

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Lohbrügge 74

**Archiv**

1. Verfahrensablauf

28. Okt. 1982

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 1/80 vom 3. März 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 397) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Februar 1980 und 13. August 1981 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 332, 1981 Seite 1473) 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. Die Bergedorfer Straße - Bundesstraße 5 - ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um auf dem südlich der Bergedorfer Straße liegenden Flurstück 832 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in Zentrumsnähe zu schaffen, nachdem die bislang für gewerbliche Zwecke ausgewiesene Fläche nicht mit einer innerhalb des umgrenzenden Wohngebiets vertretbaren Gewerbenutzung ausgefüllt werden konnte.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern, zum geringeren Teil mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut.

Südlich der Bergedorfer Straße befinden sich auf dem Flurstück 2889 ein Rechenzentrum und auf dem Flurstück 771 eine Versicherungsagentur. Das Flurstück 832 ist unbebaut und ungenutzt.

#### 5. Planinhalt

Am Heckkatenweg, an der Billwerder Straße, am Krellweg und am Ruselerweg wurde dem Bestand entsprechend ein- und zweigeschossiges reines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der Bergedorfer Straße wurde im Hinblick auf die starken Verkehrsimmissionen und unter Berücksichtigung der örtlichen Entwicklung mit unterschiedlichen Nutzungsarten in Abweichung von der bisherigen Festsetzung reinen Wohngebiets nunmehr allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das bestehende Rechenzentrum auf dem Flurstück 2889, das auf die umgebende Wohnbebauung keine störenden Auswirkungen hat und diese zugleich gegen die Bundesstraße B 5 abschirmt, wird durch die Festsetzung des § 2 Nummer 2 gesichert.

Das Plangebiet wird im Norden von der stark belasteten Bergedorfer Straße begrenzt, die als Bundesfernstraße festgestellt und entsprechend ausgebaut worden ist. Die ermittelte Verkehrsbelastung von ca. 31 000 Kraftfahrzeugen pro Tag soll sich nach endgültiger Fertigstellung der Bundesautobahn Marschenlinie auf täglich ca. 16 000 Kraftfahrzeuge verringern. Die sich trotz des verminderten Verkehrsaufkommens ergebende Verkehrslärmbelastung erfordert Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandenen und geplanten Gebäude an der Bergedorfer Straße.

Im Rahmen des Abwägungsgebots ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind. Danach scheidet ein aktiver Lärmschutz in dieser Straße aus, weil Schutzwälle oder Schutzwände aufgrund des Straßenverlaufs und der vorhandenen Bebauung nicht erstellt werden können. Nach allem verbleiben für die bestehende Bebauung entlang der Bergedorfer Straße sowie für den geplanten zwei- und dreigeschossigen Baukörper auf dem Flurstück 832 nur passive Lärmschutzmaßnahmen, deren Anforderungen in § 2 Nummer 1 näher bezeichnet sind. Sie erfolgen unter Beachtung von errechneten Mittelungspegeln auf der Grundlage des derzeitigen Standes der Erkenntnisse auf dem Gebiet des Verkehrslärmschutzes. Damit kann für die Wohnungen eine der Lage des Gebiets angemessene Wohnruhe erreicht werden.

Zur optischen Abschirmung der Wohnbebauung gegen die Bergedorfer Straße wurde an der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 832 im Bereich der Garagen ein Anpflanzungsgebot festgesetzt. Ein weiteres Anpflanzungsgebot wurde im nordöstliche Bereich dieses Grundstücks zwischen der ausgewiesenen Stellplatzanlage und der angrenzenden Wohnbebauung angeordnet.

Der zwei- und dreigeschossige Baukörperriegel schirmt die unter Berücksichtigung des Siedlungscharakters der angrenzenden Wohngebiete im südlichen Bereich des Flurstücks 832 ausgewiesenen Reihenhausergruppen gegen den Verkehrslärm der Bergedorfer Straße ab. Die vorgesehene Bebauung für ca. 65 bis 70 Wohnungen stellt nach Art und Umfang eine wünschenswerte Abrundung des gesamten Wohngebiets dar. Die Zählweise für die ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse (vgl. § 2 Nummer 4) wurde festgesetzt, um eine eindeutige Anzahl der zulässigen, nutzbaren Vollgeschosse im Bereich der Durchfahrt festzulegen.

Um den bestehenden Einfamilienhauscharakter dieses Gebiets aufrechtzuerhalten, wurde im Bereich der eingeschossig ausgewiesenen Wohngebiete die 2-Wohnungs-Klausel festgesetzt.

Im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung mit bis zu vier Wohneinheiten je Haus nördlich der Billwerder Straße wurde im Bereich des zweigeschossigen reinen Wohngebiets in Abweichung von dem ursprünglich geltenden Bebauungsplan Lohbrügge 32 auf die Beschränkung von Wohneinheiten verzichtet.

Die erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen für die geplante Bebauung wurden im Hinblick auf die Erschließungsmöglichkeiten in Gruppen zusammengefaßt, teilweise in Verbindung mit den Gemeinschaftsstandplätzen für Müllgefäße, um die Wohnqualität innerhalb der Neubebauung zu sichern. Nach der öffentlichen Auslegung wurde unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes anstelle eines Stellplatzes nördlich des Flurstücks 820 auf Grund von Anregungen und Bedenken eine Garagenanlage festgesetzt, die nach Süden durch eine Mauer geschlossen werden soll, um Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wurden die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung 1977 im Hinblick auf die vorhandene Siedlungsstruktur nicht voll ausgeschöpft.

Das Baukonzept für das Flurstück 832 erfordert im Hinblick auf die Tiefe des Baugrundstücks die Festsetzung einer Erschließungsstraße mit Umfahrtskehre und drei nicht befahrbaren Wohnwegen. Zur Sicherung eines unbehinderten Verkehrsablaufes auf der Bergedorfer Straße nach Osten wurde zusätzlich eine Abbiegespur ausgewiesen.

An der Billwerder Straße - Wohnsammelstraße - , am Krellweg und am Ruselerweg - Anliegerstraßen - wurden für den verkehrsgerechten Ausbau dieser Straßen mit Gehwegen in der erforderlichen Breite und mit Eckabschrägungen im Einmündungsbereich teilweise geringfügige Straßenverbreiterungen festgesetzt.

Das Leitungsrecht (vgl. § 2 Nummer 3) über das Flurstück 776 zum Heckkatenweg ist für die Schmutzwasserentsorgung der Neubebauung auf dem Flurstück 832 erforderlich.

Die vorhandene Abwasserleitung zum Heckkatenweg wurde dem Bestand entsprechend gekennzeichnet.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne.

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Lohbrügge 32 vom 16. Januar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 4) aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 74 150 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 12 600 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2 300 m<sup>2</sup>) benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen für die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen -Straßen- noch ca. 2 300 m<sup>2</sup> durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und für Siedlungsmaßnahmen entstehen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

