

31. März 1987

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36
Ruf

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Lurup 49

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A1/83 vom 7. April 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 669) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 5. April 1983, 20. August 1984 und 17. Februar 1986 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 589, 1984 Seite 1341, 1986 Seite 309) stattgefunden. Der Bebauungsplan umfaßte ursprünglich ein größeres Gebiet; er ist vor der ersten öffentlichen Auslegung um Flächen nördlich der Fangdieckstraße verkleinert worden.

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 Wohnbauflächen, Grünflächen und gewerbliche Bauflächen dar. Die Elbgaustraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine rückwärtige Wohnbebauung auf den tiefen Flurstücken südlich der Fangdieckstraße zu ermöglichen. Durch Festlegung von Vorschriften für das Flurstück 1414 soll das Nebeneinander von Wohnen und produzierendem Gewerbe städtebaulich geordnet werden.

4. Angaben zum Bestand

An der Fangdieckstraße und Elbgaustraße sind ein- und zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise vorhanden. Auf den Flurstücken 1224 und 1237 besteht eine rückwärtige Bebauung mit Belegenheit an der Fangdieckstraße. Auf dem Flurstück 1414 befindet sich eine Blechverpackungsfirma sowie ein Einfamilienhaus.

Das Flurstück 1207 an der Elbgaustraße ist Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und unbebaut.

5. Planinhalt,

5.1 Reines Wohngebiet

Die Flächen südlich der Fangdieckstraße werden - bis auf den Eckbereich Fangdieckstraße/Stichstraße Fangdieckstraße - als reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Entlang der Fangdieckstraße und auf dem vorderen Teil des an der Elbgaustraße liegenden Flurstücks 1206 werden entsprechend dem Bestand zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude dient dem Erhalt des Einfamilienhauscharakters. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte der baulichen Nutzung werden durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 unterschritten. Damit soll der Gebietscharakter einer aufgelockerten Bebauung mit größeren Freiflächen gewahrt bleiben. Die überbaubare Tiefe entlang der Fangdieckstraße ist am Bestand orientiert und beträgt 25 m. Für die Flurstücke 1236 bis 1238 ist diese Tiefe auf 16 m begrenzt worden, damit ein ausreichender Abstand zur rückwärtigen Bebauung auf dem Flurstück 1237 gewahrt bleibt.

Durch die Festsetzung rückwärtiger Baulandflächen soll dem in Hamburg bestehenden Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen Rechnung getragen werden. Da sich die tiefen Grundstücke für eine Zweitbebauung eignen, wird eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Die Dachneigung beträgt zwischen 35 Grad und 45 Grad, um eine Verschattung durch überhohe Giebel zu vermeiden und um eine Anpassung an die vorherrschende Dachform zu erreichen.

Entsprechend der Regelung für die vorderen Grundstücksteile wird die Wohnungsanzahl auf zwei je Gebäude beschränkt. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt 18 m. Sie ist im Bereich der Flurstücke 1237 und 1238 auf 30 m ausgedehnt worden, damit der Bestand gesichert und eine Doppelhausbebauung ermöglicht wird.

Um eine zu starke bauliche Verdichtung in diesen Bereichen zu vermeiden, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft; um dennoch eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit zu erreichen, wurde die Geschoßflächenzahl mit 0,5 entsprechend den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung festgelegt.

Für die rückwärtige Bebauung des Flurstücks 1206 an der Elbgaustraße sind zwei Einzelbaukörper ausgewiesen; hier sind wegen des Grundstückszuschnitts nur Einzelhäuser mit jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Die Dachneigung wird auf 35 Grad bis 45 Grad begrenzt.

Im reinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2), weil diese Einrichtungen nicht der Eigenart des Baugebiets entsprechen.

Insbesondere wäre die zu beachtende Wohnruhe durch den motorisierten An- und Abfahrtsverkehr, auch während der Abend- und Nachtstunden, gestört.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Nutzungen östlich der Stichstraße Fangdieckstraße wird zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet im Übergangsbereich zum reinen Wohngebiet westlich der Stichstraße festgesetzt. Die überbaubare Tiefe ist mit 18 m bestimmt und vermindert sich zur Stichstraße auf 15 m Tiefe, damit im rückwärtigen Bereich der Flurstücke eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen werden kann.

Die Grundstücke sollen vorwiegend der Wohnnutzung dienen; deshalb werden die nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Festlegung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Gebäude und die Bestimmungen zur Dachneigung und zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen entsprechend dem reinen Wohngebiet.

