

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Billstedt 98

Vom 07. Juni 1995

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Ergänzung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 3/93 vom 21. April 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 849) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 25. Februar 1994 und 16. September 1994 (Amtlicher Anzeiger Seiten 702, 2189) 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 Wohnbauflächen dar.

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die aus heutiger Sicht nicht mehr vertretbaren Ausweisungen des Bebauungsplans Billstedt 11 geändert und die Voraussetzungen für eine am Bestand orientierte bauliche Entwicklung entlang der Straßentränder geschaffen werden. Außerdem soll eine Fußwegverbindung zwischen Kapellenstraße und Druckerstraße gesichert werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

An der Kapellenstraße und an der Druckerstraße befinden sich überwiegend Wohnnutzungen in zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden. Im Bereich der Druckerstraße stehen außerdem einige Einfamilienhäuser. Nördlich der Kapellenstraße sind eine Klempnerei (Flurstück 1034), ein Betrieb zur Herstellung von Kälteanlagen (Flurstück 1036), eine Druckerei (Flurstück 1039) und ein Bestattungsinstitut (Flurstück 1038) vorhanden.

Die Gärten im Osten des Plangebiets können durch ihre Größe als relativ wertvoll für den Naturhaushalt betrachtet werden, während die kleinen Gärten im Westen des Plangebiets durch Versiegelung und bauliche Nutzungen geprägt sind. Im Bereich östlich der Wegeverbindung sind die Bodenversiegelungen bisher gering. Die Gärten sind überwiegend intensiv gepflegt; es dominieren kurzgeschnittene Rasenflächen, Zierbeete und vereinzelte oder gruppierte Bäume und Sträucher. Die größeren Gärten sind vor allem für die einheimische Vogelwelt, Kleinsäuger und Insekten von Bedeutung.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 **Reines Wohngebiet**

Die straßenparallele Bebauung, besonders im Osten der Kapellenstraße, wurde überwiegend um die Jahrhundertwende erstellt. Es handelt sich hierbei um Wohnhäuser mit den typischen Stilelementen dieser Zeit, die (bedingt durch Umbauten und Modernisierungen) nur noch in vereinzelten Fällen erkennbar sind. Dennoch erhält die Kapellenstraße durch den Bestand ein charakteristisches Bild. Um dies zu erhalten und zugleich Spielräume für bauliche Erweiterungen zu ermöglichen, wird die bisherige im rückwärtigen Bereich der Grundstücke angeordnete Bebauung aufgegeben und stattdessen eine am Bestand orientierte strassenparallele Randbebauung festgesetzt. Die neue Planung sieht deshalb eine 15 m tiefe überbaubare Fläche für eine straßenparallele, dreigeschossige geschlossene Bebauung auf der Nordseite der Kapellenstraße/westlich der Fußwegverbindung vor. Die vordere Baugrenze ist um ca. 4 m von dem Straßenrand zurückgesetzt, um die Vorgärten zu erhalten.

Entsprechend der Nutzung und dem Charakter der Bebauung wird in Teilbereichen südlich der Druckerstraße ebenfalls eine geschlossene zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung mit einer 15 m tiefen überbaubaren Fläche ausgewiesen.

Dem Bestand entsprechend wird für die Grundstücke Druckerstraße 14 bis 20 (Flurstücke 1023, 1024 und 1025) eine zweigeschossige offene Bebauung mit einer 15 m tiefen überbaubaren Fläche für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Zum Erhalt des Einfamilienhauscharakters sind nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im östlichen Planbereich wird dem Bestand entsprechend eine zweigeschossige offene Bebauung festgesetzt. Die nördlich der Kapellenstraße stehenden Gebäude haben den Charakter von kleineren Mehrfamilienhäusern. Wegen der Größe der Grundstücke und entsprechend der umgebenden Bebauung sind hier innerhalb einer 25 m tiefen überbaubaren Fläche nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zur Sicherung der Einfamilienhäuser an der Druckerstraße 30 a/b und 32 (Flurstücke 1052 und 1053) wird eine eingeschossig bebaubare Fläche in offener Bauweise mit der Beschränkung von zwei Wohnungen je Wohngebäude ausgewiesen.

Mit Ausnahme der Grundstücke Kapellenstraße 35 bis 51 und Druckerstraße 24 bis 28, für die eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt ist, wird eine der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), entsprechende Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundstücke Kapellenstraße 35 bis 51 mit einer Tiefe bis zu 65 m weisen nur Breiten von 9 m bis 13 m auf. Wegen dieser geringen Breiten ist eine Erschließung der hinteren Grundstücksteile nur bei wenigen Grundstücken möglich. Es wird deshalb von der Ausweisung einer zusätzlichen Bebauung auf den hinteren Grundstücksteilen abgesehen, weil dies zu einer ungeordneten, die Nachbargrundstücke stark beeinträchtigenden Situation führen würde. Um jedoch die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zu verbessern, wird die straßenparallel bebaubare Fläche mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Insgesamt wird im westlichen Bereich des Plangebiets durch die festgesetzten Baugrenzen vor allem der Bestand gesichert. Eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile mit Hauptgebäuden wird ausgeschlossen. Die Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 lassen auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung kaum noch Nebenanlagen und Stellplätze zu.

