

1. Grundlage und Verfahrensablauf

17. April 1990

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. E 3/83 vom 18. August 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1453) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Januar 1985 und 16. Februar 1988 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 34, 1988 Seite 289) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Planänderungen wurden unter Beachtung der Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen.

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 Wohnungsbauflächen und Grünflächen dar. Der Süden

und Westen des Plangebiets wird von Bahnanlagen begrenzt.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einfamilienhaus- und Geschößwohnungsbau geschaffen werden. Darüber hinaus werden eine Reihenhaussiedlung beiderseits der Lampéstraße in ihrem Bestand gesichert sowie bauliche Erweiterungen in dieser Siedlung ermöglicht. Eine Kleingartenanlage nördlich der Straße Möhlenort soll gesichert und einschließlich einer geringfügigen Erweiterung als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen werden. Die Reichsbahnstraße soll zur Anlage von Radwegen verbreitert und der Grünzug entlang der Mühlenau nördlich Möhlenort verlängert werden.

4. Angaben zum Bestand

Die Flächen zwischen Furtweg, der Straße Möhlenort und der Mühlenau werden überwiegend gewerblich genutzt. Der größte Teil wird von einer Tiefbaufirma (Bohrunternehmen) genutzt, außerdem sind hier ein Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt, ein Getränkemarkt sowie ein Heizöl- und Kohlenhandel vorhanden. Die z.T. baumbestandenen Flächen zwischen den Gewerbebetrieben liegen brach. Westlich der Mühlenau schließen sich eine Parkanlage und Kleingärten an. Nördlich der Straße Möhlenort an der Mühlenau befinden sich außerdem die zu Lagerzwecken genutzten Gebäude einer ehemaligen Wassermühle. Südlich der Straße Möhlenort, westlich der Mühlenau sind drei- und viergeschossige Wohngebäude und beiderseits der Lampéstraße zweigeschossige Reihenhausszeilen mit Garagenanlagen und einem Spielplatz vorhanden. Im südöstlichen Plangebiet verläuft ein die Mühlenau begleitender Wanderweg. Zwischen der Mühlenau, der Straße Möhlenort und der Reichsbahnstraße sind eingeschossige Einfamilienhäuser, eine als Möbellager genutzte ehemalige Windmühle und ein dreigeschossiges Wohngebäude vorhanden.

...

Im Plangebiet befinden sich zwei topographische Geländeänderungen im Bereich westlich der Reichsbahnstraße und nördlich der Straße Möhlenort. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Die überwiegend im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen Flächen westlich der Reichsbahnstraße, nördlich der Straße Möhlenort, bieten durch ihre Nähe zum Zentrum und zur Schnellbahnhaltestelle Eidelstedt, sowie zu Buslinien an der Kieler Straße und durch ihre Ausrichtung auf westlich angrenzende Grünflächen gute Entwicklungsmöglichkeiten für Einfamilienhaus- und Geschößwohnungsbau. Für die Aufteilung und innere Erschließung der Wohnbauflächen wurden gutachterlich Entwürfe entwickelt, um eine städtebaulich anspruchsvolle Lösung zu erzielen. Dementsprechend wird im Rahmen einer Flächenausweisung für die Flurstücke 1761, 5088 und 5034 zwei- und dreigeschossiges reines Wohngebiet festgesetzt. Einer Ausweisung von Gewerbegebiet steht die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Zielsetzung für die Entwicklung des vorhandenen Wohnstandortes entgegen. Die südlich der Straße Möhlenort und östlich der Reichsbahnstraße außerhalb des Plangebiets liegende Wohnbebauung und die Grünflächen beiderseits der landschaftlich gestalteten Mühlenau sind bestimmende Elemente zur Ausweisung von reinem Wohngebiet westlich der Reichsbahnstraße, nördlich der Straße Möhlenort.

Im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage werden die Höchstwerte der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgelegten Nutzungsmaße mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8 für die zweigeschossige Teilfläche und von 1,0 für die dreigeschossige Teilfläche ausgeschöpft. ...

