

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Lohbrügge 72 / Billwerder 16

31. Juli 1984

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. B 1/81 vom 9. Juni 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1129) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. April 1981, 21. März 1983 und 17. November 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 633, 1983 Seiten 534 und 1935) stattgefunden.

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 überwiegend als Wohnbauflächen dar. Beiderseits des als Wasserfläche gekennzeichneten Billelaufs sind Grünflächen dargestellt. Der das südliche Plangebiet begrenzende Billwerder Billedeich ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan umfaßt außer den bebauten Flächen an der Straße Moosberg die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Billwerder 1 und 2, die durch die örtliche Entwicklung (Bebauung und Erschließung) in wesentlichen Teilen überholt sind. Der Bebauungsplan soll für die im wesentlichen unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile ein Planungskonzept sichern, das unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung und Abrundung des Wohngebiets gewährleistet, ohne das öffentliche Straßen- und Wegenetz auszuweiten. Außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen der vorhandenen Reihenhauszeilen geschaffen werden.

- 2 -

Bei dieser Zielsetzung ergibt sich unter Inanspruchnahme von Grünflächen des Flächennutzungsplans eine Ausweitung der Wohnbauflächen um ca. 1,2 ha, die als städtebaulich vertretbare Entwicklung nach § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes anzusehen ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzeption zur beidseitigen Freihaltung des Billelaufs bleibt durch die getroffenen planerischen Ausweisungen (vgl. Ziffer 5.5) gewahrt.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist im wesentlichen mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut. Im südöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Auf dem Flurstück 1947 westlich der Straße Moosberg ist ein Abwasserpumpwerk vorhanden. Östlich dieser Straße führt über das Flurstück 1963 im nördlichen Bereich eine Abwasserleitung. Innerhalb der Parkanlage (Flurstück 1965) verläuft eine Regenwasservorflutleitung. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Gräben zur Bille.

Südlich und östlich der Bille liegen Weideflächen.

Der Billwerder Billdeich im Süden des Plangebiets ist Teil einer Hochwasserschutzanlage (Damm).

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Nach dem Bebauungsplan Billwerder 2 waren an der Straße Auf der Bojewiese eine maximal zweigeschossige Wohnbebauung und nicht überbaubare rückwärtige Grundstücksflächen vorgesehen. Unter Berücksichtigung des Bestands wurde die hier bestehende Bebauung bis auf eine kleine Fläche östlich der Straße Auf der Bojewiese, für die zweigeschossiges Wohngebiet ausgewiesen wurde, als eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich werden eingeschossige Bauungen ermöglicht. Die südwestlich der Straße Moosberg vorhandenen dreigeschossigen Wohngebäude sowie die Einzel- und Doppelhäuser wurden bestandsgemäß übernommen.

Zur Erhaltung des Gebietscharakters wurde bestimmt, daß nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Dieser Zielsetzung dient auch die Festlegung von Flächen, auf denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung ist es weiterhin notwendig, das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung zu unterschreiten. Für die Bebauung entlang der Straßen wird eine straßenparallele Randbebauung vorgeschrieben; die zulässige Gebäudetiefe bemißt sich nach § 7 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung zwischen der Straßenseite und der Rückseite der Gebäude (vgl. § 2 Nummer 2).

Für die mit (A) gekennzeichneten Flächen an der Straße Auf der Bojewiese finden außerdem die Bestimmungen des § 2 Nummer 1 Anwendung; mit dieser Regelung soll auf ausreichend großen Grundstücken eine effektive Nutzung des Baulands ermöglicht werden, ohne daß eine übermäßige Verdichtung der rückwärtigen Grundstücksflächen eintritt.

5.2 Reihenhäuser

An der Straße Moosberg und südlich der Straße Bojendamm wurden die vorhandenen zweigeschossigen Reihenhausbauungen übernommen.

Bei den Bewohnern der Reihenhaussiedlung besteht allgemein der Wunsch nach Erweiterung ihrer mit geringer Wohnfläche bemessenen Gebäude; in den letzten Jahren sind in einigen Fällen bereits über Befreiungen Anbauten genehmigt worden. Durch die Ausweisung einer 3 m breiten eingeschossigen Erweiterung am Bojeweg und einer 5 m breiten eingeschossigen Erweiterung am Moosberg soll für die Reihenhauszellen die

planungsrechtliche Grundlage für die bestehenden Erweiterungsabsichten geschaffen werden. Ursprünglich war für die Siedlung am Moosberg eine zweigeschossige 4 m breite Erweiterung geplant worden. Während der ersten öffentlichen Auslegung ergaben sich jedoch Einwendungen gegen diese Ausweisung, weil eine Vergrößerung der Bautiefe in diesem Umfang als wirtschaftlich unrentabel angesehen wurde und nach Meinung der Einwender auch keinen sinnvollen Ausbau der Räumlichkeiten zulasse. Der Bebauungsplan wurde daraufhin geändert, indem eine Erweiterung der Reihenhausbebauung nur noch auf die Erdgeschoßflächen begrenzt wurde. Damit kann eine wesentliche Verbesserung der Wohnqualität der zum Teil nur 5 m breiten, in den sechziger Jahren geplanten Reihenhäuser, erreicht werden.

