

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan Rissen 9

Vom 1.8. APR. 1967

**Archiv**

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Verbindung mit § 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung vom 3. Juli 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 232) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Rissen 9 für das Plangebiet Wittenbergener Weg - Sülldorfer Brooksweg - Rissener Landstraße - In de Bargaen - Tinsdäler Kirchenweg (Bezirk Altona, Ortsteil 226) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Im Wohngebiet offener Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.
2. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) mit Ausnahme des § 3 Absatz 3 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n). Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203).

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Rissen 9 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -EBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. März 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 311) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3.DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbau-plan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist den westlichen und nördlichen Teil des Plangebiets als Wohngebiet und das übrige Gebiet als Grünflächen und Außengebiete aus.

### III

Im Westen und Norden des Plangebiets sind durchweg eingeschossige Einzelhäuser vorhanden. An der Straße Herwigredder befinden sich eine Volks- und Mittelschule sowie ein Jugend- und Freizeitheim der ev.-luth. Kirche. An der Rissener Landstraße steht das Haus Rissen, eine Bildungsstätte der Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialpolitik. Die übrigen Flächen westlich des Weges In de Bargaen werden als Golfplatz genutzt.

Der Plan verfolgt das Ziel, die bauliche Entwicklung zu ordnen sowie Grün-, Erholungs-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen zu sichern.

Die ausgewiesenen Wohngebiete entsprechen im wesentlichen dem Bestand. Das Wohngebiet östlich von Haus Rissen an der Rissener Landstraße ist in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan festgelegt worden. Die sehr tiefen Grundstücke östlich des Wittenbergener Weges sollen für eine zusätzliche Einzelhausbebauung erschlossen werden.

Neben den bereits vorhandenen öffentlichen Einrichtungen ist am Sülldorfer Brooksweg zwischen Iserberg und Herwigredder ein Altersheim der freien Wohlfahrtspflege geplant. Ein staatliches Altersheim ist am Sülldorfer Brookweg/Rissener Landstraße nördlich des Golfplatzes vorgesehen. An der Ecke Iserberg/Sülldorfer Brooksweg ist ein Rückhaltebecken ausgewiesen.

Die Grünflächen werden zwischen Herwigredder und In de Bargaen als Golfplatz genutzt. Diese bilden zusammen mit den nördlich und südlich angrenzenden Flächen ein geschlossenes Erholungsgebiet von erheblicher Bedeutung und haben darüber hinaus den Zweck, die Bebauung zu gliedern.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ist es notwendig, die Rissener Landstraße zu verbreitern. Sie ist Teil einer Hauptverbindung zwischen Blankenese und Rissen und hat Anschluß an die weiterführende Verbindung nach Wedel. Der Tinsdaler Kirchenweg soll im mittleren Teil als Straße aufgehoben werden. Die vom Herwigredder nach Norden abzweigende Stichstraße soll verlängert und bis zum Wittenbergener Weg weitergeführt werden.

### IV

Das Plangebiet ist etwa 867 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 45 100 qm (davon neu etwa 6 500 qm), für Grünflächen etwa 585 400 qm, für eine Schule etwa 26 300 qm, für ein neues staatliches Altersheim etwa 35 000 qm, für ein neues Altersheim der freien Wohlfahrtspflege etwa 6 700 qm, für das Haus Rissen etwa 23 000 qm, für ein Jugend- und Freizeitheim etwa 13 700 qm und für ein Rückhaltebecken etwa 1 600 qm benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind überwiegend unbebaut; ein eingeschossiges Wohnhaus wird angeschnitten. Beim Bau des staatlichen Altersheims sind die nach dem Kriege erstellten Behelfsheime zu beseitigen. Hiervon werden 17 Wohnungen betroffen. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und den Bau des staatlichen Altersheims entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

# B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Rissen 9

Vom 13. September 1983

## 1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplan Rissen 9 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) 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). Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 9/82 vom 12. Mai 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 926) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 19. Juli 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 1335) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Absatz 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

## 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 der Planänderung Wohnbauflächen dar.

## 3. Anlaß der Planung und Planinhalt

Im reinen Wohngebiet zwischen Tinsdaler Kirchenweg/ Wittenbergener Weg/Herwigredder wird das Siedlungsbild durch eine Ein-

familienhausbebauung in offener Bauweise und relativ große Freiräume charakterisiert.

Die vorhandene Bausubstanz ist überwiegend eingeschossig, teils mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Grundstücke haben überwiegend direkte Belegenheiten an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Durch teilweise schon heute vorhandene rückwärtige Bebauungen ist das städtebauliche Prinzip einer straßenparallelen Randbebauung nicht mehr gewahrt. Deshalb soll mit dieser Planänderung das bisherige Konzept einer Baukörperausweisung zugunsten einer Flächenausweisung aufgehoben werden. Die dazu notwendigen planungsrechtlichen Regelungen über Nutzungsart, Bauhöhe, Bauweise und Abstandsflächen enthält § 1 Nummer 1 Sätze 1 und 2. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, auch die wenigen rückwärtigen Grundstücke oder Grundstücksteile, für die bislang keine Bebauung vorgesehen war, baulich nutzen zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung mit den Höchstwerten nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 ändert die für den Baublock geltenden, bisher niedrigeren Werte der Baunutzungsverordnung von 1962. Die nunmehr zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahl von 0,5 (vgl. § 1 Nummer 1 Satz 3) berücksichtigen neue städtebauliche Entwicklungen hinsichtlich der Bebauungsdichte und Grundstücksgrößen.

Die bisherige textliche Vorschrift, nach welcher nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind, soll zur Wahrung des Gebietscharakters weiterhin bestehen bleiben.

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung einer auf maximal 45 Grad begrenzten Dachneigung (vgl. § 1 Nummer 2) angestrebt, die Gebäudehöhe für rückwärtige Bebauungen

gering zu halten, um Verschattungen und Sichteinbußen weitgehend auszuschließen. Diese Festsetzung wurde aufgrund einer während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Einwendung über mögliche Dachneigungen aufgenommen. Grundlage bietet hierfür § 5 Satz 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung i.V. mit § 114 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung. Nach § 5 Satz 4 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung sind hierbei die Vorschriften des Bundesbaugesetzes nicht anzuwenden; eine erneute Auslegung war deshalb nicht erforderlich.

Da Erschließungsmaßnahmen mit der Änderung nicht verbunden sind, bleibt es den Grundeigentümern überlassen, den Anschluß der neuen Bauflächen an die bestehenden Verkehrsflächen herzustellen, z.B. über die Bildung von Pfeifenstielgrundstücken. Die festgesetzten Baugrenzen zu den Verkehrs- und Grünflächen entsprechen den bisherigen Festsetzungen.

Die Grundkonzeption des Bebauungsplans wird durch die Planänderung nur unwesentlich berührt, weil weiterhin der Charakter eines Einfamilienhausgebiets gewahrt bleibt. Auch auf die Nachbargebiete wirkt sich die Nutzungsänderung nicht wesentlich aus.

#### 4. Flächen- und Kostenangaben

Das von der Planänderung erfaßte Gebiet ist insgesamt 32 600 m<sup>2</sup> groß.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.