

Begründung

zum Bebauungsplan Lohbrügge 76

**Archiv**

*28. Juli 1987*

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit dem Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten des Baugesetzbuchs am 1. Juli 1987 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), begonnen worden, so daß die Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB Anwendung finden.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 1/82 vom 31. März 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 661) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Februar 1982 und 17. Februar 1986 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 515, 1986 Seite 309) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) dar. Die Bergedorfer Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

...

3. Anlaß der Planung

Der Plan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Schule für Beschäftigungstherapie und für 54 bereits erstellte Personal- und Behindertenwohnungen zu schaffen.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am Rand des Naherholungsgebiets Boberger Niederung und steht unter Landschaftsschutz. Das Gebiet grenzt an ein geplantes Naturschutzgebiet. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch extensiv genutztes Gartenland im nördlichen und Baum- und Buschgruppen im südlichen Teil bestimmt. Über die Flurstücke 1659 und 1727 der Gemarkung Boberg verläuft zur Oberflächenentwässerung der Bergedorfer Straße ein offener Graben, der im Bereich der Zufahrt zum Krankengelände verrohrt ist. In der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche im Westen des Plangebiets verläuft eine Wasserleitung. Im Nordwesten befindet sich eine Stellplatzanlage für das Unfallkrankenhaus. Im südlichen Bereich stehen zwei zweigeschossige Gebäude mit Personal- und Behindertenwohnungen. Im Norden ist parallel zur Bergedorfer Straße ein Lärmschutzwand vorhanden. Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Wanderwegverbindung, die von der Bergedorfer Straße zur Boberger Niederung führt.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Für das Querschnittgelähmten-Zentrum des Berufsgenossenschaftlichen Unfallkrankenhauses Boberg waren für Fachkräfte und Behinderte etwa 50 Wohnungen erforderlich geworden. Um die Verkehrswege zu den Behandlungseinrichtungen so kurz wie möglich zu halten, die dort wohnenden Patienten im Bedarfsfall umgehend ärztlich und pflegerisch betreuen zu können und um die Ver- und Entsorgung des Gebäudes mit den Behinderten-Wohnungen so kostengünstig wie möglich durchzuführen, ist eine räumliche Anbindung an die Klinik dringend geboten. Darüber hinaus sollten Einrichtungen einer Schule für Beschäftigungstherapie geschaffen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese Bebauungsdichte berücksichtigt die starke Durchgrünung des Krankenhausbereichs und die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet. Der Baumbestand soll bei der Bebauung erhalten bleiben.

### 5.2 Beheizung

In § 2 Nummer 3 wird bestimmt, daß die Gebäude an das Heizwerk des Unfallkrankenhauses anzuschließen sind. Mit dieser dem Umweltschutz dienenden Vorschrift soll erreicht werden, daß auch künftig die vorhandene Luftsituation nicht nachteilig verändert wird.

### 5.3 Lärmschutz

Zur Abschirmung der Wohnnutzung gegen Immissionen des Straßenverkehrs wird entlang der Bergedorfer Straße ein 3 m hoher Wall mit Anpflanzungsgebot und einer 1 m hohen Wand festgesetzt (siehe dazu die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans enthaltene - nicht bindende - Schnittzeichnung A-B).

Darüber hinaus sind innerhalb der mit © gekennzeichneten Fläche die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 2). 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 bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - eingeführten "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.

...

#### 5.4 Erschließung, Stellplätze

Die Erschließung der festgesetzten Bauflächen erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Unfallkrankenhaus und über anschließende Privatwege. Die Stellplatzversorgung für die zulässige Bebauung ist mit den vorhandenen Stellplatzanlagen und den verfügbaren Freiflächen beidseitig der Krankenhauszufahrt gesichert.

#### 5.5 Gehrecht

Das in 5 m Breite festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 1). Die Festsetzung erfolgt zugunsten der Allgemeinheit, um von der Bergedorfer Straße die südlich angrenzende Parkanlage erreichen zu können.