Für das zweigeschossige reine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, mit der eine durchgehende Randbebauung an der Straße Möhlenort vermieden und ein städtebaulich gegliederter Übergang von der geschlossenen Bebauung an der Reichsbahnstraße zur Grünanlage an der Mühlenau geschaffen werden soll. Im dreigeschossigen Bereich wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine Anpassung an die Bebauung auf der östlichen Seite der Reichsbahnstraße (außerhalb des Plangebiets) zu erreichen. In diesem Bereich erfolgte nach der öffentlichen Auslegung im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Konzeption der Wohnbebauung eine Anhebung der Geschoßflächenzahl von 0,8 auf 1,0 und eine Änderung von offener in geschlossene Bauweise. Diese Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die auf den städtischen Flächen befindlichen Gewerbebetriebe sollen geräumt werden, da sie dem städtebaulichen Ziel, in diesem Gebiet neue Wohnbebauung zu ermöglichen, entgegenstehen. Diese Maßnahme ist darüber hinaus notwendig, um die östlich der Reichsbahnstraße angrenzenden Wohngebiete vor Lärmemissionen der Gewerbebetriebe zu schützen und eine Reduzierung der vom gewerblichen Kraftfahrzeugverkehr erzeugten Beeinträchtigungen zu erreichen.

Die Wohnbebauung westlich der Reichsbahnstraße, südlich der Lampéstraße wird dem Bestand entsprechend als dreigeschossiges reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von 12 m ausgewiesen.

Südlich der Straße Möhlenort, östlich der Mühlenau ist ein weiteres reines Wohngebiet auf den Flurstücken 5024 und 5173 ausgewiesen. Die offene Bauweise und die Beschränkung auf zwei Geschosse bei einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und einer Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an der bestehenden Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die Festsetzung der Höchstwerte der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung

festgelegten Nutzungsmaße erfolgt in Anlehnung an die entsprechende Festsetzung nördlich der Straße Möhlenort und soll eine einheitliche Entwicklung der Wohngebiete fördern. An der Ostgrenze des Flurstücks 5024 ist eine private unterirdische Abwasserleitung gekennzeichnet, die einen südlich des Plangebiets liegenden Gewerbebetrieb an die Mühlenau in Höhe der ehemaligen Wassermühle anbindet. Eine Überbauung der Abwasserleitung ist entsprechend der privat begründeten Dienstbarkeiten nicht zulässig.

Die Festsetzung von drei- bis viergeschossigem reinem Wohngebiet in geschlossener Bauweise südlich der Straße Möhlenort (Flurstück 5172) entspricht dem Bestand. Für diese Bebauung sind nur Flachdächer zulässig; Staffelgeschosse werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3). Die über das Flurstück 5172 verlaufenden unterirdischen Abwasserleitungen sind bestandsgemäß im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Auf Teilflächen des Flurstücks 5029 (westlich der Mühlenau, nördlich der Straße Möhlenort) ist reines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Flächenausweisung in offener Bauweise festgesetzt worden. Mit dieser Ausweisung wird sowohl ein Übergang zum Geschoßwohnungsbau südlich der Straße Möhlenort geschaffen als auch einer städtebaulich sinnvollen aufgelockerten Bebauung zwischen den umgebenden Grünflächen Rechnung getragen. Die Höchstwerte der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 voll ausgeschöpft. Diese Festsetzung ist in Zusammenhang mit der zweigeschossigen offenen Bebauung östlich der Mühlenau, beidseitig der Straße Möhlenort erfolgt. Sie soll eine gleichartige städtebauliche Entwicklung mit einer der verkehrsgünstigen Lage angepaßten Verdichtung in den reinen Wohngebieten fördern. ...

Die Flächenausweisung bezieht die historischen Gebäudereste einer ehemaligen Wassermühle mit ein, um sie für den Fall einer Instandsetzung und Umnutzung planungsrechtlich zu sichern. Von der Festlegung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 des Baugesetzbuchs oder einer denkmalpflegerischen Unterschutzstellung ist auf Grund des baulichen Zustands und des Fehlens wichtiger konstruktiver Teile des ehemaligen Mühlengebäudes abgesehen worden. Eine planungsrechtliche Sicherung der nördlich vom ehemaligen Mühlengebäude liegenden Lagerräume kann nicht erfolgen, weil ein Teil der Fläche zur Erweiterung der angrenzenden Parkanlage vorgesehen ist und Lieferverkehr durch häufiges An- und Abfahren von Lastkraftwagen die Wohnruhe der angrenzenden Wohnbebauung in unverträglichem Maß beeinträchtigen würde. Da eine Wohnnutzung des ehemaligen Mühlengebäudes nur mittels erheblicher Umbaumaßnahmen realisierbar ist, sind auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Damit kann eine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mögliche Nutzung dieser exponiert liegenden Fläche unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erreicht werden. Die vorgenannte textliche Regelung, die Erweiterung der Baugrenzen auf dem Flurstück sowie die Aufnahme von Grund- und Geschoßflächenzahlen erfolgten auf Grund von Einwendungen nach der öffentlichen Auslegung. Die Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

