

Archiv

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Lohbrügge 29

17. Okt. 1978

1. Verfahrensablauf

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 und 3281, 1979 Seite 949). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Oktober 1977 und 20. Juni 1978 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1553, 1978 Seite 1045) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen 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) 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) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern, teilweise in Form von Terrassenhäusern, zu schaffen. Hangflächen um ein vorhandenes Denkmal werden als Parkanlage gesichert. Vorhandene Einfamilienhausbebauung wird dem Bestand entsprechend übernommen.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt landschaftstypische Flächen des Geesthanges mit einem mittleren Höhenunterschied von ca. 21 m und ist mit zweigeschossiger lockerer Wohnbebauung in offener Bauweise bebaut.

Auf dem Flurstück 57 befinden sich Gewächshäuser und betriebliche Anlagen eines inzwischen verlagerten Gartenbaubetriebes.

Im mittleren Teil des Plangebiets ist eine öffentliche Grünanlage mit waldartigem Baumbestand und einem Denkmal vorhanden, die mit den Straßen Am Langberg und Unterberg über Wege verbunden ist.

5. Planinhalt

Die neu zu bebauenden Flächen des bisherigen Gartenbaubetriebes innerhalb des besiedelten Geesthanges bieten nach Art und Zuschnitt durch ihren günstigen Bezug zum Landschaftsraum Bobberg und durch den Ausblick zu den Marschlanden geeignete Voraussetzungen für die Schaffung einer Wohnbebauung mit hoher Wohnqualität. Die geplante Terrassenhausbebauung ist das Ergebnis langwährender abwägender Abstimmungen unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten, die sich auch in Kenntnisnahme und Abwägung der zum Bebauungsplan erhobenen Einwendungen als die bestmögliche Nutzung dieser Fläche herausgestellt hat. Die neu vorgesehene Planung stellt im Verhältnis zur jetzigen Situation eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation dar. Die Ausweisung des Bebauungsplans entspricht den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans, der hier Wohnbauflächen festsetzt. Im Hinblick auf den Umfang des verfügbaren Hanggeländes wurden drei Bauflächen für je eine eingeschossige Terrassenhausgruppe (vgl. auch §2 Nummer 1) mit größeren Zwischenräumen ausgewiesen. Mit der Anordnung dieser Freiräume zwischen den einzelnen Gebäude-

gruppen und der Sicherung der natürlichen durchgehenden Böschung mit erhaltenswertem Baum- und Strauchbestand unterhalb der ausgewiesenen Bauflächen wird eine Einordnung der Bebauung in das Landschafts- und Siedlungsbild in Boberg angestrebt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll unter Bezugnahme auf die Regelung der Hamburgischen Bauordnung über die Herrichtung unbebauter Grundstücksteile eine zusätzliche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gesichert werden.

Durch die Benutzbarkeit der den Wohnungen vorgelagerten Dachflächen werden den jeweiligen Bewohnern zur Erhöhung der Wohnqualität gut besonnte Flächen in Südwestlage als Freizeiterrassen mit besonderer Blickbeziehung zu dem umgebenden Landschaftsraum erschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Die Erschließung des hängigen ehemaligen Gärtnergeländes erfolgt durch private Wohnwege, ausgehend von den Straßen Am Langberg und Unterberg, an denen auch die erforderlichen Stellplätze angeordnet werden sollen. Die große Tiefe des Geländes zwischen den erwähnten Straßen sowie die geringe Breite der Belegenheit an der Straße Am Langberg schließen eine alleinige Erschließung des Geländes von dieser Straße aus.

Die gestalterischen Anforderungen für den Bereich der Terrassenhäuser werden durch gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan gesichert (vgl. § 3). Sie sind insbesondere erforderlich, weil das Gebiet durch den Geesthang und dessen Bedeutung innerhalb des Landschaftsraumes Boberg bestimmend geprägt wird, und eine Einbindung des Vorhabens in den landschaftlichen Zusammenhang hergestellt werden muß.

Mit der Vorschrift, auf dem Flurstück 57 Stellplätze nur in Tiefgaragen anzuordnen (vgl. § 2 Nummer 2), soll unter Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen und topographischen Situation des Geländes ein ungestörtes Wohnen mit hoher Wohnqualität sichergestellt werden. Außerdem kann für die hier ausgewiesene Wohnbebauung der Nachweis nach § 56 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz-

und Verordnungsblatt Seite 249) nur über Gemeinschaftsanlagen für Abfallbehälter geschaffen werden, die im Einmündungsbereich der privaten Wege in die Straßen Am Langberg und Unterberg angeordnet werden müssen. Die genaue Lage und Größe dieser Gemeinschaftsanlagen wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die ungenutzte und nicht bebaute Fläche unmittelbar südlich des bewaldeten Geländes soll in Fortsetzung der westlich anschließenden Wohnbebauung durch Festsetzung von eingeschossigem reinen Wohngebiet in offener Bauweise für den Einfamilienhausbau bereitgestellt werden. Die vorgesehene Bebauung stellt - auch nach Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan - eine nicht störende Ergänzung der nördlichen Straßenrandbebauung dar und bietet geeignete Voraussetzungen für zusätzliche Einfamilienhausplätze in guter Wohnlage. Die übrigen Bauflächen wurden in Anpassung an den Siedlungscharakter der lockeren Einfamilienhausbebauung in Boberg als ein- und zweigeschossige reine Wohngebiete in offener Bauweise festgesetzt. Die nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung konnten daher wegen der örtlichen Gegebenheiten nicht voll ausgeschöpft werden. Im Bereich der eingeschossig ausgewiesenen Wohngebiete sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, die in Verbindung mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern den vorhandenen Einfamilienhauscharakter sichern sollen.

