

Verfahren Nr. 30/Neugraben-Fischbek 54
Rt. 25. 1981

Archiv

Begründung

27 April 1982

zum Bebauungsplan Hausbruch 30/Neugraben-Fischbek 54

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 H 7/77 vom 24. November 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1883) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. Oktober 1978 und 20. Januar 1981 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 1825, 1981 Seite 105) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen dar. Lediglich der nördliche Teil reicht geringfügig in die Darstellung Grünflächen hinein.

3. Anlaß der Planung

Das Plangebiet gehört zu den vom Senat ausgewählten Flächen, die entsprechend der Zielsetzung in Hamburg den Bau von Eigenheimen verstärkt zu ermöglichen, für diesen Zweck bereitgestellt werden sollen.

Folgende Punkte machen das Gelände zu einem günstigen Standort:

Der Haltepunkt Neuwiedenthal der im Bau befindlichen S-Bahn nach Neugraben ist für die Bewohner dieses Gebietes nach seiner Eröffnung im Herbst 1984 zu Fuß erreichbar. Die Anschlußstelle Heimfeld zur Autobahn A 7 liegt nur etwa 3 km vom Plangebiet entfernt. Beide Anschlüsse ermöglichen eine schnelle Verbindung zum Stadtgebiet nördlich der Elbe und zur Harburger Innenstadt.

Nördlich an die Wohnbauflächen schließen Äcker, Wiesen und Obstanbauflächen an. Hier sollen im Bereich bis an die im Flächennutzungsplan dargestellte Autobahntrasse auch Flächen für Erholung und Freizeit hergerichtet werden. Die landwirtschaftlich genutzten Wege können gleichzeitig als Spazier- und Wanderwege genutzt werden.

Etwa 1 1/2 km südlich des Plangebietes beginnen die Harburger Berge und die Fischbeker Heide. Südlich des Minnerweges schließt sich die Siedlung Neuwiedenthal-Nord mit mehrgeschossigen Wohnblocks und Hochhäusern an. Die hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (zum Beispiel Schulen, Kindergärten usw.) können auf Grund freigewordener Kapazitäten den Bedarf für das geplante Wohngebiet mit abdecken.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich des Minnerweges und erstreckt sich vom Rehrstieg im Westen bis zur Straße Ünner Brandheid im Osten. Es wird im Süden von Geschoßwohnungsbau und Einfamilienhäusern, im Norden und Osten von Feldern und Wiesen begrenzt. An die Westgrenze schließt ein Einfamilienhausgebiet an.

Die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind fast ausschließlich unbebaut. Lediglich im östlichen Planbereich befinden sich am Minnerweg zwei Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten. Alle übrigen Flächen werden landwirtschaftlich bzw. als Grabeland genutzt. Diese Nutzung kann bei Beginn der

Erschließungsmaßnahmen aufgegeben werden.

Nördlich des Planbereichs befinden sich schutzbedürftige Bereiche der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Süderelbmarsch der Hamburger Wasserwerke.

5. Planinhalt

Ziel der Planung ist es, im Anschluß an die durch Geschoßwohnungsbauten geprägte Wohnsiedlung Neuwiedenthal ein Einfamilienhausgebiet zu gestalten. Damit soll einerseits die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll abgerundet und ergänzt werden; andererseits soll eine räumliche Beziehung und Zugänglichkeit zu den Grünflächen für die vorhandenen Wohngebiete erhalten bleiben.

Die Ausweisung des Plans ermöglicht die Errichtung von etwa 650 Einfamilienhäusern. Im Süden sind darüber hinaus dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Das Gebiet soll nicht als Ballungsraum wirken, **sondern** einen Übergang zur freien Landschaft im nördlich anschließenden Bereich bilden.

Während im Norden der Kretortgraben und der Gehegegraben mit angrenzendem Knick als landschaftliche Grenze zum Bebauungsplan übernommen wurden, trennen der verlegte westliche Wiesengraben und der Neuwiedenthaler Graben zusammen mit vorhandenem und geplante Grün die Fläche des Plangebiets in drei Wohnbereiche. Die geplante Wohnsammelstraße verläuft im südlichen Drittel. Dadurch entsteht im Süden eine schmale Bebauungszone, die bis an den Minnerweg heranreicht.

