

Begründung
zum Bebauungsplan Schnelsen 66

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
Telefonruf 35 10 71

1. Verfahrensablauf

Vom 17.3.1987

Archiv

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 4. April 1978 und 21. Januar 1980 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 653, 1980 Seite 97) 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 (§ 13a 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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Im Westen des Geltungsbereichs sind Trassen des Schnell- und Fernbahnnetzes gekennzeichnet. Die Holsteiner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein größeres Bauvorhaben mit Reihenhäusern und einer abgestuften mehrgeschossigen geschlossenen Bebauung

auf größeren, weitgehend unbebauten Flächen nördlich und südlich der Halstenbeker Straße zu schaffen. Ferner sollen Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung besteht aus eingeschossigen Wohnhäusern. Einige zweigeschossige Wohnhäuser sind an der Hogenfelder Straße, Holsteiner Chaussee und Halstenbeker Straße vorhanden. Außerdem befinden sich auf drei Grundstücken an der Holsteiner Chaussee zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Zweigeschossige Reihenhäuser stehen nördlich der Halstenbeker Straße. Im südöstlichen Geltungsbereich an der Holsteiner Chaussee werden einige Grundstücke gewerblich genutzt. Südlich der Halstenbeker Straße liegt eine größere ungenutzte Fläche, auf der erhaltenswerte Bäume vorhanden sind.

5. Planinhalt

Das Plangebiet wird durch die Halstenbeker Straße in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt geteilt. Nördlich dieser Straße werden in Anlehnung an die bestehende lockere Bebauungsstruktur neue Bebauungsmöglichkeiten für Einfamilien- und Reihenhäuser, teilweise unter Ausnutzung rückwärtiger Grundstücksteile, geschaffen. Dabei wird dem Bestand entsprechend der nordwestliche Teil des Plangebiets an der Hogenfelder Straße als reines Wohngebiet mit eingeschossiger Nutzung in offener Bauweise ausgewiesen. Unter Berücksichtigung einer während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans geäußerten Anregung wurde in diesem Gebiet auf dem Flurstück 1983 die überbaubare Fläche um 4,0 m nach Westen erweitert. Die in § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes enthaltenen Vorschriften hinsichtlich der Beteiligung Betroffener wurden beachtet. In übrigen werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, weil für das genannte Flurstück lediglich eine geringfügige Verbesserung seiner baulichen Ausnutzung vorgenommen wurde.

Auf den unbebauten Grundstücken östlich der AKN-Trasse, südlich der Hogenfelder Straße bis zur Halstenbeker Straße ist in Anbetracht der günstigen Verkehrslage eine angemessene Erhöhung des Nutzungsmaßes durch die Ausweisung von zweigeschossigen Reihenhäuser städtebaulich vertretbar. Mit Rücksicht auf die vorhandene Bahnanlage sind die Reihenhausezeilen in Ost-West-Richtung angeordnet. Die notwendigen privaten Stellplätze und Standplätze für Müllgefäße werden durch die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen gesichert.

Geringfügige Abweichungen von der Lage und Größe der Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße können zugelassen werden (vgl. § 2 Nr. 3), um diese Plätze in die gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen sinnvoll einzubinden. Für die zwischen Holsteiner Chaussee und Hogenfelder Straße belegenen tiefen Flurstücke sowie für eine Teilfläche nördlich der Halstenbeker Straße soll durch eine Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 eine hintere Bebauungsmöglichkeit zum Teil durch die Bildung von Pfeifenstielgrundstücken eröffnet werden, um dem Bedarf an Eigenheimbauplätzen Rechnung zu tragen. Unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung konnte das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nicht erreicht werden.

An der Holsteiner Chaussee nördlich der Einmündung der Halstenbeker Straße und südlich der Einmündung der Hogenfelder Straße sowie auf dem Flurstück 4629 ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnungsbestandes und der gewerblichen Nutzung zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt worden. Das auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 4629 befindliche Gebäude genießt Bestandsschutz. Es ist aber nicht an dieser Stelle planungsrechtlich gesichert worden, weil der Abstand zu der westlich geplanten Reihenhausebebauung zu gering ist. Für das Flurstück 4629 ist daher im vorderen Teil eine neue Bebauungsmöglichkeit vorgesehen, wobei sich die

festgelegte Baugrenze in einer sinnvollen Anordnung zu der nördlich und südlich an das Flurstück angrenzenden Bebauung ergibt.

