

B e g r ü n d u n g

Archiv Nr 23865 I

vom 2.8.77

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsausschuss
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
Ruf 35 10 71

Grundlage des Bebauungsplans Eidelstedt 36 ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Juni 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 607) öffentlich ausgelegen.

II

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 Pinneberger Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem vorhandenen Charakter der Umgebung entsprechende Einfamilienhaus-Bebauung auf größeren, weitgehend unbebauten Flächenteilen zu schaffen sowie Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern. Darüber hinaus soll die vorhandene Bebauung geordnet werden.

Durch den Bebauungsplan Eidelstedt 36 werden die Ausweisungen der Teilbebauungspläne TB 124 Blatt 3 vom 16. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 1039) und TB 445 Teil 1, 2 und 3 vom 28. Januar 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 20), die in beiden Fällen die Sicherung von Straßenverkehrsflächen bestimmen, ersetzt.

An der Pinneberger Chaussee stehen überwiegend eingeschossige und vereinzelt zweigeschossige Wohnhäuser. In dem Wohngebäude auf dem Flurstück 3502, Pinneberger Chaussee 153, befindet sich ein Laden. Von den Baugrundstücken, die vom Grillenweg zur Pinneberger Chaussee durchgehen, sind einige mit Belegenheit am Grillenweg und einige mit Belegenheit an der Pinneberger Chaussee

bebaut. Eine Klempnerwerkstatt ist in einem kleineren eingeschossigen Hintergebäude auf dem Flurstück 436 untergebracht. Alle übrigen Baugrundstücke mit Ausnahme des zweigeschossig bebauten Flurstücks 481, Halstenbeker Weg 82, sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bestanden. Die zusammenliegenden Flurstücke 464, 513 bis 515 und 3510 sind im wesentlichen unbebaut. Zwischen den Baugrundstücken an der Immenweide und dem Grillenweg befindet sich ein Entwässerungsgraben.

Unter Berücksichtigung des Bestandes wird das westliche Plangebiet einschließlich der Ostseite des Goldkäferweges als reines Wohngebiet mit eingeschossiger Nutzung in offener Bauweise festgesetzt. Dabei soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) für den vorhandenen nicht störenden Handwerksbetrieb (Halstenbeker Weg 82) Gebrauch gemacht werden, so daß er in seiner Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert wird.

Auf den unbebauten Flächen östlich Goldkäferweg und nördlich der vorhandenen Bebauung an der Immenweide und am Grillenweg wird reines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Nutzung in offener Bauweise sowie in Form von Reihen- und Gartenhofhäusern festgesetzt, um eine dem Charakter der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung entsprechende städtebauliche Ergänzung durch den Bau von Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Für das Baugrundstück Burbekstraße 62, Flurstück 466, ist unter Zuordnung von Teilstücken aus den Flurstücken 465, 468 und 3597 die Bildung eines Pfeifenstielgrundstücks vorgesehen, um somit die Belegenheit sicherzustellen.

Um die Unterbringung der privaten Stellplätze für die Reihen- und Gartenhofhausbebauung sicherzustellen, sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen.

Neben der Sicherung des Wohnbaubestandes im Bereich der vorhandenen Straßenteilstücke Immenweide und Grillenweg durch die Festsetzung reinen Wohngebiets mit zweigeschossiger Nutzung in offener Bauweise ist für die Baugrundstücke an der Pinneberger Chaussee zur Sicherung

und Neuschaffung von Einrichtungen des täglichen Bedarfs allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Nutzung in offener Bauweise ausgewiesen. Dabei soll durch den Ausschluß von Tankstellen die Unterbringung unerwünschter Nutzungsarten bei der Neubebauung der Grundstücksflächen verhindert werden (vgl. § 2 Nummer 1 des Plantextes).

Nach der öffentlichen Auslegung ist auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen der Bebauungsplan hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in Einzelheiten geändert worden. Bei diesen unter Abwägung der gegenseitigen Interessen vorgenommenen Änderungen handelt es sich um neue Festsetzungen von Baugrenzen im Bereich der Reihenhaus- und Gartenhofhausbebauung sowie um die Erhöhung auf zwei Geschosse für die vorgesehene Bebauung auf den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 3502 und 3695. Die Verbreiterung der Pinneberger Chaussee wurde um drei Meter zurückgenommen; ein befahrbarer Wohnweg wurde in seinem Westteil um einen Meter verbreitert und mit einer Kehrmöglichkeit versehen, im Ostteil wurde er in einen fünf Meter breiten Fußweg umgewandelt.

