

## B e g r ü n d u n g

Vom 05. September 1967

### I

Der Bebauungsplan Sülldorf 2 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 1131) öffentlich ausgelegen.

### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3.DVO/BBauG) 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

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich am Iserbrooker Weg befindet sich eine Gruppe ein- und zweigeschossiger Einzelhäuser.

Der Plan verfolgt das Ziel, die am Rande des jetzigen Wohngebiets liegenden Flächen für eine Wohnhausbebauung zu erschließen und damit gleichzeitig die bauliche Entwicklung der unbebauten Grundstücke zu regeln.

Das Gelände wird durch eine Straße erschlossen, die im Süden an die Straße Op'n Hainholt und im Osten an den Iserbrooker Weg anbindet. Auf den Flächen südlich dieser Straße sollen drei- und viergeschossige Zeilen und ein achtgeschossiges Gebäude errichtet werden. Nördlich dieser Ringstraße sind eingeschossige Atriumhäuser vorgesehen, so daß die Bebauung zu den im Aufbauplan als Grün- und Außengebiet ausgewiesenen Flächen am Sülldorfer Knick flach ausläuft. Auf dem Gelände an der Ecke Sülldorfer Knick/Iserbrooker Weg sollen Altenwohnungen gebaut werden. Die vorhandene Einzelhausbebauung im Südosten des Plangebiets wurde entsprechend übernommen. Aus dem Wohngebiet führen Fußwege zum Sülldorfer Knick, so daß die Außengebietsflächen schnell und leicht erreicht werden können.

Die Straße Op'n Hainholt muß durchgehend auf 12,0 m verbreitert werden, da sie als Wohnsammelstraße für die angrenzenden Wohngebiete dienen soll. Für den Sülldorfer Knick ist keine Verbreiterung ausgewiesen; er ist ausschließlich für die Benutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge bestimmt.

### IV

Das Plangebiet ist etwa 100 090 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 15 350 qm (davon neu etwa 10 400 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung der Planung müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

IV

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Sülldorf 2

Vom 10. Juni 1987

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Sülldorf 2 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält die Planänderung eine bauordnungsrechtliche Festsetzung.

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. A8/84 vom 17. Oktober 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1721) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 18. April 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 809) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2a Absatz 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

### 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 der Planänderung Wohnbauflächen dar.

### 3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Die Planänderung umfaßt die Flächen südlich des Sülldorfer Knicks, nördlich der Straße Kamerstücken und westlich der Straße Klobbenheeg; es handelt sich hierbei um unbebaute Restflächen der Flurstücke 86, 87 und 89.

Auf Teilflächen des Flurstücks 85 im westlichen Anschluß ist bereits eine Gartenhofbebauung mit einer gemeinsamen Stellplatzanlage realisiert, deren Anbindung über die Straße Kamerstücken erfolgt. Östlich der Straße Klobbenheeg schließt eine Gartenhofbebauung entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Sülldorf 2 an.

Es hat sich seit Planung der Bauflächen und deren Sicherung durch den Bebauungsplan Sülldorf 2 gezeigt, daß hier kein weiterer Bedarf an Gartenhofhäusern mehr besteht, da die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren verstärkt in Richtung einer Reihenhau- oder Stadthausbebauung gegangen ist. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll daher eine Aktualisierung der Planung erfolgen, die dem heutigen Bedarf nach verdichteter preisgünstiger Wohnbebauung Rechnung trägt.

Mit der Festsetzung einer max. zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise sollen Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zugelassen werden. Zugleich wird festgesetzt, daß je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, wodurch ebenfalls der planerischen Zielsetzung, auf den betroffenen Flächen vorwiegend Einzeleigentum in Form von Einfamilienhäusern zu bilden, Rechnung getragen wird. Städtebaulich läßt sich die geplante Bebauung an dieser Stelle vertreten, Beeinträchtigungen der im westlichen Anschluß vorhandenen Gartenhofhäuser sowie der südlich der Straße bestehenden dreigeschossigen Gebäudezeilen sind nicht zu erwarten. Für die Neubebauung sind nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 maximal zulässig. Diese Werte werden hinsichtlich der Geschoßflächenzahl bei der Realisierung unterschritten, nachdem der Bauträger erklärt hat, eine Geschoßflächenzahl von 0,6 nicht zu überschreiten. Damit wird die ursprüngliche - noch für die Gartenhofhäuser festgesetzte - Bebauungsdichte auf diesen Flächen eingehalten.

