

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Schnelsen 59

Archiv

29. Juni 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 Aufstellungsbeschluß Nr. E2/79 vom 8. Februar 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 265) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. Februar 1979 und 15. Januar 1982 sowie 16. Juni 1982 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 413, 1982 Seiten 69 und 1113) 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

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern im weitgehend unbebauten Plangebiet sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu schaffen.

4. Angaben zum Bestand

Das nördliche Plangebiet ist z.T. mit Einfamilienhäusern bebaut. Auf dem Flurstück 494 am Königskinderweg befindet sich im Erdgeschoß des Wohnhauses ein Friseurgeschäft. Im süd-

lichen Plangebiet sind ein Lagerplatz eines Tiefbauunternehmens sowie Koppeln und Äcker vorhanden. Das Flurstück 769 wird als Obstgarten genutzt und liegt im Landschaftsschutzgebiet. Im Plangebiet stehen erhaltenswerte Bäume und Hecken.

5. Planinhalt

Im nördlichen Plangebiet wird durch die Festsetzung von reinem Wohngebiet in eingeschossiger und zweigeschossiger offener Bauweise die vorhandene Einfamilienhausbebauung gesichert. Durch die festgelegten Baugrenzen wird eine geringfügige Ergänzung der Gebäude ermöglicht. Eine über die Bestandssicherung hinausgehende bauliche Entwicklung des Friseurgeschäfts auf dem Flurstück 494 am Königskinderweg ist durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gegeben. Mit dieser Ausweisung wird auch ein Anschluß an das nördlich des Dornröschenwegs (Bebauungsplan Schnelsen 22) angrenzende allgemeine Wohngebiet erreicht. Die Erhaltung des Wohngebäudes des ehemaligen "Röhe Hofes" Königskinderweg 120 und 120a und der Neubau von zusätzlichen Wohnungen wird unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes mit der Ausweisung von reinem Wohngebiet und zweigeschossiger offener Bauweise ermöglicht. Der an das Hofgebäude angrenzende nicht erhaltenswerte Schuppen ist unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen als reines Wohngebiet in eingeschossiger Nutzung überplant worden. Die bislang unbebauten restlichen Flächen des Plangebiets werden ebenfalls als reines Wohngebiet ausgewiesen. In Angleichung an die vorhandene Gebäudegröße ist nordöstlich des "Röhe Hofes" geschlossene Bauweise in zweigeschossiger Nutzung festgesetzt. Östlich der neuen Erschließungsstraße können eingeschossige Wohngebäude und im nördlichen, südlichen und mittleren Neubaugebiet zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise errichtet werden. Zur Wahrung des Einfamilienhauscharakters im Gesamtgebiet sind die Anzahl der zuläs-

sigen Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt und überwiegend Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen worden.

Die weitere Erschließung der Flächenausweisungen soll erst bei Verwirklichung der Bauvorhaben festgelegt werden (vgl. § 2 Nummer 1), damit Lage und Stellung der Gebäude besser den Vorstellungen der zukünftigen Grundeigentümer angepaßt werden können.

Werden im Rahmen der vorgesehenen Bebauung und Erschließung Grundstücke an Wohnwegen gebildet, kann der Nachweis nach § 56 der Hamburgischen Bauordnung nur über Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße im Einmündungsbereich der Wohnwege in die uneingeschränkt befahrbaren Straßen erfüllt werden. Für die zweigeschossige Bebauung im Eckbereich Rumpelstilzchenweg/Erschließungsstraße ist der Standplatz für Müllgefäße als Gemeinschaftsanlage mit Zuordnung der für sie bestimmten Fläche festgesetzt worden. Geringfügige Abweichungen von Lage und Größe des Gemeinschaftsstandplatzes können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5), um eine sinnvolle Einbindung der Anlage in die gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Die Erschließung der vorgesehenen hinteren Bebauung im Osten des Plangebiets wird mit der zweifachen Unterbrechung der vorgelagerten Baukörperausweisung östlich der neuen Erschließungsstraße ermöglicht.

