

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Sülldorf 2

Vom 10. Juni 1987

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Sülldorf 2 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält die Planänderung eine bauordnungsrechtliche Festsetzung.

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. A8/84 vom 17. Oktober 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1721) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 18. April 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 809) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2a Absatz 2 BBauG 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 der Planänderung Wohnbauflächen dar.

### 3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Die Planänderung umfaßt die Flächen südlich des Sülldorfer Knicks, nördlich der Straße Kamerstücken und westlich der Straße Klobbenheeg; es handelt sich hierbei um unbebaute Restflächen der Flurstücke 86, 87 und 89.

Auf Teilflächen des Flurstücks 85 im westlichen Anschluß ist bereits eine Gartenhofbebauung mit einer gemeinsamen Stellplatzanlage realisiert, deren Anbindung über die Straße Kamerstücken erfolgt. Östlich der Straße Klobbenheeg schließt eine Gartenhofbebauung entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Sülldorf 2 an.

Es hat sich seit Planung der Bauflächen und deren Sicherung durch den Bebauungsplan Sülldorf 2 gezeigt, daß hier kein weiterer Bedarf an Gartenhofhäusern mehr besteht, da die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren verstärkt in Richtung einer Reihenhau- oder Stadthausbebauung gegangen ist. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll daher eine Aktualisierung der Planung erfolgen, die dem heutigen Bedarf nach verdichteter preisgünstiger Wohnbebauung Rechnung trägt.

Mit der Festsetzung einer max. zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise sollen Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zugelassen werden. Zugleich wird festgesetzt, daß je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, wodurch ebenfalls der planerischen Zielsetzung, auf den betroffenen Flächen vorwiegend Einzeleigentum in Form von Einfamilienhäusern zu bilden, Rechnung getragen wird. Städtebaulich läßt sich die geplante Bebauung an dieser Stelle vertreten, Beeinträchtigungen der im westlichen Anschluß vorhandenen Gartenhofhäuser sowie der südlich der Straße bestehenden dreigeschossigen Gebäudezeilen sind nicht zu erwarten. Für die Neubebauung sind nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 0,8 maximal zulässig. Diese Werte werden hinsichtlich der Geschößflächenzahl bei der Realisierung unterschritten, nachdem der Bauträger erklärt hat, eine Geschößflächenzahl von 0,6 nicht zu überschreiten. Damit wird die ursprüngliche - noch für die Gartenhofhäuser festgesetzte - Bebauungsdichte auf diesen Flächen eingehalten.

Die Planänderung wirkt sich auf den Bereich des Bebauungsplans Sülldorf 2 und die Nachbargebiete nur unwesentlich aus. Bei der bisherigen Ausweisung von Gartenhofhäusern war es möglich, daß - insbesondere im Bereich der Grundstücksgrenzen - durchgehende Mauern oder auch größere zusammenhängende Baukörper entstehen. Die durch die Planänderung gegebene neue Bebauungsmöglichkeit führt dazu, daß der Eindruck eines durchgrünten Baugebiets entsteht. Damit kann der Charakter einer insgesamt niedrigen Wohnbebauung im Übergangsbereich zu den Außengebieten nördlich des Sülldorfer Knicks erhalten werden. Um diese städtebauliche Zielsetzung nicht zu gefährden, ist die Traufhöhe der neuen Wohngebäude auf 5,5 m begrenzt worden.

Die Erschließung der neuen Bebauung soll von der Straße Kamerstücken über nicht befahrbare Wohnwege erfolgen, um eine Einzelparzellierung der Grundstücke zu ermöglichen. Soweit Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, werden sie auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze sollen an der Straße Kamerstücken angeordnet werden; eine unmittelbare Anbindung der Grundstücke an den Sülldorfer Knick soll zugunsten der Verkehrsberuhigung und zum Schutz des Grüngürtels entlang der Straße nicht vorgenommen werden.

Im Geltungsbereich der Planänderung befindet sich eine Verdachtsfläche für Altablagerungen. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden.

#### 4. Flächen- und Kostenangaben

Das von der Planänderung betroffene Gebiet ist etwa 16 000 m<sup>2</sup> groß. Durch die Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg anteilige Kosten für Erschließungsmaßnahmen.