

A, 7, 80

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 6/77 vom 7. November 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1645) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Oktober 1977 und 19. Januar 1979 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1553, 1979 Seite 120) stattgefunden. Die Aufnahme von Grundsätzen für soziale Maßnahmen war nicht erforderlich.

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 als Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans Flächen in landschaftlich bevorzugter Lage einer Nutzung für den Einfamilienhausbau zuzuführen. Unter Abwägung des Landschaftschutzes und des Bedarfs an Einfamilienwohnhäusern wurde

eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Bebauung soll unter Berücksichtigung des typischen Landschaftsbildes mit seiner Vegetation, insbesondere im Bereich der südlichen Plateaufläche oberhalb der Böschungskante, verwirklicht werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Boberger Niederung oberhalb des Geesthangs. Die Grundstücke an den Straßen Am Langberg und Am Heesen im nördlichen Teil des Plangebiets sind überwiegend mit eingeschossigen und zum geringeren Teil mit zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut.

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets wird durch umfangreichen Bestand an Bäumen, Baumgruppen und Knicks bestimmt. Im östlichen Teil des Gebiets liegen Flächen, die gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Über die Flurstücke 635 und 1072 führt eine Wassertransportleitung in nordsüdlicher Richtung nach Bergedorf-West. Durch das Plangebiet verlaufen Wegeverbindungen, die von den Straßen Am Heesen und Am Langberg zur Boberger Niederung führen.

5. Planinhalt

Das Plangebiet wird über eine bügelförmige Straße mit Anbindung an die Straße Am Heesen im Westen und an die Straße Am Langberg im Osten erschlossen. Für die bisher unbebauten Grundstücke wurde reines Wohngebiet festgesetzt, in dem nur eingeschossige Einzel- bzw. Einzel-

und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden dürfen. Diese Festlegung paßt sich dem Erscheinungsbild der vorhandenen Wohngebiete Bobergs mit ihrer aufgelockerten Einzelhausbebauung an und berücksichtigt zugleich den von erhaltenswerten Bäumen, Baumgruppen und Knicks bestimmten Landschaftsraum. Zur Wahrung des bestehenden baulichen und landschaftlichen Charakters werden nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen; außerdem können wegen dieser Gegebenheiten die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstgrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht erreicht werden.

In den während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken wird im wesentlichen die Befürchtung geäußert, die vorgesehene Bebauung könne die im Hamburger Raum einzigartige Quellsumpfvegetation am Geesthang gefährden. Die Gefährdung ist jedoch nach einer hydrogeologischen Beurteilung des Plangebiets nicht zu erwarten. Denn das für die Quellsumpfvegetation lebenswichtige Wasser kommt aus einem über das Plangebiet weit in das Hinterland der Geest hinausreichenden Einzugsbereich und die wasserführenden Schichten, die ohnehin durch die eiszeitlichen Gletscherstauchungen unterbrochen sind, liegen tiefer als die Kellersohlen der vorgesehenen Einfamilienhäuser. Eine Gefährdung der Quellsumpfvegetation ist danach nicht zu erwarten. Es ist beabsichtigt, die Abführung der Niederschläge durch das Sielnetz so gering wie möglich zu halten, um versickertes Regenwasser mit zur Versorgung der Quellsumpfvegetation beitragen zu lassen, in dem das Regenwasser von den Dächern der zukünftigen Bebauung auf den eigenen Grundstücken versickert wird. Dies soll durch Auflagen nach den wasserrechtlichen Vorschriften im Rahmen der Baumaßnahme durchgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung des Bestandes wurde an der Straße Am Langberg zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser festgelegt. Auch hier bleiben wegen der bestehenden Bebauung die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen unter den gültigen Höchstwerten des Maßes der baulichen Nutzung.

