

Begründung

zum Bebauungsplan Lokstedt 42

Archiv

21. Aug. 1986

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. E 7/82 vom 2. Juli 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 1253) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. Januar 1983 und 19. Dezember 1983 (Amtlicher Anzeiger Seiten 178 und 2067) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Die im Bebauungsplan Lokstedt 2 festgesetzten neun- bis vierzehngeschossigen Hochhäuser sind aus städtebaulicher Sicht heute nicht mehr zu vertreten. Es sollen statt dessen drei maximal fünfgeschossige Gebäude im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden.

4. Angaben zum Bestand

Im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich elf Kleingärten sowie ein provisorisch errichteter Reitstall.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Für das Plangebiet im unmittelbaren Einzugsbereich der U-Bahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark ist entsprechend dem "Entwicklungsmodell für Hamburg und sein Umland" die Schaffung von stadtnahem und verkehrsgünstig liegenden Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Anstelle der bislang im Bebauungsplan Lokstedt 2 hier vorgesehenen neun- bis vierzehngeschossigen Hochhäuser setzt der Bebauungsplan innerhalb einer reinen Wohngebietsausweisung eine maximal fünfgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Wenngleich die Anzahl der Geschosse geringer ist als die der bislang vorgesehenen Hochhäuser, wird mit den festgelegten Baugrenzen zur öffentlichen Parkanlage den bisherigen Abständen entsprochen, um weiterhin einen möglichst breiten Freiraum für private und öffentliche Grünanlagen zu wahren.

Im einzelnen sind drei gewinkelte nach Südwesten ausgerichtete Baukörper vorgesehen; dadurch wird ein günstiger Lichteinfall für die Wohnungen erreicht. Außerdem werden durch die Stellung der Baukörper ruhige Innenbereiche geschaffen, die vom Fahrverkehr der außerhalb des Plangebiets an der östlichen Plangrenze entlanggeführten Erschließungsstraße abgeschirmt sind. Die zulässigen Werte der baulichen Nutzung werden durch Festsetzung von Geschoßflächen für die drei Baukörper bestimmt. Bei Beachtung aller baulichen Erfordernisse (ausreichende Belichtung für alle Aufenthaltsräume in voller Raumtiefe, Querlüftung für jede Wohnung) wird

durch die Festlegung der einzelnen Geschoßflächen eine durchschnittliche Gebäudetiefe von 12 m ermöglicht. Diese Tiefe kann bis zu dem ausgewiesenen Maß von 15 m ausgeschöpft werden, um eine Gliederung der Fassaden durch Vor- und Rücksprünge, Erker und Treppenhäuser zu realisieren; die Einzelheiten dazu werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Mit dieser Festsetzung, aus der sich für das Plangebiet eine Geschoßflächenzahl von 0,8 ergibt, sollen im Hinblick auf die westlich des Plangebiets vorhandene Reihenhaussiedlung Möglichkeiten zur Gestaltung und Gliederung der Neubebauung geboten werden. Die Dichte weiterhin zu reduzieren, wie von Einwendern gefordert, würde dem Ziel, im Einzugsbereich von Schnellbahn-Haltestellen möglichst viele Wohnungen zu schaffen, widersprechen. Allerdings hätte dies eine wesentlich dichtere Überbauung und damit einen noch höheren Versiegelungsgrad zur Folge, was zur Verringerung von Grün-Freiräumen führen und auch nur eine geringere Zahl von Wohneinheiten zulassen würde. Die vorgesehene Art der Bebauung mit drei maximal fünfgeschossigen, gegliederten Baukörpern mit großzügig bemessenen Grün- und Freiflächen stellt nach Abwägung der unterschiedlichen Belange eine für diese Fläche als optimal einzustufende städtebauliche Lösung dar.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden auf Grund eines neuen Baumaßes die Baugrenzen aller drei Baukörper so verändert, daß erhaltenswerte Bäume nicht beeinträchtigt sind. Diese Änderungen sind geringfügig; Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

