

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Sasel 15/Wellingsbüttel 10

Vom 28. April 81

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. W 9/77 vom 1. September 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1349) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23. September 1977 und 18. Juni 1979 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1441, 1979 Seite 1069) stattgefunden.

Der Bebauungsplan erfaßte ursprünglich auch die Flächen westlich Kipps Weg, zwischen den Straßen Am Pfeilshof und Volksdorfer Weg. Der Plan ist nach der öffentlichen Auslegung um diese Flächen verkleinert worden. Dieser Teil wird in einem selbständigen Planverfahren weitergeführt.

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 Wohnbaufläche dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Gelände des ehemaligen Gutes Pfeilshof südlich des Volksdorfer Wegs für den Bau von Eigenheimen in freistehenden und verdichteten Bauformen zu sichern. Durch den Bebauungsplan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung auf den neu zu erschließenden Bauflächen festgesetzt und die erforderlichen Verkehrsflächen gesichert werden. Eine Teilfläche des ehemaligen Gutsparks Pfeilshof wird als Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept ist in einem Gutachterverfahren unter mehreren Architekten ermittelt worden. Der Bebauungsplan stellt im wesentlichen den Entwurf des ersten Preisträgers dar.

4. Angaben zum Bestand

Der überwiegende Teil der Flächen des ehemaligen Gutes Pfeilshof zwischen den Straßen Gilcherweg und Am Pfeilshof wurde landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teil des Geländes befindet sich, umgeben von erhaltenswertem Baumbestand, das im Stil der Jahrhundertwende errichtete zweigeschossige Herrenhaus. Östlich davon stehen zwei Mietshäuser mit insgesamt 9 Wohneinheiten sowie zwei eingeschossige Holzschuppen, die sich ihrem Alter entsprechend in baulich schlechtem Zustand befinden. Das Flurstück 5805 südlich des Kipps Weges wird zu Gewerbe- und Wohnzwecken genutzt.

5. Planinhalt

Die Bauflächen des Plangebiets werden bis auf zwei Teilflächen als reines Wohngebiet in offener und geschlossener Bauweise festgesetzt; die Anzahl der je Hauseinheit zulässigen Wohnungen wird im reinen Wohngebiet auf zwei Wohnungen beschränkt, um auch bei der verdichteten Bauweise den Einfamilienhauscharakter durch den Ausschluß von Mehrfamilienhäusern zu sichern. Die Aufteilung der Bauflächen und die Festsetzungen ermöglichen eine Vielzahl von unterschiedlichen Eigenheim-

formen. Durch die überwiegend zweigeschossigen Ausweisungen wird im Hinblick auf die Struktur der umliegenden Wohngebiete zwar eine Verdichtung vorgenommen, die aber städtebaulich vertretbar ist und die begrenzten Baulandreserven in der Großstadt angemessen nutzt.

Das nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung wird teilweise unterschritten, um bei den gewählten Grundstückszuschnitten eine angemessene Relation von Freiflächen und bebauten Flächen zu schaffen und mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaftsverhältnisse zu vermeiden.

Das im westlichen Planbereich befindliche Herrenhaus soll erhalten werden, weil das historische Gebäude einschließlich der Parkanlage prägend für den Charakter des gesamten Gebietes ist. Hier ist allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um für den Herrenhauskomplex auch andere Nutzungen als Wohnen zu ermöglichen.

Unmittelbar östlich des Herrenhauses befindet sich der platzartige Mittelpunkt des gesamten Quartiers. Er wird im südlichen und östlichen Bereich umgeben von dreigeschossigen Stadthauszeilen, die in Höhe und baulicher Anordnung die Mittelpunkt-situation unterstreichen. Nordwestlich davon wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den dort vorhandenen nicht störenden Gewerbebetrieb zu erhalten und auf den angrenzenden Flächen neben Wohngebäuden auch Läden errichten zu können. Beeinträchtigungen des im westlichen Planbereich liegenden Flurstücks 5805 werden sich hieraus nicht ergeben, da im allgemeinen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung neben den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind.

