

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Schnelsen 67

Archiv

1. Verfahrensablauf

Vom 29.6.1983

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) 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).

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2 a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19. Oktober 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1817) stattgefunden.

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 des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Holsteiner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 15 vom 8. März 1968 so zu ändern, daß damit bessere Realisierungsmöglichkeiten für die Errichtung von Eigenheimen in Einzel- und Reihenhäusern gegeben sind.

4. Angaben zum Bestand

An der Holsteiner Chaussee stehen außer vier zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern eingeschossige Gebäude. Auf dem Flurstück 2681 ist ein Elektrogeschäft vorhanden. Die Grundstücke an der Wählingsallee sind mit Ausnahme eines zweigeschossigen Wohngebäudes eingeschossig bebaut. In dem Gebäude Wählingsallee 75, Flurstück 2155, befindet sich ein Blumenladen. Eine Klempnerwerkstatt ist in einem kleineren eingeschossigen Hintergebäude auf dem Flurstück 2157 untergebracht. Die Grundstücke an der Heidlohstraße zwischen der Holsteiner Chaussee und dem Landdrostenweg sind eingeschossig und zweigeschossig bebaut. An der Verlängerung des Von-Herslo-Wegs, der südlich der Wählingsallee in einer Kehre endet, sind ein- und zweigeschossige Reihenhäuser vorhanden. Zwischen dem Landdrostenweg und dem Wählingsweg stehen an der Heidlohstraße überwiegend zweigeschossige Gebäude. An dem in nördlicher Richtung verlaufenden Teilstück des Wählingswegs sind ein- bis dreigeschossige Gebäude vorhanden. Auf dem Flurstück 2216 besteht ein Gebäude, das überwiegend zum Wohnen genutzt wird; im Untergeschoß ist zusätzlich ein kleines zahntechnisches Labor untergebracht. Auf den Flurstücken an der Straße Schnelser Höhe und an dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Teil der Straße Wählingsweg stehen eingeschossige Einfamilienhäuser mit Villencharakter. Am Landdrostenweg und Waldvogteiweg sind zweigeschossige Reihenhäuser vorhanden.

Die Holsteiner Chaussee und die Heidlohstraße sind noch nicht endgültig ausgebaut.

5. Planinhalt

Im Plangebiet werden überwiegend reine Wohngebiete ausgewiesen. Nur im westlichen Plangebiet an der Holsteiner Chaussee/Ecke Heidlohstraße und im Bereich Von-Herslo-Weg/Wählingsallee/Holsteiner Chaussee ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnungsbestandes und der gewerblichen Nutzung zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Da sich in diesen Bereichen die Errichtung von Tankstellen störend auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken würde, wird die Möglichkeit, sie im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zuzulassen, ausgeschlossen (vergleiche § 2).

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets wird im Bereich der Straßen Schnelser Höhe/Wählingsweg reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Während für die Grundstücke an der Straße Schnelser Höhe eine Baukörperausweisung bestimmt wird, erfolgt aufgrund des Größenzuschnitts der Grundstücke an der Straße Wählingsallee eine Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahl von 0,5. Dadurch ist eine Blockinnenbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen möglich. Die Belegenheit in diesem Bereich ist durch die Bildung von Pfeifenstielen zu erreichen. Um dem vorherrschenden Einfamilienhaus-Charakter zu entsprechen, sind nur Einzelhäuser zulässig. Außerdem wird die Zahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude beschränkt.

Westlich des Wählingswegs wird dem Bestand entsprechend im Blockrandbereich reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Die gleiche Festsetzung gilt für die Straßenrandbebauung an der Heidlohstraße.

Für die tiefen Flurstücke 4595, 4597, 4599, 4601 und 4603 an der Heidlohstraße ist eine Flächenausweisung vorgesehen. Für die rückwärtigen Grundstücksteile wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgelegt. Im Rahmen der hier vorgesehenen eingeschossigen offenen Bauweise können

die hinteren Grundstücksteile durch Pfeifenstielbildung mit Einzelhäusern zur Ergänzung des Bestandes bebaut werden. Durch die Beschränkung der Wohnungsanzahl auf zwei Wohneinheiten je Gebäude soll eine maßvolle Verdichtung erreicht werden. Für das Straßenrandgebiet wird dem Bestand entsprechend reines Wohngebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgelegt.

Der tiefere Blockinnenbereich soll jedoch von Bebauung freibleiben, um störende private Verkehrsanlagen im Blockinnern zu begrenzen, Verschattungen von Flächen für gärtnerische Nutzungen und Unterschreitungen von notwendigen Abstandsflächen zu den Häusern Waldvogteiweg 2 e und 2 f zu vermeiden.