Südlich der Halstenbeker Straße und an der Holsteiner Chaussee wird reines Wohngebiet mit drei- und viergeschossiger Nutzung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Diese Ausweisung, bei der die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft werden, ist hier wegen der Grundstückssituation und der benachbarten Bebauung städtebaulich vertretbar. Auf den vorhandenen Baumbestand ist durch die Anordnung der Baukörper Rücksicht genommen worden. Eine hier nach dem Bebauungsplan Schnelsen 17 vorgesehene Nutzung der Flächen für den Erwerbsgartenbau ist aufgegeben worden, weil der vorhandene Gartenbaubetrieb seit Jahren stillgelegt ist und die Flächen inzwischen veräußert wurden.

Die restlichen unbebauten Grundstücksflächen werden für eine zweigeschossige Nutzung in Form von Reihenhäusern zur Eigentumbildung vorgesehen. Hierfür werden die notwendigen privaten Stellplätze und Standplätze für Müllgefäße durch die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen gesichert.

Die bebauten Grundstücke am Brummerredder werden ihrem Bestand entsprechend als reines Wohngebiet mit eingeschossiger Nutzung in offener Bauweise ausgewiesen.

Auf den an der Holsteiner Chaussee im Südosten des Plangebiets liegenden Grundstücken wird Gewerbegebiet zweigeschossiger Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 vorgesehen. Hiermit wird den vorhandenen Betrieben ihre Existenzgrundlage gesichert und weiteren der Nahversorgung dienenden Handwerksbetrieben die Möglichkeit der Ansiedlung gegeben.

Im Hinblick auf die Lage dieses Gewerbegebietes an der stark befahrenen Holsteiner Chaussee ist es nicht zu vertreten, hier die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung in vollem Umfang anzuwenden.

Zur Abschirmung des Wohngebiets vor Beeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet wird zwischen diesen beiden Nutzungsarten ein 7,0 m breites Anpflanzungsgebot festgesetzt. Es ist mit 3,0 m Breite dem Gewerbegebiet und mit 4,0 m Breite den Wohngebieten zugeordnet.

Die Holsteiner Chaussee ist Teilstück der Bundesstraße B 4. Der Straßenzug Halstenbeker Straße - Heidlohstraße ist eine übergeordnete Straßenverbindung, die unter anderem im Raum Schnelsen die Radialstraßen Pinneberger Chaussee, Holsteiner Chaussee (B 4) und Schleswiger Damm - Friedrich-Ebert-Straße (B 447) miteinander verknüpft. Im Plangebiet sind für diese Straßen die bereits im Bebauungsplan Schnelsen 17 festgesetzten Straßenlinien übernommen worden. Von der Holsteiner Chaussee können grössere Lärmbelastungen ausgehen. Eine andere Führung dieser historisch entstandenen und die örtliche Bebauungsstruktur bestimmenden Hauptverkehrsstraße ist nicht möglich. Die für die Straße festgesetzten Flächen reichen für einen verkehrsgerechten Ausbau aus, lassen es jedoch nicht zu, am Verkehrsweg selbst lärmindernde Maßnahmen vorzusehen. Die Straße ist nach dem Bau der im Osten verlaufenden Bundesautobahn Hamburg-Flensburg (A 7) verkehrlich entlastet worden. Die errechneten Mittelungspegel für die von der Holsteiner Chaussee ausgehende Lärmbelastung liegen bei 66 Dezibel (A) am Tage und 59 Dezibel (A) nachts. Damit werden die Werte nur geringfügig unterschritten, die nach dem Entwurf des Verkehrslärmschutzgesetzes für die Lärmsanierung an bestehenden Straßen vorgesehen sind. Für eine weitere Senkung der Lärmbelastung sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den zur Holsteiner Chaussee orientierten Wohngebäuden notwendig, um die Lärmbelastungen auf ein zumutbares Maß zu reduzieren. Daher wird für die Wohngebiete entlang der Holsteiner Chaussee als Beitrag zum Immissionsschutz auf Grund des § 9 Absatz 1 Nummer 24 des Bundesbaugesetzes bestimmt,

daß Wohn- und Schlafräume nur den von der Holsteiner Chaussee abgewandten Gebäudeteilen zuzuordnen sind. Soweit hierdurch der erforderliche Lärmschutz nicht erreicht wird, muß für diese schutzwürdigen Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen vorgenommen werden (vgl. § 2 Nummer 2).

