

Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Hausbruch 30/Neugraben-Fischbek 54

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Hausbruch 30/Neugraben-Fischbek 54 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1257, 1284), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 926).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß H1/91 vom 25. November 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 2349) eingeleitet. Die Planänderung wurde 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 des Baugesetzbuchs Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden; Änderungen der Planung haben sich daraus nicht ergeben.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der "Anlage zur Verordnung über den Bebauungsplan Hausbruch 30/Neugraben-Fischbek 54" verdeutlicht wird.

...

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 überwiegend Wohnbauflächen und lediglich im nördlichen Teil Grünflächen dar.

3. Anlaß und Ziele der Planänderung

Der Bebauungsplan Hausbruch 30/Neugraben-Fischbek 54 vom 27. April 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 99) sieht auf den zentralen unbebauten Flächen nördlich des Minnerwegs sowie südlich der Straße Groote Wischen überwiegend eine zweigeschossige Wohnbebauung mit einer Beschränkung auf nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude vor. Des weiteren sind innerhalb der vorgenannten Flächen Bereiche für eine zwingend zweigeschossige Reihenhausbauung und südlich der Straße Am Gehegegraben eine eingeschossige Bauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Ziel dieser Ausweisungen war es, im nördlichen Anschluß an die durch Geschoßwohnungsbau geprägte Wohnsiedlung Neuwiedenthal ein Einfamilienhausgebiet zu ermöglichen. Darüber hinaus beinhaltete das städtebauliche Konzept eine verdichtete Innenzone sowie eine gering bebaute Randzone zur freien Landschaft und zu den Grünverbindungen.

Angesichts des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und des Mangels an planungsrechtlich gesicherten Flächen für den Geschoßwohnungsbau wird das bisherige Planungskonzept durch ein neues Konzept der "baulichen Verdichtung" ersetzt. Dazu ist der Wegfall der Beschränkung der zulässigen Wohnungszahl und der Festsetzung von Reihenhäusern ebenso notwendig wie eine Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Im Rahmen von

textlichen Ergänzungen/Änderungen des bestehenden Bebauungsplans und einer aus der beigefügten Anlage ersichtlichen Gebietsabgrenzung werden in § 1 Nummer 2.2 folgende Regelungen getroffen:

- Auf den mit "A" bezeichneten Flächen wird die Festsetzung "Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen" aufgehoben,
- auf den mit "B" bezeichneten Flächen wird die Festsetzung "Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen" und die Festsetzung "Reihenhäuser" aufgehoben,
- auf der mit "C" bezeichneten Fläche wird die Festsetzung "Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen" aufgehoben und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei erhöht.

Mit diesen als neue Nummer 6 in die textlichen Regelungen zum Bebauungsplan aufgenommenen Vorschriften soll insgesamt eine größere Anzahl von Wohnungen im Mietwohnungsbau durch eine Mischung von Mehrfamilienhausgebäuden sowie Reihenhäusern ermöglicht werden. Statt bisher etwa 450 Wohneinheiten können damit etwa 600 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) bleibt erhalten; es verändert sich lediglich das Maß der Nutzung in dem neu gesetzten Umfang. Des weiteren wird durch die Änderung im mit "C" bezeichneten nördlichen Bereich eine zweigeschossige einzelhausartige Bebauung ermöglicht, die im Vergleich zu der vorher festgesetzten eingeschossigen Reihenhausbauung eine Auflockerung der Bebauung mit zahlreichen Durchblicken in die Gärten bietet.

Da die Festsetzungen der Baugrenzen und der zulässigen Geschößzahlen (bis auf den Bereich "C") unverändert bleiben, wird durch die Planänderungen auch die Besonnung der Grundstücke nicht beeinträchtigt. Insgesamt wird an dem städtebaulichen Konzept der verdichteten Innenzonen und gering bebauten Randzonen zur freien Landschaft und zu den Grünverbindungen festgehalten. Deshalb ist eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke auf Grund eines höheren Anteils von Geschößwohnungen nicht zu befürchten. Das bereits bebaute Gebiet nördlich der Straße Minnerweg/westlich der Planänderung (Blatt 1 der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans Hausbruch 30/ Neugraben-Fischbek 54) wird überwiegend durch Einfamilienhäuser und einen geringen Anteil von Geschößwohnungen geprägt. Durch die Planänderungen in dem noch unbebauten Teil des Bebauungsplans Hausbruch 30/Neugraben-Fischbek 54 (Blatt 2) wird das städtebauliche Verhältnis beider Planbereiche zueinander nur unwesentlich verändert. Soziale Unverträglichkeiten sind mit den Änderungen nicht verbunden.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Hausbrucher Straße ist als Wohnsammelstraße ausgelegt, die als Hupterschließung den Verkehr des Wohngebiets bündelt und auf die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen führt. Die mögliche Mehrbelastung an Kraftfahrzeugverkehr führt nicht zu unververtretbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung sowie der Leistungsfähigkeit der Straße.

Für die Erschließung der Wohnbauflächen sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich, deren genaue Lage sich nach der beabsichtigten Bebauung bestimmt. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am

...

26. Juni 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 117), festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 1 Nummer 2.1). Es sind auch Erschließungen durch die Bildung von sogenannten Pfeifenstielgrundstücken oder durch Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz möglich.

