 Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Änderungsbereich im Landschaftsprogramm das Milieu „Etagenwohnen“, sowie die Milieuübergreifende Funktion „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ dar.

Das Artenschutzprogramm stellt "Städtisch geprägte Bereiche, mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)" dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehender Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan Schnelsen 19 / Eidelstedt 44 vom 23. Dezember 1971 (HmbGVBl. 1972 S. 1), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 503), weist für den Änderungsbereich reines Wohngebiet, geschlossene Bebauung (WR g) aus.

Bauschutzbereich:

Der Änderungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

3.2 Angaben zum Bestand

Das Gebiet der Änderung umfasst das im Bebauungsplan Schnelsen 19 / Eidelstedt 44 ausgewiesene reine Wohngebiet südlich der Straße Vörn Brook, westlich des Graf-Johann-Wegs und östlich des öffentlichen Spielplatzes der Freien und Hansestadt Hamburg. Hier befindet sich eine Wohnanlage mit vier- bis neugeschossigen Mehrfamilienhäusern, die in den letzten Jahren einschließlich der Fassaden umfangreich saniert wurde. Die Hauseingänge wurden durch Glasvorbauten verbessert. Vor dem Hauseingang Vörn Brook 3 ist bereits 1999 eine Hausbetreuer-Loge fertiggestellt worden, die von den Bewohnern gut angenommen wird.

Zwischen den Blöcken Vörn Brook 1-7 und 24-34 befindet sich eine Tiefgarage. Auf dieser Fläche wurde eine abwechslungsreich gestaltete private Spielfläche angelegt.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Der Bereich der Änderung im Bebauungsplan Schnelsen 19 / Eidelstedt 44 ist als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Planänderung ist notwendig, weil - außerhalb der Baugrenzen - auf einer Fläche, die nach geltendem Recht als Stellplatzfläche ausgewiesen ist, eine Hausbetreuer-Loge von deutlich größerem baulichen Umfang und mit weitergehenden Funktionen errichtet werden soll, als das bereits vorhandene, pavillonartige Logengebäude.

Im Gegensatz zu dem bestehenden Gebäude soll die erweiterte Hausbetreuer-Loge als Ergänzung der bestehenden Wohnanlage zusätzlich zu dem Aufenthaltsraum für den Hausbetreuer auch ein Büro und zwei Aufenthaltsräume für ein Projekt der Mutter-Kind-Betreuung umfassen. Für die bis zu neugeschossige Wohnanlage besteht Bedarf an diesen Räumlichkeiten, die als Wohnfolgeeinrichtung infrastrukturell bedeutsam und aus Gründen der sozialen Stadtteilentwicklung im Bezirk auch politisch gewollt sind.

Um die Einrichtung im reinen Wohngebiet zu ermöglichen, wird für das Gebiet der Änderung die Baunutzungsverordnung von 1968 durch die Baunutzungsverordnung von 1990 ersetzt: „Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl.

I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)“ – vgl. neu angefügte Nummer 7.3 im § 2.

Auf der in der Anlage zur Verordnung mit „A“ bezeichneten Fläche des Flurstücks 4328 (alt: 2623) wird die Ausweisung „Fläche für Stellplätze“ aufgehoben. Auf dieser Fläche ist ein eingeschossiges Gebäude für eine erweiterte Hausbetreuer-Loge mit Gemeinschaftseinrichtungen für die Wohnanlage“ mit einer Grundfläche bis 200 m² als Höchstmaß zulässig (vgl. neu angefügte Nummer 7.1 im § 2). Dadurch soll die Realisierung der erweiterten Hausbetreuer-Loge südlich der Straßenkehre Vörn Brook auf der bislang als Fläche für Stellplätze ausgewiesenen und zwischenzeitlich als Spielfläche genutzten Freifläche planungsrechtlich ermöglicht werden.

Auf der mit „B“ bezeichneten Fläche wird eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt (vgl. neu angefügte Nummer 7.2 im § 2). Die mit 0,3 ausgewiesene Grundflächenzahl entspricht in etwa den Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 19 / Eidelstedt 44 und damit dem derzeit möglichen Maß der baulichen Nutzung.

4.2 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), geändert am 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266, 271, 286).

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

4.3 Fachinformation Boden

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen (6042-002/00 - außerhalb des Gebiets der Änderung und 6044-009/00), die im Hamburgischen Fachinformationssystem Altlasten geführt werden. Beide Flächen werden im Bodenzustandsverzeichnis als nicht mehr altlastverdächtig geführt. Die Fläche 6042-002/00 ist bereits in einer vorhergehenden textlichen Änderung des Bebauungsplanes erfaßt und beschrieben worden. Die Fläche 6044-009/00 auf den Flurstücken 5172-5176, sowie 6546 und Teile des Wendehammers Siekreystraße (ca 2085m²) war im Rahmen vergleichender Luftbild- und Grundkartenauswertungen aus den Jahren 1978 und 1979 auffällig geworden. Ein Altlastverdacht hat sich nicht bestätigt. Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Die Fläche ist auf Grund der geringen Verdachtsmomente seit 1999 nicht mehr altlastverdächtig.

Im Plangebiet liegt der Schwermetallrastermesspunkt 4056 des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogrammes des Ordinariats für Bodenkunde der Universität Hamburg. Die Prüfwerte der Senatsdrucksache 13/5693 und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden nicht überschritten.

5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

6. Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung ist etwa 8300m² groß.

6.2 Kostenangaben

Kosten durch die Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg nicht.