

B e g r ü n d u n g

zur Zweiten Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 2

Vom 14. Februar 1995

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Zweite Änderung des Bebauungsplans Sülldorf 2 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), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß A 2/94 vom 7. März 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 733) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 22. April 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 1029) stattgefunden.

Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion wurde nach dem Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Altona vom 18. Januar 1994 abgesehen, weil sich die Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken (vgl. § 3 Absatz 1 BauGB). Unter Anwendung von § 2 Absatz 4 BauGB-MaßnahmenG wurde den Trägern öffentlicher Belange eine Frist von einem Monat zur Abgabe ihrer Stellungnahme gesetzt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde während der öffentlichen Auslegung (vgl. § 4 Absatz 2 BauGB) durchgeführt.

Es erübrigt sich eine Planzeichnung, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zu Gebietsabgrenzungen in der Anlage zur Bebauungsplanänderung verdeutlicht wird.

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 erfaßt Flächen südlich des Sülldorfer Knicks, nördlich der Straße Kamerstücken und westlich der Straße Klobbenheeg; es handelt sich hierbei um Teile der Flurstücke 86, 87 und 89 (neu: 86, 2061, 2062 und 2064) der Gemarkung Sülldorf. Auf Teilen der ehemaligen Flurstücke 85 und 99 (westlich und östlich vom Gebiet der Planänderung) ist eine Gartenhofbebauung realisiert worden. Südlich der Straße Kamerstücken schließt sich eine dreigeschossige Wohnbebauung an, die in den späten 60er und 70er Jahren entstanden ist. Ein weiterer Bedarf an Gartenhofhäusern besteht nicht mehr; die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren ist verstärkt in Richtung Reihenhaus- oder Stadthausbebauung gegangen. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll daher eine Aktualisierung der Planung erfolgen, die dem heutigen Bedarf nach verdichteter und zugleich preisgünstiger Wohnbebauung Rechnung trägt.

Aus der beigegeführten "Anlage" ist das Gebiet der Zweiten Änderung des Bebauungsplans Sülldorf 2 ersichtlich. Dieses Gebiet ist flächengleich mit der 1987 vorgenommenen Ersten Änderung des Bebauungsplans, mit der eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt wurde, um Reihenhäuser mit einer Länge von jeweils höchstens 50 m zu ermöglichen. Zugleich wurde festgesetzt, daß je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, womit vorwiegend Einzeleigentum gebildet werden sollte und außerdem eine städtebaulich vertretbare Bebauung ohne störende Beeinträchtigung der im westlichen und östlichen Anschluß vorhandenen Gartenhofhäuser ermöglicht wurde. Mit Rücksichtnahme auf die Gartenhofhäuser ist die Traufhöhe (= Höhe der Außenwand eines Gebäudes zwischen dem höchsten Punkt und der Geländeoberfläche) auf 5,5 m über Gelände begrenzt worden. Diese Reihenhausbauung soll unverändert bestehen bleiben; sie liegt in den beiden mit "30 m" bezeichneten Flächen des Gebiets der Änderung. Der wesentliche Inhalt der nunmehr betriebenen Planänderung liegt in dem dazwischenliegenden mit "A" bezeichneten Bereich, in dem anstelle einer zweigeschossigen Ausweisung eine dreigeschossige Bebauung zur Realisierung von Geschoßwohnungsbau festgesetzt wird. Diese bauliche Verdichtung ist städtebaulich vertretbar, weil der im wesentlichen auf Teilen der ehemaligen Flurstücke 87 und 89 angeordnete dreigeschossige Geschoßwohnungsbau in einem Übergangsbereich liegt, der sowohl von der Reihenhausbauung als auch von den bereits fertiggestellten Zeilen südlich der Straße Kamerstücken gebildet wird. Die Bebauungsdichte hält die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ein. Dieser Wert bezieht sich auf das gesamte von der Planänderung erfaßte Gebiet, das

in der "Anlage" schraffiert dargestellt ist und für das nunmehr die vorgenannte Fassung der Baunutzungsverordnung maßgebend ist. Die Grundflächenzahl von 0,4 stellt auch im Hinblick auf die Nachbarschaft eine vertretbare Dichte dar, die sowohl genügend Freiräume als auch Durchblicke in die im Norden anschließende Sülldorfer Feldmark ermöglicht. Insgesamt sichert die neue Bebauungsmöglichkeit auch künftig den Eindruck eines durchgrüneten Baugebietes, das mit den benachbarten (vom Erscheinungsbild eine zusammenhängende Bebauung darstellenden) Gartenhofhäusern städtebaulich im Einklang steht. Zugunsten der Freiflächen und des Durchgrünungsgrades sowie auch im Hinblick auf die Wohnumfeldgestaltung und Wohnruhe sind die notwendigen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

Die Erschließung der neuen Bebauung soll von der Straße Kamerstücken erfolgen; eine Einzelparzellierung der Grundstücke für die Reihenhäuser ist nicht vorgesehen. Eine Anbindung der Grundstücke an die das nördliche Plangebiet begrenzende Straße Sülldorfer Knick soll zugunsten der Verkehrsberuhigung und zum Schutz des Grüngürtels entlang der Straße nicht erfolgen. Deshalb wird mit der Planänderung gleichzeitig die festgesetzte 5 m breite Fußwegverbindung zwischen den Straßen Kamerstücken und Sülldorfer Knick aufgehoben und in das Wohngebiet einbezogen. Dies ist vertretbar, weil eine Nord-Süd-Verbindung ca. 70 m weiter östlich an die Straße Klobbenheeg mit einer Fußweg-Anbindung an die Straße Sülldorfer Knick besteht.

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

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes Boursberg vom 13. Februar 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 17). Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird für den in der "Anlage" schraffierten Teil eine Grundflächenzahl von 0,4 anstelle der bisher geltenden Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, woraus sich im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft eine Minderinanspruchnahme ergibt, die zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes führt. Ebenso sind nunmehr Stellplätze nur in Tiefgaragen nachzuweisen, so daß sich hierdurch künftig eine intensivere Freiflächennutzung ergibt. Die festgelegten Baugrenzen nach Norden (zur Straße Sülldorfer Knick) werden eingehalten, so daß auch im Hinblick auf die vorhandenen Eichen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann hingenommen werden, wenn die Großbäume nicht gefährdet werden. Die geplanten dreigeschossigen Baukörper anstelle der ehemals zweigeschossigen Bebauung innerhalb der mit "A" bezeichneten Fläche führen zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme, so daß die geplante Maßnahme in diesem Landschaftsteil keine zusätzliche Eingriffssituation darstellt. Diese Betrachtung gilt um so mehr, als die örtliche Umgebung im Westen, Osten wie im Süden bereits siedlungsartig geprägt ist und von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen ist.

Das von der Planänderung betroffene Gebiet ist etwa 16.000 m² groß. Durch die Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.