

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Hamm-Mitte 11

12. Sept. 1984 **Archiv**

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, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 3/82 vom 11. Mai 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 879) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. August 1982 und 19. August 1983 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 1545, 1983 Seite 1421) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Plandiskussion ist das Plangebiet um Flächen nördlich Dobbelerweg zwischen Kentzlerdamm und Rumpffsweg erweitert worden. Auf Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte vom 18. November 1982 wurde in Ansehung von § 2a Absatz 4 des Bundesbaugesetzes von einer erneuten Plandiskussion abgesehen, weil die Größe der Erweiterungsfläche geringfügig ist und sich dies nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dar. Die Eiffestraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrecht-

lichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen und einer Altentagesstätte zu schaffen.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet sind im wesentlichen drei- bis viergeschossige Wohnbauten vorhanden. Östlich des Luisenwegs befindet sich eine Schule. Ein Kinderspielplatz ist an der Ecke Prübenweg/Kentzlerdamm vorhanden. Westlich des Borstelmannswegs zur Eiffestraße hin befinden sich gewerbliche Nutzungen, und zwar eine Tankstelle mit Nebenanlagen, eingeschossige Garagenanlagen, ein zweigeschossiges Bürogebäude und eine eingeschossige Ladenzeile.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, den Bau von Wohnungen und einer für dieses Gebiet notwendigen Altentagesstätte zu ermöglichen.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für eine unbebaute Fläche nördlich des Dimpfelwegs wird allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise bestimmt. Es ist beabsichtigt, in dem winkelförmig angeordneten Baukörper eine Altentagesstätte einzurichten. Die Festsetzung der Geschößzahlen erfolgt in Anpassung an den Bestand mit drei Geschossen als Höchstgrenze; die Abstufung auf zwei Geschosse im östlichen Teil des Baukörpers ist mit Rücksicht auf die am Kentzlerdamm vorhandene dreigeschossige Wohnbebauung vorgenommen worden. Durch Festsetzung einer Dachneigung von 45 Grad bis 50 Grad soll ein Ausbau der Dachgeschosse über dem zweiten bzw. dritten Vollgeschoß ermöglicht werden. Auch stadtgestalterisch fügen sich diese geneigten Dächer in die umgebende Wohnbebauung ein.

Im allgemeinen Wohngebiet am Borstelmannsweg sollen auch die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden eingerichtet werden. Hier werden auf Grund der vorhandenen benachbarten Bebauung vier Geschosse festgesetzt. Für die schon vorhandene Ladennutzung auf dem Flurstück 1548 wird eine eingeschossige Bebauung bestimmt.

Auf Grund von Bedenken und Anregungen wurde nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans die auf dem Flurstück 1721 am Borstelmannsweg vorhandene rückwärtige Bebauung eines nicht störenden Gewerbebetriebs durch Ausweisung eines im allgemeinen Wohngebiet liegenden eingeschossigen Baukörpers planerisch gesichert. Für diesen Betrieb, von dem auf Grund seiner jetzigen Größe und Betriebsform keine Emissionen für die angrenzende Wohnbebauung ausgehen, soll von der Ausnahmemöglichkeit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) Gebrauch gemacht werden, so daß er in seiner Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert wird. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei dieser, die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderung beachtet. Eine Ausweisung des Flurstücks 1721 als Gewerbegebiet und dem damit verbundenen höheren Störungsgrad ist in Anbetracht der in der Nachbarschaft befindlichen Wohnbebauung jedoch nicht zu vertreten.

5.3 Reines Wohngebiet

Entsprechend dem Bestand werden die Wohnbereiche südlich der Straßen Dobbelerweg und Dimpfelweg sowie beiderseits des Rumpffswegs als reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit drei bis vier Geschossen festgesetzt.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird entsprechend dem Bestand eine Gemeinbedarfsfläche, auf der sich eine Schule für Lernbehinderte befindet, festgesetzt.