Die vorhandenen Miethäuser Kipps Weg 1a bis 1c sowie 1 d

....

bis 1e sind nicht in die Planung einbezogen worden, da sie auf Grund des überalterten Zustandes nicht erhaltenswert sind. Das Wohngebäude Volksdorfer Weg 70 ist dagegen in die Planung einbezogen worden, da es sich in baulich gutem Zustand befindet und sich in die dort vorhandene Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern einfügt. Eine geringfügige Änderung der östlich dieses Hauses befindlichen Baugrenzen und der Abgrenzungslinie, die nicht die Grundzüge der Planung berührt, hat in Anpassung an dessen Lage nach der öffentlichen Auslegung stattgefunden; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden dabei beachtet.

Teilflächen des Bebauungsplans sind für eine Bebauung mit Stadthäusern vorgesehen. Bei diesem Pilotprojekt sollen erstmals in Hamburg Erfahrungen aus holländischen neuen Wohngebieten angewendet werden. Bei diesen sogenannten "Hollandhäusern" handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige Reihenhäuser mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen, wobei trotz der kostensparenden Serienfertigung durch unterschiedliche Höhen der Dächer und versetzte Firste, durch eine verschiedenartige Einteilung der Fenster und durch die Farbgebung der Fassaden eine abwechslungsreiche Gestaltung und ein kleingliedriges Erscheinungsbild im Sinne eines Eigenheimgebietes erreicht wird.

Nach der öffentlichen Auslegung ist die im Bebauungsplan und in § 2 Nummern 1 und 2 enthaltene Beschränkung der zulässigen Dachneigung von 6 Grad auf flacher als 30 Grad geändert worden, um den erforderlichen gestalterischen Spielraum für die in diesem Plangebiet vorgesehenen Stadthäuser zu schaffen. Es ist beabsichtigt, hier neu entwickelte, variable Stadthäustypen zu errichten. Danach ist im gesamten Plangebiet bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen die Ausbildung von flach geneigten Dächern mit einer flacher als 30 Grad Neigung festgesetzt, um extreme Firsthöhen und damit eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke auszu-

schließen. Aus dem gleichen Grunde gilt diese Festsetzung auch für zweigeschossige Gebäude, wenn über dem zweiten Vollgeschoß ein Staffelgeschoß zugelassen wird (vgl. § 2 Nummer 1). Bei den zweigeschossigen Ausweisungen mit der Dachneigungsbeschränkung auf flacher als 30 Grad soll ein Ausbau über das zweite Geschoß hinaus ausgeschlossen werden, um eine weitere höhenmäßige Differenzierung im Plangebiet verwirklichen zu können. Gleichzeitig soll aber die Möglichkeit offengehalten werden, eingeschossige Einzelhäuser mit steilerer Dachform zuzulassen, weil damit ein größerer Bebauungsspielraum geschaffen und gleichzeitig dem Prinzip der höhenmäßigen Differenzierung nicht widersprochen wird (vgl. § 2 Nummer 2).

Ebenso wurde hinsichtlich Geschoßzahl und Geschoßflächenzahl der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung in Teilbereichen geändert; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden eingehalten. Die geringfügige Verdichtung soll bei der Realisierung des o.g. Stadthaustyps eine größere Variabilität ermöglichen. Im Stadthausbereich beiderseits des befahrbaren Wohnwegs nördlich Innweg wurde für jeweils zwei Hauseinheiten eine Erhöhung der zulässigen Geschoßzahl von zwei auf drei festgesetzt. Zugleich ist für diesen Bereich die Geschoßflächenzahl entsprechend den Höchstwerten nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung von 0,6 auf 0,8 erhöht worden. Im übrigen ist eine teilweise Erhöhung der zulässigen Geschoßzahlen von zwei auf drei in den drei vom Volksdorfer Weg her durch befahrbare Wohnwege erschlossenen Siedlungsbereichen innerhalb der jeweils westlich der Wohnwege gelegenen Stadthauszeilen vorgenommen worden.

Um die Errichtung von den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechenden Eigenheimen auf kleinen Grundstücken zu ermöglichen, sind gegenüber der Altbebauung erhöhte Geschoßflächenzahlen festgesetzt worden. Da für das Plangebiet eine Besielung vorgesehen ist, können auch kleinere Grundstücke als in den angrenzenden Wohngebieten, die vor der Verlegung eines Schmutzwassersiels bebaut wurden und für die deshalb Mindestgrundstücksgrößen einzuhalten waren, gebildet werden. Negative Auswirkungen auf

