

Begründung
zur Änderung der Verordnung über den
Bebauungsplan Hausbruch 10

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Hausbruch 10 vom 15. Juli 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 163) ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 28. Oktober 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1546), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 2/95 vom 12. Juni 1995 mit der Ergänzung vom 21. Juli 1995 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1449, 1721) eingeleitet und unter Anwendung von § 2 Absatz 7 BauGB-MaßnahmenG im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine öffentliche Plandiskussion und eine öffentliche Auslegung der Planänderung haben daher nicht stattgefunden. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist nach § 13 Absatz 1 Satz 2 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Hausbruch 10 hervorgeht.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Hausbruch 10 sieht für die tiefen Grundstücke Neuwiedenthaler Straße, Baben Brandheid, Jungfernmühle und August-Somann-Weg rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten vor, die über zwei 8 m breite öffentliche Straßen mit Kehrenkopf von der Straße Baben Brandheid erschlossen werden sollen. Dieses Ziel ist nicht realisierbar, da mit der Herstellung der Erschließungsstraßen in absehbarer Zeit aus Kostengründen nicht zu rechnen ist. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile ist nicht gesichert. Eine rückwärtige öffentliche Erschließung setzt in der Regel das Einverständnis aller Grundeigentümer voraus. Das Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Bürger hat jedoch ergeben, daß eine öffentliche Erschließung mit Ausnahme eines Einwenders nicht gewollt ist. Auf Grund der in Teilbereichen bereits entstandenen rückwärtigen Bebauung und den noch vorhandenen Bauwünschen soll eine rückwärtige Bebauung ohne öffentliche Erschließung gesichert werden.

Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung soll eine Realisierung der rückwärtigen Bebauung dieser Grundstücke durch private Zuwegungen von den Straßen Baben Brandheid, Jungfernmühle, August-Somann-Weg und Neuwiedenthaler Straße aus über das jeweilige "Stammgrundstück", unter Aufhebung der nur unter hohem Kostenaufwand zu erstellenden Erschließungsstraßen, erfolgen. Die Flurstücke 1919, 712 und 713 der Gemarkung Neugraben werden über ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht über das Flurstück 711 erschlossen.

Entsprechend der Planänderung werden in dem in der Anlage schraffiert dargestellten Bereich die Festsetzungen für die zwei westlich der Straße Baben Brandheid abzweigenden rückwärtigen öffentlichen Erschließungsstraßen mit jeweils 8 m Breite und Kehrenkopf aufgehoben. Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen der Straße Jungfernmühle sowie im Einmündungsbereich der Straßen Jungfernmühle/August-Somann-Weg werden auf die Grenzen der Flurstücke 693/694 (neu: 3984), 714, 715, 716 und 720 (neu: 3799 und 3800) - mit Ausnahme der Eckabschrägung im südöstlichen Bereich des Flurstückes 720 - reduziert (vgl. § 2 Nummer 3 Sätze 1 und 2), weil sie aufgrund der heutigen Verkehrserfordernisse in diesem Bereich nicht mehr benötigt werden. Die aufgehobenen Straßenverkehrsflächen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 3). Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sollen gemeinsame Grundstückszufahrten angelegt werden (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 4), um die Anzahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum zu begrenzen und eine unnötige Versiegelung des Bodens zu verhindern.

Mit den nunmehr getroffenen Regelungen kann die Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen über die Bildung von sog. Pfeifenstielgrundstücken oder durch Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht werden.

Unverändert bleiben die Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet und Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen), das Maß der baulichen Nutzung (eingeschossige Bebauung), die Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) sowie die Lage der festgesetzten Baugrenzen mit den 12 m und 15 m tiefen überbaubaren Flächen.

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung auf dem Flurstück 711 ist mit dem ausgewiesenen Wohngebiet - auch auf Grund des Bestand von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern - nicht vereinbar. Über den Bestandsschutz hinaus kommt deshalb eine planungsrechtliche Sicherung des Betriebes nicht in Betracht.

Das Gebiet der Änderung liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch Harburger Berge (Verordnung vom 17. August 1993 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 228). Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebietes vorgenommen worden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über belebte Bodenzonen flächenhaft zu versickern. Des weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich durch die Planänderung nicht. Die Ausweisungen führen zu einer Verbesserung landschaftsplanerischer Belange, weil die Versiegelung der Flächen durch private Zuwegungen sowie die reduzierten Straßenbreiten geringer ist als bei Realisierung des bisherigen Planungsrechts.

Das von der Planänderung betroffene Gebiet ist etwa 36.100 m² groß.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Die Kosten für den Vollzugsaufwand sind nicht ermittelbar.