In der geschlossenen Bauweise sind die Fassaden der zu errichtenden Gebäude architektonisch zu gliedern, insbesondere durch Vor- und Rücksprünge, Balkone, Loggien und Erker. Die Länge eines senkrecht ungegliederten Fassadenabschnittes soll 25 m nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 2). Die langgestreckten Baukörper sollen bevorzugt durch die Bildung von gegliederten senkrechten Fassadenabschnitten strukturiert werden. Mit dieser Festsetzung soll eine gute optische Einbindung des geplanten Wohnungsbaus in die bestehende

aufgelockerte Bebauung der näheren Umgebung und eine Anpassung an Reihen- und Einfamilienhäuser in der Nachbarschaft erreicht werden.

5.2 Reihenhäuser beiderseits der Lampéstraße

Mit der Festsetzung von reinem Wohngebiet für eine zweigeschossige Reihenhausbauung beidseitig der Lampéstraße soll die vorhandene Siedlung in ihrem Bestand gesichert werden. Da bei den Bewohnern der Reihenhaussiedlung allgemein der Wunsch nach Erweiterung ihrer mit geringer Wohnfläche bemessenen Gebäude besteht und in den letzten Jahren Anbauten bereits genehmigt wurden, soll durch die Ausweisung von eingeschossigen 4 m tiefen Anbauten die Grundlage für eine geordnete Erweiterung in städtebaulich vertretbarer Form geschaffen werden. Die Baugrenzen um die Endreihenhäuser sind so gefaßt, daß ein Mindestabstand an der schmalsten Stelle von etwa 2 m zu den Grundstücksgrenzen und damit der von Gärten geprägte Charakter der aufgelockerten Bebauung erhalten bleibt. In der Abstandsfläche sind lediglich bauliche Nebenanlagen zulässig. Eine weitergehende Erweiterung der Baugrenzen zu den Nachbarflurstücken würde dem städtebaulich wesentlichen Gesichtspunkt der voneinander deutlich abgesetzten Reihenhauszeilen mit dem Durchblick in die Gartenbereiche widersprechen.

Innerhalb der Wohnbauflächen sind vorhandene unterirdische Abwasserleitungen gekennzeichnet. Diese Trassen sind grundbuchlich gesichert und dürfen nicht überbaut werden. Auf den Flurstücken 3004 bis 3009 (Lampéstraße 11a bis f) können deshalb Anbauten im Südwesten des vorhandenen Baukörpers nicht zugelassen werden. Eine planungsrechtliche Sicherung des ungenehmigten Anbaus auf dem Flurstück 3009 ist daher nicht möglich.

Es kann eine Überschreitung der vorderen Baugrenzen durch eingeschossige Eingangsvorbauten bis zu 2 m in einer Breite von nicht mehr als der Hälfte der Frontlänge des einzelnen Reihenhauses zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 7.1). Mit

...

dieser Festsetzung wird eine Möglichkeit zur Erweiterung der beengten Eingangsbereiche der Reihenhäuser geschaffen. Darüber hinaus trägt diese Vorschrift den in diesem Bereich schon mehrfach errichteten Eingangsvorbauten Rechnung.

Anbauten und Eingangsvorbauten sind in Material und Gestaltung den Reihenhäusern anzupassen. Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände sind in weißgestrichenem Putz oder in gelbem Verblendstein auszuführen. Die Dächer der eingeschossigen Anbauten dürfen höchstens 6 Grad geneigt sein (vgl. § 2 Nummer 7.2). Mit diesen Gestaltungsvorschriften soll sichergestellt werden, daß eine Vielfältigkeit der Fassadengestaltung eingeschränkt und damit die städtebauliche Wirkung der Gesamtanlage bewahrt wird. Durch die eingeschränkte Dachneigung der eingeschossigen Anbauten wird auch auf die Fenster im ersten Obergeschoß Rücksicht genommen.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 7.3). Die Bestimmung trägt den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung und berücksichtigt zudem das Erfordernis, die Wohnwege im Gemeinschaftseigentum der Grundeigentümer in der "Lampé-siedlung" zu belassen.

