

Begründung

Archiv

zum Bebauungsplan Schnelsen 76

4. Febr. 1991

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesbaugesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. E 7/87 vom 16. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1297) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. November 1987 und 17. November 1989 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 2254, 1989 Seite 2445) 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 Sechshundsechzigsten Änderung vom 23. Juni 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 144) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der Schleswiger Damm und die Oldesloer Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten auf bislang für Verkehrszwecke vorgesehenen Grundstücksteilen

schaffen. Darüber hinaus soll die Bebaubarkeit und Erschließung hinterer Grundstücksteile geregelt werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern bebaut. Beiderseits Schleswiger Damm befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser sowie zwei zweigeschossige und zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Nördlich Uphoffweg, auf zwei Grundstücken im mittleren Bereich der Straße Burgwedel und auf einem Grundstück im südlichen Bereich des Königskinderweges sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Auf dem Flurstück 719 Ecke Oldesloer Straße/ Königskinderweg befindet sich eine eingeschossige Fachwerkkate. Das Flurstück 286 Ecke Burgwedel und Schleswiger Damm wird von einer Tankstelle und das Flurstück 1226 an der Straße Burgwedel von einem Brennstoffhandel genutzt.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Zur Erhaltung der Struktur des Gebiets ist es erforderlich, Neubauten an die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung anzupassen. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird deshalb unter Berücksichtigung des Bestands reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Straßenparallel wird zweigeschossige und im Blockinnenbereich eingeschossige Nutzung ausgewiesen; durch diese Festsetzungen wird ein Dichtegefälle von außen nach innen erreicht. Zur Erhaltung des Gebietscharakters und zur Verhinderung von Mehrfamilienhausbau wird bestimmt, daß auf rückwärtigen Flächen östlich Burgwedel, südlich Uphoffweg sowie am Königskinderweg entlang des Stras-

senrandes nur Einzel- oder Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Auf rückwärtigen Flächen westlich des Königskinderwegs sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als einer Wohnung je Gebäude zulässig.

Da sich die Grundstücke an den Straßen Burgwedel, Uphoffweg und Königskinderweg für eine Zweitbebauung eignen, soll durch Festsetzung rückwärtiger Baulandflächen dem in Hamburg bestehenden Bedarf an Einfamilienhäuser Rechnung getragen werden. Anstelle einer Grundflächenzahl wird für die rückwärtigen Flächenausweisungen eine maximale Grundfläche der baulichen Anlagen von 150 m² festgesetzt. Dadurch wird der Versiegelungsgrad der Blockinnenflächen, der bestimmt wird durch die überbaubaren Flächen und die Erschließungswege, auf ein Minimum beschränkt. Für die Blockinnenbereiche westlich Königskinderweg wird mit Ausnahme des Flurstücks 1261 die Zahl der zulässigen Wohnungen auf eine pro Gebäude begrenzt, um die Nutzung auf diesen Blockinnenflächen möglichst gering zu halten. Außerdem wird dadurch die Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugplätze auf den rückwärtigen Grundstücksteilen reduziert. Diese Festsetzung soll insbesondere eine deutlich geringere Baumasse in den Blockinnenbereichen gegenüber der das Straßenbild prägenden straßenparallelen Blockrandbebauung gewährleisten. Um eine einheitliche Bebauung der rückwärtigen Baulandflächen am Königskinderweg, Burgwedel und Uphoffweg sicherzustellen, wird eine einheitliche Firstrichtung rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Die zweigeschossigen Reihenhäuser beiderseits Schleswiger Damms werden mit eingeschossigen 2,5 m bzw. 3 m tiefen Erweiterungsmöglichkeiten in den Plan übernommen. Die zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser werden entsprechend dem Bestand ausgewiesen.

Zum Schutz erhaltenswerter Bäume werden die Baugrenzen auf den Flurstücken 1239 bis 1242 und 1226 sowie 1227 an der Straße Burgwedel und 5530 sowie 5532 am Königskinderweg im erforderlichen Abstand um die Bäume herum gelegt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde unter teilweiser Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen auf dem Flurstück 1261 am Königskinderweg die rückwärtige bauliche Nutzung der straßenparallelen Randbebauung angepaßt. Anstelle der bislang vorgesehenen Ausweisung eines eingeschossigen Einfamilienhauses ist hier nunmehr innerhalb der Baugrenzen die Errichtung einer zweigeschossigen Doppelhausbebauung mit zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an den Bestand wird an der Oldesloer Straße und im Eckbereich Burgwedel/Schleswiger Damm allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger, am Königskinderweg mit eingeschossiger Nutzung festgesetzt. Für die Eckbereiche Oldesloer Straße/Schleswiger Damm und Burgwedel/Schleswiger Damm wird geschlossene Bauweise, im übrigen offene Bauweise vorgeschrieben. Durch die Ausweisung geschlossener Bauweise an der Kreuzung Oldesloer Straße/Schleswiger Damm soll eine Abschirmung des angrenzenden reinen Wohngebiets erreicht werden.

