

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Lurup 27

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

0.2.01.89

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften 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), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. A3/85 vom 29. August 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 1657) eingeleitet. Der Geltungsbereich des Plans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschuß verkleinert. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 31. Oktober 1985 und vom 16. Oktober 1987 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 2091, 1987 Seite 2113) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

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. Die Luruper Hauptstraße und die Flurstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

An der Nordgrenze des Plans sind eine Schnellbahnlinie und Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile mit kostengünstiger Erschließung ermöglicht und damit dem in Hamburg bestehenden Bedarf an zusätzlichen Einfamilienhäusern Rechnung getragen werden. Da neue Baulandflächen innerhalb der Stadt nicht ohne Schwierigkeiten geschaffen werden können, insbesondere ökologisch wertvolle Freiflächen erhalten werden sollen, kann dem Bedarf im wesentlichen nur durch Verdichtung bereits besiedelter Gebiete entsprochen werden. Hierbei werden keine neuen Verkehrsflächen benötigt und die vorhandene Infrastruktur kann intensiver genutzt werden.

Außerdem sollen Kleingärten, öffentliche Parkanlagen, Verkehrsflächen und Flächen für Bahnanlagen gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Die maximal zweigeschossige Bebauung entlang der Luruper Hauptstraße besteht aus älteren Einzel- und Doppelhäusern sowie Gebäudezeilen auf ursprünglich für Einzelhäuser genutzten Grundstücken. Es handelt sich um Wohnhäuser, z.T. mit Ladennutzung, und um kleinere Gewerbebetriebe (Textilienhandel, Friseur, Angel-Center, Nähstube, Gaststätte). Auf dem Flurstück 2668 ist eine Bäckerei mit Laden vorhanden.

Das ehemalige Kinderheim im nördlichen Planbereich auf dem Flurstück 267 am Fläßbarg wird vom "Verein zur Förderung der stadtteilbezogenen Kultur- und Sozialarbeit in Hamburg-Lürup e.V." genutzt. Auf dem Flurstück 1811 nördlich der Flurstraße sind Kleingärten vorhanden. Die übrigen Flächen sind mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Auf dem Flurstück 280 an der Straße Luckmoor ist ein Schlossereibetrieb ansässig.

An der Flurstraße befinden sich ein Teppich-Depot (Flurstück 2912), ein Transportunternehmen und eine medizinische Fußpflegepraxis.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

Die Wohnbauflächen an der Flurstraße und an der Straße Luckmoor waren ursprünglich Kleinsiedlungsgebiete. Die heute vorhandene Bebauung hat den Charakter eines Einfamilienhausgebietes mit großzügig geschnittenen, z.T. sehr tiefen Grundstücken. Diese bis an die Straße Binsenort reichenden Flächen werden bestandsgemäß als eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Für die Bereitstellung neuer Eigenheimbauplätze wird (mit Ausnahme eines Teilbereichs an der Flurstraße) eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile zugelassen, die auf den Baumbestand Rücksicht nimmt und eine individuelle **Bebauung** bei unterschiedlicher Grundstücksausbildung ermöglicht. In Anbetracht der von Einfamilienhäusern geprägten Gebietsstruktur werden durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 in den Straßenrandbereichen die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung nicht voll ausgeschöpft. Im Hinblick auf einen möglichst geringen Eingriff in die gewachsene Baustruktur des Gebiets und die vorhandene Begrünung **sowie auf ein angestrebtes bauliches Dichtegefälle von den Blockrand- zu den Blockinnenbereichen** ist für die rückwärtige Bebauung die Grundfläche der Gebäude auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt und eine Geschoßflächenzahl von 0,3 festgesetzt worden. Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens zwei zulässigen **Wohnungen** je Gebäude wird vorgenommen, damit das vorhandene kleinmaßstäbliche Siedlungsgefüge trotz baulicher Verdichtung erhalten bleibt und ein hier städtebaulich nicht vertretbarer Bau von Mehrfamilienhäusern verhindert werden kann.

...

Mit den einengenden Nutzungsvorschriften wird auch die Versiegelung des Bodens insbesondere für die direkte Regenwasserversickerung gering gehalten. So wird sichergestellt, daß keine wesentliche Veränderung des Grundwasserhaushalts eintritt.

Es sind Vorschriften für die Dachgestaltung in § 2 Nummer 2 aufgenommen worden, wonach im reinen Wohngebiet auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen die Dächer mit einer Neigung von 45 Grad bis 60 Grad auszubilden sind. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen zu verwenden. Damit soll erreicht werden, daß sich die neuen Gebäude hinsichtlich der Dachgestaltung in das vorhandene kleinmaßstäbliche Siedlungsgefüge einordnen und insbesondere durch eine einheitliche Dachdeckung ein möglichst harmonisch gestaltetes Gesamtbild ergeben.