Das Gebiet wird überwiegend entsprechend der vorgesehenen Nutzung und in Anlehnung an die westlich anschließende bereits vorhandene Siedlungsstruktur als reines Wohngebiet ausgewiesen. Ermöglicht werden die verschiedenen Formen des

Einfamilienhausbaues. Über die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl hinaus soll mit der Einschränkung, höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude zuzulassen, Einfamilienhauscharakter erreicht werden.

Außerdem werden Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um auch Nutzungen zu ermöglichen, die u.a. die Versorgung des Gebietes ergänzen können. Innerhalb dieses allgemeinen Wohngebietes ist eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Marktfläche vorgesehen. Ohne Eingriff in bestehende Strukturen kann eine solche Einrichtung für den Siedlungsbereich in Neuwiedenthal nur noch hier eingerichtet werden. Es sollen im Bedarfsfall hier auch Jahrmärkte, Schützenfeste etc. stattfinden können.

Das städtebauliche Konzept für das Bebauungsgebiet nördlich der Wohnsammelstraße sieht für die drei Wohngebiete jeweils eine verdichtete Innenzone, eine locker bebaute Randzone zur freien Landschaft und zu den Grünzügen vor. Der Übergang zwischen diesen Zonen wird durch eine Zwischenzone hergestellt

Um dieses Konzept planungsrechtlich zu sichern, wird in der Randzone zur freien Landschaft reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Um den allmählichen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, wurden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 nicht ausgeschöpft. Zudem sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In der Innenzone ist mit Ausnahme des westlichen Bereichs eine zwingend zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise als Reihenhausbauweise vorgesehen. In der Zwischenzone wird eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen. Hier kann nach Bedarf ein- oder zweigeschossig

gebaut werden. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu 50 m Länge möglich. In diesen beiden Zonen sind auch weiterentwickelte Bauformen, z.B. in der Art von Stadthäusern, denkbar. Hier sind die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft worden.

Der Bereich südlich der Haupterschließungsstraße, in dem es keine vergleichbare Gliederung in Bebauungsbereiche gibt, bildet den Übergang zur südlich außerhalb des Plangebiets liegenden Bebauung. Im westlichen Teil sind außer zweigeschossigen Reihenhäusern auch Flächen für dreigeschossige Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Der östliche Teil ist dem Einfamilienhausbau vorbehalten. Die an der Haupterschließungsstraße vorgesehene Reihenhausbauung soll diesen verhältnismäßig langen Straßenzug räumlich fassen. Die Einzelhäuser südlich hiervon knüpfen an die bereits vorhandene Bebauung an. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen im Süden entsprechen den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Einem vorgebrachten Wunsch, auf den Flurstücken 222 und 223 die Baugrenzen zu verschieben, konnte nicht gefolgt werden. Das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 223 genießt Bestandsschutz, außerdem wird durch die Baugrenzen der erforderliche Grenzabstand gesichert. Im übrigen würde eine Verschiebung der Baugrenzen dem angestrebten städtebaulichen Konzept in diesem Bereich entgegenstehen.

Aufgrund der Hafenerweiterung ist im Plangebiet ein Standort vorgesehen, an dem die Moorburger Bevölkerung geschlossen angesiedelt werden kann. Es handelt sich hierbei um den westlichen Bereich. Die Ausweisung ist hier gegenüber den beiden anderen Zonen verändert vorgenommen worden. Um auch im inneren Teil freistehende Einfamilienhäuser zu verwirklichen, ist auf die zwingende Festsetzung von zweigeschossigen Bauten verzichtet worden. Sollte eine Umsiedlung der Moorburger Bevölkerung in dieses Plangebiet nicht erfolgen, ist durch diese Ausweisung auch die Verwirklichung von verdichteter Bebauung (etwa als Stadthäuser) möglich.