Die Stadt hat für die ordnungsgemäß hergestellte Lampéstraße durch Widmung die Wegebaulast übernommen. Die mit wegebau-lichen Mängeln behafteten Wohnwege können jedoch aus den nachfolgenden Gründen von der Stadt nicht übernommen werden:

- Die als Gehwege angelegten und mit Betonplatten hergestellten Wohnwege liegen überwiegend außerhalb der dafür vorgesehenen und grundbuchlich festgesetzten Wegeparzellen auf Flächen der anliegenden Einzelgrundstücke; dies gilt ebenso in Teilbereichen für die verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere für das öffentliche Siel.

...

- Die im Gemeinschaftseigentum befindlichen Wegeparzellen werden teilweise von den Anliegern als Garten genutzt und sind mit Einfriedigungen - zum Beispiel Zäunen oder Hecken - versehen oder mit Bäumen bepflanzt. Die Stadt kann derart ausgestattete Wegeflächen nicht übernehmen, und dem öffentlichen Verkehr widmen, unterhalten und der damit verbundenen Verkehrssicherungspflicht nachkommen.

Hier muß zunächst die vertragliche Verpflichtung der Grundeigentümer, geregelte Verhältnisse zu ihren Lasten herzustellen, erfüllt werden. Erst danach ist nach § 65 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1974 Seite 41, 1984 Seite 61) die Möglichkeit eröffnet, eine Übernahme durch Hamburg zu erreichen. Entsprechende Anträge können dann gegebenenfalls auch nur für einzelne Wohnwege gestellt werden.

5.3 Allgemeines Wohngebiet

An der Einmündung des Furtweges in die Reichsbahnstraße und an der Reichsbahnstraße südlich Möhlenort wird dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Mit der Ausweisung sollen auf diesen Flächen Wohnungsbau und nicht störende Handwerksbetriebe und Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, auch zukünftig ermöglicht werden. Durch die Festsetzung dreigeschossiger geschlossener Bauweise wird eine straßenparallele Randbebauung in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung (außerhalb des Plangebiets) und die geplanten Gebäude im reinen Wohngebiet nördlich Möhlenort angestrebt. Die Bebauung orientiert sich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 an den Höchstwerten nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage zwischen der S-Bahnhaltestelle Eidelstedt und dem Eidelstedter Zentrum. ...

Im Eckbereich Furtweg, Reichsbahnstraße berücksichtigen die ausgewiesenen Baugrenzen zum Teil den vorhandenen Gebäudebestand. Mit dem Abrücken der Baugrenze von der Reichsbahnstraße und der westlichen Verschwenkung des Baukörpers am Furtweg sollen der Straßenraum und die Parkanlage optisch erweitert werden. Die Tiefe der überbaubaren Flächen von 15 m ermöglicht Spielraum bei der Hochbauplanung. Für die im allgemeinen Wohngebiet befindlichen Gewerbebetriebe ist auf Grund des von ihnen ausgehenden Störungsgrades (Kraftfahrzeugverkehr, Lärm etc.) eine langfristige planungsrechtliche Absicherung und Verfestigung in dem vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet städtebaulich nicht vertretbar. Die vorhandenen Gewerbebetriebe (Kraftfahrzeughandel und -service, Brennstoffhandel, Getränkemarkt) haben Bestandschutz.

Auf dem Flurstück 5022 (Am Mühlenteich 5) befindet sich eine ehemalige Windmühle. Sämtliche technischen Einrichtungen im Inneren der Mühle sind nicht mehr vorhanden oder irreparabel beschädigt, so daß auch keine Rekonstruktion der Flügel möglich ist. Eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz oder die Festlegung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 des Baugesetzbuchs ist daher nicht beabsichtigt. Der Gewerbebetrieb, der diese Gebäude als Möbellager nutzt, ist im allgemeinen Wohngebiet wegen seines Störungsgrades planungsrechtlich nicht zulässig, hat aber Bestandsschutz.

Bei Aufhebung der Straße Am Mühlenteich soll im Baugenehmigungsverfahren eine Empfehlung für einen rücksichtsvollen Umgang mit der historischen Umgebung der Windmühle, insbesondere mit dem Pflasterbelag, gegeben werden.

Hinsichtlich der Anforderungen für die Fassadengestaltung der Gebäude (vgl. § 2 Nummer 2) gelten die Erläuterungen zum reinen Wohngebiet entsprechend (siehe Ziffer 5.1).

