

ArchivBegründungzum Bebauungsplan Schnelsen 22

Vom 15. März 1983

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 8/78 vom 30. Oktober 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1909) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. Oktober 1978 und 17. November 1981 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 1881, 1981 Seite 1969) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner einundvierzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Bereich Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und im südlichen Bereich Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine Einfamilienhausbebauung auf bisher un bebauten Flächen unter Einbeziehung vorhandener Wohnnutzung östlich des Bönningstedter Weges zu ermöglichen, den Stadtrand in Schnelsen-Nord baulich abzurunden und damit den Eindruck einer zersiedelten Landschaft zu beheben. Eine bestehende größere Sportanlage soll in ihrem Bestand gesichert werden und eine Erweiterungsmöglichkeit erhalten.

4. Angaben zum Bestand

Im südlichen Plangebiet und in dem Bereich Bönningstedter Weg - Landesgrenze - Blumenweg - Schlehenweg ist Einfamilienhausbestand mit überwiegend guter Bausubstanz vorhanden. Am Königskinderweg befindet sich auf dem Flurstück 511 ein Betrieb für Fleischwaren. An die bebauten Flächen grenzen im Norden Freiflächen an, die als Koppeln oder Ackerland, teilweise gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden; Auf einer Teilfläche des Flurstücks 2771 befand sich noch vor kurzem eine Hühnerfarm, deren Gebäude inzwischen abgerissen sind. Auf einem Teil des Flurstücks 2772 war ein Rohrreinigungsbetrieb ansässig, dessen Gebäude jetzt Wohnzwecken dienen. Das Flurstück 4815 wird als Baumschule und das Flurstück 4931 als private Sportanlage genutzt.

Im Plangebiet stehen erhaltenswerte Bäume und Hecken. Die private Sportanlage, die Freiflächen und die bebauten Flächen nördlich des Schlehenweges bis zur Landesgrenze liegen im Landschaftsschutzgebiet.

5. Planinhalt

Zwischen Königskinderweg im Westen und Bönningstedter Weg im Osten werden nördlich der vorhandenen Bebauung bisher nicht bebaute Flächen für den Einfamilienhausbau ausgewiesen. Entsprechend dem Charakter des südlich angrenzenden Wohngebiets wird für die Neubauf Flächen reines Wohngebiet für eine ein- und zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Mit der Ausweisung von dreigeschossigen Reihenhäusern auf den Flurstücken 551, 552 und 553 soll die Errichtung von sog. Stadthäusern ermöglicht werden. Bei einer Grundstücksbreite von 5,50 m und einer Länge von 36,0 m ist hier eine Geschosflächenzahl von 1,0 zu erreichen.

Mit ergänzenden Festsetzungen, die nur Einzel- oder

Doppelhäuser sowie offene oder geschlossene Bebauung zulassen, wird zur besseren Durchmischung der Neubaupläche ein vielfältiges Angebot an Haustypen und Grundstücksgrößen angestrebt.

Auf einem Teil des Flurstücks 551 soll die Möglichkeit einer Bebauung mit Gartenhofhäusern eröffnet werden. Aus diesem Grunde ist das Maß der baulichen Nutzung für die Fläche entsprechend § 17 Absatz 2 BauNVO für die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen mit 0,6 festgelegt. Das hieran anschließende Flurstück 2771 ist ebenfalls für Wohnbauzwecke ausgewiesen worden, nachdem die ursprünglich auf einer Teilfläche dieses Flurstücks befindliche Hühnerfarm nach Schleswig-Holstein verlagert worden ist. Damit kann das geplante Einfamilienhausgebiet zwischen Königskinderweg und Bönningstedter Weg mit dem bislang isoliert liegenden Baugebiet östlich des Bönningstedter Weges städtebaulich verbunden, der Stadtrand baulich abgerundet und dem Eindruck einer zersiedelten Landschaft entlang der Landesgrenze in diesem Teil Schnelsens entgegengewirkt werden. Eine Erschließung ist von der Wohnsammelstraße Königskinderweg vorgesehen - unter Schonung der im Süden des Neubaugebietes gelegenen Einfamilienhäuser - und zur Erschließung der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 552. Der hohe Kostenaufwand für die in 13,0 m Breite mit alleearartiger Baumbepflanzung geplante Straße macht aus wirtschaftlichen Gründen eine beidseitige Bebauung erforderlich. Einer Ausdehnung des Baugebiets über die bisherigen Grenzen hinaus nach Norden kann nicht zugestimmt werden, weil eine Verringerung der im Landschaftsschutzgebiet liegenden Fläche für die Landwirtschaft entlang der Landesgrenze nicht mehr zu vertreten ist.

