

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Bergstedt 10

v. 4.12.79

1. Verfahrensablauf

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). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 5/77 vom 7. Juni 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 893) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. September 1977 und 13. Oktober 1977 und 19. Januar 1979 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seiten 1409 und 1541, 1979 Seite 120) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Eigenheimen im Rahmen des Einfamilienhausprogramms des Senats zu schaffen. Durch den Bebauungsplan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung in dem neu zu erschließenden Wohngebiet festgelegt und die erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen gesichert werden. Das Gebiet nördlich der Straße Bekkoppeln ist in das Plangebiet einbezogen worden, um die dort eingetretene bauliche Entwicklung zur Freihaltung der Uferzone der Lottbek neu zu ordnen.

4. Angaben zum Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um Flächen südlich der Straße Bekkoppeln, die im Westen, Süden und Osten von den Straßen Lottbekkoppeln, Rügelsbarg und Lottbeker Weg umgeben werden. Als besonderes Landschaftsmerkmal sind in diesem Bereich die Knicks anzusehen, die parallel zu den vorhandenen Straßen die landwirtschaftliche Freifläche umschließen. Im Verlauf der Straßen Lottbekkoppeln und Lottbeker Weg ist darüber hinaus in den Knicks erheblicher Baumbestand vorhanden. Nördlich der Straße Bekkoppeln befinden sich Grundstücke mit Einzelhäusern und zum Teil ausgebauten Wochenendhäusern. Das gesamte Plangebiet wird im Norden durch den Flußlauf der Lottbek begrenzt.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens erarbeitet worden. Im gesamten Plangebiet wird reines Wohngebiet in ein- und zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Diese Ausweisung erfolgt in der Absicht, die städtebauliche Struktur der angrenzenden Einzelhausgebiete durch Bauweise und Geschößzahl aufzunehmen. Darüber hinaus soll durch die Aufteilung der Bauflächen und ihrer überwiegend flächenmäßigen Ausweisung eine Vielzahl unterschiedlicher Eigenheimformen ermöglicht werden. Daraus ergeben sich in einigen Bereichen Unter- bzw. Überschreitungen der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Werte des Maßes der baulichen Nutzung. Die erhöhte Grund- und Geschößflächenzahl im mittleren Planbereich ist nach § 17 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt, weil dadurch konzentrierte Flachbaugruppen entstehen können, die sich ent-

...

sprechend der städtebaulichen Zielsetzung innerhalb des Wohngebiets räumlich von den Randbereichen mit geringeren Dichten absetzen. Durch diese Überschreitung der Grund- und Geschoßflächenzahlen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Den Bedürfnissen des Verkehrs hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum und auf den Baugrundstücken wird Rechnung getragen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Nördlich der Straße Bekkoppeln erfolgt eine Unterschreitung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl, um im Übergangsbereich zur Lottbekniederung eine offene Bebauung zu gewährleisten. In diesem Bereich werden deshalb darüber hinaus die Mindestgrundstücksgröße auf 1 000 m² festgesetzt und zur Sicherung der natürlichen Gegebenheiten besondere Festsetzungen getroffen. So sind im nördlichen Teil dieser Grundstücke Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, um das Tal optisch freizuhalten. Im südlichen Teil dieser Grundstücke werden ebenfalls Nebenanlagen ausgeschlossen, um für den im Zuge der Straße Bekkoppeln verlaufenden Wanderweg die Vorgärten als Freiraum in Richtung Lottbek offenzuhalten.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der pro Hauseinheit zulässigen Wohnungen auf zwei beschränkt, um den Einfamilienhauscharakter zu erhalten.

Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung in Einzelheiten geändert worden. Für den Bereich südlich der Stichstraße ist entsprechend einer vorgebrachten Anregung die Zahl der Vollgeschosse von eins auf zwei erhöht worden, um hier zweigeschossige Gruppenhäuser als Gliederungselement anordnen zu können. Gleichzeitig wurden für diesen Bereich die nach der Baunutzungsverordnung für eine zweigeschossige Bebauung zulässigen Höchstwerte für die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl festgesetzt und eine Beschränkung der Dachneigung vorgesehen. Für zwei weitere Teilflächen im Bereich der Haupterschließungsstraße wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt, um durch die Anordnung von eingeschossigen Reihenhäusern

beiderseits der Straße eine einheitliche Gestaltung des Straßenraums und einen Übergang zur Einzelhausbebauung im Norden des Plangebiets zu erreichen. Südöstlich dieser Flächen sind konzentrierte Flachbaugruppen vorgesehen. Um hier gegenseitige Verschattungen und Einblicksmöglichkeiten aus Dachgeschossen auszuschließen, wurden für dieses Gebiet Flachdächer vorgeschrieben.

Für das Neubaugebiet werden im Hinblick auf eventuelle Beeinträchtigungen durch Einzelheizungen infolge der verdichteten Bauweise über die Art der Beheizung entsprechende Vorschriften in § 2 Nummer 1 getroffen. Da für die Flächen südlich der Straße Bekkoppeln die Verlegung eines Schmutzwassersiels vorgesehen ist, konnten die Grundstücke kleiner geschnitten werden als in den angrenzenden Einzelhausgebieten, die vor einer Beseitigung bebaut wurden und für die nach § 54 der Hamburgischen Bauordnung Mindestgrundstücksgrößen nicht unterschritten werden durften.