An der Wählingsallee, zwischen dem verlängerten Von-Hersloweg und der östlichen Plangrenze (Flurstück 2163), wird reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Eine Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 berücksichtigt neben dem Gebäudebestand und dem schmalen Zuschnitt der Grundstücke auch den villenartigen Charakter dieser Wohnstraße, den zu erhalten städtebauliches Ziel ist. Eine Bebauungsmöglichkeit der hinteren Grundstücksteile wurde hier deshalb nicht eröffnet, um entsprechend dem städtebaulichen Ziel einen ausreichenden, den Villencharakter unterstreichenden Abstand zu der flächenartig entstandenen Reihenhaus- und Randbebauung zwischen der Wählingsallee und Heidlohstraße zu sichern.

Für einen Laden auf dem Flurstück 2155 sowie für den vorhandenen nicht störenden Handwerksbetrieb auf dem Flurstück 2157 kann von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) Gebrauch gemacht werden, damit diese Einrichtungen in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert werden.

Die vorhandene Reihenhausbebauung im Bereich Landdrostenweg/Waldvogteiweg (mittleres Plangebiet) wird ihrem Bestand entsprechend als zweigeschossiges reines Wohngebiet mit Erweiterungsmöglichkeiten bis zu 12,0 m Bautiefe festgesetzt.

Für Flächen in Verlängerung des Von-Herslo-Wegs ist entsprechend der vorhandenen Bebauung reines Wohngebiet für ein- und zweigeschossige Reihenhausbebauung ausgewiesen. Soweit durchführbar, sind auch hier durch die mit 12,0 m festgesetzten Bebauungstiefen noch Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Reihenhäuser gegeben.

Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 4706, 4708, 4589 und 4581 ist eine weitere Reihenhauszeile vorgesehen. Mit ihrer Länge von 55,0 m ist sie geringfügig länger als die in der Nachbarschaft vorhandenen Reihenhauszeilen, ohne daß dies zu nachbarlichen Beeinträchtigungen oder zur Überschreitung der durchschnittlichen Dichte im von der Stichstraße (Wählingsallee) erschlossenen Teil des Plangebiets führt. Die Abrundung der an der Stichstraße vorhandenen Reihenhausgruppe ist städtebaulich besser durch eine weitere Reihenhauszeile möglich als durch eingeschossige offene Bebauung.

Aufgrund von Einwendungen während der öffentlichen Auslegung wurde unter Beachtung von § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes die Ausweisung für die neu geplante Reihenhauszeile auf ein Vollgeschoß verringert. Auch wurden die Baugrenzen der auf diesen Flurstücken in Ostwest-Richtung verlaufenden Reihenhauszeile geringfügig versetzt, so daß die Abstände zum Endreihenhaus Nr. 133 verbessert werden konnten. Außerdem wurde die überbaubare Fläche im südlichen Bereich der Flurstücke 4706, 4708, 4589 und 4581 an der Heidlohstraße von 18,0 m auf 15,0 m reduziert. Grundzüge der Planung sind durch diese Planänderungen nicht berührt.

Die für die neue Reihenhauszeile notwendigen Stellplätze werden in einer Gemeinschaftsgarage untergebracht, die von der Heidlohstraße zu erreichen ist.

Gemeinschaftsstellplätze sind den mit (A) gekennzeichneten Flächen, der Gemeinschaftsmüllplatz ist den mit (C) gekennzeichneten Flächen, Gemeinschaftstiefgaragenplätze sind den mit (B) gekennzeichneten Flächen zugeordnet worden. Die Stellplätze am Kopf der Straßenkehre sind weitgehend vorhanden, die Ausweisung ermöglicht der Wohnungseigentümergeinschaft Wählingsallee 81 bis 143 die Anlage weiterer Stellplätze, wenn es gewünscht wird. Am Landdrosten- und Waldvogteiweg sowie an der Heidlohstraße werden vorhandene Garagen- und Stellplatzanlagen durch die Ausweisung entsprechender Flächen in ihrem Bestand gesichert; weitere Stellplätze sollen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Die nördlich der neuen Reihenhauszeile bestehende Gemeinschaftsmüllanlage wird erweitert. Beeinträchtigungen für die Anwohner ergeben sich daraus nicht.