Die früher nicht mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Teilfläche des Flurstücks 2771 ist ebenfalls in das Baugebiet mit einbezogen worden, weil es sich um den Rest einer Koppel handelt, die allein nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar ist. Um den Abschluß des Baugebiets in seiner Ausdehnung optisch zu verdeutlichen, wird an der nördlichen Grenze des

Flurstücks 2771 ein 10,0 m breites Anpflanzungsgebot festgesetzt.

Im Süden des Plangebiets wird der überwiegend vorhandene Bestand an Einfamilienhäusern durch Ausweisung von reinem Wohngebiet und eingeschossiger offener Bauweise gesichert. Auf Grund der vorgegebenen Grundstücksgrößen kann durch die Ausweisungen der Gebäudebestand geringfügig ergänzt werden. Für das Flurstück 2819 am Hänselstieg ist geschlossene Bauweise festgesetzt worden, um wegen des ungünstigen Grundstückszuschnitts eine bauliche Nutzung durch ein Einfamilienhaus zu ermöglichen. Auf den Flurstücken 509 bis 514 östlich Königskinderweg ist allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger offener Bauweise ausgewiesen worden; einerseits wird dadurch der nicht störende Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 511 in seinem Bestand gesichert, zum anderen können sich auf diese Weise hier Nutzungen für die Nahversorgung ansiedeln.

Das stadteigene Flurstück 2727 am Königskinderweg soll mit teilweiser Bebauungsmöglichkeit im vorderen und im hinteren Bereich einer Einfamilienhausbebauung zugeführt werden und wird daher zur Neuregelung der Grundstücksgrenzen mit den nördlich und südlich angrenzenden Flurstücken in das die Neubauf Flächen umfassende Bodenordnungsgebiet einbezogen.

Die Flächen innerhalb der Straßen Bönningstedter Weg - Isern-Hinnerk-Weg - Blumenweg - Schlehenweg haben ebenfalls Einfamilienhausbestand, der als eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise gesichert werden soll. Hier bietet sich aber durch den Größenzuschnitt der einzelnen Grundstücke eine Verdichtung der Blockinnenflächen an. Sie kann durch die Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 und Pfeifenstielbildung entstehen.

Um nördlich des Isern-Hinnerk-Weges die vorhandenen Einfa-

milienhäuser in das eingeschossige Wohngebiet einzubeziehen, jedoch den städtebaulich wünschenswerten offenen Übergang nach Schleswig-Holstein zu ordnen, soll durch die Einschränkung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" verhindert werden, daß auf den vorhandenen breiten Flurstücken an der Landesgrenze längere Hauszeilen entstehen.

Damit die für Wohngebiete ausgewiesenen Flächen **auch für den Einfamilienhausbau** genutzt werden, ist die Anzahl der für eine Hauseinheit zulässigen Wohnungen auf zwei beschränkt worden.

Die Neubauf Flächen des Wohngebiets sowie die auf dem Flurstück 552 vorhandene Bebauung werden durch eine von Ost nach West verlaufende Straße sowie durch befahrbare und nicht befahrbare Wohnwege erschlossen. Die Straße dient gleichzeitig der besseren Anbindung des Bönningstedter Weges an die Wohnsammelstraße Königskinderweg und wird damit zu einer Verkehrsberuhigung der vorhandenen Einfamilienhausgebiete zu beiden Seiten des Dornröschenweges beitragen. Darüber hinaus erfüllt sie die Aufgabe einer Wanderwegverbindung aus den Wohngebieten in Schnelsen-Nord in die östlich gelegene Schnelsener Feldmark. Wegen dieser Funktionen ist die Erschließungsstraße in 13,0 m Ausbaubreite mit beidseitiger, alleeartiger Baumbepflanzung geplant. Diese Straßenbreite ist erforderlich, damit bei einer Fahrbahnbreite von 5,5 m, den erforderlichen Parkbuchten, beidseitigen Schutzstreifen und Gehwegen von 1,5 m Mindestbreite das Wurzelwerk der neu anzupflanzenden Bäume noch genügend Raum zum Ausbreiten hat und es bei späteren Leitungsarbeiten weitgehend unangetastet bleibt.