Im westlichen und östlichen Planbereich ist bei den zweigeschossigen Bauzeilen eine Dachneigungsbeschränkung von 30 Grad und ein Ausschluß von Staffelgeschossen festgesetzt worden, sofern die Zweigeschossigkeit ausgeschöpft wird (vgl. § 2 Nummer 2). Dadurch soll mit Rücksicht auf die angrenzende eingeschossige Bebauung eine Beeinträchtigung durch Nachbareinsicht von den Staffelgeschossen vermieden werden.

Die für das Plangebiet vorgesehene Bebauungsdichte führt nicht zu einer Erhöhung der für den Stadtteil Bergstedt langfristig prognostizierten Einwohnerzahl von etwa 12 000 Einwohnern.

Im Anschluß an das Neubaugebiet sind für den Bereich der Lottbekniederung und die im Süden angrenzende Geländekannte Grünflächen als Parkanlage ausgewiesen. Diese Festset-

zung wird bis an den Lottbeker Weg herangeführt, um auch von dieser Straße den Grünzug erreichen zu können. Trotz des erheblichen Anteils an Grünflächen im Bereich der Walddörfer ist es wegen der geplanten verdichteten Bauweise erforderlich, für die künftigen Bewohner des Neubaugebiets einen unmittelbaren Anschluß an einen vorhandenen Naturraum zu schaffen. Aus diesem Grund konnte einer vorgebrachten Anregung, die Fläche für die Parkanlage als Wohngebiet auszuweisen, nicht gefolgt werden. Außerdem handelt es sich bei der Lottbekniederung um einen Teil einer Grünverbindung, die freigehalten werden soll; das betreffende Gebiet ist zudem bereits im Baustufenplan Bergstedt als Außengebiet ausgewiesen.

Die äußere Erschließung ist durch vorhandene Straßen gesichert; die notwendigen Fuß- und Radwege werden durch die vorhandenen Knicks von den Fahrbahnen getrennt, so daß sich neben der Erhaltung dieser landschaftstypischen Merkmale im Straßenverlauf Rügelsbarg und Lottbeker Weg auch eine Schutzzone gegenüber dem Durchgangsverkehr ergibt. Im Verlauf des Rügelsbarg werden sechs Durchbrüche durch den Knick zur Erschließung der Grundstücke erforderlich. Hierdurch ist die Erhaltung des Knicks nicht gefährdet. Einer Anregung, die Grundstücke am Rügelsbarg über Pfeifenstiele von der neuen Stichstraße zu erschließen, ist nicht entsprochen worden, um den Erschließungsaufwand für diese Grundstücke niedrig zu halten.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine bügelförmige Straße, die von der Mitte Rügelsbarg aus geführt wird und über die Straße Bekkoppeln in die Straße Lottbekkoppeln einmündet und somit das Neubaugebiet in zwei Bereiche gliedert. Die beiden Bereiche werden im Westen über eine Stichstraße mit Kehre und im Osten mit einer zusätzlichen Verbindungsstraße erschlossen, die Anschluß an den Lottbeker Weg findet und außerdem

einen Zugangsbereich aus dem Wohngebiet zum angrenzenden Lottbektal schafft. Hier ist im unmittelbaren Übergangsbereich zur Parkanlage eine Ausweitung im Straßenquerschnitt festgesetzt, um zusätzliche Stellplätze unterzubringen und eine räumliche Öffnung zur Grünfläche zu erreichen. Diese Ausweitung ist nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Bedenken und Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zwei im mittleren Plangebiet in Ost-West-Richtung verlaufende Fußwegverbindungen von jeweils 3 m Breite stellen eine Verbindung zwischen den angrenzenden Wohngebieten und der Grünanlage her.

Auf die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplan konnte verzichtet werden, da in angemessener Entfernung vom Plangebiet Einrichtungen wie Haupt- und Realschule, Gymnasium, Kindertagesheim, Haus der Jugend, Bücherhalle und Altentagesstätte bereits vorhanden sind. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ebenfalls durch vorhandene Läden am U-Bahnhof Hoisbüttel sichergestellt.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Bergstedt vom 8. Juli 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 609, 1955 Seite 61) geändert. Weiterhin wird der Bebauungsplan Bergstedt 6 vom 12. September 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 162) teilweise geändert.

Das Plangebiet unterliegt dem Landschaftsschutz; hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und

Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 15. August 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 103 600 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 16 900 m² (davon neu etwa 13 900 m²), für neue Grünflächen etwa 6 000 m² und für Wasserflächen etwa 800 m² benötigt.

Für die Realisierung des Plans müssen die neu für Grünflächen ausgewiesenen Flächen teilweise von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden. Bei Herrichtung der Grünfläche muß ein Behelfsheim beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau, den Siedebau und die Herrichtung der Grünfläche entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

