

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Lurup 44

Ruf
Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

14. März 1986

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz 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). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 3/82 vom 2. April 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 697) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Mai 1982 und 4. Juni 1984 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 906, 1984 Seite 862) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet mit seiner Fünfundfünfzigsten Änderung als gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Die Flurstraße und der Rugenbarg sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen südlich der Straße Rugenbarg/östlich Flurstraße Gewerbegebiete gesichert werden, um mit vorrangiger Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben bestehende Arbeitsplätze sichern bzw. zusätzliche schaffen zu können. Der Bebauungsplan erweitert das östlich des Plangebiets liegende Gewerbegebiet am Grandkuhlenweg um ca. 3 ha. Eine Einbeziehung dieser im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen Flächen ist deshalb sinnvoll, weil sie ohnehin Belastungen durch den Straßenverkehr in einem hochfrequentierten Kreuzungsbereich ausgesetzt sind.

...

Die bisherige Ausweisung der unmittelbar am Rugenbarg liegenden Fläche als Sondergebiet -Läden- durch den Bebauungsplan Lurup 22 ist überholt, da hierfür nach dem Ausbau des in der Nähe befindlichen Ortszentrums Lurup kein Bedarf mehr besteht. Ein außerdem auf dieser Fläche festgesetztes kleineres allgemeines Wohngebiet wird zugunsten eines großzügigen Zuschnitts ebenfalls in das neue Gewerbegebiet mit einbezogen.

4. Angaben zum Bestand

Die Flächen des Plangebiets wurden bisher im wesentlichen durch Kleingärten genutzt, die jedoch größtenteils bereits geräumt wurden. Im südöstlichen Plangebiet sind noch 7 bewohnte Behelfsheime und 7 als Sommerlauben genutzte ehemalige Behelfsheime vorhanden. Auf dem Flurstück 1234 befinden sich Werkstatt und Lagerflächen eines Tiefbauunternehmens; die Flurstücke 1235 und 1236 an der Flurstraße werden als Büro, Werkstatt und Lagerflächen eines Steinmetzbetriebs sowie durch ein Wohnzwecken dienendes Behelfsheim genutzt.

Im Süden des Plangebietes sind an der Flurstraße und am Schierlingsweg eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden.

Im nördlichen Bereich überquert eine 110 kV-Freileitung das Plangebiet in Ost-West-Richtung.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

Die Flächen südöstlich des Kreuzungsbereiches Flurstraße/Rugenbarg werden als Gewerbegebiete ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der nördlich, westlich und südlich angrenzenden überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausbebauung sind bis zu zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 8,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Für das auf dem südlich anschließenden Flurstück 1237 befindliche Wohngebäude ist eine Entfernung von ca. 15 m gegeben. Dieser Abstand wird bei der festgelegten Gebäudehöhe für das künftige

Gewerbegebiet für vertretbar gehalten, zumal für die mit a bezeichneten Teilflächen einschränkende Regelungen in einer Weise getroffen werden, daß dieses Gebiet hinsichtlich zulässiger gewerblicher Nutzungen nahezu einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Eine

Bauweise wurde für das Gewerbegebiet nicht festgelegt, um dadurch ausreichend Spielraum in der Anordnung von Baulichkeiten zu belassen. Für die Gewerbegebiete beiderseits der geplanten Erschließungsstraße werden die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) höchstens zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Hierzu wurden im Bereich südlich der geplanten Erschließungsstraße auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 sowie die Geschoßflächenzahl von 1,2 auf 1,6 erhöht. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden im Rahmen dieser Planänderung beachtet; Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt. Im südlichen Bereich des Gewerbegebiets werden mit Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte der baulichen Nutzung durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 unterschritten. Für diese mit a bezeichnete Fläche sind außerdem luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig; Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 2).