Im östlichen Teil des Plangebiets sind die Baugrenzen auf Grund der großen Grundstücke wesentlich großzügiger bestimmt, so daß trotz bisher geringer Versiegelungen eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden kann. Hier sind bei der Realisierung des Bebauungsplans auf Grund der getroffenen Festsetzungen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z.B. Grundwasserneubildung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Klima) und eine Verringerung des Grünvolumens gegeben.

## **5.2 Allgemeines Wohngebiet**

Für den westlichen Teil der Kapellenstraße und an der Straße Oberschleems wird dreigeschossiges, am Bestand orientiertes, allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Für die Bebauung wird eine der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung entsprechende Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

An der Straße Oberschleems und für das Grundstück Druckerstraße 4 wird eine 12 m tiefe, an der Kapellenstraße eine 15 m tiefe überbaubare Fläche (jeweils in weitgehender Anlehnung an den Bestand) ausgewiesen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen werden die vorhandenen Betriebe in ihren Nutzungen gesichert. Es handelt sich bei den Betrieben um ortsansässige, kleingewerbliche Firmen, die durch ihr geringes Geschäftsvolumen nicht störend sind; auch wurde bisher kein die Umgebung unvertretbar belastender Fahrverkehr verursacht.

## **5.3 Oberflächenentwässerung**

Im Plangebiet sind Regenwassersiele vorhanden, so daß für die Grundstücke grundsätzlich ein Anschlußzwang besteht. Im Hinblick auf das geplante Wasserschutzgebiet Billstedt/Billbrook sowie einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen soll jedoch das Niederschlagswasser möglichst auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht bzw. für die Gartenbewässerung verwendet werden. Es besteht daher für den einzelnen Grundeigentümer die Möglichkeit, über einen Antrag von dem Anschlußzwang an das Regenwassersiel befreit zu werden.

## **5.4 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen, die bestandsgemäß ausgewiesen werden, erschlossen. Im Bereich der Straße Oberschleems/Kapellenstraße wird die Eckabschrägung vergrößert, um einen verkehrsgerechten Ausbau zu ermöglichen. Der vorhandene Verbindungsweg für Fußgänger (Flurstück 1019 und Teile des Flurstücks 1048) zwischen der Kapellenstraße und der Druckerstraße wird durch Ausweisung einer 3,5 m breiten Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Mit dem Verbindungsweg soll für Fußgänger die Erreichbarkeit des Kindertagesheims nordöstlich der Druckerstraße, der nördlich vom Plangebiet liegenden U - Bahnhaltestelle Merkenstraße wie auch der Bushaltestelle in der Kapellenstraße verbessert werden. Die hier bislang geplante Straßenverbindung zwischen Möllner Landstraße und Steinbeker Hauptstraße ist aufgegeben worden. In dem nördlich der Druckerstraße liegenden Gebiet sind umfangreiche Wohnungsbauten entstanden, die eine Realisierung der vorgenannten Straßenverbindung ausschließen.

### **5.5 Schutz der Bäume**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte, dem Baumschutz unterliegende Bäume. Besonders hervorzuheben sind die im Bereich der Vorgartenflächen an der Kapellenstraße vorhandenen Kopflinden. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 1 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

### **5.6 Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Wasserschutzgebietes Billbrook/Billstedt. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung soll das Gebiet in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

### **5.7 Grünfestsetzungen**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind geringfügige bauliche Verdichtungen möglich, die eine Herrichtung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen nach sich ziehen können.

Die folgenden Festsetzungen sollen die Voraussetzung für die Sicherung vorhandener Qualitäten des Naturhaushalts schaffen und Beeinträchtigungen vermeiden:

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als offene Vegetationsflächen herzurichten. Mindestens 30 vom Hundert der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 1).
- Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 2). Garagenwände und fensterlose Gebädefassaden sind je 2 m Wandlänge mit mindestens einer Schling- oder Kletterpflanze zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 2).
- Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3).
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4).
- Für Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubholzarten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 5).

Vornehmlich durch die Vorschrift zu den Vegetationsflächen sollen einerseits neue Biotope für Fauna und Flora geschaffen, andererseits aber auch die Qualität des Wohnumfelds erhalten werden. Mit der Begrünung von Garagenwänden und Fassaden sowie mit der Überdeckung von Tiefgaragen soll ein Minimum an Begrünung geschaffen werden sowie das Gedeihen der Bepflanzung bei normalen Witterungsverhältnissen erreicht werden. Durch wasserdurchlässige Aufbauten der Gehwege und Stellplatzflächen wird insbesondere die Niederschlagsversickerung und die Grundwasserneubildung gefördert.

Obwohl nur im östlichen Teil des Plangebiets die Möglichkeit einer geordneten, ökologisch verträglichen Neubebauung geschaffen wird, rechtfertigt hier der geringe Umfang möglicher Neubauten und der Bebauung keine Dachbegrünung von Hauptgebäuden. Wegen des Bestandes ist im westlichen Planbereich eine Dachbegrünung von Hauptgebäuden ebenfalls nicht zu vertreten.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Billstedt 11 vom 2. November 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 231) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 34.800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4.430 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 400 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Straßenverkehrsflächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut und werden gegenwärtig als Wegeflächen genutzt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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