5.3 Gewerbegebiet

Östlich der Stichstraße Fangdieckstraße wird entsprechend dem Bestand Gewerbegebiet ausgewiesen. Entlang der Fangdieckstraße wird eine maximal viergeschossige Bebauung festgesetzt. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig, um eine entsprechende Gliederung mit deutlicher Orientierung zum Straßenraum sicherzustellen. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, damit die Anordnung der Gebäude den Bedürfnissen des dort vorhandenen Gewerbebetriebs gerecht werden kann. Für das Maß der baulichen Nutzung werden die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte festgesetzt.

Nach § 2 Nummer 4 sind Einzelhandelsbetriebe sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Dieser Ausschluß erfolgt ausschließlich zur Sicherung der Flächen für produzierendes Gewerbe, die besonders im Westen Hamburgs nicht ausreichend zur Verfügung stehen.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist die Ausweisung des westlichen Teils des Flurstücks 1414, auf dem sich ein Wohngebäude befindet, von allgemeines Wohngebiet in Gewerbegebiet geändert worden. Damit wird dem Bestand und der Zuordnung zum Gewerbegebiet Rechnung getragen. Auf dieser mit (A) bezeichneten Fläche sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

5.4 Erschließung/Straßenverkehrsflächen

Die Ausweisung der das westliche Plangebiet begrenzenden Elbgaustraße ist aus dem Bebauungsplan Lurup 10 übernommen. Die Dimensionierung des Straßenprofils berücksichtigt die Verkehrsführung des äußeren Straßenrings entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Die nicht für den Fahrverkehr benötigten Verkehrsflächen sollen als Straßenbegleitgrün hergerichtet werden.

Die Fangdieckstraße und die Stichstraße Fangdieckstraße werden dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Ausweisung der Stichstraße beinhaltet eine Fahrbahnbreite von ca. 5 m und einen an der Nordseite angrenzenden Graben zur Entwässerung der Straße in einer Breite von ca. 3,50 m. Die Stichstraße dient der Zufahrt zum Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 1414 sowie zu den südlich an das Plangebiet angrenzenden Dauerkleingärten. Nach der

zweiten öffentlichen Auslegung ist auf eine Kehre, die zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung der Flurstücke 1243 und 1244 vorgesehen war, verzichtet worden, weil diese Grundstücke auch von den vorhandenen Straßen erschlossen werden können. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Die Erschließung der Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen im reinen Wohngebiet erfordert keine Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen, weil die Belegenheit dieser Bauflächen über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen kann. Möglich ist auch die Verwendung von vorhandenen Grundstückszufahrten über das Grundstück selbst, wenn das Grundstück nicht geteilt werden soll und nach dem Wohnungseigentumsgesetz Miteigentum gebildet wird.

5.5 Lärmschutz

Auf Grund der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Elbgaustraße sind für die Gebäude des angrenzenden reinen Wohngebiets Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Abwägungsgebotes ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die Bebauung geeignet sind. Danach sind in diesem räumlich begrenzten Abschnitt aktive Lärmschutzmaßnahmen, etwa die Anlage von Wällen oder Wänden vornehmlich aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht möglich. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. In § 2 Nummer 1 wird daher vorgeschrieben, daß auf den Flurstücken 1206 bis 1211 durch Anordnung der Baukörper oder 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 aus-

reichender Lärmschutz an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung 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 Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109) maßgebend.

5.6 Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote

Der vorhandene Knick westlich der Stichstraße Fangdieckstraße ist durch ein 2 m breites Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gesondert geschützt.

Auf dem gewerblich genutzten Flurstück 1414 war entlang der Stichstraße ein 4 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher vorgesehen, welches östlich des vorhandenen Wohngebäudes nach Süden verlaufen sollte. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist dieses Anpflanzungsgebot verkürzt worden, nachdem das vorerwähnte Wohngebäude in die gewerblichen Bauflächen einbezogen worden ist. Das danach noch verbleibende Anpflanzungsgebot ist als kombiniertes Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot festgesetzt worden, um den Erhalt eines hier vorhandenen Knicks sichern zu können. Diese Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Die Festsetzungen sollen funktional wie auch optisch eine Trennung zwischen Wohnbau- und Gewerbeflächen ver-

deutlichen und zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen. Die festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote können für die Erschließung der Flurstücke 1244 bis 1247 und 1414 unterbrochen werden (vgl. § 2 Nummer 6).

5.7 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrecht I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.8 Bauschutzbereich

Der östliche Teil des Plangebietes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere

- der Bebauungsplan Lurup 10 vom 21. März 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 121) und
- der Bebauungsplan Lurup 34 vom 9. Mai 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 86) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 66 450 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7 320 m² (davon neu etwa 650 m²) benötigt.

...

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

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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