

Archiv

I

15.7.69

Der Bebauungsplan Hausbruch 10 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 1505) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3.DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet fast ausschließlich als Wohnbaugebiet aus. Lediglich die Flächen im Nordosten sind als Grünflächen und Außengebiete ausgewiesen. Der Bahnkörper der Industriebahn nach Waltershof ist als Schienenweg gekennzeichnet.

III

Das Plangebiet umfaßt einen Teil des nördlichen Siedlungsgebietes der Hausbrucher Marsch und wird im Westen vom Neubaugebiet Neuwiedenthal, im Norden von landwirtschaftlichen Flächen und im Osten von der Waltershofer Bahn begrenzt. Im Süden schließen sich weitere Siedlungsgebiete an, welche sich bis zur Cuxhavener Straße erstrecken. Das Plangebiet ist im wesentlichen mit Einfamilienhäusern verhältnismäßig locker bebaut. Im Nordosten des Gebiets befinden sich ein Wasserwerk und ein Pumpwerk. Teilweise sind größere Baulücken vorhanden.

Der Plan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln und Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern.

Unter weitgehender Berücksichtigung des Bestandes sind reine und allgemeine Wohngebiete mit ein- bis dreigeschossiger Nutzung in offener und geschlossener Bauweise ausgewiesen. Das Wasserwerk und das Pumpwerk wurden entsprechend ihrer Nutzung als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Auf der Grünfläche an der Straße Wiedenthaler Sand ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Neuwiedenthaler Straße soll als Wohnsammelstraße neben der Straße Rehrstieg den Verkehr aus der Großsiedlung Neuwiedenthal über die Waltershofer Straße zur Cuxhavener Straße führen und soll entsprechend verbreitert werden. Im Bereich zwischen dem August-Somann-Weg und dem Weg Baben Brandheid sollen durch zwei Stichstraßen mit Umfahrtskehren die hinteren Grundstücksteile erschlossen werden.

Die sehr schmalen Wohnstraßen in der Siedlung Wiedenthaler Sand müssen verbreitert werden, um auch in Zukunft den steigenden Kraftfahrzeugverkehr bewältigen zu können. Die vorhandenen Fußwege sollen, soweit sie als Belegenheit für Grundstücke dienen, auf 5,0 m und der 1,5 m breite Wohnweg Wiedenthaler Sand vor den Häusern 26 - 34 auf 3,0 m verbreitert werden. Die vorhandenen Straßen sollen teilweise stärkere Eckabschrägungen erhalten. An der Neuwiedenthaler Straße sind Flächen entsprechend ihrer Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

IV

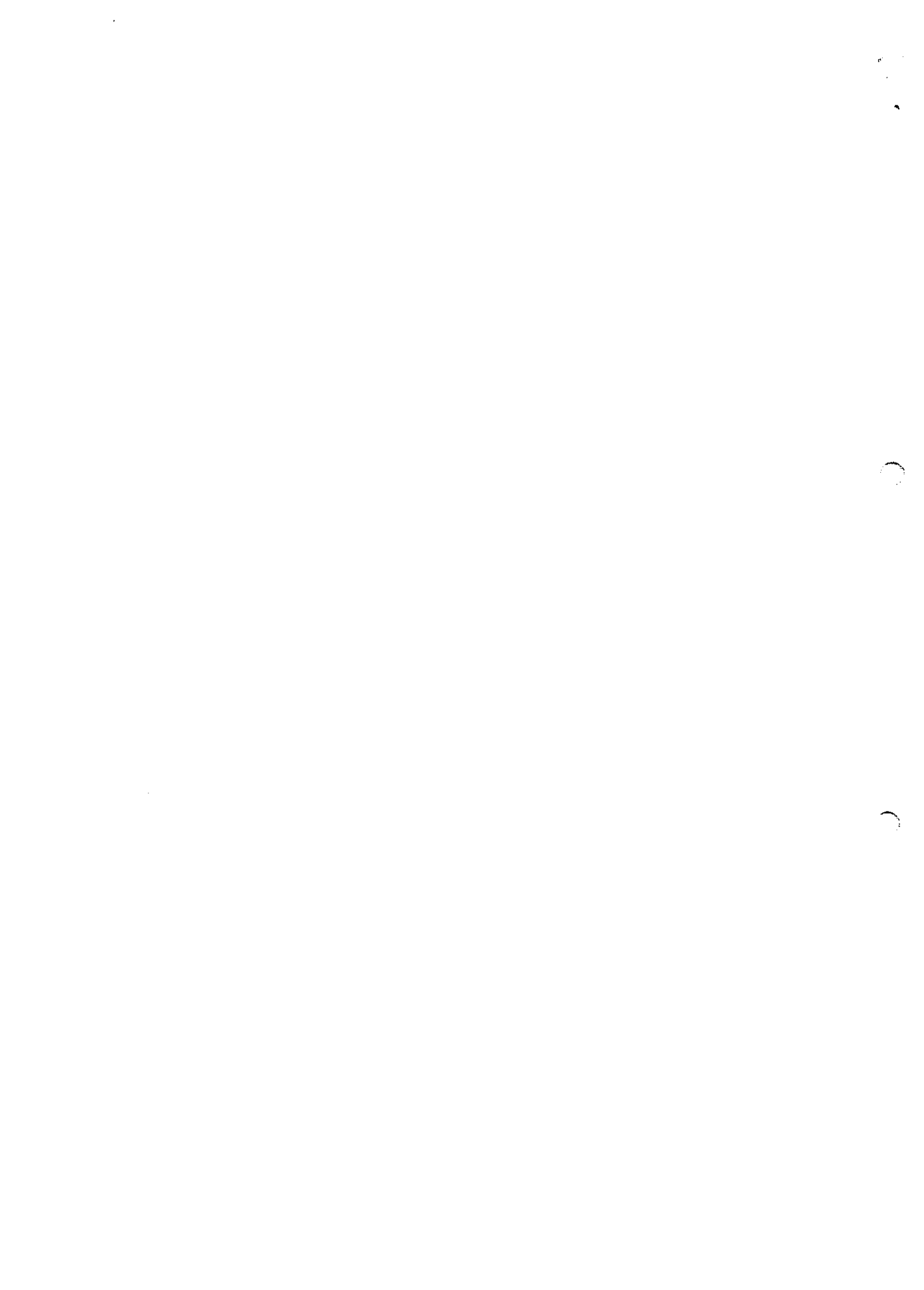
Das Plangebiet ist etwa 250 700 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 35 100 qm (davon neu etwa 8 700 qm), für Grünflächen etwa 1 600 qm (davon neu etwa 100 qm), für Versorgungsflächen (Wasserwerk, Pumpwerk) etwa 51 000 qm und für oberirdische Bahnanlagen etwa 10 400 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). 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.



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.

