

### zum Bebauungsplan Lokstedt 36

Eigentum der Plankammer

#### 1. Verfahrensablauf

v. 22. Mai 81

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) 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). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 20. April 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 609) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2 a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

#### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Vierundzwanzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der Lokstedter Steindamm und die Vogt-Wells-Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben und die U-Bahn-Linie Innenstadt - Niendorf als Schnellbahn gekennzeichnet.

#### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um in dem Gebiet zwischen der Vogt-Wells-Straße, dem Grandweg, der Straße Bei der Lutherbuche

und den Lokstedter Steindamm durch maßvolle Verdichtung der vorhandenen Bebauung zusätzlichen Wohnungsbau zu ermöglichen. Außerdem werden Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und für die ev.-luth. Kirchengemeinde Lokstedt, Versorgungsflächen für ein Abspannwerk und Grünflächen für Parkanlagen mit einem Spielplatz gesichert.

#### 4. Angaben zum Bestand

An der Vogt-Wells-Straße auf dem Flurstück 3330 ist ein Abspannwerk der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, auf dem Flurstück 3445 ein zweigeschossiges Gebäude der Feuerwehr und an der Straße Bei der Lutherbuche auf dem Flurstück 547 eine Kirche mit Pastorat und Kindertagesheim vorhanden. Die Flurstücke 546 und 548 an der Straße Bei der Lutherbuche, 3445 und ein Teil des Flurstücks 3461 an der Vogt-Wells-Straße werden als Grünanlagen genutzt. Die Flurstücke 2541, 2544 am Grandweg und 538 an der Vogt-Wells-Straße liegen brach.

Am Siemersplatz befindet sich eine drei- bis viergeschossige Randbebauung mit Läden, Wohnungen in den Obergeschossen und einem Postamt. Die Grundstücke am Vogt-Wells-Kamp sind mit zwei zweigeschossigen Reihenhauszeilen und einer zweigeschossigen Mehrfamilienhauszeile bebaut. Außer einem drei- und einem viergeschossigen Wohnhaus auf zwei Grundstücken am Grandweg sind auf den übrigen Grundstücken des Plangebiets ein- und zweigeschossige Einzelhäuser vorhanden.

#### 5. Planinhalt

Das Plangebiet liegt westlich vom Siemersplatz sehr verkehrsgünstig, da sich hier Hauptverkehrsstraßen, die mehrere Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs aufnehmen, kreuzen. Um dieser Lagegunst Rechnung zu tragen, sollen neben der planungsrechtlichen Sicherung von vorhandenen Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen die Voraussetzungen für eine angemessene Verdichtung der Wohnbebauung geschaffen werden. Die vorgesehene maßvolle Verdichtung nimmt durch großzügigen Flächenzuschnitt auf die vorhandenen Grünflächen und erhaltenswerten Bäume Rücksicht. Der durch die Bebauungsverdichtung

zusätzlich entstehende Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen bereits vorhandenen hohen Lärmpegel kaum steigern. Der Verkehrslärm auf diesen Straßen kann ohnehin nur durch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes an den unmittelbar an den Straßenverkehrsflächen stehenden Gebäuden eingedämmt werden. Gegen die Verdichtungsabsichten wurden während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Bedenken vorgebracht, weil die Einwendenden um den wertvollen Baum- und Grünflächenbestand fürchten, zusätzliches Verkehrsaufkommen erwarten und dadurch die Wohnqualität des Gebiets und den Wert ihrer Häuser gemindert sehen. Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange, die insbesondere auch einen angemessenen Schutz der Anwohner vor Lärmemissionen berücksichtigen, wird an der städtebaulichen Zielsetzung, durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf rückwärtigen Grundstücksteilen in verkehrsgünstiger Lage neue Wohnungen zu schaffen, festgehalten.

Für Flächen am Grandweg und an der Straße Bei der Lutherbuche werden in Anlehnung an den Bestand reine Wohngebiete für zwei- bis viergeschossige Nutzung festgesetzt. An der Ecke Vogt-Wells-Straße/Siemersplatz befindet sich ein Teil der Geschäfte des örtlichen Dienstleistungszentrums Lokstedts. Entsprechend der hier vorhandenen Geschäfts- und Büronutzung wird Kerngebiet für eine viergeschossige Nutzung, teilweise mit rückwärtigen eingeschossigen Anbauten ausgewiesen. Der Durchgang durch die vorhandenen Arkaden am Siemersplatz wird mit einem Gehrecht gesichert (vgl. § 2 Nummer 2). Um auch das Wohnen im Kerngebiet zu ermöglichen, sind in diesem Bereich Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig (vgl. § 2 Nummer 1).