5.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind weitgehend durch Flächenausweisungen bestimmt. Für die Reihenhausbebauung sowie für Grundstücke beiderseits der Straße Moosberg sowie zwischen Bojeweg und Bille wurden Baukörperausweisungen vorgenommen. Für die Flächen westlich der Straße Bojeweg wurde dies auch deswegen notwendig, um eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung auf den tiefen Grundstücken zu verhindern. Westlich der Straße Auf der Bojewiese wurden auf den sehr schmalen und tiefen Flurstücken 1839, 1706, 1844 und 1845 ebenfalls Baukörperausweisungen getroffen. Durch die Festlegung von Baugrenzen im rückwärtigen Bereich soll der Bau von Doppelhäusern auf je zwei Grundstücken ermöglicht werden.

Die Baugrenzen für die Bebauung südlich der Straße Bojendamm berücksichtigen einen ausreichenden Abstand zu den östlich angrenzenden Reihenhäusern. Im südlichen Plangebiet sichern die Baugrenzen eine optimale Ausnutzung der Grundstücke.

5.4 Erschließung, Entwässerung

Das Plangebiet wird durch das vorhandene örtliche Straßennetz erschlossen. Der Anschluß rückwärtiger Grundstücksteile soll durch private Zuwegungen erfolgen.

Die vorhandenen Gräben dienen der Oberflächenentwässerung. Weil das Schmutzwassersiel im Plangebiet sehr flach liegt, ist die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers von den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 2211 und 507 der Gemarkung Billwerder nur über private Hebeanlagen möglich. Auf dem Flurstück 1947 an der Straße Moosberg ist für das dort befindliche Abwasserpumpwerk eine Entsorgungsfläche ausgewiesen.

5.5 Parkanlagen, Flächen für die Landwirtschaft, Landschaftsschutz

Innerhalb der Parkanlage zwischen der Bille und dem Billwerder Bildeich verläuft der Billewanderweg, der zwischenzeitlich als durchgehende Grünverbindung zwischen dem Bergedorf/Lohbrügger Zentrumsbereich und der Boberger Niederung hergerichtet worden ist. Nördlich des Verbindungsgrabens zur Bille wurde auf dem Flurstück 1965 ein 3 m breiter Streifen als Parkanlage ausgewiesen, der zugleich als Arbeits- und Schauweg dienen soll.

Weitere Flächen entlang der Bille wurden auf der Grundlage bestehender Pachtverträge und unter Wahrung bisheriger Planungsgrundlagen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Durch die entlang der Bille ausgewiesenen Parkanlagen und landwirtschaftlichen Flächen werden die allgemeinen Grünvorstellungen für diesen Bereich weiterhin gewahrt. Dieser Zielsetzung dient auch die Regelung, auf den in Privatbesitz befindlichen Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zur Billeniederung Nebenanlagen nach § 14 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 auszuschließen. Damit kann insgesamt eine aus landschaftsgestalterischen Gründen erforderliche Freihaltung entlang des Gewässers erreicht werden. Diese differenzierten Flächenausweisungen sind von geringer Größenordnung und

stellen kein Abweichen von den Grundzügen der Darstellung im Flächennutzungsplan dar.

Für das Plangebiet gelten die Vorschriften der Verordnungen zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Lohbrügge und in der Gemarkung Billwerder vom 4. Januar 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 7, 9 und 18), zuletzt geändert am 14. Februar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41).

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

1. Bebauungsplan Billwerder 1 vom 2. März 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 31)
2. Bebauungsplan Billwerder 2 vom 1. Dezember 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 251)
3. Baustufenplan Bergedorf einschließlich Vier- und Marschlande in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

Die im Süden des Plangebiets am Billwerder Billdeich verlaufende Hochwasserschutzanlage ist nachrichtlich übernommen worden (Verordnung über bestehende Hochwasserschutzanlagen und Dämme, die den Hochwasserabfluß beeinflussen (5. DVO/HWaG) vom 14. November 1967 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 312). Die Benutzung des öffentlichen Wegs auf dem Damm unterliegt Beschränkungen für den Hochwasserschutz.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 269 700 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 28 400 m², für Wasserflächen etwa 6 110 m², für Parkanlagen etwa 5 250 m² und für Versorgungsanlagen etwa 550 m² benötigt.

Kosten werden für den Sielbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