5.2 Stellplätze

Für den notwendigen Stellplatzbedarf der geplanten Neubebauung ist im nördlichen Plangebiet eine eingeschossige Garagenanlage mit Dachstellplätzen ausgewie-

sen worden. Die Anordnung der Garagenanlage berücksichtigt, daß ein 2 m breiter Geländestreifen parallel zur nordöstlichen Plangebietsgrenze von einer Bepflanzung durch Bäume freigehalten werden soll, um eventuell anfallende Sielerhaltungsmaßnahmen nicht zu behindern. Einzelheiten hierzu sollen im Rahmen des konkreten Bauantrags geregelt werden. Die Stellplatzanlage darf nicht mehr als 1,5 m über der Geländeoberfläche liegen, ist nach Westen und Norden geschlossen auszubilden, mit einem Blendschutz und mit einem Rankgerüst für Kletterpflanzen zu versehen (vgl. § 2 Nummer 2). Mit diesen gestalterischen Anforderungen sollen verkehrsbedingte Lärm- und Blendbelästigungen zur angrenzenden Wohnbebauung gemindert sowie eine optische Einbindung der Stellplatzanlage in die umgebende Freifläche gewährleistet werden. Auf Grund von Einwendungen wurde nach der öffentlichen Auslegung eine geschlossene Ausbildung der Stellplatzanlage nicht nur nach Norden, sondern auch nach Westen vorgesehen. Auch bei dieser geringfügigen Änderung sind die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes beachtet worden.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs sind zwei weitere Stellplatzanlagen im Osten der Wohnhäuser festgesetzt worden. Ihre Lage östlich der Gebäude mit Anbindung an die Erschließungsstraße verhindert, daß die Wohnruhe der nach Südwesten orientierten Häuser gestört wird. Um den Bestand von drei Eichen zu sichern, wurde die mittlere Stellplatzanlage nach Süden verschoben und nach Westen ausgeweitet. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

5.3 Gehrecht

Das bereits im Bebauungsplan Lokstedt 2 mit 5 m Breite festgesetzte Gehrecht bleibt bei leicht veränderter Führung bestehen, um eine Fußwegverbindung für die Bewohner im Bereich Emil-Andresen-Straße zur U-Bahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark zu ermöglichen (vgl. § 2 Nummer 1).

5.4 Fernsehverschattung

Bei Realisierung des fünften Vollgeschosses der ausgewiesenen Baukörper ist mit einer Beeinträchtigung des ersten Fernsehprogramms im nordwestlich angrenzenden etwa 170 m breiten und 85 m tiefen Gebiet zu rechnen. Eine fünfgeschossige Bebauung ist daher nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet wird, daß Störwirkungen des Fernsehprogramms nicht auftreten (vgl. § 2 Nummer 3).

5.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine außerhalb des Plangebiets im Osten angrenzende Straße. Es handelt sich hierbei um eine Ringstraße von der Emil-Andresen-Straße aus, die im Bebauungsplan Lokstedt 2 für die Erschließung der Flächen zwischen Julius-Vosseler-Straße und Emil-Andresen-Straße ausgewiesen ist.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll über ein in der Erschließungsstraße und nördlich des Plangebiets im Wohnweg Schillingsbektal vorgesehenes Siel aufgefangen und der Schillingsbek zugeführt werden. Das Schmutzwasser ist gleichfalls über Siele in der Erschließungsstraße und dem Weg Schillingsbektal in das vorhandene Siel in der Julius-Vosseler-Straße abzuleiten.

5.6 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die 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

Der Bebauungsplan Lokstedt 2 vom 27. Juni 1972 (Hamburg

gisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 126) wird für den Geltungsbereich des Plangebiets aufgehoben.

77. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 12.150 m² groß.

Betroffen sind 11 Kleingärten und 1 Reitstall. Diese Anlagen müssen beseitigt werden, da die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum für ca. 100 Wohneinheiten in verkehrsgünstiger Lage höher anzusetzen ist als der Erhalt dieser Anlagen.

Durch die Planfeststellung entstehen Hamburg keine Kosten.

88. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.