

B e g r ü n d u n g

ARCHIV

I

Billstedt 4
10.2.1970

Der Bebauungsplan Billstedt 4 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1968 (Amtlicher Anzeiger Seite 1533) 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 überwiegend als Wohnbaugesbiet aus. Im südlichen Teil sind Flächen für Arbeitsstätten und im östlichen Teil Grünflächen und Außengebiete vorgesehen.

III

Das Plangebiet umfaßt zum größten Teil das Gelände des Siedlungsvereins "Gartengemeinschaft Rehkoppel e.V.". Es ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut, teilweise handelt es sich um Behelfsheime. In einem Gebäude am Schiffbeker Weg befindet sich ein Laden. Die Flächen beiderseits des Jenfelder Bachs sind unbebaut.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu lenken und die Verkehrsverhältnisse zu verbessern.

Das Bauland ist als reines Wohngebiet mit eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise ausgewiesen. Um den Charakter einer Einzelhausbebauung zu erhalten, sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Für hofgebundene Betriebe ist im südlichen Teil ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung und den Grünzug am Jenfelder Bach ist hier an eine aufgelockerte

Bebauung gedacht. Die sich im Gewerbegebiet ergebenden unbebauten Flächen sollen für Ausstellungszwecke genutzt werden. Die geringfügige Ausweitung des Baugebiets nach Osten ist als städtebauliche Entwicklung aus dem Aufbauplan anzusehen. Als Ersatz für einen Teil der dem geplanten Gewerbegebiet weichen- den Einfamilienhäuser ist nördlich des Fuchsbergredder im Bebauungsplan Billstedt 46 eine Fläche vorgesehen. Weitere Ersatzflächen sind im Stadtteil Billstedt geplant.

Entsprechend der Ausweisung im Aufbauplan sind im östlichen Teil des Plangebiets öffentliche Grünflächen vorgesehen. Diese Grünanlagen entlang dem Jenfelder Bach stellen einen Teil der Verbindung zwischen den Grünanlagen am Schleemer Bach und den Grünflächen beiderseits der Bundesautobahn Hamburg-Lübeck dar. Die letztgenannten Grünanlagen verbinden den Öjendorfer Park und das Wandsbeker Gehölz.

Zur Erschließung des Baugebiets sind neue Straßenflächen vorgesehen. Um die Kosten für den Ausbau möglichst niedrig zu halten, sind die Breiten auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Die Breiten sind mit 6,8 m, 10,0 m und 12,0 m festgesetzt. Wegen der erhaltenswerten Bäume im Bereich des Kinderspielplatzes ist für diese Straße eine Breite von 7,5 m ausgewiesen. Als Zugang zum Schiffbeker Weg ist ein 5,0 m breiter Fußweg geplant, während zu den öffentlichen Grünflächen und zum Öjendorfer Friedhof eine 2,0 m und eine 5,0 m breite Zuwegung vorgesehen sind. Die Manshardtstraße ist die westliche Zufahrt zum Öjendorfer Friedhof. Im Bereich des Gewerbegebiets muß sie verbreitert werden, um hier Parkbuchten für den Anlieferverkehr und die Kunden anlegen zu können. Auf den nicht für Verkehrszwecke benötigten Flächen ist Straßenbegleitgrün vorgesehen. Zum Wenden der Omnibusse vor dem Haupteingang zum Friedhof ist eine bereits vorhandene Umfahrtkehre ausgewiesen.

Der Schiffbeker Weg als Verbindungsstraße zwischen Billstedt und den Stadtteilen Jenfeld, Tonndorf und Rahlstedt entspricht in seinem heutigen Ausbauzustand nicht mehr den Anforderungen des Verkehrs. Außerdem werden die geplanten Verbindungen mit Billbrook im Süden und Farmsen-Berne im Norden den Schiffbeker Weg zu einer bedeutenden Verkehrsstraße zwischen dem Wandsbeker

Wohngebiet und dem Industriegebiet von Billbrook machen. Hinzu kommt seine Bedeutung als Autobahnzubringer zu der an der Kreuzung Schiffbeker Weg/Bundesautobahn Hamburg-Lübeck geplanten neuen Auffahrt. Um eine verkehrsgerechte Fahrbahnführung zu erreichen, wird im Norden des Plangebiets eine geringfügige Verbreiterung des Schiffbeker Weges erforderlich. Um im Bereich des Verkehrsknotens Schiffbeker Weg/Manshardtstraße eine Haltebuch für Omnibusse einrichten zu können, sind hier neue Straßenflächen ausgewiesen.

Im Landschaftsschutzgebiet gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Öjendorf, Schiffbek und Kirchsteinbek (Billstedt) vom 17. Januar 1958 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-s).

IV

Das Plangebiet ist etwa 131 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 24 040 qm (davon neu etwa 16 540 qm) und für neue Parkanlagen etwa 25 600 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß ein Teil der neu für Straßen benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Bereits etwa 14 200 qm gehören der Stadt. Diese Flächen sind teils bebaut. Es werden 8 Wohnungen betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Parkanlagen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). 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.