

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Bergedorf 73

Archiv

15. Nov. 1988

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor dem Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 6/83 vom 5. Dezember 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 2035) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. März 1984 und 18. September 1986 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 373, 1986 Seite 1753) 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 das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere durch die Ausweisung rückwärtiger Grundstücksteile als Bauland dem Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen Rechnung getragen werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch eingeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf teilweise schmalen und tiefen Grundstücken als Reichsheimstättensiedlung im Sinne des Reichsheimstättengesetzes, wie sie in den 30er Jahren für Kleinsiedler konzipiert

wurden. Die Gebäude sind bis auf wenige Ausnahmen mit Satteldächern ausgebildet.

Das Flurstück 4660 im Nordwesten des Plangebiets wird als Spielplatz genutzt. Auf dem Flurstück 4110 befindet sich der Eschenhofplatz, eine von Verkehrsflächen umgebene Parkanlage. Hier und auf dem Flurstück 2950 (Achterschlag 9) befinden sich Splitterschutzbauwerke aus dem Zweiten Weltkrieg. Die Splitterschutzbauwerke unterliegen nicht dem Beseitigungs- und Veränderungsverbot des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656).

Die Grundstücke im Plangebiet werden durch eine Drucksielentwässerung entsorgt. Das Oberflächenwasser wird in einem offenen Grabensystem abgeleitet.

5. Planinhalt

5.1 Kleinsiedlungsgebiet

Mit der Plankonzeption soll für die sogenannte Eschenhof-Siedlung eine maßvolle rückwärtige Bebauung ermöglicht werden. Aufgrund des Kleinsiedlungscharakters werden die für eine Bebauung bestimmten Flächen als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen, da die Grundstücksgrößen überwiegend den Wohnungsbauförderungsbestimmungen entsprechen. Hiernach ist von einer Mindestgröße von 600 m² je Grundstück auszugehen, so daß teilbare Grundstücke in diesen Gebieten mindestens 1.200 m² groß sein sollten.

Zur Erhaltung des Siedlungscharakters ist entlang den Straßen überwiegend eine eingeschossige Bebauung mit offener Bauweise vorgeschrieben, in der nur der Bau von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Im rückwärtigen Bereich sowie entlang der Boldtstraße und der Straße Achterschlag sind dagegen nur Einzelhäuser zulässig, damit die planerisch gewollte maßvolle Verdichtung realisiert werden kann. Außerdem ist es notwendig, für das Kleinsiedlungsgebiet Beschränkungen der Nutzungsart sowohl für die Straßenrandbebauung als auch für die rückwärtige Bebauung festzu-

setzen (vgl. § 2 Nummer 6). Deshalb werden Ausnahmen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Außerdem sind für rückwärtige Bebauungen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe unzulässig. Es bleiben somit im Kleinsiedlungsgebiet zulässig: Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe sowie ausnahmsweise sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Insgesamt soll damit erreicht werden, daß sich die Neubebauung entsprechend dem vorhandenen Siedlungscharakter in ihrer Art und Größenentwicklung der Altbebauung angleicht.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird für die Baukörper eine überbaubare Fläche mit 15 m Tiefe festgesetzt, lediglich beiderseits des Eschenhofwegs werden auf den schmalen und tiefen Grundstücken jeweils 20 m tiefe überbaubare Bereiche ausgewiesen. Die Festsetzung nach § 2 Nummer 2 über die Anordnung von maximal 15 m tiefen Wohngebäuden innerhalb der 20 m tiefen überbaubaren Flächen soll unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudecharakters vermeiden, daß auf diesen Baugrundstücken überdimensionierte Gebäude angeordnet werden. Auf den rückwärtigen Flurstücksteilen 3291 und 3292 westlich der Boldtstraße beträgt die überbaubare Tiefe wegen geringerer Abstandsflächen nur 12 m.

Dem Bestand entsprechend sind nach § 2 Nummer 5 für Wohngebäude nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung zwischen 35 Grad und 48 Grad zulässig. Hiermit soll auch für die Neubebauung eine Anpassung an das einheitliche Gesamtbild der Siedlung gesichert werden. Die Beschränkung der Erdgeschoßfußbodenhöhe auf maximal 80 cm über die das Gebäude umgebende Geländehöhe (vgl. § 2 Nummer 4) kommt dieser Zielsetzung ebenfalls entgegen und soll verhindern, daß auf rückwärtigen Grundstücksteilen überhöhte Gebäude entstehen.

5.2 Grünflächen

Der inmitten des Plangebiets liegende Eschenhofplatz mit erhaltenswertem Baumbestand wird entsprechend seiner Nutzung als Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Der im Norden des Plangebiets vorhandene eingegrünte öffentliche Spielplatz wird ebenfalls dem Bestand gemäß ausgewiesen. Dieser seit vielen Jahren für die Siedlung bestehende Spielplatz ist so hergerichtet, daß keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für die südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung entstehen.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden in ihrem Bestand ausgewiesen, so daß der erhaltenswerte Siedlungscharakter gewahrt bleiben kann. Über den bestehenden Ausbau der Straßen hinausgehende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil sich durch die zusätzliche Bebauung die Verkehrsdichte nur unwesentlich erhöhen wird.

