

**Archiv**

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Schnelsen 37

Vom 08. Januar 1980

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) 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). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Februar 1978 und 19. Februar 1979 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 385, 1979 Seite 281) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dem wachsenden Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung zu tragen.

Es werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um baulich bisher nicht genutzte Flächen zu erschließen und einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen. Außerdem werden die notwendigen Verkehrsflächen gesichert.

#### 4. Angaben zum Bestand

An der Süntelstraße liegen größere unbebaute Flächen mit Ausnahme von fünf Einzelhäusern östlich der Einmündung des Vogt-Bornkast-Weges sowie von fünf Einzel- und zwei Doppelhäusern zwischen Kalvslotwiete und Herzog-Alf-Weg. Im übrigen ist das Plangebiet entlang der vorhandenen Straßen und eines Weges mit Einzelhäusern bebaut. An der Kalvslotwiete wird ein Grundstück für einen Bootsanhängerverleih gewerblich genutzt.

#### 5. Planinhalt

Die zunehmende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken und die Tatsache, daß das Plangebiet nur an den vorhandenen Straßen mit eingeschossigen Gebäuden bebaut ist, macht hier eine zusätzliche Erschließung der unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile für weitere Einzelhausbebauung sinnvoll. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, daß durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten keine unbeabsichtigt starke Verdichtung entsteht. Darum sind zusätzlich zur Festsetzung der eingeschossigen, offenen Bauweise einschränkende Festsetzungen getroffen worden, die nur eingeschossige Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulassen. Außerdem wurden für den überwiegenden Teil des Plangebiets Nutzungswerte festgesetzt, die mit den Grundflächenzahlen 0,3 und den Geschoßflächenzahlen von 0,4 die zulässigen Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nicht erreichen. Während der öffentlichen Auslegung des Plans wurde angeregt, die Flächen im Blockinneren an der Kalvslotwiete lediglich für eine Bebauung

mit Einzelhäusern vorzusehen. Diese Forderung ist für die südlich beiderseits dieser Straße gelegenen Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bereits erfüllt. Lediglich im Nordosten des Plangebiets und auf dem unbebauten Flurstück 1591 an der Süntelstraße ist in Anbetracht der unmittelbaren Nähe zur Endhaltestelle einer Schnellbuslinie eine maßvolle Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten durch die Zulassung auch von Doppelhäusern bzw. durch die Festsetzung von zweigeschossigen Reihenhäusern gerechtfertigt.

Die auf dem Flurstück 1591 ausgewiesene Stichstraße, deren Eckabschrägungen nach der öffentlichen Auslegung geringfügig vergrößert wurden, und weitere öffentliche Fußwege bieten die Möglichkeit für eine Parzellierung der Reihenhäuserzeilen und der vorgesehenen Einzel- bzw. Doppelhausbebauung. Die notwendigen Stellplätze werden durch die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen gesichert. Da ein großer Teil der hier geplanten Bebauung an nicht befahrbaren Wohnwegen liegt, werden im Bereich der Gemeinschaftsgaragen auch Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße festgesetzt. Der Wohnweg zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Kalvslohtwiete muß jedoch so hergerichtet werden, daß er auf je etwa einem Drittel seiner Länge von beiden Seiten aus von Fahrzeugen des Selbstbetriebs befahren werden kann. Für das Flurstück 1591 wurden nach der öffentlichen Auslegung in Anpassung an konkrete Bauabsichten die Baugrenzen und die für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße vorgesehenen Standorte geringfügig verändert.

Von der Möglichkeit nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise Nahversorgungseinrichtungen zuzulassen, könnte bei Nachweis entsprechenden Bedarfs im Bereich der an der Süntelstraße geplanten Bushaltestelle Gebrauch gemacht werden, da im Plangebiet keinerlei derartige Einrichtungen vorhanden sind.