Insbesondere an der Flurstraße haben sich dem ursprünglichen Siedlungscharakter entsprechende Nutzungen erhalten, wie z.B. die Hobby-Kleintierhaltung. Diese Nutzungen können auch nach der Umwandlung von Kleinsiedlungs- in Wohngebiet bestehen bleiben.

Anlagen und Einrichtungen zum Halten von Tieren sind entsprechend ihrer Zuordnung zum Wohngebäude als untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung anzusehen, wenn sie gegenüber der Wohnnutzung räumlich und funktionell von untergeordneter Bedeutung sind.

Für die Zulässigkeit dieser Nutzungen im Einzelfall wird es außer auf das Grundstück selbst, auf dem die Tiere gehalten werden, auf die nachbarliche Umgebung und die üblichen Lebensgewohnheiten der Bewohner des Wohngebiets ankommen.

Für die auf den Flurstücken 280 und 2912 vorhandenen gewerblichen Betriebe kann eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgen. Diese Betriebe liegen inmitten eines reinen Wohngebiets und genießen Bestandsschutz. Eine darüber hinausgehende Verfestigung der Nutzungen ist unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung nicht zu vertreten.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für das Gebiet westlich der Luruper Hauptstraße ist wegen des Bestandes an zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden, Läden und sonstigen kleingewerblichen Betrieben dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Festsetzung für eine maximal dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise wurde nach der öffentlichen Auslegung dadurch ergänzt, daß für die Flächenausweisung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 1,0 festgelegt wurde.

Die festgesetzten Werte für das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den zulässigen Höchstwerten nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

Zur Erhaltung der durch vorhandene Gebäude vorgegebenen Kleinmaßstäblichkeit der Bebauung ist eine maximale Traufhöhe (Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) von 10,5 m über Gelände festgesetzt worden. Insbesondere soll damit ein Maßstabsbruch zwischen der Straßenrandbebauung und dem dahinter liegenden Einfamilienhausgebiet und dem Kleingartengelände vermieden werden. Die Festsetzung im Einmündungsbereich der Flurstraße in die Luruper Hauptstraße entspricht den dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Da die Bausubstanz in der Maßstäblichkeit der westlich angrenzenden reinen Wohnbebauung entspricht, ist eine Baukörperfestsetzung für eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als maximal 2 zulässigen Wohnungen je Gebäude getroffen worden.

Im nördlichen Planbereich an der Straße Flaßbarg werden der größte Teil des Flurstücks 267 und eine neben der geplanten Bahnanlage verbleibende Restfläche des Flurstücks 2869 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, damit das vom "Verein zur Förderung der stadtteilbezogenen Kultur- und Sozialarbeit in Hamburg-Lurup e.V." genutzte Gebäude Flaßbarg 2, ein ehemaliges

Kinderheim, auch in Zukunft auf Mietbasis den Zwecken der Jugendarbeit dienen kann. Die eingeschossige Ausweisung in offener Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,5 entspricht dem für die umliegenden Flächen festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Das auf dem Flurstück befindliche Schutzbauwerk unterliegt den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656). Das Rundschutzbauwerk darf ohne Genehmigung der zuständigen Behörde nicht beseitigt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet an der Luruper Hauptstraße werden Tankstellen ausgeschlossen; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind auf der mit "(A)" bezeichneten

Fläche allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dem Ausschluß von Tankstellen sollen zusätzliche Verkehrs- und Umweltbelastungen im Wohngebiet vermieden werden. Die allgemeine Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe sichert u.a. eine Bäckerei mit Laden auf dem Flurstück 2668.

### 5.3 Grünflächen

Die Kleingärten auf dem städtischen Flurstück 1811 sollen erhalten bleiben und durch die Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" gesichert werden. Der innerhalb dieser Kleingartenanlage vorhandene Weg soll für die Öffentlichkeit einen Teil der Fußwegverbindung zwischen der Flurstraße und der Luruper Hauptstraße bilden und im Osten über einen vorhandenen Garten (Flurstück 2668) führen. Der Weg soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Hecken und Bäume behutsam in die Gesamtanlage eingefügt werden. Dieser Fußweg zwischen den Straßen Luckmoor und Binsenort (Flurstück 5201) soll den Zusammenhang zwischen einer westlich außerhalb des Planbereichs liegenden Grünfläche und dem Ortszentrum Lurup im Osten sowie darüber hinaus zu einem daran angrenzenden Grünzug herstellen. Aufgrund von Einwendungen wurde die Parkanlage im Bereich des Flurstücks 2668 nach der öffentlichen Auslegung auf eine Wegeverbindung in 3 m Breite verkleinert.

Eine weitere Parkanlage wird im nördlichen Planbereich ausgewiesen, und zwar wegen des besonders dichten und guten Baumbestandes auf dem Flurstück 1422 sowie auf den beiderseits angrenzenden Bereichen auf Teilen der Flurstücke 1504, 302 und 1580 über der geplanten unterirdischen Bahnanlage. Mit den schützenswerten Bäumen auf privaten Grundstücken kann so ein erkennbarer Eingangsbereich zu den Grünräumen nördlich des Plangebiets erhalten bleiben, solange die U-Bahn nicht realisiert ist.