die angrenzenden Einfamilienhausgebiete werden sich aus der geplanten Bebauung nicht ergeben, weil zum einen die vorgesehene verdichtete Stadthausbebauung ein kleingliedriges Erscheinungsbild hat und etwa in der Mitte des Plangebiets angeordnet ist, zum anderen durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern an den Plangebietsrändern auf die angrenzende Bebauung in erhöhtem Maße Rücksicht genommen wurde. Die nach der Hamburgischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten, so daß Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung durch Verschattungen ausgeschlossen sind. Eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke ist mit der geplanten Bebauung nicht verbunden, weil die Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücke nicht eingeschränkt werden. Die geplante teilweise dreigeschossige Bebauung kann nicht mit großen Geschoßwohnungssiedlungen wie z.B. Steilshoop verglichen werden. Auch läßt sich die während des Planungsverfahrens geäußerte Behauptung, daß durch die Stadthausbebauung eine Integration der neuen Bewohner verhindert werde, nicht nachvollziehen. Durch eine teilweise dreigeschossige Bebauung im Plangebiet wird eine ähnliche bauliche Entwicklung in der Umgebung nicht präjudiziert. Gegen die im Planverfahren geäußerte Vermutung, daß mit dreigeschossigen Stadthäusern dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus nicht entsprochen werde, spricht die starke Nachfrage von Bauinteressenten nach diesem Haustyp.

Nordwestlich des ehemaligen Herrenhauses wird eine Grünfläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen. Damit kann dem notwendigen Bedarf aus dem neuen Wohngebiet nachgekommen werden und der vorhandene dicht gewachsene Baumbestand erhalten bleiben. Die Spielfläche soll mit Spielgeräten für ältere Kinder ab 9 Jahren ausgestattet werden. Es ist vorgesehen, auf der neuen Spielplatzfläche die besonders lärmintensiven Spielbereiche im Südteil und ruhigere Spielbereiche im Nordteil des Spielplatzes sowie Trenn- und Abschirmstreifen entlang der Grundstücksgrenze anzuordnen, um einen ausreichenden Schutz des Flurstücks 5805 zu gewährleisten.

Spielflächen für Kleinkinder sind auf privaten Bauflächen nachzuweisen. Diese Spielflächen können bei freistehenden Einfamilienhäusern auf den Grundstücken selbst geschaffen werden; für die Bereiche mit verdichteter Bebauung sind private Spielflächen im Kehrenbereich der Wohnwege und im Bereich der Fußgängerpromenade vorgesehen. An öffentlichen Freiflächen steht den künftigen Bewohnern des Neubaugebiets neben dem neuen Spielplatz auch das Waldgebiet an der Waldingstraße zur Verfügung.

Die Erschließung des Wohngebietes ergibt sich im äußeren Bereich aus den vorhandenen Straßen, die das Plangebiet umgeben. Dabei dient der Volksdorfer Weg als weiterführende übergeordnete Sammelstraße. Er wird deshalb einschließlich einer 7,0 m breiten Fahrbahn, beidseitigen Geh- und Radwegen sowie Parkplätzen im Wechsel mit Straßenbegleitgrün auf der Südseite auf 20,0 m Breite ausgebaut. Mit dem Ausbau des Volksdorfer Wegs wird einerseits dem zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen und andererseits dem Schutzbedürfnis der Fußgänger und Radfahrer insbesondere im Hinblick auf die Sicherung des Schulwegs zur Peter- Petersen-Schule Rechnung getragen. Eine die Verkehrssicherheit gefährdende Erhöhung des Kraftfahrzeugaufkommens in den nördlich des Volksdorfer Wegs gelegenen Nebenstraßen wird nicht eintreten, weil mit dem Ausbau des Volksdorfer Wegs eine leistungsfähige Verbindung zu den Hauptverkehrsstraßen geschaffen und damit ein Abfließen des Verkehrs in Seitenstraßen verhindert wird. Sofern die Anlieger des Volksdorfer Wegs bereits zu Sielbaubeiträgen herangezogen worden sind, entstehen durch Veränderungen des Siels im Volksdorfer Weg keine weiteren Kosten. Für den Ausbau des Volksdorfer Wegs werden jedoch noch Wegebaubeiträge zu erheben sein.