Für die auf den Flurstücken 2771 und 551 vorgenommenen Flächenausweisungen sind noch weitere Erschließungsstraßen notwendig, deren genaue Lage sich erst im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung ergibt (vgl. § 2 Nummer 1).

Um eine Vielzahl von Überfahrten an der neuen Erschließungsstraße zu vermeiden und die alleeartige Bepflanzung zu ermöglichen, werden für die zusammenhängenden Neubauflächen teilweise Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße vorgesehen. Die Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den einzelnen Bauflächen ist aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans ersichtlich. Um für die Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße eine sinnvolle Einbindung in die gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen zu ermöglichen, werden geringfügige Abweichungen von der Lage und Größe der Standplatzflächen zugelassen (vgl. § 2 Nummer 3).

Werden im Rahmen der für die Flächenausweisungen vorgesehenen Bebauung und Erschließung Grundstücke an Wohnwegen oder befahrbaren Wohnwegen gebildet, kann der Nachweis nach § 56 der Hamburgischen Bauordnung nur über Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße in den Einmündungsbereichen zu den uneingeschränkt befahrbaren Straßen erfüllt werden.

Am Ende des Königskinderweges / Ecke Grothwisch soll eine Endhaltestelle für Busse mit Umfahrtskehre und Haltebucht für 4 Busse eingerichtet werden. Durch einen Fußweg (am Gretelstieg soll eine Verbindung des Neubaugebiets zu den bereits bebauten Gebieten geschaffen werden.

Der Isern-Hinnerk-Weg soll auf die erforderliche Breite von 9,0 m ausgebaut werden und mit einer Kehre enden. Beim Blumenweg ist wegen des vorhandenen Knicks auf der Ostseite nur ein Ausbau auf eine Breite von 8,25 m möglich, um die Vorgärten nicht stärker zu beeinträchtigen. Die Straße endet ebenfalls mit einer Kehre. Die Zusammenführung von Isern-Hinnerk-Weg und Blumenweg war seinerzeit in der öffentlichen Plandiskussion abgelehnt worden. Der hierdurch entstehende Erschließungsaufwand wäre auch nicht gerechtfertigt, denn im nordöstlichen Teil des Plangebiets - u.a. wegen der Autobahnnähe - ist weitere Wohnbebauung nicht geplant. Wegen der Länge des Isern-Hinnerk-Weges von 160,0 m ist eine Ausbildung als befahrbarer Wohnweg mit 6,0 m Straßenbreite nicht möglich.

Die vorhandene private Sportanlage am Grothwisch (Flurstück 4931) deckt im überörtlichen Bezug vorhandene Bedürfnisse ab und wird mit Tennisplätzen, Vereinshaus, Squashhalle und Tennishalle als Grünfläche ausgewiesen. Die Baugrenzausweisungen nehmen auf die bestehenden Hochbauten Rücksicht und ermöglichen zugleich in geringem Umfang eine Erweiterung der baulichen Anlagen (vgl. § 2 Nummer 4). Die beantragte Teilung des Flurstücks ist seinerzeit nicht genehmigt worden, weil eine Wohn- bzw. Gewerbenutzung mit der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht vereinbar war. Um die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu beeinträchtigen, wird für die Tennishalle eine maximale Firsthöhe von 23,2 m über Normalnull festgesetzt, entsprechend einer Höhe von 10,0 m über Gelände.