Die rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken westlich und östlich des Eschenhofwegs, beiderseits der Straße Lampenland und der Boldtstraße sowie nördlich des Eschenhofplatzes soll durch Bildung von sog. privaten Pfeifenstielgrundstücken mit eigenen Zufahrten oder über Gemeinschaftszufahrten auf der Grundstücksgrenze für jeweils zwei Grundstücke erfolgen. Sofern sogenannte Pfeifenstiele nicht möglich sind, soll die Belegenheit für die rückwärtige Bebauung über vorhandene Grundstücke unter Bildung ideeller Grundstücksteile nach dem Wohnungseigentumsgesetz geschaffen werden. Im Rahmen des Planverfahrens ist geprüft worden, das Plangebiet um die Flurstücke 2980 und 2979 zu erweitern, um den Bau einer zusätzlichen Erschließungsstraße zwischen der Straße Achterschlag und dem Eschenhofplatz zu ermöglichen und damit die Voraussetzungen für die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen sowie die direkte Belegenheit für die geplante Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücken am Eschenhofweg zu schaffen. Die Überprüfung der Realisierungsmöglichkeiten führte zu dem Ergebnis, daß ohne das Einvernehmen aller Beteiligten eine derartige Straßenbaumaßnahme nicht durchführbar ist. Auch eine vorgeschlagene Alternativlösung mit

...

einer ca. 320 m langen Stichstraße wurde

verworfen. Würde diese Straße im Bebauungsplan ausgewiesen, wäre eine Bebauung der Wohngrundstücke erst möglich, wenn diese Straße gebaut ist. Um eine Bebaubarkeit der hinteren Grundstücksteile nicht von der Realisierung der Erschließungsstraße abhängig zu machen, wurde auf die Ausweisung der Straße verzichtet. Statt dessen soll wie bisher geplant, der Eschenhofweg zur Erschließung herangezogen werden.

5.4 Lärmschutz

Entlang der Bundesautobahn A 25 (Marschenlinie) besteht zwar ein Lärmschutzwall zum Schutz der vorhandenen Gebäude, jedoch hat sich durch Berechnungen für die nördlich der Autobahn liegenden Flächen herausgestellt, daß innerhalb einer 70-m-Zone entlang der Autobahn Immissionsgrenzwerte von 62 dB (A) tags und 52 dB (A) nachts überschritten werden. Deshalb war es notwendig, auch für die vom Plangebiet erfaßten Flächen südlich der Autobahn entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Als passiver Lärmschutz wird festgelegt, daß in einem Abstand von 70 m, gemessen von der Fahrbahnkante der Autobahn, innerhalb der mit (A) bezeichneten Flächen 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 (vgl. § 2 Nummer 1). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - 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. ...

5.5 Entwässerung

Die Grundstücke im Plangebiet werden durch eine Drucksielentwässerung entsorgt. Neubauten im Bereich der vorhandenen Drucksielentwässerung können besonders kostensparend entsorgt werden, wenn diese an die für die Aufnahme von Abwässern vorhandenen Sammelschächte und Fördereinrichtungen mit angeschlossen werden oder wenn Einrichtungen geschaffen werden, die für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt sind. Deshalb ist in den Text des Bebauungsplans eine Vorschrift aufgenommen worden, die mit ihrer Verpflichtung zum Anschluß an sogenannte "Mehrspänner" über den in § 5 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 21. Februar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45) vorgeschriebenen Rahmen hinausgeht. Bei diesen Mehrspännern wird der Sielanschlußbeitrag jeweils auf die Anschließer dieses einen Sammelschachtes aufgeteilt. Dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Sammelschacht untergebracht ist, erstattet die Freie und Hansestadt Hamburg eine einmalige Abfindung.

Die in § 2 Nummer 3 getroffene Regelung zur Beseitigung des Abwassers ist kostengünstig. Sie berücksichtigt auch abwasserbiologische Gründe, weil die Aufenthaltszeit der Abwässer im Drucksielentwässerungssystem möglichst gering gehalten wird. Ferner werden durch diese Festsetzungen die Unterhaltungs- und Wartungsaufgaben für die Einrichtungen der Drucksielentwässerung erheblich geringer, was auch zu einem ruhigen Wohnumfeld beisteuert.

Die Abführung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt ausschließlich über offene Gräben. Die Hauptgräben sind als vorhandene Gewässer dargestellt. Für die zum Ausbau vorgesehenen Strecken von Hauptgräben sind Flächen als "vorgesehene Oberflächenentwässerung" im Bebauungsplan vorgemerkt. Der Anfall von Oberflächenwasser, der kurzfristig abgeleitet werden muß, wird bei Realisierung der neu ausgewiesenen Bebauung steigen. Die als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichneten Gräben dienen der Entwässerung dieser Grundstücke, die im Hinblick auf den größeren Anfall an Oberflächenwasser nicht ausreichend an das Grabennetz angeschlossen sind. Entlang des am östlichen Planrand verlau-

fenden Entwässerungsgrabens ist aus landschaftsgestalterischen Gründen ein 1 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt worden. Damit wird eine optische Abschirmung und gestalterische Ausbildung in der Nahtstelle zwischen der Wohnbebauung und den landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen östlich des Plangebiets erreicht.

5.6 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Curslack. Das Gebiet wird in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 322), festgesetzt. Im Rahmen der Schutzgebietsfestsetzung können sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben.

5.7 Baumschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume unterliegen den 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, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere aufgehoben:

- Baustufenplan Bergedorf vom 5. Februar 1957
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37).
- Bebauungsplan Bergedorf 47/Curslack 4/
Altengamme 4 vom 25. August 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 238).

Der erforderliche Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 322). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 151.880 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 19.920 m², für eine Parkanlage etwa 2.300 m² und für einen Spielplatz etwa 3.400 m² benötigt.

Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind bereits hergerichtet. Kosten entstehen aus der Anlage der Oberflächenentwässerung.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z.B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.