Die Straße Am Pfeilshof wird dem Bestand entsprechend übernommen. Die Straße Kipps Weg sowie der Gilcherweg werden

erweitert und mit einer mindestens 5,5 m breiten Fahrbahn ausgebaut. Zur Erhaltung des westlichen Knicks am Gilcherweg wird hier der Fußweg hinter dem Knick geführt. Der Kipps Weg soll außerhalb des Plangebiets in Höhe des Flurstücks 5805 durch eine Regelkehre abgeschlossen werden, um den Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge auszuschließen und an den Einmündungsbereichen eine Verkehrsberuhigung, insbesondere für den Schulweg zur Peter-Petersen-Schule, zu erreichen. Die Kehre soll in dem nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans abgetrennten Teil, der in einem selbständigen Planverfahren weitergeführt wird, planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Verfahren werden auch die Bedenken, die gegen die Kehre während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erhoben wurden, abschließend behandelt werden. Der Kipps Weg bleibt mit dem Volksdorfer Weg durch einen 5,0 m breiten Fußweg verbunden und trägt so zur Sicherung des Schulwegs zur Peter-Petersen-Schule bei.

Die innere Erschließung erfolgt über eine gegliederte Hauptbügelstraße, die in den Volksdorfer Weg und den Gilcherweg einmündet. Der Straßenquerschnitt enthält neben einer durchgehenden 6,0 m breiten Fahrbahn beidseitig Fußwege und einseitig auch öffentliche Parkplätze. Um weiteren Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird der südliche Planbereich über drei 9,0 m breite Stichstraßen mit Regelkehren erschlossen. Die Anfahrbarkeit der überwiegend zweigeschossigen Bebauung im nördlichen Teil entlang des Volksdorfer Weges erfolgt hauptsächlich über 6,0 m breite befahrbare Wohnwege mit Wendeplätzen. Für die eingeschossige Hausgruppe südwestlich des Kreuzungsbereiches Gilcherweg /Volksdorfer Weg ist ebenfalls ein 6,0 m breiter befahrbarer Wohnweg mit Wendeplatz erforderlich.

Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von vorgebrachten Bedenken und Anregungen unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes in seinen

Ausweisungen zur Anbindung der sog. "Donaunebenwege" geändert worden. Danach werden die drei östlichen Wege (Iller-, Lech- und Isarweg), die am Plangebiet ohne Kehre enden, in einer Breite von 5,0 m lediglich als Fußwege (nicht befahrbare Wohnwege) in das Plangebiet verlängert; damit wird ein Durchfahren für Kraftfahrzeuge vom Donauweg in das Plangebiet oder umgekehrt ausgeschlossen. Auf eine ursprünglich vorgesehene Verlängerung des Innweges in das Plangebiet ist verzichtet worden. Der nördlich dieses Weges vorgesehene befahrbare Wohnweg endet in einer Kehre vor dem Gebiet der Siedlung Pfeilshof. Das nördlich des Innwegs gelegene Einzelhausgrundstück wird an die Kehre des befahrbaren Wohnwegs angeschlossen. Mit den oben beschriebenen Maßnahmen wird eine wünschenswerte Verknüpfung des Neubaugebiets mit der Siedlung Pfeilshof für den Fußgänger erreicht. Gleichzeitig werden damit auch kürzere Fußwegverbindungen für die Bewohner der Siedlung nördlich des Donauwegs zu den Bushaltestellen am Volksdorfer Weg geschaffen. Da die Verbindungen zwischen Neubaugebiet und der Siedlung Pfeilshof ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten sind, werden die von Anwohnern befürchteten Beeinträchtigungen der Wohnruhe und Verkehrssicherheit in der Siedlung sowie eine Gefährdung der Schulkinder nicht eintreten. Mit den Verbindungswegen zum Neubaugebiet ist auch keine Vorentscheidung über eine Übernahme der Vereinsstraßen, für die die Siedlung Pfeilshof e.V. Träger der Wegebaulast ist und der auch die Verkehrssicherungspflicht obliegt, durch die Freie und Hansestadt und einen Ausbau dieser Wege getroffen worden. Weitere im Planverfahren von Anwohnern vorgebrachte Wünsche nach Verlegung eines Schmutzwassersieles und Einrichtung einer Beleuchtung in den Vereinstraßen sowie Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit müssen außerhalb dieses Planverfahrens behandelt werden.

...