Am Königskinderweg ist ein ca. 6,0 m breites und an der östlichen Flurstücksgrenze ein 10,0 m breites Anpflanzungsgebot auf Wällen festgesetzt, um die Belästigung durch den anfallenden Verkehr zur Sportanlage möglichst gering zu halten und um Schutz für die umliegende Wohnbebauung gegenüber den im Eingangsbereich der Sportanlage angeordneten Stellplätzen zu erreichen. Die 110 anzulegenden Stellplätze sollen durch Gliederung mit Hecken, Einzelbäumen und Sträuchern aufgelockert und durch diese Anpflanzung in die Landschaft eingebunden werden. Die Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage wird möglichst weit von der Wohnbebauung angeordnet und aus Gründen der Verkehrssicherheit gegenüber der Ausfahrt aus der Umfahrtskehre festgesetzt.

Auf dem Flurstück 4815 liegt eine Baumschule, die innerhalb der Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft zulässig ist und ihren Betrieb aufrechterhalten kann. Die vom Grundeigentümer vorgeschlagene Nutzung eines ca. 20 m breiten Streifens zu Lasten der Flurstücke 4815 und 556 als öffentliche Grünfläche entlang der privaten Sportanlage würde zu einer Parkanlage ohne örtliche Beziehung führen, was städtebaulich nicht vertretbar ist. Im übrigen bieten sich für eine Fußwegverbindung in die freie Landschaft auch die bestehenden Straßen Grothwisch und Bönningstedter Weg an.

Das Flurstück 590 wird ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht sowohl seiner jetzigen Nutzung als auch einer Übereinkunft mit dem Land Schleswig-Holstein, nach welcher solche Grünflächen von Bebauung freizuhalten sind, um ihrer Überleitungsfunktion in den freien Landschaftsraum gerecht zu werden. Eine Wohngebietsausweisung für diese Fläche wird auch wegen der Nähe zur Autobahn für nicht vertretbar gehalten, lediglich an der Westseite ist ein schmaler Streifen des Flurstücks in die angrenzende Wohngebietsausweisung einbezogen worden, um den Bau von zwei Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Die im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens für einen Arbeits- und Schauweg bestimmten Flächen sind im Plan gekennzeichnet. Ein für die Öffentlichkeit notwendiger Wanderweg kann sowohl wegen der teilweise sehr schmalen Gewässerparzelle als auch wegen der unmittelbar am Gewässer stehenden Baulichkeiten nicht mehr in einer angemessenen Breite angelegt werden. Die Burgwedelau fließt in Ost-West-Richtung durch das südliche Plangebiet, sie wird als vorhandene Wasserfläche und Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen nachrichtlich übernommen.

Östlich des Blumenweges und des Isern-Hinnerk-Weges verläuft eine 110 kV Hochspannungsleitung in Südost-Nordwest-Richtung, sie wird als Kennzeichnung übernommen.

Für die äußere Erschließung wird vom Grothwisch bis zum Kreuzungspunkt Königskinderweg/Goldmariekenweg ein Schmutzwasser-gefällesiel erforderlich.

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

Zur Sicherung des knickartigen Bewuchses auf dem Flurstück 2938 am Bönningstedter Weg wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 5).

Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Durch den Bebauungsplan Schnelsen 22 wird insbesondere der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen vom 11. Juni 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 893, 1955 Seite 61), für den Bereich des Plangebiets aufgehoben.

Für den Ausbau des vom Schlehenweg zur Burgwedelau verlaufenden Vorflutgrabens ist der erforderliche Flächenbedarf im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt werden in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

Die Burgwedelau zwischen Bönningstedter Weg und Königskinderweg ist gemäß Planfeststellungsbescheid vom 19. November 1968 auf Grund § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 ausgebaut worden. Östlich des Bönningstedter Weges ist die Burgwedelau ebenfalls ausgebaut.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 308 090 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 34 500 m² (davon neu etwa 12 500 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen Kosten für den Erwerb der neu für öffentliche Zwecke (Straßen) ausgewiesenen Flächen. Sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Siedelbau sowie den Bau einer Druckrohrleitung zu einem außerhalb des Plan- gebiets geplanten Pumpwerk entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetz- lichen 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 Bodenord- nung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet wer- den. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekenn- zeichnet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch Hilfen im Einzelfall soll Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile führen. 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 nach- teilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen ins- besondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetz- lichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nach- weis von Ersatzwohnraum in Frage.

Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Eimsbüttel.