5.5 Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen in Tiefgaragen kann zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 1).

5.6 Beheizung

Zur Vermeidung von Schadstoffimmissionen durch Heizungsanlagen in dem dicht bebauten Wohngebiet wird vorgeschrieben, daß die Beheizung für Neubauten durch den Anschluß an die überörtliche Fernwärmeversorgung vorzunehmen ist (vgl. § 2 Nummer 2).

5.7 Lärmschutz

Von der Eiffestraße gehen auf Grund ihrer hohen Verkehrsbelastung Emissionen, insbesondere zu den straßenseitigen Gebäudefronten, aus. Im Rahmen des Abwägungsgebotes ist geprüft worden, auf welche Weise den Immissionsbelastungen für die vorhandene und geplante Wohnbebauung nördlich der Straße Rechnung getragen werden kann. Mit der Freihaltung der als Grünanlage gestalteten, ca. 20 m breiten Fläche innerhalb der Straßenverkehrsfläche wäre die Herichtung einer aktiven Lärmschutzanlage als Wall/Wandkonstruktion mit einer Höhe von etwa 6 m aus technischer Sicht denkbar. Mit einer derartigen Anlage, die einer besonderen städtebaulichen Gestaltung und Bepflanzung bedürfte, könnte ein weitgehender aktiver Lärmschutz für die Wohngebäude erzielt werden. Ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen wären jedoch im Bereich der Straßeneinmündungen vom Luisenweg und Borstelmannsweg sowie in den Obergeschossen der Wohngebäude außerdem erforderlich. Eine derartige stadtbildprägende Maßnahme könnte aber nicht für einen räumlich begrenzten Bereich zum Tragen kommen, weil die Ausgestaltung und städtebauliche Einpassung der Anlage nur auf der Grundlage einer lärmtechnischen Gesamtplanung für den gesamten Straßenzug Eiffestraße erfolgen kann. Gleichwohl wird durch die planerische Ausweisung einer breiten Straßenverkehrsfläche die Realisierung einer derartigen Baumaßnahme offengehalten.

Unabhängig davon ist im übrigen zur Milderung der vorhandenen Immissionsbelastung vorgesehen, die Straßenbegleitgrünflächen durch verbesserte und dichtere Bepflan-

zung sowie Modellierung so herzurichten, daß zumindest eine begrenzte Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation erreicht wird.

Für die in Zeilenbauweise errichtete Wohnbebauung verbleiben somit z.Z. nur die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes. Soweit für einige Baukörper der neu zu errichtenden Wohnbebauung am Borstelmannsweg auf Grund ihrer durch den Grundstückszuschnitt bedingten Lage Lärmvorkehrungen erforderlich sind, die auch durch die Festsetzung von aktivem Lärmschutz innerhalb des Plangebiets nicht maßgeblich zu verbessern wären (da das Plangebiet am Borstelmannsweg endet) ist in § 2 Nummer 4 festgelegt worden, daß im Bereich der Flurstücke 362, 365, 1548 und 1721 durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind. Wenn durch die Zuordnung der erforderliche Lärmschutz nicht erreicht wird, sind an den Außenwänden, Fenstern und Türen, sofern sie dem Verkehrslärm der Eifelstraße ausgesetzt sind, bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen; soweit über diese planerische Vorkehrung hinaus noch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, sind entsprechende Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren zu stellen. Maßgebend dafür sind die 1981 als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutze gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109).

