

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Billstedt 73

Archiv

28. Okt 1982

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, 2381 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. M 1/80 vom 18. Februar 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 365) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. August 1980 , 16. Juni 1981 und 15. Februar 1982 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 1425, 1981 Seite 1131, 1982 Seite 276) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Der Schiffbeker Weg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll eine Veränderung der Erschließung sowie für die Wohnbauflächen eine Verkehrsberuhigung herbeigeführt werden. Gleichzeitig wird durch eine Erweiterung der Wohnbauflächen ein zusätzliches Wohnungsangebot in günstiger Lage zum Einkaufszentrum und zur Schnellbahnstation Billstedt ermöglicht.

...

4. Angaben zum Bestand

Im nördlichen und südlichen Teil der Straße Hauskoppel, an der Straße Kirchlinden und im südlichen Bereich des Schiffbeker Wegs befinden sich ein- bis viergeschossige Wohngebäude. Während an der Hauskoppel zwei Gewerbebetriebe in einer eingeschossigen Bebauung vorhanden sind, befinden sich am Schiffbeker Weg mehrere Autowerkstätten mit Verkaufseinrichtungen in ein- bis viergeschossigen Gebäuden sowie Werkhallen. Ecke Hauskoppel/Kuriergang steht ein Kirchengebäude der Neuapostolischen Kirchengemeinde. Der mittlere Teil des Plangebiets ist unbebaut.

5. Planinhalt

Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen im mittleren Bereich des Plangebiets soll das Angebot an Geschosswohnungen im Ortsamtbereich Billstedt, insbesondere in der Nähe des Einkaufszentrums, verbessert werden. Ausgewiesen werden drei Baukörper, deren Geschoszahl in Anpassung an vorhandene Wohnbebauung mit zwingend drei und vier Vollgeschossen bestimmt wird. Dieses Wohngebiet wird begrenzt durch gewerbliche Nutzungen an der Straße Hauskoppel und dem Schiffbeker Weg; wegen dieser Nachbarschaft werden die Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zum westlich angrenzenden zweigeschossigen Gewerbegebiet soll im Grenzbereich eine Abschirmung durch ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher erreicht werden. Die Festsetzungen für die übrigen vorhandenen Wohngebäude berücksichtigen den Bestand. Die für die neue Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sollen zur Verbesserung der Wohnruhe sowie im Hinblick auf die anzulegenden notwendigen privaten Spielplatzflächen vornehmlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Der Plan setzt des-

halb eine Fläche südlich des Kehrenkopfes der Erschließungsstraße fest und schafft darüber hinaus die Möglichkeit, weitere Tiefgaragen auf den Baugrundstücken anzulegen (vgl. § 2 Nummer 5).

Die gewerblich genutzten Flächen an der Straße Hauskoppel und am Schiffbeker Weg sind als Gewerbegebiete ausgewiesen.

Die Festsetzung von Gewerbegebieten dient der Sicherung der hier vorhandenen Betriebe und soll die Ansiedlung von neuen kleineren Gewerbebetrieben ermöglichen. Da die Gewerbegebiete im unmittelbaren Nahbereich zu vorhandenen und geplanten Wohngebäuden liegen, ist es deshalb notwendig, diese Wohngebiete vor Immissionen so zu schützen, daß hier weiterhin eine angemessene Wohnnutzung vertreten werden kann. Aus diesem Grunde sind in den Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig, die schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausschließen (vgl. § 2 Nummer 2). Im übrigen soll durch Flächenausweisungen einer der Struktur der Betriebe entsprechende bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Wegen der Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohnbauflächen konnten auch die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft werden. Damit das im östlichen Planbereich liegende Gewerbegebiet eine stärkere Konzentration zum Schiffbeker Weg hin erfährt, ist einerseits die westliche Baugrenze um 15,0 m vom angrenzenden Wohngebiet abgesetzt, andererseits wird eine bis zu viergeschossige Randbebauung am Schiffbeker Weg ermöglicht, die auch der geplanten und vorhandenen Bebauung im Bereich des Schiffbeker Wegs entspricht. Zur Abschirmung des Gewerbebetriebes auf den Flurstücken 1437 und 1438 am Schiffbeker Weg zur westlich angrenzenden Wohnnutzung sind durch den Bauträger im Rahmen der Gartengestaltung für die Wohnanlage im östlichen Bereich umfangreiche Anpflanzungen vorgesehen; entsprechende

Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt, Beeinträchtigungen der Wohnruhe des Wohnbereichs sind auch deshalb nicht zu befürchten, weil sich die lärmintensiven gewerblichen Anlagen dieses Betriebs (Tankstelle/Wagenpflege) am Schiffbeker Weg befinden, die Gebäudestellung auf dem Gewerbegrundstücken lärmabschirmend wirkt und die Entfernung zur Wohnbebauung einen angemessenen Abstand hält. Die auf dem Flurstück befindlichen Freiflächen des Betriebes lassen durch ihre geringen Abmessungen nur eine begrenzte Anzahl von parkenden Fahrzeugen zu, so daß auch hiervon keine nennenswerten Störungen ausgehen. Der im zweigeschossigen Gewerbegebiet auf den Flurstücken 1458, 1459 und 1822 (Hauskoppel 12 bis 16) ansässige Gewerbebetrieb (Tischlerei) verursacht ebenfalls keine Beeinträchtigungen, die einer Wohngebietsausweisung auf dem Flurstück 1444 entgegenstehen; die Tischlerei ist in ihrer Existenz durch die Wohngebietsplanung nicht gefährdet. Zur besseren Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung von etwaigen Luftverunreinigungen wurde durch die Tischlerei bereits eine Verlängerung des Betriebsschornsteins durch einen Blechaufsatz vorgenommen. Gegenüber der Gewerbegebietsausweisung im Bebauungsplan Billstedt 28 vom 10. Mai 1968 war zunächst vorgesehen, luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe auszuschließen. Auf Grund von Einwendungen wurde dieser Ausschluß aufgegeben, weil die Genehmigungsvorschriften nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnbebauung ausreichen. Darüber hinaus werden für das Gewerbegebiet an der Hauskoppel im Verfolg der seit 1968 bestehenden Vorschrift weiterhin solche Betriebe ausgeschlossen, die einen erheblichen Fahrverkehr mit sich bringen (vgl. § 2 Nummer 1). Außerdem wurde für die Wohnbebauung passiver Lärmschutz vorgeschrieben. Mit diesen Ausweisungen ist dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme von Wohn- und Gewerbenutzung hinreichend entsprochen worden. Letztlich konnte damit auch Überlegungen begegnet werden, die darauf abzielten, anstelle der neuen Wohnbebauung

die Gewerbegebiete bis ins Blockinnere zu erweitern. Die Ausdehnung der gewerblichen Nutzung steht weder mit der alsbaldigen Realisierung von dringend benötigtem Geschößwohnungsbau im Einklang noch ist sie im Hinblick auf die bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzung von Wohnbauflächen wegen sonst entstehender Entschädigungsansprüche zu vertreten.

Durch die Festsetzung einer Flächenausweisung östlich der Hauskoppel erhält die Neuapostolische Kirche auf ihrem als Gemeinbedarf festgesetzten Grundstück eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche besteht die Möglichkeit, in geringer Zahl zusätzliche Stellplätze für die Besucher der Kirche zu schaffen. Damit soll die aus dem Parken im öffentlichen Straßenraum entstandene angespannte Verkehrssituation gemildert werden.

Das geplante Wohngebiet im mittleren Planbereich wird von Norden in Verlängerung der Straße Kuriergang über eine neu anzulegende Stichstraße mit einer Gesamtbreite von 11,5 m und von Süden von der Straße Kirchlinden über eine vorhandene Stichstraße erschlossen. Die verkehrliche Belastung der Straßen Kirchlinden und Hauskoppel durch die notwendige Erschließung der Gewerbegrundstücke und der Wohngrundstücke mit mehrgeschossigen Wohngebäuden macht es aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich, die Straßenverkehrsflächen zu erweitern. Die Verbreiterung der Straße Hauskoppel dient der Schaffung von öffentlichen Stellplätzen und der Verbreiterung der vorhandenen sehr schmalen Gehwege. Ein Ausbau der Straße Hauskoppel als Durchgangstraße ist nicht vorgesehen. Eine Sperrung dieser Straße für den Schwerlastverkehr ist nicht möglich, weil die Straße auch durch Fahrzeuge von anliegenden gewerblichen Betrieben befahren werden muß. Die übrigen Straßen werden dem Bestand entsprechend festgesetzt.