### 5.4 Erschließung

Die Luruper Hauptstraße und die Flurstraße als Hauptverkehrsstraßen sowie die vorhandenen Wohnsammel- und Anliegerstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen in den Plan übernommen.

Die im Flächennutzungsplan als übergeordnete Verkehrsverbindung hervorgehobene Flurstraße soll nicht mehr ursprünglichen Plänen entsprechend ausgebaut werden, da der von Süden aus den Elbvororten und aus Osdorf anfallende Verkehr durch den äußeren Straßenring - Ring 3/Rugenbarg - aufgefangen und in die Luruper Hauptstraße weitergeleitet wird. Als Wohnsammelstraße und als Zufahrtsstraße zur Kirche und zur Sportplatzanlage südlich außerhalb des Planbereichs ist der vorhandene Querschnitt der Flurstraße ausreichend. Auch die übrigen Straßen im Plangebiet sollen mit Rücksicht auf die angrenzenden Vorgärten nicht verbreitert werden. Das aus der geplanten verdichteten Bebauung erwachsende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird wegen der getroffenen eingrenzenden baulichen Festsetzungen als geringfügig eingestuft.

Zwischen der Kehre am Perlhuhnweg und der Luruper Hauptstraße wird ein neuer 5 m breiter Weg ausgewiesen. Diesem kommt als Fußwegverbindung aus dem Wohngebiet zur Luruper Hauptstraße besondere Bedeutung zu. An der Luruper Hauptstraße wird dieser Weg überbaut; eine für den Fußgängerverkehr erforderliche lichte Höhe von 2,5 m ist bei Erstellung des Gebäudes einzuhalten.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfordert keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Belegenheit dieser Bauflächen kann über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen oder über das vorhandene Grundstück selbst, wenn nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein sogenanntes Miteigentum gebildet wird. Um die Anzahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum zu begrenzen und um eine unnötige Versiegelung des Bodens zu verhindern, ist in § 2 Nummer 4 vorgeschrieben, daß zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen sind.



Zur Erhaltung des Grundwasserstandes wird in § 2 Nummer 5 bestimmt, daß auf den privaten Grundstücksflächen Stellplätze, Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Diese Festsetzung erfolgt nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

### 5.5 Lärmschutz

Von der stark befahrenen Luruper Hauptstraße mit Durchgangsverkehr nach Schenefeld muß für die angrenzenden Bauflächen in erheblichem Maße mit Verkehrslärmbelastungen gerechnet werden; das hat eine überschlägige Ermittlung der Lärmpegel an den der Luruper Hauptstraße zugewandten Gebäudefronten ergeben. Im Rahmen des Abwägungsgebotes ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung zumutbaren und erträglichen Lärmwert zu gelangen. Danach ist eine Veränderung in der Trassenführung dieser verkehrlich übergeordneten Straße nicht möglich. Auch aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) sind wegen der in diesem räumlich begrenzten Abschnitt nicht verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Insofern besteht nur die Möglichkeit, entlang der Luruper Hauptstraße eine geschlossene Randbebauung festzusetzen, um für die rückwärtigen Bauflächen eine Verminderung der verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erreichen. Für die Randbebauung selbst verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Dazu wird in § 2 Nummer 3 bestimmt, daß durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen 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. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) zu stellende bauordnungsrechtliche Forderung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Maßgebend sind die als Technische Baubestimmungen-Schallschutz- erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619).

#### 5.6 Bahnanlagen

An der nördlichen Plangrenze sind für einen Teilabschnitt der geplanten Schnellbahnstrecke zwischen Altona und Osdorfer Born über- und unterirdische Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen, um eine notwendige Trassensicherung zu erreichen. Die zur Realisierung der Schnellbahnlinie zu treffenden Festlegungen (insbesondere Bedarfsträger einschließlich der für Bau und Betrieb der Bahn erforderlichen Regelungen) erfolgen in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren.

#### 5.7 Baumschutz

Im gesamten Planbereich ist z.T. in erheblichem Umfang erhaltenswerter und dem Baumschutz unterliegender Baumbestand vorhanden. Hier 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).

## 5.8 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg (Fuhlsbüttel). Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

## 6. Aufhebung bestehender Pläne

Mit der Feststellung des Bebauungsplans werden für das ~~Plan-~~gebiet insbesondere die Festsetzungen

- des Baustufenplans Lurup in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und
- des Teilbebauungsplans TB 75 in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 29. Januar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 25)

aufgehoben.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 117 600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 17 450 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 330 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen neu etwa 1 690 m<sup>2</sup>, für Dauerkleingärten etwa 7 950 m<sup>2</sup> und für Bahnanlagen etwa 4 560 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Straßenverkehrsflächen und Grünflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der Parkanlagen sowie durch Straßenum- und ausbau entstehen; **wegen der Kosten für die Bahnanlagen siehe Ziffer 5.6.**

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.