

Begründung

zum Bebauungsplan Sülldorf 9

Vom 12. November 1987

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit dem Planverfahren ist vor Inkrafttreten des Baugesetzbuchs am 1. Juli 1987 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), begonnen worden, so daß die Überleitungs-vorschriften des § 233 BauGB Anwendung finden.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 1/84 vom 29. Februar 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 373) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. März 1984 und vom 17. September 1985 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 498, 1985 Seite 1761) stattgefunden.

Der Bebauungsplan umfaßte ursprünglich ein größeres Gebiet; er ist vor der öffentlichen Auslegung um Flächen im Eckbereich der Straßen Hasenhöhe/Strohredder verkleinert worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine eingeschränkte Beteiligung stattgefunden (§ 2a Absatz 7 BBauG).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dar. Ferner ist die S-Bahn-Linie nach Rissen als Schnellbahnlinie hervorgehoben.

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere durch die Ausweisung rückwärtiger Grundstücksteile als Bauland dem Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen Rechnung getragen werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch eine reine Wohnnutzung. Im westlichen und südlichen Bereich sind neben zweigeschossigen Reihenhauszeilen überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise vorhanden. Im nördlichen Teil des Plangebiets stehen höhere Häuser, teilweise bis zu dreizehngeschossige Gebäudezeilen.

Auf den Freiflächen ist alter Baumbestand vorhanden; außerdem gibt es zwei Spielplätze und mehrere Stellplatzanlagen. Entlang der Straße Heidrehmen sind zwischen den Wohngebäuden ein- und zweigeschossige Ladengruppen sowie ein zwölfgeschossiges Verwaltungsgebäude mit eingeschossigen Anbauten vorhanden. Östlich der Straße Siebenbuchen steht ein eingeschossiges Waschhaus.

Die nördliche Plangebietsgrenze bildet die Schnellbahntrasse von Blankenese nach Wedel mit der Haltestelle Iserbrook. Zwischen der Straße Heidrehmen und den Bahnanlagen sind eine eingeschossige Ladengruppe, eine Minigolfanlage, ein Bolzplatz und eine Stellplatzanlage vorhanden.

### 5. Planinhalt

#### 5.1 Reines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird dem Bestand entsprechend als reines Wohngebiet ausgewiesen. Für die Einfamilienhausgebiete entlang der Straßen Bramweg, Blütenweg, Sülldorfer Heideweg, Forsteck und Siebenbuchen werden auf den vorderen Grundstücksteilen entsprechend dem Bestand zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei in der offenen Bauweise nur Einzel- und Dop-

pelhäuser zulässig sind. Dadurch soll eine einheitliche Struktur der Straßenrandbebauung erreicht werden. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude dient dem Erhalt des Einfamilienhauscharakters. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte der baulichen Nutzung werden durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 unterschritten. Damit soll der Gebietscharakter einer aufgelockerten Bebauung mit größeren Freiflächen gewahrt bleiben.

Die Einwohnerdichte in den Elbvororten hat in den letzten Jahren aufgrund des ansteigenden Wohnflächenbedarfs je Einwohner kontinuierlich abgenommen. Dies führt tendenziell zu einer geringeren Auslastung der Infrastruktur. Gleichzeitig hält die Nachfrage nach einem Wohnstandort in den Elbvororten unvermindert an. Die Baulandreserven, auch für Einfamilienhäuser sind weitgehend erschöpft. Die Alternative, Feldmarken als Bauland in Anspruch zu nehmen, kommt wegen deren ökologischer Bedeutung für die Gesamtstadt nicht in Betracht. Der Nachfrage nach Bauland für weitere Einfamilienhäuser kann deshalb nur in einer angemessenen Verdichtung der vorhandenen Einfamilienhausgebiete entsprochen werden. Da sich die tiefen Grundstücke für eine Zweitbebauung eignen, wird auf den rückwärtigen Flächen eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Entsprechend der Regelung für die vorderen Grundstücksteile wird die Wohnungsanzahl auf zwei pro Gebäude beschränkt. Statt der Grundflächenzahl von 0,3 wie in den vorderen Bereichen der Grundstücke wird eine maximale Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> pro Gebäude vorgeschrieben. Um dennoch eine wirtschaftliche Ausnutzung zu ermöglichen, ist die Geschoßflächenzahl mit 0,5 entsprechend den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung festgelegt. Durch die Festsetzungen wird ein Dichtegefälle von außen nach innen erreicht; außerdem wird eine zu starke Versiegelung des Bodens vermieden. Im Hinblick auf den Baumbestand wird eine Flächenausweisung mit offener Bauweise vorgeschrieben. Den ökologischen Belangen ist mit den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung ausreichend

...