Südöstlich des viergeschossigen Kerngebiets wird als Übergang zum reinen zweigeschossigen Wohngebiet entlang der Straße Bei der Lutherbuche für zwei Flurstücke am Lokstedter Steindamm allgemeines Wohngebiet für dreigeschossige Nutzung mit rückwärtigen eingeschossigen Anbauten festgesetzt. Auf einer rückwärtigen Teilfläche wird eine Bebauungsmöglichkeit für eine zweigeschossige 15 m tiefe Wohnhauszeile eröffnet.

Die vorhandene zweigeschossige Reihen und Mehrfamilienhausbebauung am Vogt-Wells-Kamp ist in der Plan übernommen worden. Für Anbau- und Erweiterungsabsichten wurde bei den Reihenhauszeilen eine Bautiefe von 15 m festgesetzt. Auch die übrigen im Plangebiet zwischen Vogt-Wells-Straße und der Straße Bei der Lutherbuche vorhandenen ein- und zweigeschossigen Einzelhäuser wurden in den Plan übernommen und durch Baukörper- und Flächenausweisungen in ein- und zweigeschossigen reinen Wohngebieten offener Bauweise gesichert.

Auf dem weitgehend ungenutzten Flurstück 549 an der Straße Bei der Lutherbuche soll eine zweigeschossige Wohnbebauung entstehen. Die gewählte Flächenausweisung für eine offene Bauweise (gegenüber einer bislang geplanten geschlossenen Bauweise) mit gleichzeitig niedrigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen läßt für die Baukörperstellungen und damit für die Gestaltung der gesamten neuen Wohnanlage im Rahmen der angestrebten Verdichtung größtmögliche Freiheit. Zur Erschließung dieses und fünf weiterer im Blockinnern gelegenen Flurstücke, die entsprechend dem städtebaulichen Ziel mit ein- bis dreigeschossigen Wohnhauszeilen bebaut werden sollen, muß eine Stichstraße von der Straße Bei der Lutherbuche angelegt werden. Die Straße endet in einer Kehre und wird mit beidseitigen Gehwegen versehen. Da diese Erschließungsstraße lediglich geringen Anliegerverkehr aufnehmen wird, sind Verkehrsgefährdungen für Kinder des kirchlichen Kindergartens und unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnruhe nicht zu erwarten. Die Lage der von der Straße Bei der Lutherbuche geführten Stichstraße hat für die Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung den höchsten Erschließungseffekt; eine nach Norden in die Vogt-Wells-Straße einmündende Stichstraße würde den fließenden Verkehr auf dieser stark befahrenen Hauptverkehrsstraße erheblich behindern. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde die Kehre der Stichstraße nach Osten verlegt, wodurch die Baugrenzen betroffener Grundstücke geändert werden mußten. Außerdem wurde die Breite der Erschließungsstraße von 10 auf 9 Meter und im Bereich der für Parkbuchten

vorgesehenen Aufweitungen von 12 auf 11 Meter verringert. Darüber hinaus wurde die Baugrenze des auf dem Flurstück 3461 geplanten dreigeschossigen Baukörpers nach Südosten abgknickt, um eine erhaltenswerte Eiche zu schützen. Die vorstehenden Änderungen berücksichtigen die Erfordernisse des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes.

An der Straße Bei der Lutherbuche wird das Grundstück der ev.-luth. Kirchengemeinde Lokstedt als Gemeinbedarfsfläche in ihren jetzigen Grenzen übernommen. Ein Teil des nördlich angrenzenden Flurstücks 548 war zunächst als Wohnbaufläche vorgesehen, wurde aber unter Beachtung von § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans als nicht überbaubare Fläche in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen, weil sich hier bereits ein Teil des zum kirchlichen Kindergarten gehörenden Spielplatzes befindet.

Die vorhandene und geplante Bebauung erfordert die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes für größere Kinder. Der Platz soll innerhalb der Parkanlage auf dem Flurstück 538 im nordwestlichen Plangebiet geschaffen werden.