Durch die Regelung des § 2 Nummer 1 werden für das gesamte Gewerbegebiet im Hinblick auf das Planungsziel einer vorrangigen Ansiedlung von produzierendem Gewerbe Einzelhandelsbetriebe (z.B. Kaufhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte) ausgeschlossen. Diese Regelung dient ebenfalls der Sicherung bzw. Stärkung des in der Nähe befindlichen Zentrums Lurup am Eckhoffplatz; die Erweiterung dieses als Stadtteilzentrum eingestuften Gebiets wurde in den vergangenen Jahren mit erheblichem Aufwand betrieben. Der Aus-

schluß von Einzelhandelsbetrieben wurde auch aus verkehrlichen Belangen festgesetzt, da derartige Einrichtungen erfahrungsgemäß mit einem erheblichen Kundenverkehr verbunden sind. Mit der weiterhin in § 2 Nummer 1 enthaltenen Beschränkung auf weniger verkehrsintensive Betriebe soll das angrenzende Wohngebiet vornehmlich westlich der Flurstraße im Einmündungsbereich der Gewerberschließungsstraße von zusätzlichem Verkehrslärm freigehalten werden. Im Hinblick auf diese Zielsetzungen werden auch Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze) sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ausgeschlossen.

5.2 Reines Wohngebiet

Die vorhandene Einfamilienhausbebauung am Schierlingsweg und an der Flurstraße wird durch die Ausweisung als reines Wohngebiet in offener Bauweise in ihrem Bestand gesichert. Dem Siedlungscharakter der Bebauung entsprechend sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Damit die Struktur und der kleinteilige Maßstab dieser Siedlung durch Neubauten nicht nachteilig verändert werden, sind die überbaubaren Flächen in den vorderen Grundstücksteilen auf eine Tiefe von 15,0 m begrenzt worden. Diese Festsetzung wurde auch im Hinblick auf die Beibehaltung eines möglichst großen Abstands zum künftigen Gewerbegebiet notwendig.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Der an der Nordgrenze des Plangebiets verlaufende Rugenbarg stellt einen Teil des "Äußeren Straßenringes" dar, der in diesem Abschnitt die Stadtteile Blankenese, Osdorf, Lurup und Eidelstedt verbindet. Die nach Süden verlaufende Flurstraße ist eine Hauptverkehrsstraße, die von der Osdorfer Landstraße bis zum Ortszentrum Lurup führt und zwischen der Osdorfer Landstraße und dem Rugenbarg eine Buslinie aufnimmt. Sie soll im Interesse eines reibungslosen Verkehrsablaufs

Radwege erhalten. Im nördlichen Bereich ist eine Verbreiterung der Flurstraße vorgesehen, um im Einmündungsbereich der künftigen Erschließungsstraße Abbiegespuren mit entsprechenden Schleppkurven vorsehen zu können. Auf eine Verbreiterung der Flurstraße im südlichen Bereich ab Flurstück 1236 wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Bedenken und Anregungen verzichtet. Eine ehemals geplante Schaffung zusätzlicher Parkbuchten wurde zugunsten der hier befindlichen Hecken aufgegeben; die Vorschriften des §2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Der Erschließung des Gewerbegebiets dient eine Verlängerung des Grandkuhlenweges, die innerhalb des Planbereichs noch hergerichtet werden muß. Die Straße ist im Norden über die Flurstraße, den Kressenweg und den Böttcherkamp an den Rugenbarg angebunden, so daß das südlich angrenzende Wohngebiet vom Gewerbeverkehr nicht berührt wird.

Am Rugenbarg und an der Flurstraße sind Gehwegüberfahrten ausgeschlossen, damit der Verkehrsablauf im Stauraum des Kreuzungsbereichs nicht durch Zu- und Abfahrten gestört wird. Außerdem sollen im Einmündungsbereich der Gewerbeerschließungsstraße Beeinträchtigungen des Wohnens westlich der Flurstraße vermieden werden. Im Wege der Bodenordnung soll die Erreichbarkeit aller Grundstücke über die neue Erschließungsstraße gesichert werden. Die von der Flurstraße bestehende Anfahrmöglichkeit der Flurstücke 1235 und 1236 muß erhalten bleiben, um den Bestand des dort ansässigen Steinmetzbetriebes nicht zu gefährden.