Im Zusammenhang mit der Umsiedlung der Moorburger Bevölkerung sind auch die drei als allgemeines Wohngebiet bestimmten Flächen nördlich und südlich der Haupterschließungsstraße in Nähe der Marktfläche zu sehen. Hier soll ermöglicht werden, denkmalschutzwürdige Gebäude aus Moorburg wieder aufzubauen. Ob es zu dieser Umsiedlung kommt und welchen Umfang sie haben wird, steht noch nicht fest. Daher ist eine genaue Festlegung des Flächenbedarfs sowie eine Bestimmung der Standorte für die umzusetzenden Gebäude noch nicht möglich. Einer Anregung aus der öffentlichen Auslegung, in diesem Bereich eine viergeschossige Ausweisung vorzunehmen, um im Erdgeschoß Einrichtungen für die Nahversorgung und in den Obergeschossen Mietwohnungen zu ermöglichen, konnte aus diesen Gründen nicht gefolgt werden. Bei einer Nichtverwirklichung oder nur einer teilweisen Durchführung der Umsiedlung könnten die nicht benötigten Flächen bei der vorgenommenen Ausweisung mit Reihen-, Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. Auch wären Nutzungen möglich, die der Nahversorgung des Gebietes dienen könnten.

Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen handelt es sich um Flächenausweisungen, bei denen das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächen- und die Geschoßflächenzahl bestimmt ist. Die zulässige Gebäudetiefe regelt sich nach § 7 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249). Die Baugrenzen wurden so angeordnet, daß zusammenhängende innere Gartenflächen entstehen, die zur Auflockerung der Bebauung und zur Gliederung des Gebietes wesentlich beitragen.

Wegen der Vielfalt der möglichen Haustypen könnte es zu einer ungeordneten Bebauung und deshalb zu städtebaulich unbefriedigenden Lösungen kommen. Um dieses zu unterbinden, mußten Gestaltungsvorschriften aufgenommen werden. Für die Flächen nördlich der Haupterschließungsstraße ist für die offene

Bauweise die Firstrichtung vorgeschrieben. Hierdurch wird eine bestimmte Gebäudestellung in Beziehung zur Straße erreicht, die zu einer Gruppierung der Gebäude führt und den Straßenraum faßt. Eine weitere gestalterische Vorschrift regelt die Dachneigung (vgl. § 2 Nummer 2). Für das gesamte Plangebiet dürfen die Dächer der ein- und zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser nicht weniger als 15 Grad geneigt sein. Hierdurch soll das Neubaugebiet den westlich und südöstlich vorhandenen Einfamilienhausgebieten angepaßt werden, die auch zum überwiegenden Teil geneigte Dächer haben. Außerdem kann hierdurch eine lebhaft geformte Dachlandschaft entstehen, die zur Belebung des gesamten Gebietes beiträgt. Lediglich am westlichen Grünzug ist eine Fläche vorgesehen, auf der nur Gebäude mit Flachdächern realisiert werden sollen. Durch Anordnung der flachen Gebäude an dieser Stelle kann der Grünzug auch noch auf die benachbarten Bereiche wirken. Der Index für diese Fläche wurde so festgesetzt, daß hier auch gegebenenfalls Gartenhofhäuser verwirklicht werden können. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 ist nach § 17 Absatz 10 der Bau-nutzungsverordnung durch die besondere städtebauliche Situation der vorgesehenen Bebauung an dieser Stelle gerechtfertigt. Es ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Belange des Verkehrs (insbesondere durch gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz) berücksichtigt werden; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Bei der verdichteten Bebauung müssen private Spielplatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Damit bei der verhältnismäßig großen Anzahl von Wohnungen optimale Größen und Einzugsbereiche entstehen, sind die privaten Spielplätze als Gemeinschaftsanlagen im Plan ausgewiesen, ebenso das Gebiet, dem sie zugeordnet sind. Die Spielplatzgrößen wurden entsprechend den Richtlinien des öffentlich geförderten Wohnungsbaues ausgewiesen.

Für die Grundstücke, die von befahrbaren Wohnwegen erschlossen werden, sind Gemeinschaftsstellplätze für Müllgefäße mit Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten festgesetzt worden. Dies ist erforderlich, weil die Müllfahrzeuge nicht in diese befahrbaren Wohnwege hineinfahren dürfen, während die Grundstücke an allen anderen Straßen auch für die Müllfahrzeuge direkt anfahrbar sind.