Diese Fläche war bereits im Teilbebauungsplan TB 440 vom 7. Mai 1957 als Teil einer öffentlichen Parkanlage enthalten, die noch das gesamte Flurstück 538 umfaßt. Die nunmehr im Südteil des Flurstücks vorgesehene Bebauungsmöglichkeit bietet unter Berücksichtigung des umfangreichen schutzwürdigen Baumbestandes eine angemessene Ausnutzung, die auch im Vergleich zur Nachbarschaftsbebauung städtebaulich vertretbar ist. Die für größere Kinder vorgesehene Spielplatzfläche selbst ist unter Beachtung des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes nach Abwägung der verschiedenen Belange auf Grund eingegangener Bedenken um 15 Meter nach Westen verschoben und die Begrenzung mit einer Abschrägung versehen worden. Damit wurde auch Bedenken gegen den Spielplatz an dieser Stelle begegnet. Die Fläche soll im übrigen gegen die vorhandene Bebauung so abgeschirmt werden, daß unzumutbare Beeinträchtigungen aus dem Spielplatzbetrieb nicht zu erwarten sind. Der Baumbestand soll erhalten bleiben und auch dazu beitragen, zur lärm- und abgasbelasteten Vogt-Wells-Straße in

Verbindung mit Geländemodellierungen eine wirksame Abschirmung zu bieten. Auf die ursprünglich vorgesehene Anlage eines Bolzplatzes wurde verzichtet, um den wertvollen Baumbestand nicht zu gefährden. Außerdem hätten sich für die angrenzende vorhandene und geplante Wohnbebauung aus der Anlage eines Bolzplatzes Belästigungen für die Anwohner ergeben.

Über einige Grundstücksteile verlaufen Fußwege, die über ruhige, durchgrünte Blockinnenflächen von westlich des Plangebiets liegenden Siedlungen zum Geschäftszentrum am Siemersplatz führen. Die festgesetzten Parkanlagen nehmen diese Wegebeziehungen teilweise auf. Weitere durch das Plangebiet führende Wege sind privater Art und bleiben vom Bebauungsplan unberührt. Die Grünanlagen Ecke Grandweg/Bei der Lutherbuche (Flurstück 546) sowie am Vogt-Wells-Kamp (Flurstück 3446) sind bereits angelegt. Anregungen, diese Grünflächen anstelle der im Bebauungsplan auf dem Flurstück 538 festgesetzten Fläche für einen Spielplatz in Anspruch zu nehmen, konnte nicht gefolgt werden. Eine Nutzung des Flurstücks 3446 als Spielplatz ist wegen seiner geringen Größe und der Gefährdung durch die unmittelbar angrenzende Hauptverkehrsstraße nicht zu vertreten. Das Flurstück 546 kommt nicht in Betracht, weil darauf ein Denkmal steht.

Die auf den Flurstücken 3658, 3656, 541, 542 am Grandweg 1/7 vorgesehene viergeschossige, 12 Meter tiefe, reine Wohnbebauung in geschlossener Bauweise wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert; die Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden eingehalten; ausgehend von Bauabsichten, die für die beiden mittleren Flurstücke 3656 und 541 eine dreigeschossige Wohnbebauung vorsehen, wurde für alle vier Grundstücke eine dreigeschossige Bebauung ausgewiesen und als Ausgleich für die Reduzierung der Geschößzahl die Bebauungstiefe von 12 auf 15 Meter erweitert. Damit wurde berücksichtigt, daß die benachbarten Flurstücke 3658 und 542 mit ihren vorhandenen, zwei- bis dreigeschossigen Häusern in absehbarer Zeit unverändert bleiben. Außerdem wurde für die genannten Flurstücke nunmehr eine offene Bauweise festgesetzt, damit einzelne Baukörper anstelle einer

durchgehenden ca. 34 Meter langen Wohnzeile entstehen können. Durch die Baukörperausweisungen auf den Grundstücken Grandweg 1/7 werden die in der Hamburgischen Bauordnung angegebenen Abstandsflächen verringert. Dies kann vertreten werden, damit auf den jeweiligen Grundstücken eine ihrem Zuschnitt entsprechende Bebauung möglich wird.

Die vorhandenen Stellplatzflächen auf dem Flurstück 543 am Grandweg, die im Eigentum des Studentenwerks Hamburg stehen und zu dem gegenüberliegenden Studentenheim gehören, werden als Bestand ausgewiesen. Auch die übrigen vorhandenen Flächen für Stellplätze und Garagen sind entsprechend dem Bestand in die Planausweisungen übernommen worden.