Der Schierlingsweg dient dreizehn Einfamilienhäusern als Belegenheit und soll wegen der beidseitig auf den angrenzenden Grundstücken vorhandenen Hecken in der jetzigen Breite von 6,0 m erhalten bleiben. Die Straße entspricht dem Charakter der Siedlung und reicht zur Erschließung des Wohngebiets aus. Mit diesem geringen Straßenquerschnitt wird hier sogenannter Schleichverkehr aus dem östlich gelegenen Gewerbegebiet unterbunden.

...

5.4 Lärmschutz

Von der Flurstraße muß im Hinblick auf die hier gegebenen Verkehrsbelastungen mit Emissionen für die angrenzende Wohnbebauung gerechnet werden. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Veränderung in der Trassenführung der Straße nicht möglich. Auch andere aktive Lärmschutzmaßnahmen, etwa die Anlage von Wällen oder Wänden, sind wegen der in diesem begrenzten Abschnitt nur gering verfügbaren Flächen, der vorhandenen Vorgärten sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Für das reine Wohngebiet an der Flurstraße wurde in § 2 Nummer 4 bestimmt, daß vorrangig durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Durch diesen planungsrechtlich begründeten Lärmschutz wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 22 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nicht berührt; ausreichender Schallschutz ist in jedem Falle und für alle Gebäudeseiten zu fordern. Im Einzelfall können darüber hinausgehende Anforderungen auf Grund von § 22 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung erhoben werden. Maßgeblich sind die als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "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).

5.5 Stellplätze

Die Flurstraße führt fast ausschließlich durch Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung, so daß ihr Charakter wesentlich durch die beidseitig vorhandenen Vorgärten geprägt ist. Um diese Situation zu erhalten und insbesondere um eine Beeinträchtigung durch Stellplätze in Vorgärten von Gewerbegebieten zu vermeiden, ist in § 2 Nummer 3 festgesetzt, daß in den Vorgärten südlich der geplanten Erschließungsstraße keine Stellplätze hergerichtet werden dürfen. Dieser Ausschluß wurde nach der öffentlichen Auslegung auf den Bereich der im Gewerbegebiet

liegenden Flurstücke 1233, 1235 und 1236 begrenzt, weil auf den Wohngrundstücken teilweise Stellplätze vorhanden sind. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

5.6 Anpflanzungsgebote, Schutz der Bäume

Am Rugenbarg befinden sich östlich des Plangebiets Wohnhäuser, die durch ein 10,0 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher gegen Gewerbeemissionen geschützt werden sollen. Weiterhin wird auf dem südlichen Teil des Gewerbegebietes zur Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung ein ebenfalls 10,0 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Anpflanzungsgebote stellen eine notwendige Ergänzung der in § 2 Nummern 1 und 2 bestimmten Gliederungen der gewerblichen Bauflächen dar.

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).

5.7 Beheizung

Zur Vermeidung von Schadstoff-Emissionen durch Heizungsanlagen wird unter Berücksichtigung des Wohnumfeldes vorgeschrieben, daß die Beheizung durch Anschluß an Sammelheizwerke vorzunehmen ist, sofern nicht umweltfreundliche Einzelfeuerstätten oder regenerative Heiztechnologien Verwendung finden (vgl. § 2 Nummer 5).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Lurup 22 vom 12. Januar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 3) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 46 600 m² groß, hiervon werden für Straßen etwa 8 350 m² (davon neu etwa 3 120 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß ein Teil der neu für öffentliche Zwecke (Straßen) benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Es müssen 2 Behelfsbauten mit einer Wohnung beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau und den Sielbau entstehen.

8. 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.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücksteile und Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer und Wohnungsmieter möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg

wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.