Für die von der Hogenfelder Straße nach Süden abzweigende Stichstraße und für die Weiterführung des Brummerredder in nördlicher Richtung sind die notwendigen Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 10 m, im Bereich von Parkbuchten von 12 m, ausgewiesen. Beim Ausbau des Brummerredder sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt werden. Die Stichstraße endet im Süden mit einer Kehre und wird durch einen 5 m breiten Fußweg mit der Halstenbeker Straße verbunden. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde angeregt, auf die Kehre zu verzichten und die Abzweigung von der Hogenfelder Straße gemäß den bisherigen Planungen an die Halstenbeker Straße anzuschließen. Dann könnte auch auf eine Verbreiterung der Hogenfelder Straße verzichtet werden. Gleichzeitig sollten die an der Kehre vorgesehenen Gemeinschaftsgaragen mit dem südlich davon liegenden Baukörper vertauscht werden. Diesen Anregungen konnte nicht entsprochen werden, da die Abzweigung von der Hogenfelder Straße nur dem Ziel- und Quellverkehr der neu erschlossenen Wohnungsbaugrundstücke dienen soll. Bei einer durchgehenden Straßenverbindung zur Halstenbeker Straße könnten Autofahrer diese Verbindung zur Umgehung der Kreuzung Holsteiner Chaussee/ Halstenbeker Straße benutzen und damit eine nicht vertretbare Beunruhigung des Wohngebiets bewirken. Die Zahl der an die Stichstraße angeschlossenen Wohneinheiten mit der entsprechenden Garagenzahl läßt unzumutbare Belästigungen dagegen nicht erwarten. Die Gemeinschaftsgaragen sind den Reihenhaushausgrundstücken zugeordnet und liegen - anders als bei einer Verlegung an die Halstenbeker Straße - in angemessener Entfernung zu den Häusern. Sie sollen im Zusammenhang mit dem Bau der neuen Reihenhäuser von einem Bauträger hergerichtet werden. Die noch nicht endgültig ausgebaute Hogenfelder Straße wird in Minimalbreite mit

zwei Fahrspuren und beidseitigen Gehwegen hergestellt. Ihre Breite wurde im nördlichen Bereich gegenüber bisher verbindlichen Planungen um 2,0 m reduziert. Außerdem wurde entgegen bisherigen Planungen auf eine flächenintensive Erschließung des Blockinnenbereichs östlich der Stichstraße verzichtet und bestimmt, daß hier weitere öffentliche Wegeflächen nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung festgelegt werden (vgl. § 2 Nummer 1).

Entlang der Ostseite der AKN-Eisenbahntrasse sind die für eine spätere Erweiterung der Bahnanlagen vorgesehenen Flächen einschließlich der Böschungen gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei nicht um eine verbindliche Festsetzung, sondern lediglich um eine unverbindliche Vormerkung. Diese Kennzeichnung bedeutet keine rechtswirksame Belastung der anliegenden Grundstücke. Die endgültige Festsetzung erfolgt erst auf Grund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens.

Für die zur AKN-Bahntrasse gerichteten Wohngebäude gelten hinsichtlich der Lärmbelastung ähnliche Probleme wie für die der Holsteiner Chaussee zugewandten Wohngebäude. Deshalb werden auch hier passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig (vgl. § 2 Nummer 2). Unabhängig davon wird bei den Planungen für die Erweiterung dieser Bahnlinie untersucht, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Bahnflächen erforderlich und dort anzuordnen sind. Endgültige Regelungen darüber bleiben dem gesonderten Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

Im Plangebiet stehen einige erhaltenswerte Bäume. Soweit sie dem Baumschutz unterliegen, gelten die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i) mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78).