Die Holsteiner Chaussee ist Teilstück der Bundesstraße B 4. Diese Straße ist nach dem Bau der im Osten außerhalb des Plangebiets verlaufenden Bundesautobahn Hamburg - Flensburg (A 7) verkehrlich entlastet worden, dennoch ergeben sich aus dem hohen Fahrzeugaufkommen nach wie vor Lärmbelastungen für die beiderseits der Straße vorhandenen Baugebiete. Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen reichen für einen verkehrsgerechten Ausbau der Straße aus, lassen es jedoch wegen des Straßenverlaufs, des Erhalts vorhandener Straßenbäume sowie der Berücksichtigung bestehender Baulichkeiten nicht zu, am Verkehrsweg selbst aktive Maßnahmen zur Lärminderung vorzusehen. Die im Rahmen der Feststellung des Bebauungsplans Schnelsen 66 (westlich der Holsteiner Chaussee) im Jahre 1981 von der Baubehörde errechneten Mittelungspegel für die von der Holsteiner Chaussee ausgehende Lärmbelastung liegen bei 66 Dezibel (A) am Tage und 59 Dezibel (A) nachts. Eine weitere Senkung der Lärmbelastung auf ein für Wohngebiete zumutbares Maß ist nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den zur Holsteiner

Chaussee orientierten Wohngebäuden zu erreichen. Entsprechende Forderungen sollen deshalb bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungsmaßnahmen auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen Bauordnung erhoben werden; maßgeblich sind die 1981 als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049).

Der Straßenzug Halstenbeker Straße - Heidlohstraße ist eine übergeordnete Straßenverbindung, die unter anderem im Raum Schnelsen die Radialstraßen Pinneberger Chaussee, Holsteiner Chaussee und Schleswiger Damm - Friedrich-Ebert-Straße miteinander verknüpft. Das vom Bebauungsplan erfaßte Teilstück der Heidlohstraße soll im Endzustand - wie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen festgelegt - eine Straßenbreite von 20,0 m erhalten. Dieses Maß ergibt sich unter Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse der Schulwegsicherung aus einer 6,5 m breiten Fahrbahn, zwei je 3,0 m breiten Gehwegen, je 1,0 m breiten Radwegen sowie aus beidseitig angeordneten durch Bäume und Sträucher unterbrochenen Parkspuren und Schutzstreifen.

Der Einmündungsbereich der Wählingsallee in die Holsteiner Chaussee wird dem Bestand entsprechend dargestellt. Die in südlicher Verlängerung des Von-Herslo-Wegs führende, in einem Wendeplatz endende 12,0 m breite Erschließungsstraße mit abzweigenden Wohnwegen ermöglicht eine bessere Ausnutzung der südlich angrenzenden Baugrundstücke.

Die Wählingsallee auf der Höhe des Von-Herslo-Wegs abzuriegeln - entsprechend dem Vorschlag eines Einwenders - würde bedeuten, daß eine ca. 450 m lange Sackgasse geschaffen und der notwendige Busverkehr nicht mehr durchgeführt werden kann. Beides widerspricht städtebaulichen Kriterien.

Der nördlich der Reihenhausezeile - Flurstücke 4706, 4708, 4589 und 4581 - befindliche Wohnweg wurde aufgrund von Einwendungen während der öffentlichen Auslegung unter Beachtung von § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes um 3,0 m verkürzt; damit ist noch eine Belegenheit des letzten Reihenhauses gegeben. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der über das Flurstück 4581 in Nord-Süd-Richtung verlaufende 4,0 m breite nicht befahrbare Wohnweg zwischen Heidlohstraße und der Verlängerung des Von-Herslo-Wegs ist Teilstück einer überörtlichen Wegeverbindung, die abseits von der verkehrsreichen Holsteiner Chaussee zum Ortszentrum Schnelsen führt. Zudem bietet die durch diesen Weg entstehende kurze Verbindung zwischen der Kehre der Stichstraße und der Heidlohstraße für Besucher der an der Stichstraße gelegenen Reihenhäuser die Möglichkeit, ihre Wagen auch auf den öffentlichen Parkplätzen in der Heidlohstraße abzustellen. Gleichzeitig stellt der Weg einen sicheren Schulweg zur Julius-Leber-Schule dar.

Auf diesen Weg zu verzichten - wie von Einwendern gefordert - ist deshalb nicht vertretbar. Eine Fußwegverbindung vom Landdrostenweg zur Wählingsallee ermöglicht den Anliegern dieser Straße kürzere Wege zu den benachbarten Einkaufsstätten.

Im Plangebiet stehen einige erhaltenswerte Bäume. Soweit sie dem Baumschutz unterliegen, gelten die Beschränkungen 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).

Die als vorhanden gekennzeichneten Abwasserleitungen schließen an das Vorflutziel in der Heidlohstraße an und dienen der Entsorgung der Reihenhausegebiete im Blockinnern.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Schnelsen 15 vom 8. März 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 22) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 132 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 23 725 m² (davon neu etwa 2 500 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden, diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und Sielbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen 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 Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.