

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Billstedt 82

Freie und Hansestadt
Bau- und
Landesplanung
Hamburg 36, Stadthaus
Zut. 35 54 71

ARCHIV

13 Juli 1982

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. M 13/78 vom 23. Dezember 1978 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 45) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. März 1979 und 18. Juli 1980 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 610, 1980 Seite 1173) 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 das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen und im Norden Grünflächen dar. Die Glinder Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen und die dazu erforderliche Erschließung auf einer bisher für besondere Zwecke (Altenheim) festgesetzten Fläche geschaffen. Der Bau des ursprünglich vorgesehenen Alten- und Pflegeheims wurde wegen seiner Randlage zum Ortskern des Stadtteils Billstedt und seiner ungünstigen Anbindung an das Nahverkehrsnetz aufgegeben. Außerdem wird eine

...

Gemeinbedarfsfläche für Zwecke der Freiwilligen Feuerwehr Öjendorf gesichert.

4. Angaben zum Bestand

Im südwestlichen Teil des Plangebiets an der Straße Reinskamp stehen mehrere Einfamilienhäuser. Das übrige Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke 927 und 577 befinden sich im Eigentum Hamburgs. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Knick mit erhaltenswertem Baumbestand begrenzt. Weitere erhaltenswerte Knicks mit wertvollem Baumbestand befinden sich auch im westlichen Teil des Plangebiets an der Ostseite der Straße Reinskamp.

5. Planinhalt

Auf Grund der umgebenden Bebauung und der landwirtschaftlich reizvollen Lage wird für den östlichen und südlichen Teil des Plangebiets reines Wohngebiet für zweigeschossige Reihenhausbauweise festgelegt. Entsprechend dem Bestand wird an der Straße Reinskamp eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Durch Planänderung nach der öffentlichen Auslegung wurden die überbaubaren Flächen für die Grundstücke an der Straße Reinskamp 14 bis 20 a (Flurstücke 581 bis 578 und Flurstück 867) mit einer Tiefe von 20 m gegenüber bisher vorgesehenen 18 m festgelegt. Die ursprünglich vorgesehene Wohnungszahlbeschränkung wurde aufgehoben; sie ist wegen der Eingeschossigkeit der vorhandenen Bebauung und der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern entbehrlich. Diese Planänderungen sind geringfügig und betreffen nicht die Grundzüge der Planung, die Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Um den Einfamilienhauscharakter der Bebauung an der Straße Reinskamp zu sichern, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Zur Anpassung an die vorhandene Bebauung wird die eingeschossige offene Bauweise am Reinskamp nach Norden hin fortgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird hier auf zwei begrenzt, weil bei einer Neubebauung der Einfamilienhauscharakter gesichert werden soll. Mit der Festsetzung von zweigeschossigen Reihenhäusern auf den unbebauten Flächen des Plangebiets soll der Bau einer Vielzahl von Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Eine städtebauliche Einbindung ist gegeben, weil auch in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets mehrgeschossige Bauten vorhanden sind. Das Gebiet ist nicht ausschließlich durch eingeschossige Bauten geprägt.

Die für die Reihenhäuser erforderlichen Stellplätze werden in Gemeinschaftsgaragen untergebracht, um die Wohnruhe in diesem Bereich nicht zu stören. Im Bebauungsplan sind die Grundstücke, für die Gemeinschaftsgaragen- und Müllplätze bestimmt sind, entsprechend festgesetzt. Zum Schutz gegen die von der Glinder Straße ausgehenden Lärmbelästigungen ist im Norden des Wohngebiets ein aus stadtgestalterischen Gründen auf 3 m Höhe begrenzter Schutzwall vorgesehen. Sofern ein ausreichender Lärmschutz durch den Wall nicht gewährleistet ist, erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Auflagen für bauliche Schutzmaßnahmen am Gebäude.

Für die Errichtung eines eingeschossigen Wagen- und Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Öjendorf wird eine Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten des Plangebiets festgesetzt. Dieser Standort ermöglicht die schnelle und ungehinderte Zu- und Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge und damit verbunden eine möglichst geringe Störung für die umgebende Wohnbebauung.

Die Straße Reinskamp ist entsprechend ihrem Bestand festgesetzt.

Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über eine an den Reinskamp angeschlossene ringförmige Straße. Der Anregung, die Erschließungsstraße südlich des Flurstücks 576 aufzugeben und eine Stichstraße anzulegen, konnte nicht gefolgt werden, da die Erschließungsstraße in diesem Bereich eine pfeifenstielartige Zuwegung landwirtschaftlich genutzter Flächen berücksichtigt, die sich im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg befinden. Eine Stichstraßenlösung in der vom Einwender vorgeschlagenen Weise würde eine Bebauung auf dem Flurstück 927 teilweise ausschließen, weil die nach dem Hamburgischen Wegegesetz zulässigen Wohnweglängen überschritten werden und für eine Parzellierung dieses städtischen Flurstücks eine öffentliche Wegefläche als Belegenheit erforderlich ist. Die Ringstraße erhält eine Breite von 9 m mit einer Aufweitung von 11 m im mittleren und südlichen Teil für die Anlage öffentlicher Parkplätze. Das Reihenhausesgebiet wird weitgehend über nicht befahrbare 4 m und 5 m breite Wohnwege erschlossen. Die erforderliche Müllentsorgung erfolgt über die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen. Einer Anregung, für die Wohnbebauung südlich der vorhandenen Bebauung am Reinskamp Einzelmüllentsorgung für jedes Reihenhaus festzulegen, konnte aus wirtschaftlichen Gründen nicht gefolgt werden. An der Standortfestsetzung der Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße soll aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit festgehalten werden. Im Baugenehmigungsverfahren wird die genaue Lage des Platzes bestimmt und Abpflanzungen für die Müllgefäße zur Auflage gemacht, so daß die von Einwendern befürchteten Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen der Gärten nicht zu befürchten sind. Der private Spielplatz auf dem Flurstück 927 ist für Kleinkinder bestimmt. Beeinträchtigungen der Wohnruhe sind nicht zu befürchten, weil bei der Herrichtung dieses Platzes Abpflanzungen

zu den Nachbargrundstücken vorgesehen sind. Entsprechende Forderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt.

Erhaltenswerte Knicks mit Baumbestand entlang der Straße Reinskamp und der östlichen Plangebietsgrenze sollen durch ein Erhaltungsgebot gesichert werden (vergleiche § 2). Für sie gelten im übrigen 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).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Billstedt 82 ersetzt für den Planbereich insbesondere die Festsetzungen des Teilbaugebungsplans TB 205 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 202) und des Bebauungsplans Billstedt 3 vom 8. November 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 243).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 41 300 m² groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 7 350 m² (davon neu etwa 3 050 m²) und für Gemeinbedarf (Feuerwehr) neu etwa 1 000 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen Kosten für den Erwerb der Grundstücksflächen für die Feuerwehr sowie für die neuen Straßenflächen, den Bau des Wagen- und Gerätehauses für die Feuerwehr, den Bau der neuen Erschließungsstraße und der befahrbaren Wohnwege sowie auch die Beseitigung der Straße Reinskamp. Das Plangebiet ist seit längerem als Baugebiet ausgewiesen; die frühere Ausweisung Altenheim wird

...

durch diesen Bebauungsplan in Wohngebiet geändert, so daß mit einer Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung in absehbarer Zeit zu rechnen ist.

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.