Die Planänderung wirkt sich auf den Bereich des Bebauungsplans Sülldorf 2 und die Nachbargebiete nur unwesentlich aus. Bei der bisherigen Ausweisung von Gartenhofhäusern war es möglich, daß - insbesondere im Bereich der Grundstücksgrenzen - durchgehende Mauern oder auch größere zusammenhängende Baukörper entstehen. Die durch die Planänderung gegebene neue Bebauungsmöglichkeit führt dazu, daß der Eindruck eines durchgrünten Baugebiets entsteht. Damit kann der Charakter einer insgesamt niedrigen Wohnbebauung im Übergangsbereich zu den Außengebietsflächen nördlich des Sülldorfer Knicks erhalten werden. Um diese städtebauliche Zielsetzung nicht zu gefährden, ist die Traufhöhe der neuen Wohngebäude auf 5,5 m begrenzt worden.

Die Erschließung der neuen Bebauung soll von der Straße Kamerstücken über nicht befahrbare Wohnwege erfolgen, um eine Einzelparzellierung der Grundstücke zu ermöglichen. Soweit Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, werden sie auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze sollen an der Straße Kamerstücken angeordnet werden; eine unmittelbare Anbindung der Grundstücke an den Sülldorfer Knick soll zugunsten der Verkehrsberuhigung und zum Schutz des Grüngürtels entlang der Straße nicht vorgenommen werden.

Im Geltungsbereich der Planänderung befindet sich eine Verdachtsfläche für Altablagerungen. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden.

#### 4. Flächen- und Kostenangaben

Das von der Planänderung betroffene Gebiet ist etwa 16 000 m<sup>2</sup> groß. Durch die Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg anteilige Kosten für Erschließungsmaßnahmen.

# B e g r ü n d u n g

## zur Zweiten Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 2

Vom 14. Februar 1995

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Zweite Änderung des Bebauungsplans Sülldorf 2 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß A 2/94 vom 7. März 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 733) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 22. April 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 1029) stattgefunden.

Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion wurde nach dem Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Altona vom 18. Januar 1994 abgesehen, weil sich die Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken (vgl. § 3 Absatz 1 BauGB). Unter Anwendung von § 2 Absatz 4 BauGB-MaßnahmenG wurde den Trägern öffentlicher Belange eine Frist von einem Monat zur Abgabe ihrer Stellungnahme gesetzt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde während der öffentlichen Auslegung (vgl. § 4 Absatz 2 BauGB) durchgeführt.

Es erübrigt sich eine Planzeichnung, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zu Gebietsabgrenzungen in der Anlage zur Bebauungsplanänderung verdeutlicht wird.

## 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 der Planänderung Wohnbauflächen dar.

## 3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Die Planänderung erfaßt Flächen südlich des Sülldorfer Knicks, nördlich der Straße Kamerstücken und westlich der Straße Klobbenheeg; es handelt sich hierbei um Teile der Flurstücke 86, 87 und 89 (neu: 86, 2061, 2062 und 2064) der Gemarkung Sülldorf. Auf Teilen der ehemaligen Flurstücke 85 und 99 (westlich und östlich vom Gebiet der Planänderung) ist eine Gartenhofbebauung realisiert worden. Südlich der Straße Kamerstücken schließt sich eine dreigeschossige Wohnbebauung an, die in den späten 60er und 70er Jahren entstanden ist. Ein weiterer Bedarf an Gartenhofhäusern besteht nicht mehr; die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren ist verstärkt in Richtung Reihenhaus- oder Stadthausbebauung gegangen. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll daher eine Aktualisierung der Planung erfolgen, die dem heutigen Bedarf nach verdichteter und zugleich preisgünstiger Wohnbebauung Rechnung trägt.