Um dem dringenden Bedarf an öffentlichen Spielplätzen im Stadtteil Eidelstedt Rechnung zu tragen, wird das stadteigene Flurstück 423 (Immenweide / Ameisenkamp) als Spielplatz festgesetzt.

Zur Erschließung der neu zu bebauenden Flächen werden die Straßen Immenweide und Grillenweg in nordwestlicher Richtung verlängert und über das Flurstück 515 als Schleifenstraße verbunden. Die Zugewegungen zu den Reihen- und Gartenhofhäusern werden durch die Ausweisung von vier Meter und fünf Meter breiten öffentlichen nicht befahrbaren Wohnwegen gesichert. In den fünf Meter breiten Wohnwegen ist der Bau von öffentlichen Sielanlagen vorgesehen.

Die Verbindung von Goldkäferweg / Burbekstraße zur verlängerten Immenweide wird in ihrer westlichen Hälfte als sieben Meter breiter befahrbarer Wohnweg festgesetzt. Die Befahrbarkeit endet in einer kleinen Wendekehre, von der in östlicher Richtung ein fünf Meter breiter Fußweg verläuft.

Von dem befahrbaren Teil des Verbindungsweges führt ein vier Meter breiter Fußweg nach Nordwesten mit Anschluß an die Grünflächen auf Schleswig-Holsteiner-Gebiet.

Der über die Flurstücke 3502 und 3795 verlaufende fünf Meter breite Fußweg vom verlängerten Grillenweg zur Pinneberger Chaussee dient einer bestmöglichen Fußwegverbindung zu den vorhandenen öffentlichen Verkehrsmitteln.

Auf den Flurstücken 464 und 3597 wurde ein Leitungsrecht eingetragen, um das Flurstück 466 aus Kostengründen nicht an die vorhandene Druckrohrleitung im Goldkäferweg sondern an das Schmutzwassersiel Immenweide/Grillenweg anzuschließen.

Die in der Örtlichkeit vorhandenen Straßenbreiten werden beibehalten. Dort, wo es die vorhandenen Straßenbreiten zulassen, werden für den ruhenden Verkehr öffentliche Parkspuren geschaffen.

Die Pinneberger Chaussee, bei der es sich um eine Hauptverkehrsstraße handelt, soll ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend im nördlichen Bereich auf 20,5 Meter Breite ausgebaut werden (sieben Meter Fahrbahn mit beidseitigen Parkbuchten, Schutzstreifen, Radfahr- und Fußwegen). Dafür werden von einigen Flurstücken (etwa gegenüber der Straßeneinmündung Wildacker bis zur Landesgrenze) noch Teilflächen benötigt.

Für die an dem befahrbaren Wohnweg liegenden Grundstücksflächen kann der Nachweis nach § 56 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nur über Gemeinschaftsanlagen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich in die Erschließungsstraße geschaffen werden. Die genaue Lage und Größe dieser Gemeinschaftsanlagen werden bei der Realisierung von Bauvorhaben über das Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird von den nordöstlich des Goldkäferweges gelegenen Flächen über noch herzustellende Regenwassersiele dem Brookgraben zugeleitet; das südwestlich des Goldkäferweges anfallende Oberflächenwasser wird über Straßengräben dem grenzüberschreitenden Burbekgraben zugeführt.

IV

Das Plangebiet ist etwa 152 300 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 25 650 m² (davon neu etwa 6 950 m²), für einen neuen öffentlichen Spielplatz etwa 2 400 m² und für einen Entwässerungsgraben etwa 600 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die noch nicht im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen neuen Straßenflächen erworben werden. Sie sind unbebaut. Der überwiegende Teil der neu ausgewiesenen Straßenflächen wird im Wege der Erschließung unentgeltlich an die Freie und Hansestadt Hamburg übereignet. Diese neuen Straßenflächen sind mit einem Behelfsbau, mit einer Wohneinheit, bebaut.

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

V

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