

B e g r ü n d u n g

Archiv

zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 49

6.10.1981

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. H 10/78 vom 1. Dezember 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 2115) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Dezember 1978 und 18. April 1980 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 2185, 1980 Seite 657) stattgefunden.

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 des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. In das östliche Plangebiet ragt eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Kennzeichnung Wasserwerk geringfügig hinein.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Thiemannstraße und der Straße Schusterberg zu schaffen. Diese Straßen sind bis heute weder befestigt noch enthalten sie Gehwege. Ein Ausbau ist deshalb unumgänglich. Die ausgewiesenen Straßenflächen

befinden sich noch nicht vollständig im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig soll die bauliche Nutzung der anschließenden Flächen neu festgesetzt werden, um die bauliche Entwicklung mit den planerischen Zielvorstellungen - keine wesentlichen Verdichtungen in diesem Gebiet - in Einklang zu bringen.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in einer landschaftlich reizvollen Gegend südlich der Straße Scheideholzweg zwischen Gannerberg und Ginsterheide in unmittelbarem Anschluß an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide. Nördlich des Scheideholzwegs befindet sich das Neugrabener Ortszentrum.

Der Planbereich ist überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern unterschiedlicher Typen bebaut. Lediglich im nordwestlichen Teil befinden sich mehrere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und eine Reihenhausergruppe.

Das Gelände ist hügelig und weist einen Baumbestand auf, der sich weitgehend aus Nadelbäumen zusammensetzt und das Landschaftsbild wesentlich prägt.

Östlich der Straße Ginsterheide liegt ein Brunnenschutzgebiet.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan bestimmt ausschließlich reines Wohngebiet in offener Bauweise, um dem vorhandenen Charakter des Gebietes zu entsprechen.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, für die jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Mit einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,3 werden

die Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nicht voll ausgeschöpft, um der gewachsenen Struktur des Gebiets, dem erhaltenswerten Baumbestand und dem angrenzenden Naturschutzgebiet Fischbeker Heide Rechnung zu tragen.

Die in den Randbereichen gewählte Ausweisung orientiert sich ebenfalls am vorhandenen Gebäudebestand, berücksichtigt die landschaftlichen Gegebenheiten und sichert eine geordnete bauliche Weiterentwicklung. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sollen größere zusammenhängende Freiflächen erhalten bleiben, die das Landschaftsbild in diesem Bereich prägen. Die festgesetzten Baugrenzen geben einen ausreichenden Spielraum für individuelle Erweiterungen der Häuser, verhindern jedoch gleichzeitig eine planerisch nicht gewollte Zweitbebauung innerhalb dieser Flächen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde in einem Fall die Baugrenze auf Grund einer Anregung erweitert. Die Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes hinsichtlich der eingeschränkten Bürgerbeteiligung wurden beachtet. Im übrigen wurden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, da hier eine eventuelle spätere Zweitbebauung - unter Berücksichtigung einer vorhandenen Doppelbelegenheit - den planerischen Zielsetzungen nicht widerspricht. Für die Flächen des Plangebiets, auf denen die rückwärtigen Grundstücksteile heute schon weitgehend bebaut sind und demzufolge das Konzept der Straßenrandbebauung mit freien Innenräumen bereits aufgegeben worden ist, wird dieser Entwicklung durch Flächenausweisungen entsprochen. Die auch hier getroffene Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl von 0,3 dienen der Erhaltung der Siedlungsstruktur und des Baumbestandes.

Die im nordwestlichen Planbereich westlich der Thiemannstraße und im Nordosten zwischen Scheideholzweg und Ginsterheide zum Teil bereits zweigeschossig bebauten Flächen werden entsprechend als zweigeschossiges Wohngebiet ausgewiesen. Für die an

einer Stichstraße südlich des Scheideholzwegs gelegene Reihenhauszeile wird eine Erweiterung nach Süden ermöglicht. Die Baulinie sichert als zwingende Festsetzung mit 2,75 m eine einheitliche Tiefe der eingeschossig auszuführenden Anbauten.

