

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Sinstorf 4

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Sinstorf 4 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486,3489).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H2/94 vom 11. Juli 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 1733) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Eine öffentliche Plandiskussion und eine öffentliche Auslegung der Planänderung haben daher nicht stattgefunden. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

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 Sinstorf 4" hervorgeht.

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 der Planänderung Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß und Ziele der Planänderung

Der Bebauungsplan Sinstorf 4 vom 2. Februar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 48) sieht für die tiefen Grundstücke zwischen Meckelfelder Weg und Kickbuschweg rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten vor, die über eine 8 m breite öffentliche Straße mit Kehrenkopf vom Höpengrund aus erschlossen werden sollen. Dieses Ziel ist nicht realisierbar, da mehrere Eigentümer kein Interesse an einem Verkauf der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flächen haben.

Eine Befragung hat zudem ergeben, daß eine Mehrheit der betroffenen Grundeigentümer die Aufgabe der im Bebauungsplan ausgewiesenen Erschließungsstraße befürworten. Deshalb soll angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung eine Realisierung der rückwärtigen Bebauung dieser Grundstücke durch private Zuwegungen von den Straßen Kickbuschweg, Höpengrund und Meckelfelder Weg aus über das jeweilige "Stammgrundstück", unter Aufhebung der nur unter hohem Kostenaufwand zu erstellenden Erschließungsstraße, erfolgen.

Entsprechend der Planänderung werden in dem in der Anlage schraffiert dargestellten Bereich die Festsetzungen für die westlich der Straße Höpengrund abzweigende rückwärtige öffentliche Erschließungsstraße mit 8 m Breite und Kehrenkopf aufgehoben; infolge dieser Änderung wird auch das Leitungsrecht von 5 m Breite zwischen dem Kehrenkopf und der Straße Weiherheide aufgehoben. Außerdem werden die Erweiterungsflächen der Straßen Kickbuschweg und Höpengrund auf die Grenzen der für diese Straßen neu gebildeten Flurstücke 304 und 297 reduziert, weil sie auf Grund der heutigen Verkehrserfordernisse in diesem Bereich nicht mehr benötigt werden. Zudem sind hier von einigen Eigentümern als Begrenzungen ökologisch wertvolle Buchenhecken angepflanzt, die erhalten werden sollen. Die aufzuhebenden Straßenverkehrsflächen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sollen gemeinsame Grundstückszufahrten angelegt werden, um die Anzahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum zu begrenzen und eine unnötige Versiegelung des Bodens zu verhindern. Die auf Grund der Planänderung erforderlichen textlichen Vorschriften werden als § 2 Nummer 2 in das Gesetz über den Bebauungsplan eingefügt; die bisher inhaltlich auf das Leitungsrecht abgestimmte Nummer 2 ist gegenstandslos geworden. Mit den nunmehr getroffenen Regelungen zur Planänderung kann die Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen über die Bildung von sog. Pfeifenstielgrundstücken oder durch Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht werden. Diese von den Anliegern gewünschte private Erschließung von Grundstücksflächen im Blockinnenbereich anstelle eines bislang vorgesehenen öffentlichen Wohnwegs ist mit der Grundkonzeption des 1970 festgestellten Bebauungsplans vereinbar, weil es sich in den betroffenen Bereichen nur um räumlich geringfügige Änderungen handelt, mit denen die beabsichtigte städtebauliche Ordnung dieses an der Landesgrenze liegenden Gebiets insgesamt nicht beeinträchtigt wird. So bleibt die Funktion der durchgehenden Straßenverbindung Höpengrund - Kickbuschweg mit ihren Zufahrtsmöglichkeiten sowohl zum Meckelfelder Weg als auch zur Straße Weiherheide weiterhin bestehen. Unverändert bleiben auch die Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung (maximal zweigeschossige Bebauung), die Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

sowie die Lage der festgesetzten Baugrenzen mit den 15 m tiefen überbaubaren Flächen. Die Abstände der Gebäude sind so bemessen, daß die planungsrechtlich schon bislang zulässige zweigeschossige rückwärtige Bebauung weder im Erscheinungsbild der Straßen störend wirkt noch im Hinblick auf Topographie und Lage der Baukörper zu unzumutbaren Verschattungen führt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist als ein planungsrechtlicher Beitrag zum kosten- und flächensparenden Bauen unverändert bestehen geblieben. Nach allem kann die mit dem Bebauungsplan verfolgte Konzeption einer maßvollen Verdichtung des Wohngebiets unter Wahrung einer starken Durchgrünung entsprechend der Lage am Stadtrand weiterhin aufrecht erhalten werden.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne von § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 6. August 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 1458), ergeben sich durch die Planänderung nicht. Die Ausweisungen führen zu einer Verbesserung landschaftsplanerischer Belange, weil die Versiegelungen der Flächen durch private Zuwegungen sowie die reduzierten Straßenbreiten geringer sind als bei Realisierung der bisher geplanten Straßenverkehrsflächen.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.