Um die Wohnungen der Neubauten im östlichen Bereich der Straße Am Langberg vor den Lärmbeeinträchtigungen des Verkehrs auf der Bergedorfer Straße zu schützen, wurde im § 2 eine entsprechende Vorschrift auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 24 des Bundesbaugesetzes festgesetzt. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen, etwa Anlage von Wällen oder Mauern auf den Grundstücken, sind nicht erforderlich, zumal auch auf der Bundesstraße eine Verkehrsabnahme nach Inbetriebnahme der künftigen Bundesautobahn "Marschenlinie" zu erwarten ist. Für die übrige Bebauung sind wegen der abgerückten Lage von der Bundesstraße ohnehin keine Lärmschutzmaßnahmen geboten.

Die südlich an die ausgewiesenen Wohngebiete angrenzenden Flächen wurden als Parkanlage festgesetzt. Innerhalb der ausgewiesenen Parkanlage sind durchgehende Wegeverbindungen unmittelbar oberhalb der Geesthangkante und Zugänge zum Erholungsgebiet der Boberger Niederung vorgesehen. Die hier vorhandene, landschaftsprägende Trockenrasenvegetation soll erhalten und unter Naturschutz gestellt werden. Die Straßenbreite der bügelförmigen Erschließungsstraße beträgt 9,0 m mit Aufweitungen für öffentliche Parkplätze. Für das an die Straße Am Langberg heranführende Teilstück der Straße genügt eine Breite von 7,5 m, weil an diesem Straßenabschnitt lediglich vier Einzelhausparzellen liegen und der Straßenraum zugunsten einer als Parkanlage ausgewiesenen Wegeverbindung in den freien Landschaftsraum so weit wie möglich eingeschränkt werden soll. Für die Erschließung der

größeren zusammenhängenden Fläche im südwestlichen Teil des Plangebiets ist der Ausbau einer 7,5 m breiten Stichstraße mit Umfahrtkehre vorgesehen. Nördlich der bügelförmigen Erschließungsstraße erfordert die Tiefe der Baufläche die Anordnung eines befahrbaren Wohnwegs von 6,0 m Breite. Für die am Wohnweg liegenden Grundstücksflächen wurde im Bereich der Einmündung in die Erschließungsstraße eine Fläche für eine gemeinschaftliche Müllbehälteranlage festgesetzt, da der Wohnweg nicht von städtischen Müllfahrzeugen befahren werden darf.

Die Straße Am Heesen weist zur Zeit eine unterschiedliche Straßenbreite mit einem Höchstmaß von 8,0 m aus. Durch den geplanten Straßenausbau soll die Straße begradigt und durch Hochborde sowie Gehwege auf 10,0 m Straßenbreite ausgebaut werden und entspricht sodann nach § 15 des Hamburgischen Weggesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) den Vorschriften über den Ausbau von Straßen in Wohngebieten. Die Beteiligung der Anlieger an den Straßen- und Sielbaukosten erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unabhängig vom Siel- und Straßenquerschnitt nach Pauschalsätzen.

Das auf den Straßen anfallende Oberflächenwasser wird nach wasserrechtlichen Vorschriften in einer Mulde der Boberger Dünen östlich der Straße "Boberger Furt" (außerhalb des Plangebiets) versickert.

Eine über die Flurstücke 635 und 1072 verlaufende Wassertransportleitung ist dem Bestand entsprechend gekennzeichnet.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Der Bebauungsplan Lohbrügge 66 ersetzt insbesondere die Ausweisungen des Baustufenplans Bergedorf und Lohbrügge vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37).

Für das Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Boberg vom 4. Januar 1972 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1972 Seiten 8 und 78). Diese Verordnung soll insoweit geändert werden, als die für Parkanlagen bestimmten Flächen aus dem Landschaftsschutz entlassen und unter Naturschutz gestellt werden sollen; das Verfahren hierfür ist eingeleitet.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus Regenwassersielen in eine Mulde östlich der Straße "Boberger Furt" (außerhalb des Plangebiets) ist ein Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335) durchzuführen, da es sich um den Ausbau eines Gewässers handelt.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 188 200 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 20 850 m² (davon neu etwa 8 900 m²) und für Grünflächen etwa 42 750 m² (davon neu etwa 3 800 m²) benötigt.

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

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Siedlungsbau sowie durch die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

3

4