

Begründung

zum Bebauungsplan Lohbrügge 73

Archiv

25. Mai 1982

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 2/80 vom 14. März 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 481) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Februar 1980 und 21. April 1981 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 332, 1981 Seite 700) 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 als Wohnbaufläche dar.

3. Anlaß der Planung

Für die im Bebauungsplan Lohbrügge 22: ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche Schule besteht kein Bedarf mehr.

Die unbebaute Fläche bietet nach Größe und Lage geeignete Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in Zentrumsnähe mit guter Wohnqualität. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnhausgruppen mit Stadthauscharakter geschaffen werden.

4. Angaben zum Bestand

Auf dem unbebauten Grundstück stehen erhaltenswerte Baum-

gruppen. Die Lohbrügger Kirchstraße ist Teilstück des Europa-Wanderwegs.

## 5. Planinhalt

Die Plankonzeption verfolgt das Ziel, das westlich der Lohbrügger Kirchstraße liegende Grundstück für eine Wohnbebauung mit einer der Zentrumsnähe angemessenen Dichte zu erschließen. Durch Verzicht auf weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen soll ein Höchstmaß an wirtschaftlicher Flächennutzung und Wohnruhe erreicht werden. Unter sorgfältiger Abwägung sowohl der Bauungsmöglichkeiten als auch der Erhaltungsmöglichkeiten für den Baumbestand wurden die Bauzonen und Stellplätze so angeordnet, daß von insgesamt 27 Bäumen nur eine kleine Birkengruppe mit 5 Bäumen und 2 Kiefern innerhalb der zu bebauenden Flächen liegt und beseitigt werden muß. Der als besonders wertvoll angesehene Kiefernbestand liegt dagegen außerhalb der überbaubaren Flächen und kann dadurch im größtmöglichen Umfang erhalten werden. Im übrigen wird der Grüncharakter der angrenzenden Wohnbereiche durch die vorrangig sehr alten und hohen Linden beidseitig der Straßen bestimmt.

Den Einwendungen wurde insoweit teilweise entsprochen als die ausgewiesenen Stellplatzanlagen bzw. Garagen an der Lohbrügger Kirchstraße um 4 m zurückgesetzt wurden, so daß der Heckenbestand auf diesen Flächen erhalten bleibt.

Die Festsetzung von zweigeschossigem reinen Wohngebiet mit Baukörperausweisung ermöglicht einzelne Wohnhausgruppen mit Orientierung der Hauptwohnräume nach Süden und Westen. Die Anordnung von winkelförmigen Baugruppen nimmt auf den erhaltenswerten Baumbestand Rücksicht. Durch Auflagen soll sichergestellt werden, daß die Neubebauung sich an den vorhandenen, durch roten Klinker geprägten Siedlungscharakter der umgebenden Bebauung anlehnt. Ebenso soll im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, daß die Neubebauung nicht zu einer Höhenentwicklung führt, die Beeinträchtigungen der vorhandenen Be-

bauung wegen des unterschiedlichen Geländeneiveaus befürchten läßt.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sollen im Rahmen der Spielplatzverpflichtungen für die Neubebauung zwei private Kinderspielplätze vorgesehen werden.

Die Kraftfahrzeuge für die geplante Wohnbebauung sollen auf den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen untergebracht werden; die Anordnung an der Lohbrügger Kirchstraße hält die Blockinnenflächen von Verkehrslärm frei. Auf Grund von während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden die drei im südöstlichen Teil des Plangebiets angeordneten Flächen für Stellplätze und Garagen um 4 m von der Lohbrügger Kirchstraße zurückgesetzt, um eine parallel zur Straße verlaufende erhaltenswerte Hecke in ihrem Bestand nicht zu gefährden. Zudem wurde die Garagenfläche um ca. 2 m von der Grundstücksgrenze des Flurstück 1155 abgerückt, um hier als Abschirmung eine Bepflanzung mit Sträuchern zu ermöglichen. Die Veränderungen der Stellplatz- und Garagenflächen hatten zur Folge, daß der südliche Baukörper um eine Wohneinheit verkürzt werden mußte. Das städtebauliche Konzept wird hierdurch nicht verändert; die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Die Lohbrügger Kirchstraße ist entsprechend ihrem Bestand als Straßenverkehrsfläche übernommen worden.

Für die im Plangebiet befindlichen erhaltenswerten Bäume 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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Bebau-

ungsplan Lohbrügge 22 vom 13. Juni 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 227) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 11 550 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 700 m<sup>2</sup> benötigt.

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