Aus der beigegeführten "Anlage" ist das Gebiet der Zweiten Änderung des Bebauungsplans Sülldorf 2 ersichtlich. Dieses Gebiet ist flächengleich mit der 1987 vorgenommenen Ersten Änderung des Bebauungsplans, mit der eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt wurde, um Reihenhäuser mit einer Länge von jeweils höchstens 50 m zu ermöglichen. Zugleich wurde festgesetzt, daß je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, womit vorwiegend Einzeleigentum gebildet werden sollte und außerdem eine städtebaulich vertretbare Bebauung ohne störende Beeinträchtigung der im westlichen und östlichen Anschluß vorhandenen Gartenhofhäuser ermöglicht wurde. Mit Rücksichtnahme auf die Gartenhofhäuser ist die Traufhöhe (= Höhe der Außenwand eines Gebäudes zwischen dem höchsten Punkt und der Geländeoberfläche) auf 5,5 m über Gelände begrenzt worden. Diese Reihenhausbauung soll unverändert bestehen bleiben; sie liegt in den beiden mit "30 m" bezeichneten Flächen des Gebiets der Änderung. Der wesentliche Inhalt der nunmehr betriebenen Planänderung liegt in dem dazwischenliegenden mit "A" bezeichneten Bereich, in dem anstelle einer zweigeschossigen Ausweisung eine dreigeschossige Bebauung zur Realisierung von Geschoßwohnungsbau festgesetzt wird. Diese bauliche Verdichtung ist städtebaulich vertretbar, weil der im wesentlichen auf Teilen der ehemaligen Flurstücke 87 und 89 angeordnete dreigeschossige Geschoßwohnungsbau in einem Übergangsbereich liegt, der sowohl von der Reihenhausbauung als auch von den bereits fertiggestellten Zeilen südlich der Straße Kamerstücken gebildet wird. Die Bebauungsdichte hält die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ein. Dieser Wert bezieht sich auf das gesamte von der Planänderung erfaßte Gebiet, das

in der "Anlage" schraffiert dargestellt ist und für das nunmehr die vorgenannte Fassung der Baunutzungsverordnung maßgebend ist. Die Grundflächenzahl von 0,4 stellt auch im Hinblick auf die Nachbarschaft eine vertretbare Dichte dar, die sowohl genügend Freiräume als auch Durchblicke in die im Norden anschließende Sülldorfer Feldmark ermöglicht. Insgesamt sichert die neue Bebauungsmöglichkeit auch künftig den Eindruck eines durchgrüneten Baugebietes, das mit den benachbarten (vom Erscheinungsbild eine zusammenhängende Bebauung darstellenden) Gartenhofhäusern städtebaulich im Einklang steht. Zugunsten der Freiflächen und des Durchgrünungsgrades sowie auch im Hinblick auf die Wohnumfeldgestaltung und Wohnruhe sind die notwendigen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

Die Erschließung der neuen Bebauung soll von der Straße Kamerstücken erfolgen; eine Einzelparzellierung der Grundstücke für die Reihenhäuser ist nicht vorgesehen. Eine Anbindung der Grundstücke an die das nördliche Plangebiet begrenzende Straße Sülldorfer Knick soll zugunsten der Verkehrsberuhigung und zum Schutz des Grüngürtels entlang der Straße nicht erfolgen. Deshalb wird mit der Planänderung gleichzeitig die festgesetzte 5 m breite Fußwegverbindung zwischen den Straßen Kamerstücken und Sülldorfer Knick aufgehoben und in das Wohngebiet einbezogen. Dies ist vertretbar, weil eine Nord-Süd-Verbindung ca. 70 m weiter östlich an die Straße Klobbenheeg mit einer Fußweg-Anbindung an die Straße Sülldorfer Knick besteht.

Im Geltungsbereich der Planänderung befindet sich eine Verdachtsfläche für Altablagerungen. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes Boursberg vom 13. Februar 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 17). Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird für den in der "Anlage" schraffierten Teil eine Grundflächenzahl von 0,4 anstelle der bisher geltenden Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, woraus sich im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft eine Minderinanspruchnahme ergibt, die zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes führt. Ebenso sind nunmehr Stellplätze nur in Tiefgaragen nachzuweisen, so daß sich hierdurch künftig eine intensivere Freiflächennutzung ergibt. Die festgelegten Baugrenzen nach Norden (zur Straße Sülldorfer Knick) werden eingehalten, so daß auch im Hinblick auf die vorhandenen Eichen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann hingenommen werden, wenn die Großbäume nicht gefährdet werden. Die geplanten dreigeschossigen Baukörper anstelle der ehemals zweigeschossigen Bebauung innerhalb der mit "A" bezeichneten Fläche führen zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme, so daß die geplante Maßnahme in diesem Landschaftsteil keine zusätzliche Eingriffssituation darstellt. Diese Betrachtung gilt um so mehr, als die örtliche Umgebung im Westen, Osten wie im Süden bereits siedlungsartig geprägt ist und von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen ist.

Das von der Planänderung betroffene Gebiet ist etwa 16.000 m<sup>2</sup> groß. Durch die Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.