Rückgrat der Erschließung ist eine in Ost-West-Richtung von der Straße Ünner Brandheid zur Straße Rehrstieg verlaufende Wohnsammelstraße. Von hier aus können die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen erreicht werden. Um nur einen möglichst kleinen Teil der künftigen Wohngebiete mit Durchgangsverkehr zu belasten, wurde diese Straße im Süden des Eigenheimgebietes geführt, jedoch so, daß zwischen ihr und dem Minnerweg noch ein sinnvoll erschließbares Wohnquartier geschaffen werden kann. Die nordsüdlich verlaufenden Grünzüge werden nur vom Fahrzeugverkehr auf der Wohnsammelstraße gekreuzt.

Die Erschließung der Hauptwohnbereiche erfolgt im Norden durch drei voneinander unabhängige Ringstraßen, die durch Stichstraßen und befahrbare Wohnwege ergänzt werden. So wird aus diesen Bereichen quartiersfremder Verkehr weitgehend ferngehalten und dennoch eine Anfahrbarkeit aller Grundstücke erreicht.

Die befahrbaren Wohnwege ergänzen sich darüber hinaus mit Teilen des Straßensystems zu einem System von Fußwegverbindungen in Ostwestrichtung, die sich mit den Fußwegen in den nordsüdlich verlaufenden Grünzügen zu einem Netz verbinden. Die Wohnquartiere im Süden werden durch kurze Stichstraßen erschlossen, von denen befahrbare Wohnwege abzweigen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen der auf den Flurstücken 221 und 222 ursprünglich vorgesehene befahrbare Wohnweg aus dem Plan herausgenommen. Diese Änderung war möglich, da hier eine Erschließung der Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern auch über

Pfeifenstiele möglich ist. Das städtebauliche Konzept wird hierdurch nur unwesentlich verändert; die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Das Erschließungssystem sieht in den verdichteten Wohnbereichen am Ende der Stichstraßen Kehren vor, die in Verbindung mit der Gebäudeanordnung platzartig gestaltet werden sollen.

Für die Flurstücke 171, 212 und 213 der Gemarkung Neugraben konnten die Erschließungsstraßen im einzelnen noch nicht bestimmt werden. § 2 Nummer 5 weist auf die hier erforderlichen Erschließungsmaßnahmen hin.

Auf dem privaten Spielplatz im östlichen Planbereich ist ein Gehrecht festgesetzt. Hierdurch wird die Fortsetzung der west-östlichen Fußwegverbindung gesichert (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1).

An verschiedenen Stellen sind im Planbereich 5,0 m breite Leitungsrechte für die erforderlichen Sieltrassen festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 4 Sätze 2 und 3).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, auf dem Flurstück 213 die Wohnstraße etwa 25 m nach Süden zu verlegen, um in diesem Bereich eine vorhandene Leitung unterbringen zu können. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, weil die Leitung im Plan als Bestand gekennzeichnet und deshalb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert ist, daß die geplante Bebauung die Leitung berücksichtigt. Außerdem würde der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug wesentlich stärker als bei der bisherigen Planung eingeschränkt werden. Hinzu kommt, daß durch die bei der Verschwenkung der Straße zusätzlich entstehenden engen Kurven die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben wäre.

Das Plangebiet liegt in einem Niederungsgebiet, das zur Zeit nur durch offene Gräben und Vorfluter entwässert wird. Das System der offenen Gräben als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung soll beibehalten und entsprechend den Erfordernissen aus der vorgesehenen Bebauung nach wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten ergänzt werden. Die gewählte Konzeption sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser über Regensiele dem Grabensystem zuzuleiten.

Gleichzeitig wurde das Entwässerungssystem in die Grüngestaltung einbezogen.

Die von Knicks gesäumten Wege, Baumgruppen und Gräben sind in der Grüngestaltung berücksichtigt worden und diese Gesamtflächen einschließlich der öffentlichen Kinderspielplätze als Parkanlage ausgewiesen.

Die aus dem südlichen Baugebiet ankommenden Fußwegverbindungen werden von dem zum Fußweg ausgebauten Minnerweg aufgenommen und über das nordsüdlich verlaufende Wegenetz nach Norden in die freie Landschaft geführt. Die Bedeutung des Minnerweges als Schul- und Wanderweg (Fuß-Radweg) soll auch durch den hier auf der Nordseite geplanten Spielplatz unterstrichen werden, auf denen Kinder aus dem vorhandenen und dem neuen Wohngebiet spielen sollen.