Für die an Wohnwegen liegenden Grundstücke müssen Gemeinschafts- Standplätze für Müllgefäße im Einmündungsbereich in die Erschließungsstraßen geschaffen werden, weil für die Fahrzeuge der Stadtreinigung diese Wege aus Gründen der Betriebs- und Verkehrssicherheit nicht anfahrbar sind. Im Bebauungsplan sind daher entsprechende Gemeinschaftsanlagen mit einer Zuordnung der betroffenen Grundstücke festgesetzt worden. Für die geplanten Stadthäuser am platzartigen Mittelpunkt des Neubaugebiets war die Festsetzung von Standplätzen für Müllgefäße - wie es während der öffentlichen Auslegung gefordert wurde - nicht erforderlich, weil die Stadthäuser an einer uneingeschränkt befahrbaren Straße liegen und die Müllgefäße auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden können.

Soweit die erforderlichen privaten Stellplätze oder Garagen nicht auf den einzelnen Baugrundstücken geschaffen werden können, müssen diese als Gemeinschaftsanlagen nachgewiesen werden. Die für die zwei- bis dreigeschossigen Stadthäuser erforderlichen Stellplätze sollen in Form von Garagen in das Erdgeschoß einbezogen werden.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen ist auf eine bisher vorgesehene Gemeinschaftsstellplatzanlage für die dreigeschossigen Stadthäuser südöstlich des zentralen Platzes verzichtet worden. Die Stellplätze sollen jeweils den betreffenden Grundstücken zugeordnet werden. Der frei werdende Teil des Flurstücks 3058 ist überwiegend in die angrenzende Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet einbezogen worden. Damit können mögliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe auf dem Flurstück 5805 eher als mit der Festsetzung einer der Allgemeinheit zugänglichen Grünfläche im Bereich des zentralen Platzes - wie während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans angeregt - vermieden werden. Die Absicht, den mittelpunktartigen Platz bis auf den Anteil der Haupteerschließungsstraße vom Fahrverkehr freizuhalten, muß damit aufgegeben werden.

Neben der Erschließung für den Individualverkehr ist wegen der zahlreichen übergeordneten Wegebeziehungen im Randbereich außerhalb des Plangebietes ein gesondertes Netz an Fußwegverbindungen vorgesehen. So verläuft vom Kreuzungsbereich Volksdorfer Weg/Gilcherweg über die platzartige Ausweitung in der Quartiersmitte vorbei am Herrenhaus zur Peter-Petersen-Schule eine Fußgängerzone, die zum Teil durch ein Gehrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg gesichert wird (vgl. § 2 Nummer 4).

Damit wird insgesamt eine auch den Belangen der Grünplanung entsprechende Wanderwegverbindung zwischen Gilcherweg und der südwestlich des Plangebiets verlaufenden Waldingstraße geschaffen.

Eine weitere Fußwegverbindung besteht über die westliche Stichstraße im Süden zu dem südwestlich anschließenden Waldgebiet. Die Stichstraße soll nicht für den Fahrzeugverkehr an die Straße Am Pfeilshof angebunden werden, weil dies zu Belastungen der Straße Am Pfeilshof und damit zu einer Gefährdung der Schulkinder im Bereich der Peter-Petersen-Schule führen könnte. Die großzügige Dimensionierung der Verkehrsfläche im Bereich der Kehre erfolgt, um unter Berücksichtigung des dort vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes den verkehrlichen Belangen Rechnung zu tragen.

Für das Neubaugebiet werden im Hinblick auf mögliche nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch Einzelheizungen in der verdichteten Bauweise über die Art der Beheizung in § 2 Nummer 3 entsprechende Vorschriften getroffen.

Für die erhaltenswerten Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i) mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen der Baustufenpläne Sasel und Wellingsbüttel vom 4. November 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 975, 1955 Seite 61) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 135.000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 25.000 m² (davon neu etwa 16.000 m²) und für Grünflächen (Kinderspielplatz) etwa 5.600 m² benötigt.

Für die Realisierung des Plans müssen die neu ausgewiesenen Verkehrsflächen und die für öffentliche Zwecke - Spielplatz - benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Bei der Durchführung der Straßenbauarbeiten sind zwei zweigeschossige Miethäuser mit neun Wohneinheiten sowie ein eingeschossiger Holzschuppen zu beseitigen.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Spielbau sowie die Herrichtung des Spielplatzes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von vorhandenen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie

einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten oder öffentlichen 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 Hilfe gewähren. Als solche Hilfe 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 122 b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek.

11-11-11

11

11