Rechnung getragen, so daß der Bebauungsplan zwischen den Interessen einer zusätzlichen Verdichtung einerseits und der Erhaltung des Siedlungscharakters sowie dem Schutz von Bäumen/Hecken andererseits abgewogen worden ist. Eine rückwärtige Bebauung für die Flurstücke 428, 2116 und 2501 am Kapitän-Dreyer-Weg ist wegen der geringen Grundstückstiefe nicht möglich. Außerdem ist dies auch aus ökologischen Gründen, um die Vegetation in der ehemaligen Kiesgrube insgesamt zu schützen, nicht vertretbar.

Die Reihenhäuser westlich der Straße Forsteck werden ihrem Bestand entsprechend zweigeschossig ausgewiesen.

In der nördlichen Hälfte des Plangebiets wird entsprechend dem Bestand reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit bis zu neugeschossigen Baukörpern ausgewiesen. Östlich der Straße Forsteck wird in südlicher Verlängerung eines vorhandenen viergeschossigen Gebäudes ein Baukörper mit drei bis vier Geschossen auf den Flurstücken 415 bis 417 festgesetzt. Der Baublock östlich Forsteck ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans Sülldorf 11 bis auf diese Baulücke mit Mehrfamilienhäusern bebaut worden. Wegen der unmittelbaren Nähe einer Schnellbahn-Haltestelle wird hier langfristig die Konzeption einer Mehrfamilienhausbebauung mit großzügigem Freiraumangebot angestrebt; die noch vorhandenen Einfamilienhäuser genießen bis zur Realisierung dieser Konzeption Bestandsschutz.

Westlich der Straße Forsteck/nördlich der Straße Pilzgrube wird auf den Flurstücken 567 und 2434 ein dreigeschossiger Baukörper ausgewiesen. Die Tiefe der überbaubaren Fläche ist auch für diesen Baukörper mit 12 m bestimmt worden.

Nach § 2 Nummer 1 können Überschreitungen der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m zugelassen werden, um damit eine differenzierte Fassadengestaltung zu ermöglichen.

Nach der öffentlichen Auslegung ist der dreigeschossige Baukörper auf den Flurstücken 567 und 2434 um 3 m von 15 m auf 18 m zur Straße Pilzgrube unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation verlängert worden. Außerdem wurde die Zweckbestimmung des eingeschossigen Gebäudes auf dem Flurstück 421 (östlich Siebenbuchen) von "Waschhaus" in "Gemeinschaftshaus" geändert, um eine spätere anderweitige Nutzung zu ermöglichen. Die Baukörperausweisung auf dem Flurstück 2517 (östlich Forsteck/nördlich Blutbuchenweg) ist dem zwischenzeitlich errichteten Gebäude entsprechend korrigiert worden.

Diese Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

### 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die Flurstücke 2458 und 2504 wird unter Berücksichtigung der Lage an der Sülldorfer Landstraße (B 431) sowie an den östlich angrenzenden Bahnanlagen allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die vier- bis dreizehngeschossige Ausweisung orientiert sich am Bestand und läßt nur geringfügige Erweiterungen zu. Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird für den mittleren und östlichen Gebäudeteil auf 12 m, für den westlichen Teil auf 15 m festgesetzt.

### 5.3 Kerngebiet

Die in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Haltestelle Iserbrook beiderseits der Straße Heidrehmen vorhandenen Läden sowie ein Verwaltungsgebäude werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Kerngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend dem Bestand festgesetzt. Zwei vorhandene Durchgänge in den Ladengruppen westlich Heidrehmen werden mit einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m gesichert.

### 5.4 Erschließung/Straßenverkehrsflächen

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen reichen für die Erschließung der Bauflächen aus und werden entsprechend ihrer jetzigen Breiten ausgewiesen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind an der Schnellbahn-Haltestelle Iserbrook zwischen der Straße Heidrehmen

und den Bahnanlagen festgesetzt. Hier ist auf Teilen der Flurstücke 1920 und 2339 die Einrichtung einer P+R-Anlage für ca. 60 Parkplätze vorgesehen. Die Anlage ist erforderlich, um die Innenstadt mit ihrem begrenzten Stellplatzangebot vom Individualverkehr zu entlasten. Eine Belastung des westlich der Straße Heidrehmen liegenden Wohngebiets durch den Parkverkehr wird als sehr gering eingeschätzt, da derartige Anlagen gegenüber den "normalen" Parkplätzen von ihrer Funktion her nur morgens (Anfahrt) sowie abends (Abfahrt) genutzt werden.

