

B e g r ü n d u n g

I Vom 20.10.1970

Der Bebauungsplan Schnelsen 41 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. April 1970 (Amtlicher Anzeiger Seite 589) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Wohnbaugebiet aus.

III

An der Heidlohstraße ist eine ein- und zweigeschossige Wohnhausbebauung offener Bauweise vorhanden. Auf dem Flurstück 2363, Heidlohstraße 3, ist eine Bäckerei und Konditorei, auf dem Flurstück 2361, Heidlohstraße 7 ein Weinverkauf und auf dem Flurstück 2356, Heidlohstraße 17, eine Schlachterei ansässig. Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich auf dem dreigeschossig bebauten Flurstück 2364, Sellhopsweg 2, und eine Korbflechterei auf dem Flurstück 2722, Sellhopsweg 24. Alle anderen Baugrundstücke sind ein- und zweigeschossig bebaut. Die größeren Flurstücke zwischen Röthmoorweg und Sellhopsweg werden zum Teil landwirtschaftlich und baumgärtnerisch genutzt.

Der Plan verfolgt das Ziel, Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen sowie die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zu sichern. Insbesondere sollen Flächen für den Gemeinbedarf, für Schule und Altersheim zwischen den Straßen Röthmoorweg und Sellhopsweg festgesetzt werden.

Entsprechend dem Bestand sind an der Heidlohstraße und am Sellhopsweg zweigeschossige Wohngebäude offener Bauweise in den Bebauungsplan übernommen worden. Am Sellhopsweg und an Teilen

der Straßen Dachsberg und Am Ree sind zusätzliche Ausweisungen für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser erfolgt, da die vorhandenen Grundstückszuschnitte eine zweigeschossige Nutzung wegen sehr schmaler Frontbreiten nicht zulassen.

Die Ausweisung der offenen Bauweise für die zweigeschossige Bebauung auf den Flurstücken 3462 bis 3473 nördlich der Straße Dachsberg ist zur Erhaltung der einheitlichen Bebauung mit den westlich anschließenden Baukörpern vorgenommen worden.

Auf den Flurstücken 3170, 3835 und 2371 der Gemarkung Schnelsen sollen mehrere zwei- und dreigeschossige Wohnhausbauten mit ca. 90 Wohnungen erstellt werden. Die Stellplatzverpflichtungen nach der Reichsgaragenordnung hierfür werden durch die ausgewiesenen Stellplätze - St - und Kellergarage - GaK - auf eigenem Grund erfüllt.

Die Ost-West-Richtung der seitlichen Grundstücksgrenzen erlaubt im Einfamilienhausgebiet eine nachträgliche größere Gebäudetiefe nur bei großen Grundstücksgärten - wie am nördlichen Teil des Röthmoorweges -, weil sonst starke Verschattungen der nördlich benachbarten Wohnhäuser bzw. Wohnterrassen verursacht würden. Aus diesem Grunde sind die Bebauungstiefen an den übrigen Stellen an den nord-süd-gerichteten Straßen auf die vorhandene maximale Bebauungstiefe beschränkt. Die auf 15,0 m festgelegte Bebauungstiefe an der ost-west-gerichteten Straße Am Ree liegt in den sehr kurzen Grundstückstiefen begründet, während die tiefen Grundstücke nebenan die maximale Bebauungstiefe ermöglichen.

Die nicht bebauten Flurstücke 3643 bis 3649, die u.a. als Kinderspielplatz, Parkplatz und Grünanlage genutzt werden, stehen im Miteigentum der Eigentümer der Reihenhausgrundstücke.

Die für den Gemeinbedarf Schule ausgewiesene Fläche ist unbebaut; hier ist der Bau einer 20-klassigen Volksschule vorgesehen. Das Einzugsgebiet erstreckt sich auf den südlichen Raum des Stadtteils Schnelsen. Ein Teil der Schüler aus der überbelegten Schule Frohmestraße soll hier aufgenommen werden. Zwischen der Spanischen Furt und der Siekreysteße soll ein Wohn-

bauschwerpunkt entstehen, für den die Schule als unerläßliche Folgeeinrichtung geschaffen werden muß.

Das Albertinen-Haus, Verband für Evangelische Diakonie und Krankenanstalten e.V., beabsichtigt, auf der für "Altersheim" ausgewiesenen Fläche Bauten für die Erweiterung des bisherigen Arbeits- und Wirkungsbereichs des Albertinen-Krankenhauses unterzubringen. Vorgesehen sind u.a. ein theologisches Seminar, ein Altenheim in Verbindung mit Personalwohnungen und eine Schwesternschule.

Die Heidlohstraße, die im Osten in die Frohmestraße und im Westen in Verlängerung der Halstenbeker Straße in die Pinneberger Chaussee einmündet, verbindet damit drei Hauptausfallstraßen untereinander: die Pinneberger Chaussee, die Holsteiner Chaussee und die Frohmestraße, und soll auf 20,0 m Straßenbreite ausgebaut werden.

Die Straße Röthmoorweg zwischen Heidlohstraße und Dachsberg soll beim endgültigen Ausbau eine Breite von 14,0 m und an der Ostseite für den ruhenden Verkehr eine Parkspur erhalten. Die Straße Am Ree soll den Verkehrsbedürfnissen entsprechend ausgebaut werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 181 200 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 18 500 qm (davon neu etwa 2 030 qm), für die Schule neu etwa 25 000 qm und für das Altersheim neu etwa 27 000 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, in dem sich ein Laden befindet, bebaut. Dieses Gebäude muß beim endgültigen Straßenausbau baulich verändert werden.

Die für die Schule benötigten Flächen sind unbebaut. Sie befinden sich zum überwiegenden Teil im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg, der Rest gehört dem Albertinenhaus Verband für evangelische Diakonie und Krankenanstalten e.V.

Die für das Altersheim ausgewiesenen Flächen sind unbebaut. Sie befinden sich je zu ca. 50 % im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg und des Albertinenhauses. Die Freie und Hansestadt Hamburg und das Albertinenhaus werden die ihnen gehörenden Flächen austauschen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und den Bau der Schule entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.