Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
Ruf

Archiv

Begründung

zum Bebauungsplan Lohbrügge 35

vom 2.12.80

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. B 5/77 vom 20. Oktober 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1577) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Oktober 1977 und 21. Januar 1980 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1553, 1980 Seite 97) 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 als Wohnbaufläche dar. Die Bergedorfer Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung auf den unbebauten Flächen zwischen der Bergedorfer Straße (B 5) und der Straße Am Langberg geschaffen.

In Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung werden hier zusätzliche Einfamilienhausbauplätze in verkehrsgünstiger Lage bereitgestellt.

...

4. Angaben zum Bestand

Nördlich der Straße Am Langberg ist eine aufgelockerte, überwiegend eingeschossige Wohnhausbebauung vorhanden. Drei Grundstücke werden gewerblich genutzt. Außerdem steht dort ein Spritzenhaus der Feuerwehr.

Zwischen der Bergedorfer Straße (Bundesstraße B 5) und der Straße Am Langberg ist eine zusammenhängende Fläche unbebaut und wird teilweise als Weideland genutzt. Im östlichen Teil dieser Fläche ist in größerem Umfang erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Die unbebauten Flächen sind bis auf die städtischen Flurstücke 1045, 1047, 1055 und 1058 Privateigentum.

Die Straße Am Langberg ist von Osten nur bis zur Straße Schulredder durch Siele erschlossen.

Das Flurstück 318 am nordwestlichen Ende der Straße Am Langberg ist Straßenverkehrsfläche und dient zwei Grundstücken als Belegenheit.

5. Planinhalt

Die bebauten Flächen nördlich der Straße Am Langberg wurden unter Beachtung des Bestandes und des Siedlungsbildes in Boberg als allgemeines und reines Wohngebiet in offener Bauweise für ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Zur Wahrung des bestehenden baulichen Charakters sind innerhalb der reinen Wohngebiete nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen. Dieser Zielsetzung entsprechen auch die für die Baugebiete bestimmten Grund- und Geschoßflächenzahlen, die jeweils unter den Höchstwerten des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) bleiben. Darüber hinaus werden durch die Festlegung der niedrigen Werte

...

die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung in vertretbarem Rahmen gehalten. Im Osten des Plangebiets wurde eingeschossiges allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt, da diese Flächen auch die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines dem örtlichen Bedarf Bobergs dienenden Ladengeschäfts bieten. Im Nordwesten des Plangebiets wurde dem Bestand entsprechend Mischgebiet in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Auch für diese Fläche können die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nicht erreicht werden, weil durch den Bestand in diesem Bereich ein Lärmschutzwall nicht angelegt werden kann und deshalb die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung so gering wie möglich gehalten werden soll. Zudem soll zur Vermeidung von Störungen die Ausweitung der zulässigen gewerblichen Nutzung im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung eingeschränkt werden.

Für die unbebauten Flächen zwischen der Straße Am Langberg und der Bergedorfer Straße wird reines Wohngebiet festgesetzt.

Das Bebauungsplankonzept sieht im Nahbereich der Bergedorfer Straße eine eingeschossige Nutzung in geschlossener Bauweise mit einer Aufreihung von bebaubaren Flächen und von Bebauung freizuhaltenden Zwischenräumen vor. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, hier fünf beidseitig an nicht befahrbaren Wohnwegen belegene jeweils nach Westen orientierte Hauszeilen mit L-förmigen Wohneinheiten zu bauen. Zugleich wurde auch für diese Fläche im Interesse der Wahrung des Siedlungscharakters eine Beschränkung der Wohnungszahl je Gebäude bestimmt. Die Ausweisung der nicht überbaubaren Zwischenräume dient dem Zweck, die jeweils östlich und westlich vorgelagerten Gartenflächen der einzelnen Hausgruppen zu größeren Freiflächen zusammenzufassen und im Siedlungsbild eine Auflockerung der Bebauung zu erreichen. Für eine am westlichen Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Straße Am Langberg liegende Fläche wurde der überbaubare Grundstücksteil nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans unter Beachtung des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vergrößert.

...