5.8 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen des Plangebiets werden weitgehend dem Bestand entsprechend festgesetzt. Veränderungen werden in Verlängerung der Straße Kentzlerdamm vorgenommen, um eine vorhandene öffentliche Fußwegverbindung auf 5,0 m zu verbreitern. Dieser Fußweg stellt einen Teilabschnitt von weiterführenden über das Plangebiet hinausreichenden Verbindungen dar. Außerdem wird der Dimpfelweg für die Anlage von öffentlichen Park-

plätzen verbreitert, deren Notwendigkeit sich aus der geplanten Bebauung nördlich des Dimpfelweges ergibt. Im Zusammenhang mit den öffentlichen Parkplätzen wird eine 3,0 m breite Überfahrt zu den auf dem Baugrundstück anzulegenden privaten Stellplätzen geschaffen. Der Dimpfelweg ist über 5,0 m breite öffentliche Wegeverbindungen mit einem öffentlichen Weg südlich der Wohnzeilen entlang der Eiffestraße verbunden (siehe dazu auch die Schnittzeichnungen C-D).

Das südliche Plangebiet wird von der Eiffestraße begrenzt. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung entspricht dem vorhandenen Ausbauzustand dieser Straße mit einem ca. 20 m breiten Straßenbegleitgrünstreifen (siehe dazu auch die Schnittzeichnungen A-B) und läßt die Möglichkeit zu baulichen Veränderungen in der Eiffestraße für den Fall offen, daß dies infolge eines verstärkten Verkehrsaufkommens notwendig werden sollte. Gegenwärtig sind allerdings keine baulichen Maßnahmen zur Änderung der Straße, Verbreiterung der Fahrbahn oder dgl., geplant.

5.9 Grünflächen

Die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes im nördlichen Plangebiet entspricht dem Bestand. Dieser Spielplatz wird von Kindern aller Altersgruppen genutzt. Auf dem südlichen Spielplatzbereich soll eine Anpflanzung von dicht wachsenden Gehölzen in angemessener Tiefe vorgenommen werden, um für die angrenzende Wohnbebauung Beeinträchtigungen durch Lärm mildern zu können.

Die an den Spielplatz und an die Schule angrenzenden öffentlichen Grünflächen werden dem Bestand entsprechend als Parkanlage festgesetzt. Weiterhin soll eine Fläche östlich des Spielplatzes, die bisher als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen war, nunmehr als öffentliche Parkanlage gestaltet werden.

Im Bereich der Straßen Kentzlerdamm und Dobbelerweg

wurde auf dem Flurstück 985 ein Bolzplatz als Spieleinrichtung für ältere Kinder festgesetzt. Durch eine hier vorgesehene Anpflanzung mit Bäumen und Büschen soll erreicht werden, daß der vom Bolzplatz ausgehende Lärm gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung am Doppelersweg gering gehalten wird. Nördlich und östlich vom Bolzplatz liegende Teilflächen werden als Parkanlage festgesetzt.

5.10 Leitungsrecht

Die Festsetzung eines 1 m breiten Leitungsrechts zwischen Eiffestraße und Dimpfelweg auf den Flurstücken 1500, 1501 und 1502 ist notwendig, um eine unmittelbar entlang den östlichen Flurstücksgrenzen verlaufende Sielleitung zu sichern (vgl. § 2 Nummer 3). Die Fortführung der Abwasserleitung in nördlicher Richtung ist als Bestand gekennzeichnet worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Hamm-Mitte 11 ersetzt für den Planbereich insbesondere die Festsetzungen des Durchführungsplan D 58 vom 3. Dezember 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 400).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 77 500 m² groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 24 450 m² (davon neu etwa 250 m²), für Parkanlagen etwa 3 900 m² (davon neu etwa 450 m²), für einen Spielplatz etwa 4 150 m², für einen Bolzplatz neu etwa 900 m² und für eine Schulfläche etwa 11 400 m² benötigt. Die neu für Straßen, einen Bolzplatz und Parkanlagen ausgewiesenen Flächen sind unbebaut und stehen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Kosten werden für den Straßenbau, die Herrichtung des Stra-

Benbegleitgrüns, die Anlage eines Bolzplatzes, die Abschirmung der Spielplatzfläche und die Herrichtung der neuen Parkanlagen entstehen.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch Hilfen im Einzelfall soll Nachteilen entgegen gewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.