

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Billstedt 77

Archiv

19. Mai 1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans 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 Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. September 1977 und 18. Juni 1979 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1449, 1979 Seite 1069) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Fünfunddreißigsten Änderung stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll und als Wohnbaufläche dar. Außerdem ist das Gebiet überwiegend als sanierungsbedürftig gekennzeichnet.

...

3. Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Flächen des Plangebiets neu zu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bisher als Kerngebiet und Verkehrsflächen (Marktfläche) festgesetzten Flächen zu schaffen. Gleichzeitig soll die Erschließung des Gebiets neu geordnet werden. Die bisher im Plangebiet festgesetzte Marktfläche wurde im Bereich des Öjendorfer Wegs eingerichtet. Die Flächen östlich des Hertelstiegs zwischen Möllner Landstraße und Billstedter Hauptstraße werden für schulische Zwecke nicht mehr benötigt, die Schule ist mit der Schule Oberschleems zusammengelegt worden. Eine Gemeinbedarfsfläche für die Polizei wird geringfügig erweitert und mit Festsetzungen für Nutzungsmaß und Geschößzahl versehen.

4. Angaben zum Bestand

Die westlich der Straße Hertelstieg zwischen der Möllner Landstraße und der Billstedter Hauptstraße liegenden Flächen sind mit drei- bis sechsgeschossigen Wohngebäuden mit Läden in den Erdgeschossen bebaut.

Die unbebauten Grundstücke werden teilweise als Stellplatzflächen genutzt. Östlich der Straße Hertelstieg steht ein zweigeschossiges Gebäude, in dem sich eine Glaserei, ein Laden und eine Tankstelle mit angeschlossener Reparaturwerkstatt sowie Wohnungen befinden. Die ein- bis dreigeschossigen Gebäude der Haupt- und Realschule Möllner Landstraße im Osten des Plangebiets sind nach dem Umzug der Schule in die Straße Oberschleems wegen ihres schlechten baulichen Zustands abgebrochen worden. Auf dem Schulgelände und an der Reclamstraße stehen erhaltenswerte Bäume. Die Flächen der Möllner Landstraße westlich der Reclamstraße sind größtenteils als Fußgängerzone hergerichtet. An der Ecke Reclamstraße/Möllner Landstraße ist ein Verwaltungs- und Dienstgebäude der Polizeidirektion-Süd mit einer Revierwache im Bau.

5. Planinhalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Flächen des Plangebiets neu zu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bisher als Kerngebiet und Verkehrsflächen (Marktfläche) festgesetzten Flächen zu schaffen. Der innere Wohnbereich nördlich Billstedter Hauptstraße/westlich Reclamstraße wird durch eine überwiegend viergeschossige Randbebauung von Geräuschbelästigungen der beiden Straßen abgeschirmt. An den zur Billstedter Hauptstraße und Reclamstraße gerichteten Außenwänden der Neubauten sollen bauliche Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage von § 22 der Hamburgischen Bauordnung getroffen werden. Unter weitgehender Erhaltung des Baumbestandes werden hier kleinere, sich gegenseitig abgrenzende Wohnbereiche gebildet. Zur Sicherung der Wohnruhe bei gleichzeitigem Erhalt zusammenhängender Freiräume und Grünzonen ist es notwendig, die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen (vgl. § 2 Nummer 3). Der geplanten Neubebauung steht z. Z. noch die vorhandene Bebauung an der Ecke Hertelstieg/Billstedter Hauptstraße entgegen. Diese Gebäude können weder vom Gebäudezuschnitt noch im Hinblick auf den Wert der Substanz in die Neubebauung einbezogen werden, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen für die Neuordnung dieses Gebiets zu gefährden. Die Gebäude besitzen weder einen denkmalpflegerischen Wert noch sind sie für den Milieuschutz von Bedeutung. Es ist deshalb planerisch vertretbar, von einem Abbruch dieser Gebäude auszugehen und diese Grundstücke in die vorgesehene mehrgeschossige Wohnhausbebauung einzubeziehen, um der Nähe der U-Bahnhaltestelle und des Einkaufszentrums stadtplanerisch Rechnung zu tragen. Dabei ist es möglich, im Rahmen der Neubebauung auch die jetzt bestehenden Nutzungen der Flurstücke 1553 und 1554 (mit Ausnahme der Tankstelle) mit unterzubringen. Zur Erweiterung des Angebots an Ladenflächen und in Ergänzung zum Billstedter Einkaufszentrum wird im westlichen Plangebiet ein mit zwei bis sechs Geschossen in geschlossener Bauweise

