

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Lokstedt 40

I

02.05.1978

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 20. Oktober 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 1537) stattgefunden.

Der Bebauungsplan hat vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegen. 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 (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans östlich des Grandwegs Wohnbauflächen sowie westlich des Grandwegs im Norden Wohnbauflächen und im Süden gewerbliche Bauflächen dar. Der Lokstedter Steindamm ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um durch Umwandlung von bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen eine bessere Verbindung der Wohngebiete von Lokstedt (nördlich des Plangebiets) und

Hoheluft (südlich des Plangebiets) sowie eine günstige Zugangsmöglichkeit aus den dichtbesiedelten Stadtteilen in Eimsbüttel und Hoheluft in die größeren zusammenhängenden Grünflächen Lokstedts und Stellingens zu schaffen.

Durch den Bebauungsplan werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Lokstedt 11 und 32 vom 28. April 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 157 und 158) geändert.

Auf dem Flurstück 3105 nördlich der Tropelowitzstraße befindet sich ein viergeschossiges Betriebsgebäude einer chemisch-pharmazeutischen Fabrik. Das Flurstück 2085 wird zur Zeit als Grabeland genutzt. Zwischen den Flurstücken 2085 und 3105 und dem Grandweg befinden sich außer Kleingärten eine Reihe von Gebäuden, die teils als Wohnungen und teils gewerblich genutzt werden. Alle hier vorhandenen Gebäude sind nach dem zweiten Weltkrieg behelfsmäßig und zum Teil ungenehmigt errichtet worden. Die Fläche zwischen dem Grandweg und dem Lokstedter Steindamm ist - mit Ausnahme eines eingeschossigen Wohnhauses auf dem Flurstück 1462 am Lokstedter Steindamm - unbebaut.

Die im Bebauungsplan Lokstedt 32 festgesetzte gewerbliche Nutzung für das Flurstück 2080 wird in allgemeines Wohngebiet geschlossener Bauweise für eine ein- bis siebengeschossige Nutzung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 umgewandelt. Hierdurch soll die städtebauliche Entwicklung des südlichen Zugangs zu den Wohngebieten des Stadtteils Lokstedt über den Grandweg nachhaltig verbessert und die vorhandene strukturell unerwünschte Mischnutzung beseitigt werden. Im allgemeinen Wohngebiet wurden Tankstellen ausgeschlossen, um die Wohnruhe für die am Grandweg vorhandenen und geplanten Wohnungen nicht zu gefährden (vgl. § 2 Nummer 2). Auf Grund von während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde gegenüber den Häusern Grandweg 115/121 die geplante Bebauung parallel zum Grandweg um ein Geschoß auf

vier Geschosse reduziert; im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde dafür eine entsprechende Erhöhung der Geschoszzahlen vorgenommen. Auf Grund eines abweichenden Bauantrags wurden im Kerngebiet östlich Grandweg die Baugrenzen geringfügig erweitert; gleichzeitig wurde die Absicht, den Baukörper von acht auf vierzehn Geschosse zu erhöhen, aufgegeben, so daß eine in diesem Sinne vorgesehene Vorschrift im § 2 entfallen konnte.

Zwischen dem Grandweg und dem Lokstedter Steindamm ist Kerngebiet geschlossener Bauweise für eine zwei- und achtgeschossige Nutzung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 1,5 ausgewiesen. Neben den im Kerngebiet zulässigen Nutzungen sind im Bereich des achtgeschossigen Kerngebiets auch im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses für allgemein zulässig festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 1).

Um den stark frequentierten Kreuzungsbereich Lokstedter Steindamm - Hoheluftchaussee und Troplowitzstraße - Martinstraße nicht zusätzlich durch Gehwegüberfahrten zu belasten, sind für das Flurstück 3342 am Lokstedter Steindamm und an der Troplowitzstraße sowie im Einmündungsbereich des Grandwegs Gehwegüberfahrten nicht zugelassen. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt am Grandweg.

Das viergeschossige Gewerbegebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschößflächenzahl von 1,6 bildet mit der Ostgrenze des Flurstücks 3105 den Abschluß des vorhandenen südwestlich anschließenden Gewerbegebiets. Die für den Gemeinbedarf - Universität - ausgewiesene Fläche ermöglicht eine bauliche Erweiterung der nördlich angrenzenden Schwesternwohnungen. Diese Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Für die Schwesternwohnungen soll eine kürzere Fußwegverbindung über das Flurstück 2080 zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese Fußwegverbindung ist nach § 25 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) im Baugenehmigungsverfahren gesichert worden.

Die vorgesehene sechs und acht Meter breite Anpflanzung auf den Flurstücken 2085, 2080 und 3105 dient zur Abschirmung von Wohnbauten der Universität und des allgemeinen Wohngebiets gegenüber dem südwestlich anschließenden Gewerbegebiet.

Auf der Westseite des Grandwegs (nördlich der Erschließungsstraße) und an der Nordseite der Tropowitzstraße sind geringe Straßenverbreiterungen für die Anlegung von Radfahrwegen und Parkspuren erforderlich.

Für die weitere Erschließung des Flurstücks 2080 ist vom Grandweg her eine bogenförmige Straße ausgewiesen. Die innerhalb des Bogens liegende Fläche ist überwiegend für die Anlage von Stellplätzen für das Wohngebiet vorgesehen, die eingegrünt werden sollen.

Der von der Tropowitzstraße in nordwestlicher Richtung verlaufende Fußweg (Veilchenstieg) soll die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete in die Grünanlagen nordwestlich des Gewerbegebiets führen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 65 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 12 650 m² (davon neu etwa 2 000 m²) und für die Universität etwa 6 400 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und durch die Errichtung der Schwesternwohnhäuser entstehen.

V

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