Unter Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen wurden die Baugrenzen für eine Neubebauung auf dem Flurstück 1285 im Eckbereich Oldesloer Straße/Schleswiger Damm um 3 m nach Norden erweitert. Daher wurde die Begrenzung des allgemeinen Wohngebiets um 3 m nach Norden verschoben. Die Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Auf dem Flurstück 286 (Ecke Burgwedel/Schleswiger Damm) ist eine Tankstelle vorhanden. Um diesen seit Jahren ansässigen Betrieb in seinem Bestand, seiner Nutzung und Entwicklung nicht zu gefährden, wird er allgemein zugelassen (vgl. § 2 Nummer 1). Im übrigen bietet die hier ausgewiesene überbaubare Fläche ausreichende Möglichkeiten für eine Neubebauung dieses Eckgrundstücks, in die auch eine Tankstelle einbezogen werden kann.

5.3 Mischgebiet

Im Eckbereich Oldesloer Straße/Burgwedel wird für die Flurstücke 1225, 1226, 1291 und 1292 Mischgebiet mit zweigeschossiger Nutzung in offener Bauweise festgesetzt. Diese Ausweisung ist im Hinblick auf angrenzende, außerhalb dieses Plangebiets liegende, Mischgebiete vorgenommen worden. Gleichzeitig berücksichtigt die Ausweisung den auf dem Flurstück 1226 an der Straße Burgwedel vorhandenen Brennstoffhandel.

5.4 Kerngebiet

Im Eckbereich Schleswiger Damm/Oldesloer Straße/Königskinderweg wird Kerngebiet mit zwei- und dreigeschossiger Nutzung in geschlossener Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung ist im Hinblick auf die südlich angrenzende geplante Erweiterung des Modezentrums Hamburg getroffen worden.

Das Kerngebiet ist stark von Verkehrslärm betroffen, da es an drei Seiten von Straßen umgeben ist und direkt an die Stauräume vor mehreren Verkehrsampeln angrenzt. Zudem wird dieses Gebiet durch den An- und Abfahrverkehr des Modezentrums beeinträchtigt. Die Flächen sollen daher vorrangig einer Büro-, Geschäfts- oder Gewerbenutzung zugeführt werden. Insofern werden Ausnahmen für Wohnungen, die nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter benötigt werden, ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe (Läden, Verbrauchermärkte, Discountgeschäfte, Kauf- und Warenhäuser) sind im Kerngebiet unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, daß die zentrale, funktionale und wirtschaftliche Entwicklung des etwa 200 m entfernten Stadtteilzentrums Schnelsen an der Frohmestraße nicht beeinträchtigt wird.

Um die Kreuzung Oldesloer Straße/Schleswiger Damm sowie den Einmündungsbereich des Königskinderwegs in die Oldesloer Straße nicht durch Überfahrten des Kerngebiets zu belasten, werden Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Das Kerngebiet erhält seinen Anschluß an Straßenverkehrsflächen im nördlichen Bereich des Flurstücks 1283 an den Schleswiger Damm. Zur Abschirmung der Anlieferflächen gegenüber der nördlich angrenzenden Reihenhausbebauung wird eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.5 Erhaltungsbereiche

Für das im allgemeinen Wohngebiet liegende Flurstück 719 (Ecke Königskinderweg/Oldesloer Straße) ist ein Erhaltungsbereich festgelegt worden. Hier befindet sich eine reetgedeckte Fachwerkkate; sie dokumentiert die

...

bäuerliche Vergangenheit Schnelsens. In Verbindung mit dem schutzwürdigen Baumbestand der Umgebung prägt die Fachwerkkate sehr bestimmend das Stadt- und Straßenbild. Der Erhalt dieses baugeschichtlich bedeutenden Gebäudes ist ein besonderes städtebauliches Anliegen.

Für das als Erhaltungsbereich bezeichnete Gebiet treffen die in § 172 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründe zu. In diesem Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 4).

