

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Eißendorf 15

V. 11.3.80

### 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. H 2/78 vom 6. Februar 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 249) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 5. Januar 1978 und 19. Februar 1979 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 34, 1979 Seite 281) 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 Bremer Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um weitere öffentliche Verkehrsflächen auszuweisen und dadurch die Bildung neuer Einfamilienhausbauplätze zu ermöglichen.

### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen der Bremer Straße und der

Straße Dahlegrund und erstreckt sich in östlicher Richtung bis zum Marmstorfer Weg. Jenseits des Marmstorfer Weges beginnt der Harburger Stadtpark. Das Gelände ist sehr hügelig und zum Teil mit Laubbäumen bewachsen. Bei dem vorhandenen Gebäudebestand handelt es sich weitgehend um Einfamilienhäuser. Lediglich an der Bremer Straße gibt es mehrere zwei- und dreigeschossige Wohngebäude sowie einige gewerbliche Betriebe, u.a. ein Bauunternehmen, eine Friedhofsgärtnerei sowie zwei Steinmetzbetriebe. Auf den zur Zeit noch unerschlossenen und gärtnerisch genutzten Grundstücksteilen stehen einige Gartenlauben.

#### 5. Planinhalt

Für die nicht unmittelbar an die Bremer Straße angrenzenden Flächen wurde - ausgehend vom Bestand - reines Wohngebiet für eine eingeschossige offene Bebauung ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude. Damit soll der Einfamilienhauscharakter des Gebiets erhalten und entwickelt werden. Um der Topographie und dem vorhandenen Baumbestand bei der Errichtung neuer Gebäude Rechnung tragen zu können, wurde eine großzügige Flächenausweisung gewählt. Zur Erhaltung des Landschaftscharakters wurden mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 und der Geschoßflächenzahl von 0,3 die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nicht voll ausgeschöpft.

Entlang der Bremer Straße sieht der Bebauungsplan allgemeines zweigeschossiges Wohngebiet vor. Für die bereits bebauten Flurstücke wurde entsprechend dem Bestand

offene Bauweise festgesetzt. Die hier ansässigen Betriebe genießen Bestandsschutz; eine darüber hinausgehende Sicherung dieser Betriebe durch Ausweisung als Gewerbegebiet ist im Hinblick auf die hier langfristig anzustrebende Neuordnung des Gebiets aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten. Im übrigen würde eine Ausweisung als Gewerbegebiet die angrenzende durch die Bremer Straße ohnehin schon belastete Wohnbebauung erheblich beeinträchtigen.

Für das Flurstück 1417 wurde im Hinblick auf die von der Bremer Straße ausgehenden Emissionen teilweise geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier soll durch die geschlossene Bauweise und die Stellung der Gebäude im Rahmen der Flächenausweisung ein Beitrag zum Immissionsschutz erreicht werden. Darüber hinaus wird auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Nummer 24 des Bundesbaugesetzes durch die in § 2 Nummer 2 getroffene Festlegung bestimmt, daß Wohn- und Schlafräume nur in den von der Bremer Straße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Diese Festsetzung gilt auch für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete offener Bauweise. Außerdem wird bestimmt, daß an den zur Bremer Straße gerichteten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Fenstern und Türen vorzusehen sind. Um die Landschaft und die vorhandene Bebauung berücksichtigen zu können, wurde eine Beschränkung der zulässigen Höchstwerte nach § 17 der Baunutzungsverordnung vorgenommen.

Damit eine weitere Parzellierung der vorhandenen, sehr tiefen Grundstücke realisiert werden kann, wurden zwei Erschließungsstraßen von jeweils 9,0 m Breite neu ausgewiesen. Die Anordnung der Parkbuchten wurde unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und der dadurch bedingten Gesamtanordnung der östlichen Er-

schließungsstraße vorgenommen. Beide Straßen beginnen an der Straße Dahlegrund und enden jeweils in einer Umfahrtskehre. Ihre Lage bestimmt sich aus den Geländegegebenheiten und aus der Forderung, eine möglichst große Anzahl von Bauplätzen bilden zu können. Von der östlichen Erschließungsstraße zweigt nach Norden ein 6,0 m breiter befahrbarer Wohnweg ab, der wiederum mit einem Fußweg von 4,0 m Breite an die Straße Am Kleinen Dahlen angebunden ist. Im Bereich der westlichen Erschließungsstraße wird - ebenfalls durch Ausweisung eines befahrbaren Wohnweges von 6,0 m Breite - zwischen den Grundstücken Bremer Straße 203 und 205 die Erschließung der hinteren Grundstücke erreicht. Hier stellt ein 5,0 m breiter Fußweg die Verbindung zur Erschließungsstraße her. Wegen der Grundstücksverhältnisse sind in beiden Fällen Straßen mit getrennten Fahr- und Gehbereichen nicht realisierbar. Für das Flurstück 1417 konnten die Erschließungsstraßen noch nicht bestimmt werden; § 2 Nummer 1 weist auf die hier erforderlichen Erschließungsmaßnahmen hin. Über die vorgesehenen Fußwegverbindungen können Fußgänger aus dem Planbereich ohne Umwege zur Bremer Straße gelangen. Mit Kraftfahrzeugen kann das Gebiet nur von Osten über den Marmstorfer Weg angefahren werden.