Der geplante neue westliche Wiesengraben soll innerhalb des vorhandenen baumbestandenen Knickweges in Verlängerung des Neuwiedenthaler Grünzuges angelegt werden und so mit diesem zu einer landschaftlichen Einheit verbunden werden. Es ist vorgesehen, dem Graben ein asymmetrisches Profil zu geben, um den Baumbestand vollständig zu erhalten. Entlang dieser interessanten begrünter Nordsüdverbindung soll - wechselnd links und rechts des Grabens - eine Fußwegverbindung vom Siedlungsgebiet Neuwiedenthal zu den Grünflächen im Norden geführt werden. Im nördlichen Teil ist außerdem ein Kinderspielplatz angeordnet.

Der Neuwiedenthaler Graben ist einschließlich des Schauweges vorhanden. Auf der Ostseite ist eine Böschungsabflachung sowie ein weiterer Schauweg geplant, der das Siedlungsgebiet im Süden mit der Landschaft im Norden verbindet. Die öffentlichen Grünflächen erweitern sich zur Landschaft hin. Hier und am Verlauf des Grabens ist eine lockere standortgerechte Pflanzung vorgesehen.

Der im östlichen Planbereich in Nordsüdrichtung verlaufende Knickweg, der einseitig mit großen Bäumen bestanden ist, wird als öffentliche Wegefläche in das Grün- und Wegekonzept einbezogen und schafft ebenfalls eine Verbindung in das Grüngelände im Norden.

Vorhandene und neu erforderliche Gewässer schließen das Plangebiet im Norden ab. Dabei entstehen drei Bereiche:

Der knickgesäumte Bereich um den vorhandenen Kretortgraben im Westen, der durch die Absetzteiche bestimmte Teil im Mittelbereich und der anschließende Teil entlang dem vorhandenen Gehegegraben mit einem neu anzulegenden Knick.

Die Schauwege entlang aller im Plangebiet befindlichen und als Parkanlage ausgewiesenen Gräben dienen gleichzeitig dem landwirtschaftlichen Verkehr für die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Feldmark sowie als Fußwege. Die so geschaffenen landwirtschaftlichen Wege übernehmen die Funktion des jetzigen Minnerweges. Nach Aufgabe der Landwirtschaft auf den Flächen nördlich des Plangebietes sind sie dann noch Schau- und Fußwege.

Bis auf den Gehegegraben im Nordosten des Plangebietes münden die Gräben in Absetzteiche. Dadurch sollen Verunreinigungen vom Wassergewinnungsgebiet nordwestlich des Plangebietes ferngehalten werden.

Die Absetzteiche als Teil des technisch notwendigen Systems werden landschaftlich reizvoll gestaltet. Sie sollen mit dem umgebenden Grün als ineinander übergreifende Verzahnung von Grünfläche und Wohnbaugebiet wirken. Die um die Teiche herumführenden wasserwirtschaftlichen Wege sind gleichzeitig als Fußwege nutzbar.

Auch im Zuge des Neuwiedenthaler Grabens soll eine größere landschaftlich reizvoll gestaltete Teichfläche hergestellt werden.

Im Neubaugebiet ist aus Gründen der Lufthygiene generell eine Beheizung mit Sammelheizwerken vorgeschrieben, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmrückgewinnungsanlagen verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Vorschrift ist erforderlich, weil die von Sammelheizwerken ausgehenden Emissionen gegenüber den von Einzelheizanlagen hervorgerufenen Luftbelastungen geringer anzusetzen sind.

Die Mehrfamilienhäuser außerhalb des Plangebietes südlich des Minnerweges werden durchweg zentral mit Gas beheizt.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Neugraben-Fischbek vom 8. Juni 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 115) aufgehoben.

Im gesamten Plangebiet gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von weiteren Landschaftsteilen in der Gemarkung Neugraben vom 24. Juni 1953 (Sammlung des bereinigten

hamburgischen Landesrechts I 791 -m), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Diese Verordnung soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben werden.

Der erforderliche Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 456 700 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 70 500 m² und für Parkanlagen etwa 84 600 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch etwa 142 900 m² (für Straßen etwa 58 300, für Parkanlagen etwa 84 600 m²) durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Siedelbau sowie durch die Herrichtung der Parkanlagen, der Spielplätze, der Marktfläche und durch den Gewässerbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. 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. Ein vorgesehenes Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

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.