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Oldesloer Straße und der Schleswiger Damm sind im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten. Die Oldesloer Straße ist Teilstück der Bundesstraße B 432 (Ring 3), was in Verkehrsspitzenzeiten zur erheblichen Überlastung dieses zweispurigen Straßenabschnitts führt. Deshalb ist vorgesehen, den weiträumigen Verkehr, der heute den Ring 3 benutzt, nach Ausbau einer Autobahneckverbindung der Bundesautobahnen A7

...

und A 23 auf das Teilstück der A 7 zwischen Eidelstedt und Schnelsen-Nord umzulenken. Diese Maßnahme wird zu einer spürbaren Entlastung der Oldesloer Straße führen. Die noch in älteren Plänen enthaltene und ehemals zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse bedeutsame Straßenverbindung zwischen der Kreuzung Oldesloer Straße/Schleswiger Damm und der Landesgrenze im Bereich der Pinneberger Straße ist aufgegeben worden. Die Herausnahme dieses Straßenabschnitts aus dem Flächennutzungsplan erfolgte bereits mit dessen sechsundsechzigster Änderung.

Im Plangebiet wird ein zweispuriger Straßenquerschnitt der Oldesloer Straße auch weiterhin für die Abwicklung des Straßenverkehrs ausreichen. Daher werden hier nur Straßenerweiterungsflächen für den Bau von Radwegen, Parkbuchten und Abbiegespuren festgesetzt. Der Königskinderweg wird in einigen Bereichen geringfügig begradigt. Die übrigen Straßen im Plangebiet einschließlich der Kehre des Uphoffwegs werden entsprechend den derzeitigen Ausbaubreiten in den Bebauungsplan übernommen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde unter Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen auf eine Parkbucht an der Straße Burgwedel verzichtet, da ein ehemals geplanter Bau eines Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück 1241 nicht realisiert worden ist. Grundzüge der Planung wurden durch die Planänderung nicht berührt.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Die Belegenheit der inneren Bauflächen kann über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen oder über das vorhandene ungeteilte Grundstück, wenn Gebäude nach Maßgabe des Wohnungseigentums

im Miteigentum errichtet werden. Insgesamt ergeben sich durch Verzicht auf öffentliche Erschließungsflächen Vorteile für die Realisierung von Bauabsichten durch eine sofortige Verfügbarkeit der einzelnen bebaubaren Grundstücksteile. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die in § 2 Nummer 3 vorgeschriebene Herstellung gemeinsamer Grundstückszufahrten, damit die Zahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum begrenzt bleibt und eine unnötige Versiegelung des Bodens verhindert wird.

5.7 Lärmschutz

Die hohen Verkehrsaufkommen auf dem Schleswiger Damm und der Oldesloer Straße erfordern Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohngebiete und das Mischgebiet. Die Emissionen der Oldesloer Straße werden sich zwar nach Fertigstellung der Autobahneckverbindung Hamburg-Nordwest durch eine zu erwartende Reduzierung des Verkehrsaufkommens verringern. Trotzdem sind planerische Vorkehrungen zur Konfliktbewältigung erforderlich. Eine Verlegung oder Aufhebung der Oldesloer Straße und des Schleswiger Damms scheidet wegen der Bedeutung dieser Straßen im gesamthamburgischen Verkehrsnetz aus. Aufgrund der gegebenen Verkehrsbelastungen kommen somit nur Lärmschutzmaßnahmen an den in den Wohn- und Mischgebieten liegenden Gebäuden in Betracht.

Aktiver Lärmschutz (Wälle oder Wände) kann aus Platzmangel sowie aus stadtbildgestalterischen Gründen, wegen der Belegenheit von Flurstücken und auch wegen eines nicht zu

...

erreichenden Lärmschutzes für die Obergeschosse nicht angeordnet werden. Wirksamer Lärmschutz kann insoweit nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden. Dazu ist in § 2 Nummer 5 bestimmt worden, daß in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet entlang der Oldesloer Straße sowie in den Wohngebieten beiderseits Schleswiger Damm durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt, nach der Gebäude einen ausreichenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben müssen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

Im Kerngebiet gibt es aufgrund der Lage der Verkehrsflächen nur eine geringe, die Lärmbelastung berücksichtigende Möglichkeit der Baukörperstellung oder Grundrißgestaltung, um

...

eine Konfliktminderung herbeizuführen. Daher werden Wohnungen für diesen Bereich ausgeschlossen.

5.8 Baumschutz

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).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 13 vom 2. Juli 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 123) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 123 900 m² groß. Hiervon werden für Straßen 25 200 m² (davon neu etwa 770 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau 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.