

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Eidelstedt 25

Archiv

1. Verfahrensablauf

12.2.80

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) 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). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. September 1977 und 17. Februar 1978 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1425, 1978 Seite 321) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

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 im wesentlichen als Wohnbauflächen dar. Im östlichen Teil des Plangebiets ist eine schmale Grünfläche entlang der Mühlenau in nordwestlicher Richtung verlaufend dargestellt. Die Reichsbahnstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um auf größeren, verkehrsgünstig gelegenen und zum großen Teil unbebauten Flächen Geschoßwohnungsbau zu ermöglichen. Außerdem werden die notwendigen Verkehrsflächen und Grünflächen für eine Parkanlage und einen öffentlichen Spielplatz gesichert.

4. Angaben zum Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist unbebaut und wird als Wiese genutzt. Im Ostteil der Wiese verläuft die Mühlenau. An der Straße Am Mühlenteich stehen drei Einzelhäuser und eine ehemalige Mühle, die als Lagerraum genutzt wird.

5. Planinhalt

Das Plangebiet liegt innerhalb eines 600 m-Einzugsbereichs zur bestehenden S-Bahn-Haltestelle Eidelstedt. In dieser verkehrsgünstigen Lage eignen sich die Flächen für neue Wohnnutzungen in maßvoller Verdichtung. Auf dem unbebauten Gelände westlich der Mühlenau ist reines Wohngebiet in zwei- bis maximal viergeschossigen Baukörpern vorgesehen. Die hier festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,3 und 0,7 unterschreiten die nach § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung. Mit dieser Maßnahme wird Rücksicht genommen auf die südlich des Plangebiets vorhandene Reihenhaussiedlung, die dadurch auch bei viergeschossiger Bauweise objektiv nicht beeinträchtigt wird. Hinzu kommt, daß auch die Einzelheiten der Gestaltung der neuen Gebäude im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung sowohl der Reihenhäuser als auch der Grabensenke zur Mühlenau hin festgelegt werden soll. Außerdem ist mit mindestens 35 m ein

relativ großer Abstand zwischen Reihenhäusern und neuen überbaubaren Flächen gesichert. Schließlich liegt die neue Wohnbebauung im Norden der bestehenden Reihenhäuser und läßt damit die für befriedigende Wohnverhältnisse besonders bedeutsamen Süd- und Westseiten unbeeinträchtigt. Diese Gründe haben dazu geführt, während der öffentlichen Auslegung des Plans vorgebrachte Anregungen, die Höhe der Neubebauung der Höhe der Reihenhäuser anzupassen, nicht zu berücksichtigen. Die gleichfalls während der Auslegung geäußerte Bebürchtung, durch den vermehrten Anfall von Oberflächenwasser könnten Schäden an den vorhandenen Reihenhäusern entstehen, ist unbegründet, da die neu zu bebauenden Grundstücke notwendigerweise an eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung angeschlossen werden müssen.

In Anlehnung an diese Festsetzungen wird auf den unbebauten Flächen auf der Ostseite der Mühlenau zwischen Parkanlage und der Straße Am Mühlenteich zweigeschossiges reines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die Höhenentwicklung im Hinblick auf das zur Mühlenau hin abfallende Gelände begrenzt. Andererseits werden mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschosßflächenzahl 0,75 Nutzungswerte festgesetzt, die die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte nahezu ausschöpfen und so die im Hinblick auf die Nähe zur S-Bahn-Haltestelle auch hier erwünschte, maßvolle Verdichtung noch ermöglichen.

An der Reichsbahnstraße ist allgemeines Wohngebiet in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise vorgesehen. Die Baugrenze zur Reichsbahnstraße ist so festgesetzt, daß eine spätere Verbreiterung im Einmündungsbereich der Straße Mühlenort möglich ist. Die Belegenheit der Grundstücke im Plangebiet ist durch die Straßen Mühlenort und Reichsbahnstraße gesichert, so daß die Straße Am Mühlenteich aufgehoben werden kann. Ihr nördlicher Teil wird den Wohnbauflächen, ihr südlicher Teil einem Spielplatz zugeschlagen. Um die Durchführung dieser Planung zu erleichtern, ist hier ein vorgesehenes Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet.