Die Ausweisung von Einzelhäusern im Blockinneren zwischen Vogt-Bornkast-Weg und Kalvslohtwiete macht eine besonders sparsame Erschließung notwendig. Dies wird dadurch erreicht, daß neu zu bildende rückwärtige Grundstücke durch private Zuwegungen an öffentlich befahrbare Straßen angeschlossen werden. Eine während der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregung, auf dem Flurstück 1587 den Abstand zwischen Flurstücksgrenze und nordwestlicher Baugrenze von 4 m auf 3 m zu reduzieren, wurde berücksichtigt. Zwischen der Kalvslohtwiete und dem Herzog-Alf-Weg sind die Grundstücks- und Besitzverhältnisse so gelagert, daß im nördlichen Teil dieses Gebietes ein 6,0 m breiter befahrbarer Wohnweg, dessen Verlauf nach der öffentlichen Auslegung unter Berücksichtigung vorgebrachter Einwendungen geändert wurde, als zusätzliches Erschließungselement vorgesehen wird, um die Bildung von neuen Einzel- oder Doppelhausgrundstücken zu ermöglichen. Da der Wohnweg von Fahrzeugen der Stadtreinigung nicht befahren wird, sind im Einmündungsbereich des geplanten Wohnwegs Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße ausgewiesen, die der geplanten Bebauung des Blockinnenbereichs zur Entsorgung dienen sollen. Um außerdem sowohl hier als auch im Bereich der geplanten Reihenhausbebauung eine sinnvolle Einbindung in die gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen zu ermöglichen, sollen geringfügige Abweichungen von der Lage und Größe der Standplätze zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Auf einen weiteren, vom Herzog-Alf-Weg abzweigenden, Wohnweg wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund vorgebrachter Bedenken verzichtet. Für den südlichen Teil des Gebiets zwischen Kalvslohtwiete und Herzog-Alf-Weg und Flurstück 3635 ist bestimmt worden, daß bei einer Erschließung des Blockinnenbereichs die notwendigen Verkehrsflächen nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) festgesetzt werden (vgl. § 2 Nummer 2).

Die im Einmündungsbereich des vorhandenen 5,0 m breiten Verbindungswegs in den Herzog-Alf-Weg befindliche Garagenanlage dient den Flurstücken 3629 bis 3634 zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung. Um diese Nutzung auch weiterhin zu sichern, wird diese Garagenanlage als Gemeinschaftsanlage für die genannten Flurstücke ausgewiesen.

Der Vogt-Bornkast-Weg und der Herzog-Alf-Weg haben zum Teil nur eine Gesamtbreite von 8 Metern. Zur Schulwegsicherung ist es notwendig, diese Straßen mit Gehwegen auszubauen. Daher ist eine Verbreiterung auf etwa 10 Meter vorgesehen. Die Süntelstraße liegt zwischen Vogt-Bornkast-Weg und Kalvslohtwiete voll auf dem Gebiet des Landes Schleswig-Holstein. Zur Verlegung von Leitungen und zur Herrichtung eines Fußweges zur Schulwegsicherung ist hier auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg eine Straßenverbreiterung vorgesehen. Die Kalvslohtwiete und der Sandkrugweg reichen in ihrer vorhandenen Breite für die zu erwartende Verkehrsbelastung aus. Ein Ausbau mit Fußwegen kann innerhalb der vorhandenen Straßenfläche erfolgen. Der Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Geh- und Wanderwege entsprechend einer Anregung während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans steht entgegen, daß damit die ohnehin zum Teil kleinen Grundstücke beeinträchtigt würden und ein solches Wegesystem keinen Bezug zu größeren Naherholungsflächen hätte. Außerdem werden die Straßen mit ihrer lockeren Randbebauung und den Vorgartenflächen auch nach ihrem Ausbau nur wenig befahren werden und dann durchaus Anreize für Fußgänger bieten.

Im Einmündungsbereich der Kalvslohtwiete in die Süntelstraße ist die Endhaltestelle mit Umfahrtschleife für einen Schnellbus vorgesehen. Die hierfür notwendige Fläche wird durch Aufweitung des Verkehrsraums gesichert. Innerhalb der geplanten Umfahrtschleife ist ein Rückhaltebecken ausgewiesen. Dieses ist hier notwendig, da wegen der geplanten Bebauung, insbesondere auf dem Flurstück 1591, mit stärkerem Anfall von Oberflächenwasser zu rechnen ist.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen vom 11. Juni 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 893, 1955 Seite 61) und der Fluchtlinienplan für die Straße Herzog-Alf-Weg vom 20. Januar 1950 (Amtlicher Anzeiger Seite 101) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 146 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 17 700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 6 200 m<sup>2</sup>) und für ein Rückhaltebecken etwa 750 m<sup>2</sup> neu benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Fläche für ein Rückhaltebecken befindet sich überwiegend im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen durch den Ausbau der Straßen und des Rückhaltebeckens.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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