

Begründung

zum Bebauungsplan Billstedt 80

1. Verfahrensablauf

17 Juli 85

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) 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. M 12/78 vom 13. Dezember 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 2185) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 18. Januar 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 89) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2a Absatz 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Entlang der östlichen Plangrenze verläuft die Bundesautobahn A 1.

3. Anlaß der Planung

Die im Bebauungsplan Billstedt 27 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für eine katholische Kirche (Gemeindehaus, Pastorat und Kirche) wird nicht mehr benötigt. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern auf dieser Fläche sowie auf rückwärtigen Grundstücksteilen schaffen.

4. Angaben zum Bestand

An der Steinfurther Allee und im westlichen Bereich des Oststeinbeker Wegs befinden sich mit Ausnahme eines Kleingewerbebetriebs (Fischzüchtereier) eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern, die zum größten Teil für Wohnzwecke ausgebaut sind. Im östlichen Bereich liegt ein Kleingartenverein; auf diesem Gelände befinden sich Lauben und Schuppen sowie einige Behelfsheime, die zum Teil noch bewohnt sind. Die östlich hiervon verbleibende Dreiecksfläche zwischen dem Oststeinbeker Weg und der Bundesautobahn ist unbebaut.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Die im westlichen Plangebiet vorhandene Einfamilienhausbebauung an der Steinfurther Allee sowie am Oststeinbeker Weg soll durch die Ausweisung von eingeschossigem reinen Wohngebiet in offener Bauweise ergänzt werden. Durch die Möglichkeit, hier mindestens 22 Wohneinheiten als Einzel- oder Doppelhäuser zu erstellen und dadurch das Angebot an Bauplätzen im Stadtteil Billstedt zu erhöhen, wird der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken gefolgt. Diese städtebauliche Zielsetzung ist nach Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange höher zu bewerten als eine auch von Einwendern geforderte planungsrechtliche Sicherung der noch bestehenden Kleingärten und Behelfsheime. Die Entscheidung berücksichtigt auch den erheblichen Erschließungsaufwand für diese Fläche und die Herrichtung einer Lärmschutzanlage entlang der Bundesautobahn.

Im westlichen Plangebiet wird die vorhandene Bebauung bestandsgemäß ausgewiesen und dem Wunsch der Grundeigentümer entsprochen, auf ausreichend großen Grundstücken eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen. Das Gebäude Steinfurther Allee 59 (Flurstück 300) liegt zwar innerhalb des von Bebauung freizuhaltenen 40 m-Streifens zur Bundesautobahn A 1 (vgl. § 9 Absatz 1 des Bundes-

fernstraßengesetzes in der Fassung vom 1. Oktober 1974 - Bundesgesetzblatt I Seite 2413), dennoch ist es vertretbar, das vorhandene Gebäude als Baukörper auszuweisen. Die Planung ist unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast (vgl. § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes) entwickelt worden; die Interessen des Straßenbaulastträgers hinsichtlich Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie Ausbauabsichten und Straßenbaugestaltung werden nicht beeinträchtigt.

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um den bestehenden Einfamilienhauscharakter zu erhalten. Zur Wahrung einer der Umgebung angemessenen Größenordnung der Bebauung wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude begrenzt.

Ein auf dem Flurstück 310 (Steinfurther Allee 41) bestehender nicht störender Betrieb (Zierfischzüchtereier) genießt Bestandsschutz. Durch die Festlegung von Baugrenzen wird dieser Betrieb in seiner gegenwärtigen Nutzung nicht behindert; ausgeschlossen sind allerdings darüber hinausgehende Verfestigungen dieser Nutzung, weil bauliche Erweiterungen nicht mit der umliegenden Wohnnutzung städtebaulich vereinbar sind.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt durch eine vom Oststeinbeker Weg ausgehende 7,5 m breite, ringförmige Erschließungsstraße. Aus sielbautechnischen Gründen ist für den südöstlichen Bereich der Straße eine Mindesthöhe von 25 m über Normalnull festgesetzt.

Die Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen an der Steinfurther Allee soll aus wirtschaftlichen Gründen über sogenannte private Pfeifenstiele erschlossen werden.

Die Steinfurther Allee und der Oststeinbeker Weg werden unverändert ausgewiesen.

5.3 Beheizung

Zur Verminderung von Schadstoffimmissionen durch Heizungsanlagen wird vorgeschrieben, daß nur Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe,

Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden dürfen (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dieser dem Umweltschutz dienenden Vorschrift soll erreicht werden, daß weder durch die geplanten Neubauten noch durch bauliche Veränderung der bestehenden Gebäude eine zusätzliche Luftbelastung bewirkt wird. Da im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, ist der Anschluß an Sammelheizwerke nicht vorgesehen.