...

Der zusätzliche Verkehr aus der neuen Wohnbebauung stellt keine nennenswerte Mehrbelastung, wie von Einwendern befürchtet, für die Straßen Hauskoppel und Kuriergang dar, weil sich die Wohnnutzung nur unwesentlich zu der im Bebauungsplan Billstedt 28 festgesetzten Nutzung erhöht. Die Aufhebung der im Bebauungsplan Billstedt 28 geplanten Straßen (Verlängerung des Kurierganges mit Verbindung zur Straße Kirchlinden) sowie die Verbreiterung der Hauskoppel und die Anlage von Stichstraßen im Wohngebiet sind Maßnahmen, die zur Verkehrsberuhigung im Plangebiet beitragen.

Der Schiffbeker Weg ist eine Hauptverkehrsstraße mit hoher Verkehrsbelastung, die Verkehrsmenge liegt an Werktagen: bei etwa 30 000 bis 40 000 Fahrzeugen pro Tag. Wegen der vorhandenen Trassierung und der Randbebauung entlang der Straße sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa Schutzwälle oder Schutzwände) hier weder möglich noch unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Belange zu vertreten. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen für die Randbebauung am Schiffbeker Weg (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Realisierung der im Bebauungsplan Billstedt 28 ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche als verbindender Grünzug bis an die Bundesstraße B 5 wird nicht weiter verfolgt, da eine Weiterführung nach Süden über die Straße Kirchlinden und die Billstedter Hauptstraße nicht durchsetzbar ist. Realistisch ist nur eine Fußgängerverbindung von der Straße Kirchlinden über die vorgesehenen Parkanlagen zur Ost-West-Grünverbindung südlich der U-Bahn-Trasse, die u.a. mit dem 3,0 m breiten Gehrecht im mittleren Planbereich gesichert werden soll (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1). Die Realisierung des Gehrechts erfolgt im Rahmen der Herrichtung der Parkanlagen. Das 5,0 m breite Leitungsrecht im mittleren Wohnbereich dient der Sicherung der Abwasserentsorgung (vgl. § 2 Nummer 4 Sätze 2 und 3).

Für Sielreinigungmaßnahmen soll der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil des Leitungsrechts für Sielbetriebsfahrzeuge befahrbar ausgebildet werden.

Auf der im südlichen Planbereich vorgesehenen Parkanlage ist die Herrichtung von Ruheplätzen, Skatecken und ähnl. vorgesehen. Auf der Grünfläche im nördlichen Planbereich soll zur Verbesserung des Freizeitangebots für Jugendliche ein Bolzplatz eingerichtet werden, da eine ähnliche Spielmöglichkeit in zumutbarer Entfernung zu den Wohnungen nicht vorhanden ist. Die Lage des Bolzplatzes mit unmittelbarer Zugangsmöglichkeit vom verlängerten Kuriergang ist für die Benutzer des Platzes als optimale Lösung anzusehen. Eine Verschiebung des Platzes in östlicher Richtung würde den Zusammenhang der öffentlichen Grünflächen stören, was sich nachteilig auf die Funktion der Flächen und die Zugangsmöglichkeit des Bolzplatzes von der öffentlichen Straße auswirkt. Außerdem sollen die Stellplätze dem Gewerbegebiet zugeordnet werden, um störende Auswirkungen auf Grün- und Wohnnutzungen zu vermindern. Der Bolzplatz erhält an seiner Südseite zur Abschirmung zum angrenzenden Wohngebiet eine Anpflanzung mit dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern. Der Plan setzt hierfür ein 5,0 m breites Anpflanzungsgebot fest.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Billstedt 73 ersetzt für den Planbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Billstedt 28 vom 10. Mai 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 105).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 64 800 m² groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 10 200 m² (davon neu etwa 1 800 m²) für neue

öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Bolzplatz) etwa 4 000 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen etwa 5 650 m² für neue Straßenflächen und Parkanlagen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Ausbau der Parkanlagen mit Bolzplatz, den Bau der neuen Erschließungsstraße und dem verkehrsgerechten Ausbau des vorhandenen Straßennetzes, durch den erforderlichen Sielbau sowie durch die Herrichtung der Fußwegverbindung.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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