5.4 Stellplätze

Auf den Flurstücken 2955 (Ecke Möhlenort/Lampéstraße) und 3030 (südlich Lampéstraße) sind zwei Garagenanlagen vorhanden, die sich wie die Wohnwege im Gemeinschaftseigentum der Anwohner befinden. Die Garagenanlagen werden dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Ob für die Reihenhaussiedlung Stellplätze auch auf den ebenfalls im Gemeinschaftseigentum befindlichen Dreiecksflächen zwischen Wegeparzellen und Lampéstraße eingerichtet werden können, muß im konkreten Antragsverfahren unter Beachtung des vorhandenen Grünbewuchses geprüft werden; Garagen sind aus stadtgestalterischen Gründen auf den begrünzten Flächen zwischen Straßenraum und Gebäuden nicht zu vertreten.

Außer den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen sind Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung ist erforderlich, da in Teilen des Plangebiets eine kleinteilige Bebauung vorgesehen ist und Stellplätze und Garagen nicht überall innerhalb der zu bebauenden Flächen unterzubringen sind. Mit dieser Vorschrift soll gewährleistet werden, daß keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und der Gartenanlagen entstehen.

5.5 Grünflächen

Nördlich der Straße Möhlenort, westlich der Mühlenau befindet sich eine Kleingartenanlage mit etwa 75 Parzellen. Die für das Gebiet bislang bestehenden Festsetzungen (Außengebiet nach dem Baustufenplan Eidelstedt) sind nicht ausreichend, um die vorhandenen Kleingärten auf Dauer planungsrechtlich zu sichern. Daher ist es notwendig, hier private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festzusetzen. Darüber hinaus wird an der Grenze zum reinen Wohngebiet (Flurstück 5029) eine geringfügige Vergrößerung der Dauerkleingärten ermöglicht. Die an der nordwestlichen Plangebiets-

...

grenze festgesetzte Stellplatzanlage dient den Benutzern der Dauerkleingärten. Kleingärten haben eine wichtige städtebauliche Bedeutung, da sie ein Element zur Durchgrünung und zur Auflockerung der Bauflächen darstellen und das ökologische Gleichgewicht in den Städten fördern helfen. Außerdem leisten sie einen Beitrag zur Naherholung, sowohl für die Pächter der Kleingartenparzellen als auch für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete.

Um die Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner Eidelstedts weiter zu verbessern, ist östlich an die Dauerkleingärten anschließend eine Parkanlage festgesetzt, die sich entlang der Mühlenau erstreckt. Die Parkanlage bildet ein Teilstück des die Mühlenau begleitenden Grünzugs mit Wanderweg, der die S-Bahnhaltestelle Eidelstedt mit der Eidelstedter Feldmark verbinden soll.

Zwischen der Straße Möhlenort und der Lampéstraße ist innerhalb der Parkanlage ein Spielplatz ausgewiesen; auf einer Teilfläche soll der historische Pflasterbelag der ehemaligen Straße Am Mühlenteich erhalten werden. Eine Unterschutzstellung des Pflasterbelags als Einzeldenkmal ist nicht vorgesehen, da seine Aussagekraft ohne den Bezug zu den nicht denkmalschutzwürdigen Mühlengebäuden zu gering ist.

Südlich der Lampéstraße wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dem Bestand entsprechend festgesetzt. Der Einzugsbereich dieses Spielplatzes, der sich im Gemeinschaftseigentum der Grundeigentümer in der "Lampésiedlung" befindet, ist hauptsächlich auf diese Siedlung begrenzt.

Beide Spielplätze sind für kleine Kinder vorgesehen und lassen keine unzumutbare Störung der Wohnruhe erwarten. Bisher sind auch keine Beschwerden über Lärmbeeinträchtigungen bei dem bestehenden Spielplatz bekannt geworden. Insofern wurde

...

von der Festsetzung von Lärmschutzeinrichtungen oder Anpflanzungsgeboten für Abschirmgrün abgesehen. Auf dem geplanten Spielplatz in der Parkanlage werden die Spielgeräte bedingt durch die zu erhaltende Pflasterung der Straße Am Mühlenteich von der Wohnbebauung abgerückt. Zwischen dem Spielplatz an der Mühlenau und der "Lampésiedlung" ist bestandsgemäß eine private Grünfläche ausgewiesen, die eine Abschirmfunktion wahrnimmt.