Die Erschließung der mit (A) bezeichneten Bauflächen in den Blockinnenbereichen erfordert keine öffentlichen Verkehrsflächen, weil die Belegenheit dieser Bauflächen über die Bildung sog. Pfeifenstielgrundstücke erfolgen kann. Möglich ist auch die Verwendung von vorhandenen Grundstückszufahrten über das Grundstück selbst, wenn nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein sog. Miteigentum gebildet wird. In jedem Fall sind für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 2), um die Anzahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum zu begrenzen. Zugleich kann bei dieser Erschließung eine unnötige Versiegelung des Bodens verhindert werden.

Die Sielanlagen im Plangebiet sind so bemessen, daß die zusätzliche Bebauung schadlos und sicher entwässert werden kann.

#### 5.5 Stellplätze/Garagen

Die im Plangebiet vorhandenen Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind übernommen worden. Die für die Neubebauung am Forsteck erforderlichen Stellplätze sollen auf der neu ausgewiesenen Stellplatzanlage östlich der Straße Forsteck sowie in den erweiterungsfähigen Tiefgaragen untergebracht werden. Die auf den Flurstücken 1920 und 2339 (östlich Heidrehmen) vorhandenen Stellplätze sind als Gemeinschaftsanlage mit einer Zuordnung für die betreffenden Flächen ausgewiesen worden.

Um den Charakter der Freiflächen in den Gebieten mit mehrgeschos-  
sigen Wohngebäuden zu erhalten, sind auf den mit **(B)** bezeichneten  
Flächen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf  
den dafür festgesetzten Flächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

#### 5.6 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz  
unterliegende Bäume und Hecken. Für sie gelten die Beschränkungen  
nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung  
des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt ge-  
ändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungs-  
blatt Seite 167).

Ein Erhalt des vorhandenen Knicks an der südöstlichen Plange-  
bietsgrenze ist aus städtebaulichen Gründen notwendig. Dazu ist  
im Plan ein 2 bzw. 2,5 m breites Erhaltungsgebot festgesetzt  
worden. Bei dem Knick handelt es sich um einen erhaltenswerten  
Gehölzbestand, der die Abgrenzung einer ehemaligen Kiesgrube  
(außerhalb des Plangebiets) zur Wohnbebauung verdeutlicht und als  
optische Abschirmung auf Dauer erhalten bleiben soll.

#### 5.7 Bahnanlagen

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen Gleisanlagen  
der S-Bahn von Blankenese nach Wedel. Diese werden dem Bestand  
entsprechend als oberirdische bzw. hochliegende Bahnanlagen  
nachrichtlich in den Plan übernommen.

#### 5.8 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhs-  
büttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die einschränkenden  
Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom  
14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 61). Die sich aus dem  
Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und  
Maß der baulichen Nutzung sind durch die getroffenen planerischen  
Festsetzungen berücksichtigt worden. ...

## 5.9 Wasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Boursberg. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes nach dem Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) geplant. Im Rahmen der Schutzgebietsfestsetzung können sich Verbote und Nutzungseinschränkungen ergeben. Wegen der Lage des Bebauungsplangebietes im geplanten Wasserschutzgebiet für das Trinkwasserwerk Boursberg müssen Straßenabwässer dem vorhandenen Sielsystem zugeführt werden. Für die Versickerung von Dachflächenwasser sollten jedoch die günstigen Versickerungsmöglichkeiten im Bebauungsplangebiet genutzt werden; hier bleibt im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang eine Versickerung nach Maßgabe der wasser- und abwasserrechtlichen Vorschriften möglich ist.

## 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere

- der Bebauungsplan Sülldorf 1/Blankenese 5 vom 9. Oktober 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 218) und
- der Bebauungsplan Sülldorf 11 vom 18. Februar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 57) aufgehoben.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 209 700 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 34 100 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2 600 m<sup>2</sup>) und für Bahnanlagen etwa 11 600 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf diesen Flächen müssen eine Mini-golf-Anlage sowie ein Bolzplatz beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der P+R-Anlage entstehen.

...



8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen zum Beispiel bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht.

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.