In einigen Einwendungen wurde während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgeschlagen, die für die zusätzliche Erschließung vorgesehenen Straßen und Wege etwas anders zu führen, insbesondere um ungünstig geschnittene Restflächen zu vermeiden, oder gar teilweise auf diese Straßenverkehrsflächen zu verzichten. Das ist generell nicht möglich, weil ohne die festgesetzten Flächen eine angemessene Erschließung und damit die vorgesehene Bebauung nicht gewährleistet ist und die topographischen Verhältnisse auch im Detail keine andere Führung zulassen. Die Führung der Erschließungsstraßen

wurde auf der Grundlage einer Bestands- und Geländehöhenaufnahme entwickelt. Die jetzigen Trassen ermöglichen eine gute landschaftliche Einbindung und einen kostengünstigen Ausbau. So hätte die für das Flurstück 11 angeregte Verschiebung nach Norden einen Eingriff in den vorhandenen Hang und damit wegen erforderlich werdender Abstützungsmaßnahmen einen erheblich teureren Ausbau zur Folge. An der jetzigen Führung ist daher festgehalten worden. Lediglich an der Einmündung dieser Straße in die Straße Dahlegrund konnte die Straßenführung geringfügig verändert werden. Soweit durch die Straßenplanung ungünstig geschnittene Restflächen verbleiben, sollen zweckmäßig geschnittene Grundstücke im Wege der Bodenordnung gebildet werden.

Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen nehmen auf die besonderen topographischen Gegebenheiten Rücksicht. Die für die Aufschließung der Blockinnenflächen festgesetzten Straßenverkehrsflächen beinhalten in diesem Sonderfall kaum Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern. Deshalb sind auf Teilen von privaten Baulandflächen derartige für die Straßenherstellung erforderliche Flächen auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Nummer 26 des Bundesbaugesetzes festgesetzt worden. Hierdurch wird ermöglicht, daß die durch Aufschüttung oder Abgrabung entstehende Böschungsfläche weiterhin für den Eigentümer nutzbar bleibt und im Hinblick auf die zulässige Geschoßflächenzahl eine günstige bauliche Ausnutzung dieser Grundstücke erreicht wird. Damit werden für die neu zu bildenden Grundstücke Voraussetzungen geschaffen, die den Grundstücksverhältnissen an den bereits vorhandenen Straßen entsprechen. Soweit Flächen für Stützmauern festgesetzt sind, soll damit ein Abrutschen des Erdreichs verhindert und ein öffentlicher Flächenbedarf für Böschungen vermieden werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden Zuwegungen und Garageneinfahrten bestimmt.

Für die an den befahrbaren Wohnwegen belegene Bebauung kann der Nachweis über die Abfallbeseitigung nach § 56 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nur über Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße im Einmündungsbereich in die von den Sammelfahrzeugen der Stadtreinigung zu befahrenden Straßen geschaffen werden. Die genaue Lage und Größe dieser Gemeinschaftsstandplätze wird bei der Realisierung von Bauvorhaben geregelt.

Die Heizungsanlagen sind nach den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung und der Baudurchführungsverordnung ordnungsgemäß herzustellen und anschließend der laufenden Kontrolle des Bezirksschornsteinfegers unterworfen. Die maximal zulässigen Emissionen sind in der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Feuerungsanlagen) geregelt. Unzumutbare Beeinträchtigungen aus der Ableitung von Feuerungsabgasen in die Atmosphäre sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1972 Seite 78).

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere Teilflächen des Baustufenplans Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) sowie des Bebauungsplans Eißendorf 23 vom 21. Juni 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 112) aufgehoben.

### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 147 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 20 900 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 6 400 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch nahezu insgesamt durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Die Straßenflächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünftens 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.

### 9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Soweit Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird die Freie und Hansestadt Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Harburg.