5.6 Wasserflächen

Die Wasserflächen der Mühlenau werden dem Bestand entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Nördlich der Straße Möhlenort ist der geplante Ausbau der Mühlenau, der auch eine Wiederherstellung des oberirdischen Gewässerverlaufs auf dem Flurstück 5029 (ehemalige Wassermühle) beinhaltet, gekennzeichnet. Um diese Maßnahme zu realisieren, ist der Abbruch mehrerer Gebäude notwendig. Der Flächenbedarf ist als vorgesehene Oberflächenentwässerung unverbindlich im Plan gekennzeichnet. Die verbindliche Festlegung erfolgt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren (vgl. Ziffer 6).

5.7 Straßenverkehrsflächen

Die Straßen und Straßenquerschnitte genügen weitgehend dem vorhandenen und künftigen Verkehrsaufkommen. Zur Anlage beidseitiger Radwege in der Reichsbahnstraße sind weitere Straßenverkehrsflächen erforderlich, so daß die Straße eine Breite von insgesamt 20 m erhält. Für die Erschließung der zwei- und dreigeschossigen Wohngebiete beiderseits der Straße Möhlenort sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 4). In der Lampéstraße sind Aufweitungen für Eckabschrägungen und in der Straße Möhlenort für Gehwegverbreiterungen erforderlich.

...

5.8 Lärmschutz

Auf Grund der 1990 ermittelten Verkehrsbelastung in der Reichsbahnstraße mit ca. 8 000 Kraftfahrzeugen pro Tag und einem etwa zehnpromzentigen Anteil von Schwerlastverkehr sind für die angrenzenden Wohngebiete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Maßnahmen für eine andere Verkehrsführung scheiden aus, da eine alternative Trasse vom Eidelstedter Industriegebiet südlich der Schnellbahn in Richtung Eidelstedter Zentrum nicht zur Verfügung steht. Gleichfalls kann aktiver Lärmschutz für die Reichsbahnstraße (Wälle oder Wände) aus Platzmangel sowie aus stadtbildgestalterischen Gründen, wegen der Belegenheit von Flurstücken und auch wegen eines nicht zu erreichenden Lärmschutzes für die Obergeschosse der Bebauung hier nicht angeordnet werden. Auch an den Bahnanlagen ist aktiver Lärmschutz für die Grundstücke südlich der Lampéstraße nicht möglich, da die Bahn in Hochlage verläuft. Wirksamer Lärmschutz kann daher nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden. Dazu ist in § 2 Nummer 6 bestimmt worden, daß entlang der Reichsbahnstraße sowie südlich der Lampéstraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen

...

vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

5.9 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten 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).

5.10 Oberflächenentwässerung und Grundwasserschutz

Das Oberflächenwasser der Bebauung und der Wohnwege im Bereich nördlich der Straße Möhlenort zwischen Parkanlage und Reichsbahnstraße soll überwiegend in bis zu 30 cm tiefen und maximal 3 m breiten Mulden gesammelt werden. Das Wasser aus den Mulden und das Wasser vom Flurstück 5029 wird über 80 cm tiefe und 4 m breite Gräben der Mühlenau zugeleitet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Trinkwasserschutzgebiets für das Wasserwerk Stellingen. Das Gebiet wird in einem förmlichen Verfahren nach §§ 27 und 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1986 Seite 322) festgestellt. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben.

6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Eidelstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), die Flucht-

...

linienpläne 2 vom 14. Dezember 1900, 7 vom 14. Dezember 1900, 33 vom 20. März 1929 und 34 vom 4. Dezember 1929, der Teilbebauungsplan 851 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) sowie die Bebauungspläne Eidelstedt 25 vom 12. Februar 1980 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 33) und Eidelstedt 50 vom 30. Januar 1979 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1986 Seite 322). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 175 300 m² groß, davon werden für Straßen etwa 21 200 m² (davon neu etwa 3 500 m²), für Parkanlagen etwa 22 400 m² (davon neu etwa 11 000 m²), für Dauerkleingärten ca. 37 900 m² (davon neu etwa 800 m²) und für einen öffentlichen Spielplatz etwa 2 000 m² 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 Straßenflächen sind - abgesehen von einer für die Verbreiterung der Reichsbahnstraße abzuräumenden Garage auf dem Flurstück 5022 - unbebaut. Auf den für Parkanlagen vorgesehenen

...

Flächen müssen drei gewerblich überwiegend zu Lagerzwecken genutzte Gebäude beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, Sielbau und Gewässerbau sowie die Herrichtung der Parkanlage einschließlich des Spielplatzes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z.B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch Hilfen im Einzelfall soll Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren.

...

Als solche Hilfen kommen zum Beispiel bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht.

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Eimsbüttel.