Das bewaldete Gelände im mittleren Bereich des Plangebiets soll als natürlicher Bestandteil des Boberger Landschaftsraumes und als Wegeverbindung zwischen den Straßen Am Langberg und Unterberg durch die Ausweisung als Parkanlage gesichert werden. Die zum Unterberg abzweigende Zuwegung von 5 m Breite, die ursprünglich als Teil der Parkanlage festgesetzt war, ist unter Einbeziehung von nicht überbaubaren Flächen des östlich angrenzenden Wohngebiets durch Planänderung als Versorgungsfläche bestimmt worden. In diesem Bereich wird ein unterirdisches Abwasserpumpwerk liegen, das auf Grund von Bedenken und Anregungen dort angeordnet wurde, um die Parkanlage mit ihrer in besonderem Maße

schützenden und erhaltenswerter Trockenrasenvegetation von Baulichkeiten freizuhalten. In der 5 m breiten Zuwegung zwischen der Straße Unterberg und dem geplanten Abwasserpumpwerk müssen ein Schmutzwassersiel und eine Schmutzwasserrohrleitung verlegt werden. Für die Benutzung durch Sielbetriebs- und Pumpwerkversorgungsfahrzeuge muß die Zuwegung befestigt werden; der Zugang zur Parkanlage wird dadurch nicht eingeschränkt.

Die bestehende Breite der Straße Unterberg liegt zwischen 8 m und 8,50 m; hiervon entfallen auf den südlichen Gehweg und einem offenen Graben mit beidseitigem Sicherheitsstreifen etwa 4 m und auf die befestigte Fahrbahn im Mittel 4 m. Auf der Nordseite besteht kein Gehweg. Die nach Westen abfallende Straße wird über einen offenen Graben entwässert, der westlich außerhalb der bestehenden Bebauung als Vorflutgraben weiterführt. Durch die vorgesehene Verbreiterung der Straße auf 11 m soll auf der Nordseite die Anlage eines 1,5 m breiten Gehweges und der Ausbau der Fahrbahn auf 5,5 m Breite ermöglicht werden. Die Sohlenhöhe der vorhandenen Vorflut erlaubt im westlichen Bereich keine Verrohrung des Grabens, der offene Graben soll deshalb erhalten bleiben und innerhalb des vorhandenen 4 m breiten südlichen Gehweges ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ausgebaut werden. Die Notwendigkeit der Verbreiterung der Fahrbahn und die Anlage eines Gehweges auf der Nordseite der Straße ergibt sich aus der durch den Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Wohnbebauung auf den angrenzenden Bauflächen. Zusätzlich zu den vorhandenen 10 Einfamilienhäusern entlang der Nordseite der Straße Unterberg zwischen Plangebietsgrenze und Ostgrenze des Flurstücks 57 sind künftig etwa weitere 58 Wohnungen in Einfamilienhäusern planerisch möglich und müssen durch die Straße Unterberg erschlossen werden. Der Gehweg auf der Nordseite der Straße wird auch als Schulweg erforderlich. Die Straßenverbreiterung soll nur auf der Nordseite vorgenommen werden, weil hier im Gegensatz zur Südseite der Straße sehr tiefe Vorgartenflächen zur Verfügung stehen. Auch künftig wird die Straße ihren Anliegerstraßencharakter behalten. Sie wird durch den Ausbau beidseitiger Fußwege auch der Anforderung als Zuwegung zur Bobergerger Niederung gerecht. Die ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze

(Parkspuren in Längsaufstellung) sind nur im Bereich der neu zu bauenden Grundstücke angeordnet worden, um die Anlieger möglichst wenig zu beeinträchtigen. Zur Erhaltung eines wertvollen Baumes wurde durch Planänderung die Parkbucht im Bereich des Flurstücks 57 um 5 m nach Osten verschoben. Die Besielung des Gebietes, gegen die sich ebenfalls Anlieger am Unterberg wenden, weil ihrer Ansicht nach die vorhandenen Kläranlagen ausreichen und somit eine Belastung des Grundwassers auf Grund der geringen Dichte des Plangebiets nicht zu befürchten sei, wird durch die Neubebauung erforderlich. Die Besielung ist unabhängig davon auch im Hinblick auf die Lage des Gebietes im schutzbedürftigen Bereich des Wasserwerkes Lohbrügge aus hygienischen Gründen erforderlich.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Der Bebauungsplan Lohbrügge 29 ersetzt insbesondere die Ausweisungen des Baustufenplans Bergedorf und Lohbrügge vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Boberg vom 4. Januar 1972, geändert am 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 8 und 78).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 111 600 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10 200 m² (davon neu etwa 1 900 m²), für Parkanlagen etwa 8 300 m² und für Versorgungsflächen etwa 200 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen - Straßen - zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch Straßen- und Siedlungsmaßnahmen sowie durch die Errichtung des Pumpwerks entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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