Die Festsetzung allgemeinen Wohngebiets und die Aufhebung der Straße Am Mühlenteich waren Gegenstand von Einwendungen während der öffentlichen Auslegung. Auf dem Flurstück 1653 ist ein Gewerbebetrieb ansässig, der im allgemeinen Wohngebiet nicht mehr zulässig wäre und die Straße Am Mühlenteich als Zufahrt benötigt. In Verhandlungen mit den Einwendern wurde vereinbart, daß die Zufahrt über die Straße Am Mühlenteich bis zum Jahre 1984 aufrecht erhalten bleibt. Diese Frist wird von den Beteiligten als angemessen für eine Neuorientierung des Betriebs angesehen. Die dadurch verzögerte Herrichtung des Spielplatzes kann hingenommen werden. Eine weitergehende Sicherung des Betriebs durch eine Gewerbegebietsfestsetzung kann städtebaulich an dieser Stelle nicht vertreten werden. Eine Wohnnutzung auf diesen Flächen wird nunmehr auch vom Grundeigentümer des Flurstücks 1653 angestrebt. Der neuen städtebaulichen Konzeption entsprechend wurde hier die Geschosßflächenzahl nach der öffentlichen Auslegung von 0,9 auf 1,0 erhöht. Der Eigentümer hat später noch den Wunsch nach einer Zusammenfassung der überbaubaren Flächen unter Einbeziehung der Straße Am Mühlenteich vorgetragen, der nicht berücksichtigt werden konnte, weil es planerisches Ziel ist, an der Parkanlage eine durchgehende Randbebauung zu vermeiden.

Über das Flurstück 1750 verlaufen zwei Sielleitungen. Um die Unterhaltung der Siele zu sichern, ist hier ein Leitungsrecht für die Freie und Hansestadt Hamburg eingetragen (vgl. § 2 Nummer 2).

Von der Einmündung der Lampéstraße in die Reichsbahnstraße verläuft in nordwestlicher Richtung die Mühlenau. Sie ist als vorhandene Wasserfläche dargestellt. Dem beabsichtigten Ausbau der Mühlenau angepaßt, wird hier eine etwa 25 m breite Parkanlage festgesetzt. Durch die Parkanlage soll ein Wanderweg führen, über den man in die Eidelstedter Feldmark gelangen kann. In ihrem südöstlichen Teil wird die aufzuhende Straße Am Mühlenteich in die Grünfläche mit einbezogen. In der so entstehenden Aufweitung der Grünfläche ist

ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, der über einen - mehrfach gesicherten - Zugang von der Lampéstraße aus erreichbar sein wird. Der Spielplatz dient der Versorgung der vorhandenen und neu ausgewiesenen Wohnbebauung in diesem Bereich. Ein an der Lampéstraße vorhandener Spielplatz liegt auf privaten Flächen, die ggf. auch anderen Nutzungen zugeführt werden könnten.

Für die Erschließung der neuen Wohnbebauung reicht die vorhandene Breite der Straße Möhlenort nicht aus. In den festgesetzten Straßenverbreiterungsflächen werden auch die notwendigen öffentlichen Parkplätze hergerichtet. Hierfür sind Parkbuchten für Längsaufstellung an der Südseite der Straße vorgesehen.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Eidelstedt vom 22. Januar 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 143, 1955 Seite 61) sowie der Fluchtlinienplan für den Mühlendamm Reg. No. 7 vom 14. Dezember 1900 und der Fluchtlinienplan zwischen Bahnhofstraße und Bollweg, Ottostraße und Kronsaalsweg Reg. No. 33 vom 20. März 1929 aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 40 650 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 350 m² (davon neu etwa 1 700 m²), für neue Parkanlagen etwa 3 900 m² und für einen neuen Spielplatz etwa 1 900 m² benötigt.

Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen müssen größtenteils noch von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung der Parkanlage und des Spielplatzes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften 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.