5.4 Lärmschutz

Das Plangebiet wird im Osten durch die im Einschnitt liegende Bundesautobahn A 1 Hamburg - Lübeck begrenzt. Da der Streckenabschnitt zwischen dem Autobahnkreuz Hamburg-Ost und der Anschlußstelle Hamburg-Billstedt mit der Eröffnung der Autobahn nach Berlin erhöhte Verkehrsbedeutung erlangt, ist beabsichtigt, diesen Abschnitt von vier auf sechs Fahrstreifen auszubauen. Gleichzeitig werden im Grenzbereich zur Bundesautobahn aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um die Wohnbebauung vor den verkehrlichen Immissionen dieser hoch belasteten Autobahn zu schützen.

An die Qualität und Wirkung dieser geplanten Schutzmaßnahmen sind erhöhte Anforderungen zu stellen; dazu wurden mehrere Varianten untersucht. Für Lärmschutzmaßnahmen auf der Westseite der Bundesautobahn stellt sich als optimale Lösung sowohl hinsichtlich des Flächenbedarfs als auch des für die Wohngebäude erreichbaren Lärmschutzes eine etwa 280 m lange Wall-/Wandkonstruktion dar, die aus einem 2 m hohen bepflanzten Erdwall mit einer aufgesetzten 2 m hohen Schutzwand besteht. An der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 303 soll der Erdwall auslaufen. Um außer der Neubebauung auch den bestehenden Baulichkeiten einen wirksamen Lärmschutz zu sichern, wird im Anschluß an die Wall-/Wandkonstruktion bis zur Steinfurther Allee direkt auf der Grundstücksgrenze zur Bundesautobahn eine 4 m hohe Schutzwand angeordnet. Die Anlage einer Wand bietet gegenüber einem durchgehenden Wall den Vorteil, daß die Nutzungsmöglichkeiten der privaten rückwärtigen Flurstücksflächen 300 bis 302 weitgehend erhalten bleiben. Die zur Bundesautobahn gerichtete Seite des Walls sowie die Lärmschutzwand werden von der Bundesfernstraßenverwaltung, die den privaten Grundstücken zugehörige Seite des Walls von den jeweiligen Grundeigentümern unterhalten.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Erweiterung der Bundesautobahn sind Abschirmanlagen auch auf der Ostseite der Bundesautobahn vorgesehen.

Nach der öffentlichen Auslegung ist auf Grund einer Einwendung die Höhe der gesamten westlichen Lärmschutzanlage von bislang geplanten 5 m auf das vorher beschriebene Maß von 4 m gesenkt worden; die Wirksamkeit des Lärmschutzes bleibt jedoch erhalten. Außerdem wurde die Breite des Lärmschutzwalls von ursprünglich 12 m auf nunmehr 8 m reduziert und die Straßenbegrenzungslinie der Bundesautobahn entsprechend den Grundbesitzverhältnissen um bis zu 4 m nach Westen verschoben, um die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Planfeststellungsunterlagen für den sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn A 1 in Einklang zu bringen. Die vorgenannten Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Da die Lärmschutzanlage aus städtebaulichen Gründen eine Gesamthöhe von 4,0 m über Gelände nicht überschreiten soll, ist es erforderlich, außer den aktiven auch noch passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Dazu wurde in § 2 Nummer 2 bestimmt, daß Wohn- und Schlafräume in Dachgeschossen durch geeignete Grundrißgestaltung so einzurichten sind, daß diese Räume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit durch diese Anordnung der erforderliche Lärmschutz nicht erreicht werden kann, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die hierzu notwendigen Anforderungen für die jeweiligen Baulichkeiten gestellt. Maßgebend sind die als technische Baubestimmung - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1049), mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109).

5.6 Schutz der Bäume

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die 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). Darüber hinaus ist der im mittleren Planbereich befindliche Baum- und Gehölzstreifen durch die Festsetzung eines 9,0 m breiten Erhaltungsgebots gesichert worden. Bei diesem das Baugebiet gliedernden Baum- und Gehölzstreifen handelt es sich insbesondere um Eichen, Kastanien und Birken, die auf Dauer erhalten bleiben sollen.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Billstedt 80 ersetzt teilweise den Bebauungsplan Billstedt 27 vom 2. Mai 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 157). Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Öjendorf, Schiffbek und Kirchsteinbek (Billstedt) vom 17. Januar 1958 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - s), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Diese Verordnung soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets aufgehoben werden.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 56 500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 23 200 m² (davon neu etwa 1 550 m²) benötigt; diese Flächen sind unbebaut.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen Kosten durch den Straßenbau, die Herrichtung der Entwässerungsanlagen sowie durch Entschädigungsleistungen an Kleingärtner.

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.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Nutzungsberechtigten Verhandlungen über die Räumung der betroffenen Grundstücke und Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für Pächter oder Mieter möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (zum Beispiel durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.