Bauliche Anlagen sind im Plangebiet nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m unter Erdgleiche zulässig (vgl. § 2 Nummer 2), da durch tiefere Anlagen eine Senkung des Grundwasserspiegels oder eine Unterbrechung von wasserführenden Schichten eintreten und dadurch der wertvolle Baumbestand gefährdet werden könnte.

Um bei der festgesetzten Gründungstiefe von 1,5 m für die einzelnen Baukörper angemessene Größenverhältnisse

untereinander zu erreichen, gleichzeitig aber überhöhte Kellersockel sowie unerwünschte Verschattungen und Einblicksmöglichkeiten durch verstärkte Ausnutzung des Dachraumes zu vermeiden - ohne jedoch den Bau von Kellern auszuschließen - wird die Kellersockelhöhe auf 1,2 m beschränkt, die Dachneigung der zweigeschossigen Gebäude mit höchstens 35 Grad festgesetzt (vgl. § 2 Nummern 3 und 4) sowie bei zweigeschossigen Flächenausweisungen die Traufhöhe der Gebäude auf 7,0 m begrenzt.

Die Neubauf Flächen werden durch eine vom Königskinderweg im Bogen zum Rumpelstilzchenweg verlaufende Straße und durch Wohnwege erschlossen. Um die Ruhe für die angrenzenden Wohngebiete möglichst nicht zu beeinträchtigen und spielende Kinder durch schnell fahrende Kraftfahrzeuge nicht zu gefährden, soll der Verkehrsfluß durch Verschwenkungen der Fahrbahn in seiner Geschwindigkeit gemindert werden. Dieses ist in den Querschnitten von 11,5 m, in denen öffentliche Parkplätze und Straßenbäume angeordnet werden sollen, möglich. In den Straßenquerschnitten von 9,0 m und 8,0 m sind keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Vor der Einmündung in den Rumpelstilzchenweg wird die Erschließungsstraße auf 13,0 m aufgeweitet, um den erhaltenswerten Baumbestand im Straßenbereich sichern zu können. Soweit die Wohnwege mit 6,0 bzw. 7,0 m Breite angelegt werden, schließen sie mit Kehren ab. Vom südlichen Wohnweg ist außerdem eine 4,0 m breite Fußwegverbindung in das östlich anschließende Gebiet vorgesehen.

Die festgesetzte Parkanlage nimmt den Verlauf des wertvollen Baumbestandes vom Ende der neuen Erschließungsstraße am Rumpelstilzchenweg bis zum Königskinderweg im Südwesten auf. Der nördlich der neuen Erschließungsstraße am Rumpelstilzchenweg ausgewiesene Teil der Parkanlage ist von erhaltenswerten Bäumen stark untergliedert, so daß ein Spiel- oder Bolzplatz dort nicht angelegt werden kann; das Gelände wird jedoch für Kinder und Jugendliche

zum Spielen zugänglich sein. Da es keine für Spiel- oder Bolzplätze typischen Einrichtungen geben wird, werden Lärmbelästigungen durch spielende Kinder für die angrenzenden Wohngebiete nicht eintreten.

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).

Teile des Plangebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - r), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan Schnelsen 59 wird insbesondere der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen vom 1. November 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 893, 1955 Seite 61) für den Bereich des Plangebiets aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 88 980 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 14 830 m² (davon neu etwa 6 270 m²) benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die noch nicht im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen neuen Straßenflächen erworben werden. Sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und den Siel-

bau, der u.a. eine Druckrohrleitung zu einem außerhalb des Plangebiets erforderlichen geplanten Pumpwerk und ein Schmutzwassergefällesiel vom Grothwisch bis zum Kreuzungspunkt Köngiskinderweg/Goldmariekenweg umfaßt sowie durch die Herrichtung der Parkanlage entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch Hilfen im Einzelfall soll Nachteilen entgegenge- wirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbei- tenden Menschen entstehen. Wenn Gebäude geräumt und abge- brochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freige- macht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan ent- sprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg dar- auf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Be- troffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nach- weis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Be- tracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Eimsbüttel.