Die Fläche der Feuerwehr an der Vogt-Wells-Straße ist durch den Ausbau der Straße erheblich verkleinert worden. Es ist deshalb als Ausgleich eine Erweiterung dieser Gemeinbedarfsfläche nach Süden und Osten vorgesehen, wobei eine rückwärtige Umfahrt des Gebäudes der Feuerwache über die westlich angrenzende Versorgungsfläche der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG möglich ist. Auf der Versorgungsfläche ist an der Westgrenze des Grundstücks ein neues 110/10 kV-Verteilungsabspannwerk vorhanden, das der öffentlichen Stromversorgung der umliegenden Stadtgebiete dient. In Anpassung an das vorhandene ältere Gebäude wird eine Traufhöhe von 12,50 m festgelegt. Durch den Neubau wird eine Grenzbegradigung der Versorgungsfläche erforderlich.

Für ein vorhandenes Schmutzwassersiel auf dem Flurstück 3129 am Vogt-Wells-Kamp ist ein Leitungsrecht eingetragen worden (vgl. § 2 Nummer 2).

Der Norden und der Osten des Plangebiets werden von stark belasteten Hauptverkehrsstraßen begrenzt. Die Vogt-Wells-Straße ist ein Teilstück eines übergeordneten Straßenzuges, der die Stadtteile Lurup, Lokstedt und Eppendorf miteinander verbindet. Die Straße wurde vierspurig mit beidseitigen Parkstreifen, Schutzstreifen, Rad- und Gehwegen ausgebaut. Der Lokstedter Steindamm ist Teilstück einer die Innenstadt mit den äußeren

Stadtteilen wie Lokstedt, Niendorf und Schnelsen verbindenden radialen Hauptverkehrsstraße, die vierspurig mit gesonderter Busspur, mit beidseitigen Parkstreifen sowie Geh- und Radwegen ausgebaut ist. Mit Verkehrslärm muß für die angrenzenden Gebiete gerechnet werden. Im Hinblick auf die von der Vogt-Wells-Straße und dem Lokstedter Steindamm sowie von der Kreuzung Siemersplatz ausgehenden Lärmbelastungen ist daher im Rahmen des Abwägungsgebots geprüft worden, in welcher Weise den gegebenen Belastungen begegnet werden kann. Hiernach scheiden sowohl planerische Maßnahmen (etwa durch alternative Trassierungen) als auch aktiver Lärmschutz (etwa Lärmschutzwälle oder -wände) an den Straßen insbesondere aufgrund des beengten Straßenraumes und der vorhandenen baulichen Situation aus. Nach allem verbleiben für die bestehende Bebauung an den Straßenrändern nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Es sollen daher - soweit erforderlich - Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage des § 22 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) gefordert werden, so daß für Wohnungen eine der Lage des Gebiets angemessene Wohnruhe gewährleistet wird. Damit wird zugleich erreicht, daß die unmittelbar an den Straßenverkehrsflächen vorhandene Bebauung die Lärmquellen so abschirmt, daß für die neu ausgewiesene Bebauung keine Lärmschutzaufgaben erforderlich sind.

Die Verbreiterung des Lokstedter Steindamms vor den Flurstücken 3439 und 559 ist zur Unterbringung öffentlicher Parkplätze erforderlich.

Im Plangebiet stehen einige erhaltenswerte Bäume. Soweit sie dem Baumschutz unterliegen, gelten für sie Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i) mit der Änderung vom 5. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78).



## 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden Teilflächen der Teilbebauungspläne TB 440 vom 7. Mai 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 291), TB 456 Blatt 4 vom 6. September 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 406), des Fluchtlinienplans für die Straßen Lokstedter Steindamm, Siemersplatz, Kollaustraße (bis zur Güterumgehungsbahn) und Grandweg bis Parzelle 17/2 vom 13. November 1951 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 119), des Durchführungsplans D 449 vom 2. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 455) und des Bebauungsplans Lokstedt 23 vom 5. November 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 446) aufgehoben.

Bei der gekennzeichneten vorgesehenen unterirdischen U-Bahn-Linie handelt es sich nicht um eine verbindliche Festsetzung, sondern lediglich um eine unverbindliche Vormerkung. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt erst auf Grund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens nach § 28 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241).

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 107 080 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 22 180 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1 880 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen etwa 11 500 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 5 900 m<sup>2</sup>), für einen neuen Spielplatz etwa 1 100 m<sup>2</sup> und für die Feuerwehr etwa 1 100 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 500 m<sup>2</sup>) benötigt.

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

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Parkanlagen sowie des Spielplatzes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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