

B e g r ü n d u n g

Archiv

zum Bebauungsplan Schnelsen 70

31. Aug 1982

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. E 4/81 vom 12. Oktober 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1813) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 15. Februar 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 276) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2a Absatz 2 des Bundesbaugesetzes wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

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

Für den nördlichen Planbereich des Bebauungsplans Schnelsen 56 soll durch eine abgewandelte Erschließung und den teilweisen Verzicht auf eine Bodenordnung die Bebauung der rückwärtigen Teile der Flurstücke 2185 bis 2187 und 4135 der Gemarkung Schnelsen erleichtert werden.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet sind im wesentlichen ein- und zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise vorhanden. Südlich der Wählingsallee befinden sich u.a. eine öffentliche Bücherhalle, ein Gebäude des evangelischen Hilfswerkes, zwei Arztpraxen und eine Praxis für Krankengymnastik. Die rückwärtigen Teile der Flurstücke 2185 bis 2187 und 2194 bis 2197 sind nicht bebaut. Auf dem Flurstück 4135 im Blockinnenbereich wurde ein Einfamilienhaus mit einer privaten Erschließung von der Wählingsallee errichtet.

5. Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan Schnelsen 70 wird der im Bebauungsplan Schnelsen 56 ausgewiesene 5 m breite nicht befahrbare Erschließungsweg des Blockinnenbereichs zwischen Schnelser Höhe, Wählingsallee und Wählingsweg durch einen 6 m breiten befahrbaren Wohnweg mit Kehre ersetzt. Die bisher vorgesehene Erschließung konnte nicht realisiert werden, da der nicht befahrbare Wohnweg zwei Gemeinschaftsgaragenanlagen an der Schnelser Höhe erforderte. Mit der nun vorgesehenen Befahrbarkeit des Wohnweges entfällt die Ausweisung von Gemeinschaftsgaragen. Dadurch kann der rückwärtige Teil des Flurstücks 2185 ebenfalls bebaut werden.

Eine öffentliche Erschließung der rückwärtigen Teile der Flurstücke 2194 bis 2197 und ein entsprechendes Bodenordnungsgebiet werden mit dem geänderten Wohnweg aufgegeben, da eine Einigung der Grundeigentümer nicht erreicht werden konnte. Die Bebauungsmöglichkeit dieses Bereichs soll nunmehr von privaten Erschließungen vom Wählingsweg aus abhängig sein.

Insgesamt stellen die vorgenannten Festsetzungen nur städtebaulich unwesentliche Änderungen des gesetzlichen Bebauungsplans Schnelsen 56 dar.

...

Die Ausweisung des Blockinnenbereiches als reines Wohngebiet in offener Bauweise und eingeschossiger Nutzung bleibt gegenüber den bisherigen Festsetzungen unverändert. Die Baugrenzen werden dem geänderten Wohnweg angepaßt, aber grundsätzlich beibehalten. Die hinteren Baugrenzen auf den Flurstücken 2194 bis 2197 werden um ca. 5 Meter nach Osten verschoben, um schützenswerten Baumbestand zu erhalten. Die vorhandenen Einzelhäuser am Wählingsweg werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen als reines zweigeschossiges Wohngebiet und an der Wählingsallee als allgemeines Wohngebiet zweigeschossiger Nutzung ausgewiesen. Für die Flächenausweisungen wird nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung das Höchstmaß der baulichen Nutzung festgelegt, und zwar die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 0,8. An der Stirnseite der nördlich des Wohnweges geplanten Bebauung ist zur Schnelser Höhe orientiert ein Gemeinschaftsstandplatz für Müllgefäße vorgesehen. Dieser Standort liegt günstig sowohl für die Anwohner des Wohnweges als auch für die Müllfahrzeuge. Abweichungen von Lage und Größe der Standplatzfläche sind in geringem Umfang zulässig, insbesondere um eine sinnvolle Einbindung der Anlage in die gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen zu erreichen (vgl. § 2 Nummer 2).

An der Einmündung der Schnelser Höhe in die Wählingsallee ist auf dem Flurstück 2185 die für eine bessere Sicht erforderliche Eckabschrägung vorgesehen. Die ursprünglich im Bebauungsplan Schnelsen 56 ausgewiesene Verbreiterung des Wählingsweges soll nicht mehr durchgeführt werden, weil zur Sicherung des dort vorhandenen wertvollen Baumbestandes auf die Planung von Parkbuchten verzichtet wurde.

Soweit die im Plangebiet vorhandenen Bäume dem Baumschutz unterliegen, gelten für sie Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des be-

reinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Schnelsen 56 vom 11. Februar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 76) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 19 250 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 3 300 m² (davon neu etwa 400 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßenzwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Sielbau und die Herichtung der Straßenverkehrsflächen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden.

Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.