

### zum Bebauungsplan Eidelstedt 21

*v. 9. Juli 1980*

#### 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. E 2/77 vom 13. September 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1393) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. September 1977 und 19. Januar 1979 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1425, 1979 Seite 120) stattgefunden.

#### 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 Wohnbauflächen dar. Die Pinneberger Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

#### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um in dem Gebiet zwischen Zweigweg, Halstenbeker Weg, Pinneberger Chaussee und Lohkampstraße verdichteten Wohnungsbau zu ermöglichen. Für Flächen der Bundespost ist das Maß der Nutzung festgesetzt. Außerdem wird eine öffentliche Spielplatzfläche gesichert.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist nördlich der Lohkampstraße, am Zweigweg und am Halstenbeker Weg mit Einzelhäusern bebaut. An der Pinneberger Chaussee stehen darüber hinaus zwei neuere zweigeschossige Wohnzeilen. Auf einigen Grundstücken an der Pinneberger Chaussee befinden sich Handwerksbetriebe und Läden. Von der Lohkampstraße abgesetzt ist eine Fernsprechortsvermittlungsstelle eingerichtet. Gegenüber der Einmündung des Gladiolenwegs in die Lohkampstraße befindet sich eine größere Gärtnerei. In das Blockinnere führt der Mergenthalerweg zu einer Einfamilien-Reihenhaus-Siedlung.

#### 5. Planinhalt

Das Plangebiet liegt in der Nähe des noch zu entwickelnden Ortszentrums Eidelstedt. Es wird durch Bushaltestellen an der Pinneberger Chaussee und der Lohkampstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bereits vorhandenen Wohnnutzungen in diesem Gebiet sollen die Voraussetzungen für eine angemessene Verdichtung der Wohnbebauung geschaffen werden, und zwar im wesentlichen durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf rückwärtigen Grundstücksteilen. Dem Bestand entsprechend wird überwiegend reines Wohngebiet für eine zweigeschossige Nutzung festgesetzt. Auf größeren zum Eidelstedter Zentrum gelegenen Flächen sind in geschlossener Bauweise drei Geschosse zulässig. Diese Geschosßzahl ist im Hinblick auf das städtebauliche Ziel einer Intensivierung von Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der Bebauung in der Umgebung gerechtfertigt. Auf einer Teilfläche an der Lohkampstraße wurde ein zusätzliches Staffelgeschoß festgesetzt, um hier am Rande des Ortszentrums einen städtebaulichen Übergang von der angestrebten dichteren Bebauung im Zentrum zu der aufgelockerten Bauweise in den äußeren Bereichen Eidelstedts zu schaffen. Das Staffel-

geschoß ist allseitig um 2,0 m zurückzusetzen (vgl. § 2 Nummer 3). Auf den übrigen Wohngebietsflächen in den vom Ortszentrum weiter entfernten Plangebietsteilen sind lediglich zwei Geschosse zulässig, um damit die städtebaulich gewünschte Abstufung der Gebäudehöhen zu erreichen. Außerdem werden auf den Flächen, die für reine Wohnnutzung vorgesehen sind, Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, die die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nicht ausschöpfen. Damit wird sichergestellt, daß der gewachsene Charakter des Gebiets gewahrt bleibt und die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung in vertretbarem Rahmen gehalten werden. Dies gilt insbesondere für die noch ungenutzte, größere Fläche im Blockinnenbereich zwischen Zweigweg, Halstenbeker Weg und Pinneberger Chaussee. Diese für eine Reihenhausbauung vorgesehene Fläche, deren Baugrenzen nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in Einzelheiten geändert wurden, wird durch eine neue Erschließungsstraße an den Halstenbeker Weg angeschlossen. Sollten dort noch weitere Verkehrsflächen erforderlich werden, werden sie nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 4). Die Flächenausweisung läßt für die Baukörperstellungen und damit für die Gestaltung der gesamten neuen Wohnanlage größtmögliche Freiheit. Um die Durchführung dieser Planung zu erleichtern, ist hier ein vorgesehenes Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet. Eine schon vorhandene Reihenhausbauung am Mergenthalerweg ist in den Plan übernommen worden. Am Mergenthalerweg und innerhalb des neuen Reihenhausgebiets sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt worden. Die Stellplatzanlage am Mergenthalerweg ist vorhanden und wird dem Bestand entsprechend in den Plan übernommen. Für das Reihenhausgebiet sind im Bereich der Kehre der vom Halstenbeker Weg abzweigenden neuen Erschließungsstraße Gemeinschaftsstellplätze an städtebaulich und verkehrsmäßig geeigneter Stelle vorgesehen, um eine Beruhigung der neuen Reihenhaussiedlung zu erreichen. Die Stellplätze liegen in angemessener Entfernung zu den neuen Gebäuden und sind im Zusammenhang mit den Reihenhäusern, die von einem Bauträger errichtet werden sollen, herzurichten.