Der Planbereich wird vom Scheideholzweg über die vorhandenen Straßen Ginsterheide, Schusterberg, Thiemannstraße und Gannerbarg erschlossen, von denen der Schusterberg und die Thiemannstraße noch auszubauen sind. Die Straße Schnuckendrift endet, von Westen kommend, als Sackgasse im Plangebiet. Von der Thiemannstraße besteht Anschluß an die Straße Kiesbarg. Die hier im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 30 vorgesehene Umfahrtskehre entspricht nicht mehr den Zielvorstellungen der Verkehrsplanung, so daß ein nicht mehr benötigtes Teilstück als Fläche für die Forstwirtschaft der angrenzenden Nutzung zugeschlagen wird.

Ein vorhandener, jedoch nicht ausgebauter Fußweg verbindet den südlichen Teil der Ginsterheide mit der Ringheide. Er ermöglicht den Anwohnern des Schusterbergs und der Ginsterheide sowie Spaziergängern eine kurze Verbindung zum Naturschutzgebiet Fischbeker Heide. Darüber hinaus dient er für die Kinder aus dem anschließenden Wohngebiet als Schulweg zur nördlich des Plangebiets liegenden Volks- und Realschule Fischbek. Die für diesen Weg gewählte Festsetzung als Fußgängerbereich soll ein Befahren sowie Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken ausschließen, weil durch das bestehende starke Gefälle und die geringe Breite eine nicht zu vertretende Gefährdung für die Benutzer entstehen würde.

Der Ausbau des Schusterbergs und der Thiemannstraße soll den örtlichen Gegebenheiten angepaßt werden.

Der Schusterberg beinhaltet heute in seinem nördlichen Teil eine Breite von 10,0 m, die auf alte Straßenlandabtretungsverträge zurückzuführen ist. Diese Straßenbreite ist nunmehr für die gesamte Straßenlänge festgesetzt worden, weil sonst eine

Reduzierung der Gesamtbreite zwangsläufig eine Veränderung der hier vorhandenen Einfriedigungen - Hecken, Zäune, Mauern - nach sich gezogen hätte. Vorgesehen ist eine 5,5 m breite Fahrbahn, beidseitige Gehwege von je 1,75 m sowie ein 1,0 m breiter Streifen für Straßenbegleitgrün.

Die Thiemannstraße weist in ihrem heutigen Zustand eine Breite von 7,0 m bis zu 10,0 m auf. Die Straßenlandabtretungsverträge sahen eine Verbreiterung auf 10,0 m an der Ostseite vor.

In Kenntnis dieser Abtretungsverträge haben daher die Anlieger auf der westlichen Straßenseite erhaltenswerte Einfriedigungen errichtet. Die Straßenverbreiterung soll deshalb stellenweise nur 8,0 m betragen, um sowohl die Einfriedigungen an der Westseite zu belassen als auch den Bewuchs an der Ostseite weitgehend zu schonen. Der Straßenquerschnitt erhält auf ganzer Länge eine durchgehende Fahrbahnbreite von 5,5 m, beidseitige Gehwege von 1,25 m Breite und an geeigneten Stellen Pflanzstreifen. Über die während der öffentlichen Auslegung geäußerte Anregung, die Thiemannstraße als Wohnstraße herzurichten, muß im Rahmen der späteren Ausbauarbeiten sowie der Widmung dieser Verkehrsfläche entschieden werden. Es ergibt sich jedoch bereits heute nach Prüfung der verkehrlichen Belange, daß das Konzept einer Wohnstraße, das bei grundsätzlicher Widmung für den Fußgängerverkehr ein Befahren durch Anlieger zuläßt, nur für Abschnitte dieser Straße verfolgt werden kann.

Das auf dem Flurstück 1319 festgesetzte 5 m breite Leitungsrecht (vgl. § 2) wird für die Verlegung eines Regenwassersiels benötigt, welches das anfallende Regenwasser in ein nördlich des Plangebiets noch herzustellen Regenwasserrückhaltebecken führt.

Für die im Plangebiet befindlichen erhaltenswerten Bäume gelten, soweit sie dem Baumschutz unterliegen, 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

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Neugraben-Fischbek in der Neufassung vom 8. Juni 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 115), der Teilbebauungsplan TB 114 vom 16. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 1015), erneut festgestellt am 29. Januar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 25) und der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 30 vom 5. Juni 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 99) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 211 670 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 25 920 m² (davon neu etwa 4 900 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßenflächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau sowie für den Grunderwerb und die Herstellung eines außerhalb des Plangebiets erforderlichen Regenwasserrückhaltebeckens und durch den Bau der Anschlußsiele entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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