Zum Schutz der neuen Wohnbebauung vor den Emissionen der verkehrlich stark belasteten Bergedorfer Straße ist als aktiver Lärmschutz die Anlage eines bepflanzten Lärmschutzwalls zwingende Voraussetzung. Dieser Wall liegt auf den privaten Baulandflächen und soll unmittelbar an der Grundstücksgrenze südlich der Bergedorfer Straße angelegt werden. Dies bedingt eine Auffüllung von tiefliegendem Gelände bis auf Straßenniveau. Die im Plan festgelegte flächenmäßige Begrenzung des Lärmschutzwalls sowie seine Höhenbestimmung von 3 m über Straßenniveau erfolgten auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens für das Plangebiet. Zusätzlich zu dieser Maßnahme soll im Rahmen des passiven Lärmschutzes sichergestellt werden, daß ein Mittelungspegel nach DIN 45 641 von 50 dB (A) am Tage bzw. von 35 dB (A) nachts im Innern von Aufenthaltsräumen bei Aufrechterhaltung einer ausreichenden Belüftung nicht überschritten wird. Demgemäß sind in Abhängigkeit der Entfernung zur Bergedorfer Straße (B 5) innerhalb der mit (A) gekennzeichneten Flächen an den Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Nummer 24 des Bundesbaugesetzes vorgesehen (vgl. § 2). Diese Anforderungen sowie die Einhaltung der vorgenannten dB-Werte werden im Baugenehmigungsverfahren detailliert festgelegt. Insgesamt ermöglicht dieses Bebauungskonzept mit den zur Bergedorfer Straße hin abgeschirmten Hauptwohnseiten einen wirksamen Schutz vor den Emissionen des Straßenverkehrs.

Innerhalb des neu zu bebauenden Flächenstreifens zwischen der Straße Am Langberg und der neuen Erschließungsstraße wurde im Hinblick auf den Flächenzuschnitt und die geringere Lärmbelastung durch den größeren Abstand zur Bergedorfer Straße (B 5) zweigeschossiges reines Wohngebiet für eine Reihenhausbebauung festgesetzt. Mit dieser Ausweisung soll durch Anordnung von Hausgruppen in Randbebauung der Straßenverlauf betont und das Neubaugebiet gegenüber der vorhandenen Bebauung klar erkennbar abgegrenzt werden. Mit der Baukörperstellung dieser Reihenhäuser sind die in der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt

...

Seite 249) angegebenen Abstandsflächen verringert worden. Die Abstandsflächen werden geringfügig unterschritten, um auf den jeweiligen Grundstücken eine ihrem Zuschnitt entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Die Flächenausweisung auf den nach Süden zur Straße Am Langberg angrenzenden Flurstücken erfahren insgesamt durch die planerischen Festlegungen eine gegenüber der für dieses Gebiet bisher festgelegten Nutzung (Außengebiet) beachtliche Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten. Entlang der neuen Erschließungsstraße sind vornehmlich an den Eingangsbereichen der öffentlichen Wohnwege Gemeinschaftsgaragen und Müllstandplätze festgesetzt worden, um eine Beruhigung von Auto- und Müllentsorgungsverkehr zu erreichen. Die Garagen und Müllstandplätze liegen in angemessener Entfernung zu den neuen Gebäuden und sind im Zusammenhang mit der neuen Bebauung, die von einem Bauträger errichtet werden soll, herzurichten. Östlich der Erschließungsstraße wurde unter Berücksichtigung des umfangreichen Baumbestands, der angrenzenden Einfamilienhausbebauung und der Lärmschutzanforderungen eingeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Das Grundstück der Feuerwehr wurde dem Bestand nach als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der Grundstückszuschnitt, die Lärmschutzanforderungen und das Maß der festgesetzten Bebauung bestimmen die Länge, die Führung und den Querschnitt der mit 9 m Breite festgesetzten bügelförmigen Erschließungsstraße mit beidseitiger Anbindung an die Straße Am Langberg. Auf der Nordseite der Straße Am Langberg wurden Verkehrsflächen für einen 2,50 m breiten Gehweg festgesetzt.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere

der Baustufenplan Bergedorf und Lohbrügge, vom 5. Februar 1957 sowie die

...

Teilbebauungspläne	TB 321	vom 17. Mai 1957 und
	TB 611	vom 2. Dezember 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1957 Seiten 37 und 308, 1958 Seite 407)

aufgehoben.

Für das Plangebiet gelten die Vorschriften der 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 124 100 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 26 400 m² (davon neu etwa 6 800 m²) benötigt.

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

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Lärmschutz erfordert Aufwendungen, die zu Lasten des Bauträgers gehen.

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. Die vorgesehenen Bodenordnungsgebiete sind im Plan gekennzeichnet.