Nach der öffentlichen Auslegung des Plans wurden auf Grund vorgebrachter Einwendungen Planänderungen, die insgesamt nicht die Grundzüge der Planung berühren, vorgenommen, zu denen die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke gehört wurden. In den Wohngebieten wurden die überbaubaren Flächen durch Verschiebung der Baugrenzen auf den Flurstücken 2112 bis 2115, 2118, 2141, 2142, 2148, 2149, 2152, 2167 und 2168 vergrößert. Soweit bei den vorgenannten Flurstücken keine Baukörper festgesetzt, sondern Flächenausweisungen getroffen wurden, sind außerdem Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt worden. Gleichzeitig wurden die rückwärtigen Teile der Flurstücke 2142 und 2143 in das reine Wohngebiet einbezogen und nur für die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen, weil eine Bebauung des Flurstücksteils 2142 mit einem Einzelhaus im Hinblick auf einzuhaltende Abstände zu einer Unbebaubarkeit des rückwärtigen Bereichs des Flurstücks 2143 führen würde.

Entlang der Pinneberger Chaussee und an der Lohkampstraße ist in Teilbereichen allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An der Pinneberger Chaussee sind Läden und Handwerksbetriebe vorhanden, die für die Versorgung der Bevölkerung aus der Umgebung notwendig sind und dort weiterhin erhalten werden sollen. Auf dem Flurstück 2153 an der Lohkampstraße ist ein größerer Gartenbaubetrieb vorhanden. Diese Nutzung soll auch künftig bestehen bleiben; deshalb wird die nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise mögliche Zulassung von Gartenbaubetrieben in eine allgemeine Zulässigkeit umgewandelt (vgl. § 2 Nummer 2). Gleichzeitig wird mit der Festsetzung allgemeinen Wohngebiets für dieses Flurstück deutlich gemacht, daß auch diese Fläche bei Aufgabe der jetzigen Nutzung einer Wohnnutzung zugeführt werden kann. Wegen der Größe des Flurstücks können die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung hier noch erreicht werden. Auf den zum Eidelstedter Zentrum gerichteten Flächen mit dreigeschossiger Nutzung wurden dagegen

- unter Beachtung der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung - geringere als die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Geschoßflächenzahlen festgesetzt.

Auf dem Flurstück 2126 nördlich der Lohkampstraße betreibt die Deutsche Bundespost eine Fernsprechortsvermittlungsstelle, die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wurde. Das Grundstück erhält eine neue Belegenheit an der für die Erschließung des vorgesehenen Reihenhauses erforderlichen, vom Halstenbeker Weg abzweigenden Straße. Die bisherige Überfahrt über das Flurstück 2127 kann daher aufgegeben und diese Fläche dem Wohnbaugebiet zugeschlagen werden.

Die vorhandene und geplante Bebauung erfordert die Sicherung einer Spielplatzfläche, auf der auch größere Kinder spielen können. Ein schon vorhandener Spielplatz zwischen der Lohkampstraße und dem Niekampsweg südlich des Plangebietes ist für diesen Zweck zu klein. Die für den neuen Spielplatz im Blockinnern zwischen Lohkampstraße und Pinneberger Chaussee vorgesehene Fläche ist etwa 3 800 m<sup>2</sup> groß und stellt die Mindestanforderung an Spielplätze dieser Art dar. Der Spielplatz erhält Anpflanzungen, die zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Belästigungen notwendig sind. Die Spielplatzfläche ist unter Abwägung der verschiedenen Belange nach der öffentlichen Auslegung auf Grund vorgebrachter Einwendungen dadurch verkleinert worden, daß nur noch ein geringer Teil des Flurstücks 2153 für Spielplatzzwecke beansprucht wird und ein Anschluß an die Lohkampstraße über das Flurstück 2141 entfallen ist. Auf diesen beiden Flurstücken wurden die Möglichkeiten für eine bauliche Nutzung erweitert. Die Verkleinerung der Spielplatzfläche im östlichen Bereich wurde auf der Westseite teilweise dadurch ausgeglichen, daß jetzt Teile des Flurstücks 4384 für Spielplatzzwecke in Anspruch genommen werden. In diesem Bereich wird über einen neuen 4,0 m breiten öffentlichen Weg die Verbindung des Spielplatzes mit der Lohkampstraße hergestellt. Diese Verbindung ist notwendig, um eine bessere Erreichbarkeit des Geländes auch für Kinder aus dem südlich an das Plangebiet