#### 5.6 Entwässerung

Das Oberflächenwasser der Bergedorfer Straße soll im Bereich des Walles unterirdisch abgeleitet und im weiteren Verlauf über den vorhandenen offenen Graben geführt werden. Im Bereich dieses Grabens sollen nach Maßgabe wasserwirtschaftlicher Untersuchungen und unter Einbeziehung landschaftspflegerischer und entwässerungstechnischer Gesichtspunkte Versickerungsmöglichkeiten vorgesehen werden, die nach den wasserrechtlichen Vorschriften zu sichern sind.

Im übrigen Plangebiet soll das Oberflächenwasser direkt zur Versickerung gebracht werden. Eine gesonderte Kennzeichnung eines Versickerungsgebiets erfolgt nicht, da sich Plangebiet und Versickerungsgebiet entsprechen.

Eine verbindliche Bestimmung über das Abführen des Niederschlagwassers erfolgt im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. in der Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlagen.

Die Baulandflächen liegen unter der Rückstauenebene der Bergedorfer Straße. Öffnungen von Grundstücksentwässerungsanlagen, die unter der Rückstauenebene liegen, müssen nach § 14 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 21. Februar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45) gegen Rückstau aus den öffentlichen Abwasseranlagen durch eine Hebeanlage oder einen nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst gleichwertigen Rückstauschutz gesichert werden.

Bei Aushub von Baugruben zur Errichtung von Kellern ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Boden (Erdreich) auf eventuell angeschnittene wasserführende Schichten zu überprüfen.

Austretendes Quellwasser aus beschädigten wasserführenden Schichten ist durch technische Maßnahmen dem Boden in unmittelbarer Nähe wieder zuzuführen, um die für den Artenschutz wertvollen Hangquellen zu sichern.

#### 5.7 Bepflanzung der Außenanlagen

Für die gärtnerisch anzulegenden Außenanlagen des Krankenhauses sind Baum- und Strauchpflanzungen (Arten des Stieleichen-Birkenwaldes) und krautige Pflanzen (Arten der Heide- und Sandtrockenrasengesellschaften) zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 4).

...

Durch diese landschaftstypische Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen ist eine weitgehende Eingliederung der Gebäude in das vorhandene Landschaftsschutz- und Erholungsgebiet gewährleistet. Die Festsetzung erfolgt zum einen aus ökologischen Gründen, um die Lebensräume der heimischen Tier- und Pflanzenarten durch die Bebauung nicht mehr als unbedingt nötig einzuengen, zum anderen aus Gründen des Landschaftsbildes, da eine Hauptfußwegeverbindung unmittelbar am Plangebiet entlangführt.

Eine landschaftsgerechte Eingrünung muß den natürlichen Standortverhältnissen entsprechen. Stieleichen-Birkenwald und Sandtrockenrasen sind diejenigen Pflanzengesellschaften, die auf vergleichbaren Standorten am Boberger Hang und in der Boberger Niederung natürlich vorkommen. Hierzu zählen Gehölzarten wie

Betula pendula	- Sandbirke
Calluna vulgaris	- Heidekraut
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cytisus scoparius	- Ginster
Genista anglica	- Englischer Ginster
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Lonicera pariclymenum	- Je länger je lieber
Malus silvestris	- Wildapfel
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus robur	- Stieleiche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Robus fruticosa	- Brombeere (nur einheimische Arten)
Rubus idaeus	- Himbeere
Salix aurita	- Ohrweide

...

Sambucus niger	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Die Festsetzung in § 2 Nummer 4 erfolgt allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

#### 5.8 Parkanlage

Der Bereich für den Wanderweg wurde zur Sicherung des Baumbestandes als Parkanlage ausgewiesen.

#### 5.9 Baum- und Landschaftsschutz

Für das Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Boberg vom 4. Januar 1972, zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1972 Seite 8, 1981 Seite 167).

Die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i) findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Lohbrügge vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) und der Teilbebauungsplan TB 611 vom 2. Dezember 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 407) aufgehoben.

...



7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 26 200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 2 900 m<sup>2</sup>, für Gemeinbedarfsflächen etwa 20 650 m<sup>2</sup> und für Parkanlagen neu etwa 2 650 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Sicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen muß ein Teil der neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