überbaubares Kerngebiet festgesetzt. Die daran anschließenden Flächen beiderseits des Hertelstiegs sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Deshalb ist hier allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden, das in den Erdgeschossen entlang des Fußgängerbereichs Möllner Landstraße nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe aufnehmen soll (vgl. § 2 Nummer 4).

Für das Verwaltungs- und Dienstgebäude der Polizeidirektion - Süd mit einer Revierwache wurde an der Ecke Möllner Landstraße/ Reclamstraße eine Gemeinbedarfsfläche für die Polizei festgesetzt. Die Fläche wurde gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan Billstedt 22 vom 4. November 1968 zur Unterbringung einer Polizeidirektion erweitert. Die notwendigen Stellplätze werden an der Grenze zum westlich angrenzenden Wohngebiet in einer zweigeschossigen Garagenpalette untergebracht. Mit der Errichtung des Gebäudekomplexes ist inzwischen begonnen worden. Der Standort der Polizei wird bestimmt durch die zentrale Lage in Billstedt und die Notwendigkeit, Verkehrsstraßen schnell zu erreichen. Die ohnehin entlang der Reclamstraße und der Billstedter Hauptstraße vorhandenen Lärmimmissionen durch Kraftfahrzeugverkehr werden durch den Einsatz von Polizeifahrzeugen nicht in unzumutbarer Weise erhöht.

Für die Bebauung an der Billstedter Hauptstraße westlich Hertelstieg sowie für die Polizeifläche an der Möllner Landstraße darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bis zu max. fünf Geschossen überschritten werden, wenn dadurch der Fernsehempfang in der Umgebung nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 5). Im Hinblick auf die besondere Lage des Plangebiets zum Billstedter Zentrum und die Nähe zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar, die Höchstwerte des im § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 10 zu überschreiten.

Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Den Bedürfnissen des Verkehrs hinsichtlich des öffentlichen Personenverkehrs und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum und auf den Baugrundstücken wird Rechnung getragen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Voraussetzung für die Einrichtung des festgesetzten Fußgängerbereichs Möllner Landstraße war der Bau der Reclamstraße als Verbindung der Möllner Landstraße mit der Billstedter Hauptstraße. Der Ausbau des Fußgängerbereichs Möllner Landstraße von der Einmündung in die Billstedter Hauptstraße im Westen bis an die Reclamstraße im Osten ist weitgehend abgeschlossen. Der Hertelstieg ist durch diese Maßnahme als Verbindungsstraße zwischen Billstedter Hauptstraße und Möllner Landstraße nicht mehr erforderlich. Der nördliche Teil des Hertelstiegs wird mit 6 m Breite in den Fußgängerbereich Möllner Landstraße einbezogen. Der südliche Teil des Hertelstiegs wird mit Umfahrtskehre und öffentlichen Parkplätzen ausgebaut. Seine neue Funktion als rückwärtige Anlieferstraße erfordert eine Verbreiterung auf 10 m (6 m Fahrbahn, zwei Gehwege je 2 m breit). Um die Möllner Landstraße ausschließlich den Fußgängern vorzubehalten und von jeglichem Fahr- und Anlieferverkehr freizuhalten sowie die Müllentsorgung für die Gebäude Möllner Landstraße 20 bis 26 zu sichern, ist es erforderlich, die Grundstücke westlich Hertelstieg / südlich Möllner Landstraße über eine 6,5 m breite Straße mit Umfahrtskehre an den Hertelstieg anzuschließen. Die vorhandene Tiefgarage auf dem Flurstück 1543 wird an die Umfahrtskehre angebunden. Für einen Teil der Verkehrsfläche ist eine viergeschossige Überbauung am Hertelstieg festgesetzt. In § 2 Nummer 6 wurde daher bestimmt, daß die Zahl der im Plan festgesetzten Vollgeschosse erst über dieser Überbauung, für die eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m eingehalten werden muß, gezählt wird. Damit ist eine einheitliche Höhe der am Hertelstieg festgesetzten Randbebauung gewährleistet. Einer Anregung aus der öffentlichen Auslegung, die öffentliche