anschließenden Wohngebiet zu sichern. Dieser Weg kann - nach Aufgabe der Verbindung über das Flurstück 2141 - unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückssituation und unter Schonung vorhandener Substanz nur über das Flurstück 4142 geführt werden. Wegen knapper seitlicher Grenzabstände ist eine Wegführung über die Flurstücke 2127 und 2128 nicht möglich, wie in einer Anregung empfohlen. Innerhalb der neuen über das Flurstück 4142 verlaufenden öffentlichen Wegefläche muß ein Siel verlegt werden. Der Weg muß deshalb so hergerichtet werden, daß er im Bedarfsfall von Sielbetriebsfahrzeugen befahren werden kann. Außerdem sind im Zuge der Herrichtung geeignete Vorkehrungen gegen Beeinträchtigungen der angrenzenden Flurstücke durch Abpflanzungen oder ähnlich vorgesehen. Der neue Verbindungsweg endet an der Kehre einer ordnungsgemäß hergerichteten, also insbesondere mit beidseitigen Gehwegen versehenen Erschließungsstraße, die wenig befahren werden wird und vor allem keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muß. Von daher sind erhebliche Verkehrsgefährdungen für Kinder nicht zu erwarten. Eine weitere Verbindung zum Spielplatz wird vom Mergenthalerweg notwendig, weil damit nicht nur eine verkehrssichere Erreichbarkeit des Geländes gewährleistet ist, sondern auch eine Wegeverbindung für die Bevölkerung nach Südosten zum Eidelstedter Zentrum hergestellt werden kann. Die Anbindung des Spielplatzes nach Norden zur Pinneberger Chaussee ist über das Flurstück 2147 gegeben.

Die Veränderungen der Spielplatzgrenzen im Westen haben zu entsprechenden Änderungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplans im neu festgesetzten Reihenhausesgebiet geführt. Auf den Flurstücken 2123, 2125, 4384 und 4002 sind die Baugrenzen erweitert bzw. begradigt worden. Auch hierzu sind die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Flurstücke gehört worden. Die Grundzüge der Planung sind durch die vorstehenden Änderungen nicht berührt.

Die für die Straßen festgesetzten Begrenzungslinien sind im wesentlichen aus bisher verbindlichen Bebauungsplänen übernommen worden. Die Breite der vom Halstenbeker Weg

abzweigenden neuen Straße ergibt sich aus ihrer Funktion als Erschließungsstraße für eine größere unbebaute Fläche, wobei auch öffentliche Parkplätze hergestellt und die Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen sichergestellt werden müssen. Der Mergenthalerweg muß auf 9,0 m verbreitert werden, um eine ordnungsgemäße Erschließung der neuen Bebauung auf dem Flurstück 2169 zu erzielen. In seinem mittleren Teil wird der Mergenthalerweg bei einer Breite von 14,5 m die notwendigen öffentlichen Parkplätze aufnehmen. Hier sind auch wertvolle Bäume vorhanden, die im Straßenraum erhalten werden sollen. Für den Halstenbeker Weg ist in seiner westlichen Hälfte eine Verbreiterungsfläche nach Norden festgesetzt. Hier stehen wertvolle Eichen, die erhalten werden sollen. Deshalb ist vorgesehen, Rad- und Fußwege von der Fahrbahn abgesetzt zu führen und die Bäume innerhalb eines dazwischen liegenden Schutzstreifens zu sichern. Für den übrigen Teil des Halstenbeker Wegs wurde auf eine Verbreiterung in nördlicher Richtung nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans verzichtet. Die Straßenbegrenzungslinie wurde um etwa 3 m nach Süden zurückgenommen und damit auf die im Teilbebauungsplan TB 124 vorgesehene Linie verlegt.

Im Plangebiet stehen einige erhaltenswerte Bäume. Soweit sie dem Baumschutz unterliegen, gelten für sie Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1972 Seite 78).

## 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Eidelstedt vom 22. Januar 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 143, 1955 Seite 61) und der Teilbebauungsplan TB 124 vom 16. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 1039) aufgehoben. Ferner werden die auf Grund des "Fluchtliniengesetzes von 1875" Verkehrsflächen festsetzenden Fluchtlinienpläne vom 5. März 1934 für das Gebiet zwischen

Lohkampstraße, Halstenbeker Grenze, Halstenbeker Weg, Pinneberger Weg und Zweigweg in Altona - Eidelstedt Reg. Nr. 37 und für das Gebiet zwischen Bankstraße, Lohkampstraße und Jaarsmoorweg Reg. Nr. 38 aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 137 200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 24 400 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 6 600 m<sup>2</sup>), für einen neuen Spielplatz etwa 3 800 m<sup>2</sup> und für Gemeinbedarfsflächen etwa 2 350 m<sup>2</sup> benötigt.

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

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.

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.