Wegefläche durch eine "private Straße" in Form eines Geh- und Fahrrechts zu ersetzen, konnte nicht gefolgt werden, weil eine Einigung mit den betroffenen Grundeigentümern nicht erzielt werden konnte. Gespräche mit den Anliegern zeigten, daß zur Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens für die Durchsetzung eines Geh- und Fahrrechts kein

Einvernehmen erzielt werden kann. Zur Herrichtung des geplanten Fußgängerbereichs in diesem Straßenabschnitt der Möllner Landstraße ist die Anfahrbarkeit der an dieser Straße belegenen Grundstücke Voraussetzung.

Die Anlage der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen ist auch bei der jetzigen Wegefläche weiterhin auf den überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Für den Ausbau der Billstedter Hauptstraße sind zusätzliche Flächen erforderlich. Die vierspurige Hauptstraße muß im Einmündungsbereich des Hertelstiegs für Abbiegespuren erweitert werden, weil über den Hertelstieg die Befahrbarkeit der Grundstücke durch Kraftfahrzeuge gesichert werden muß. Eine Einschränkung der für Geh- und Radwege vorgesehenen Flächen ist nicht möglich, da sonst die Sicherheit der Benutzer dieser Wege gefährdet würde. Die Verbreiterung der Billstedter Hauptstraße ist auch notwendig, um den von der Reclamstraße kommenden Verkehr verkehrsgerecht in die Billstedter Hauptstraße einfädeln zu können.

Durch das 5 m breite Gehrecht auf den Flurstücken 1543 und 1557 wird eine vorhandene Verbindung zwischen der Billstedter Hauptstraße und dem Einkaufszentrum gesichert (vgl. § 2 Nummer 1). Nachdem die Anfahrbarkeit des Flurstücks 1296 über die Möllner Landstraße durch die Festsetzung eines Fußgängerbereichs entfällt, wird der Anschluß der Neubebauung östlich des Hertelstiegs auf den Flurstücken 1296 und 3067 über das zwischen 6 m und 10 m breite festgesetzte Geh- und Fahrrecht mit Anschluß an die Reclamstraße erfolgen (vgl. § 2 Nummer 2).

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).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Billstedt 77 ersetzt für den Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Billstedt 22 vom 4. November 1968 und Billstedt 56 vom 23. Juni 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1968 Seite 248, 1970 Seite 198).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 43 900 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 15 650 m² (davon neu etwa 1 800 m²) und für die Gemeinbedarfsfläche der Polizei etwa 3 600 m² benötigt. Von den neu für Straßenzwecke benötigten Flächen müssen etwa 1 100 m² durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; im übrigen sind die Straßenflächen und die Fläche für die Polizei im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Durch den Ausbau der Billstedter Hauptstraße werden zwei zweigeschossige Wohngebäude mit insgesamt fünf Wohnungen und einem Laden sowie eine Tankstelle betroffen.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau und die abschließenden Baumaßnahmen der Polizeidirektion Süd sowie Maßnahmen, die durch den Bau des Fußgängerbereichs erforderlich werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke und Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Grundstücken 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.