Begründung

zum Bebauungsplan Lokstedt 43

Archiv

1. Verfahrensablauf

23. April 1985

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. E 6/82 vom 28. Juni 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 1237) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. Januar 1983 und 19. Dezember 1983 (Amtlicher Anzeiger Seiten 178 und 2067) stattgefunden.

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 Plangebiets Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Auf den rückwärtigen Flächen der am Grundweg belegenen Flurstücke soll eine Bebauung mit vorwiegender Wohnnutzung ermöglicht werden, da für eine im Bebauungsplan Lokstedt 3 ausgewiesene Geschäftsnutzung einschließlich einer darauf ausgerichteten Erschließung kein Bedarf besteht. Darüber hinaus soll für das Flurstück 2028 eine straßenseitige Bebauung und für die nördlich angrenzenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden.

...

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist entlang des Grandwegs mit freistehenden zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut, die im Erdgeschoß vereinzelt gewerblich genutzt werden. Die rückwärtigen Flächen der am Grandweg belegenen Grundstücke sind vorwiegend Gärten und teilweise mit Nebengebäuden besetzt. Auf dem Flurstück 2028 befindet sich ein bewohntes eingeschossiges Gebäude. In den eingeschossigen Gebäuden im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 2033 ist eine Haushaltsgerätefirma sowie ein Steuerberatungsbüro ansässig.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Ausweisung von zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise soll die Struktur der am Grandweg vorhandenen Einzelhausbebauung gesichert und durch eine Bebauung auf den Flurstücken 2028 und 2030 ergänzt werden. Durch Schließung der Baulücken wird somit eine durchgehende Bebauung entlang der Straße geschaffen. Auf dem Flurstück 2032 wurden die Baugrenzen durch Verschiebung nach Westen dem Gebäudebestand angepaßt, um die erhaltenswerte Bausubstanz und den Erhalt einer Rotbuche im Vorgartenbereich zu sichern. Diese Änderung wurde unter Beachtung von § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen; Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Auch für die rückwärtigen Flächen der Flurstücke soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung des Grünbestandes entlang der Lohbek und der geringen Grundstückstiefen der Flurstücke 2026, 2027 und 2028 kann hier nur eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit einer Gebäudetiefe von 12 m zugelassen werden. Auf den südlich

...

angrenzenden tieferen Flurstücken 2029 - 2032 ist dagegen im rückwärtigen Bereich eine Gebäudetiefe von 15 m möglich. Hier sind in offener Bauweise unterschiedliche Gebäudearten (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) zulässig. Ein auf rückwärtigen Teilen des Flurstücks 2033 ansässiger, nicht störender eingeschossiger Gewerbebetrieb wird in seinem Bestand gesichert; der Verlauf der nördlichen Baugrenze berücksichtigt dabei den notwendigen Grenzabstand zum Nachbargrundstück 2032.

Es ist beabsichtigt, die rückwärtige Bebauung durch private Zufahrten bzw. durch Bildung von sogenannten Pfeifenstielgrundstücken zu erschließen. Eine öffentliche Erschließung ist städtebaulich nicht mehr vertretbar und daher auch nicht gewollt, nachdem auf eine Geschäftsnutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zugunsten von Wohnnutzung verzichtet wird. Bei der Festlegung der rückwärtigen Bebauung wurden die Belange des Baumschutzes ausreichend berücksichtigt.

Im übrigen ist hier eine Realisierung der Bebauung abhängig von der Investitionsbereitschaft der privaten Grundeigentümer.

5.2 Straßenausbau

Der Grandweg soll zur Anlage eines Fahrradweges, Verbreiterung des Gehweges, Schaffung von straßenbegleitendem Grün und von Parkplätzen in Längsaufstellung um 4 m nach Westen verbreitert werden. Dieser im Interesse der Verkehrssicherheit vorzunehmende Straßenausbau geschieht unter weitestgehender Schonung von Bäumen. Eine Ausweitung der Fahrbahn ist nicht vorgesehen.

5.3 Lärmschutz

Der Grandweg wird von durchschnittlich 9.000 Kraftfahrzeugen pro Tag befahren. Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Straße sind die Möglichkeiten geprüft worden, die aus dieser Verkehrsbelastung für die Bebauung resultierenden Lärmimmissionen zu mindern. Dabei hat sich jedoch ergeben, daß trotz Verbreiterung der Straße weder im Straßenraum noch auf den geringen Abstandsflächen zwischen neuer Straßenbegrenzungslinie und vorhandener Bebauung aktive Lärmschutzmaßnahmen - etwa als Wall- oder Wandkonstruktion - unterzubringen sind. Derartige Anlagen sind in diesem räumlich begrenzten Bereich auch aus stadtbildprägenden Gründen nicht zu vertreten.

Insoweit verbleiben als planerische Vorkehrungen für Gebäude unmittelbar entlang des **Grandwegs** bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Dazu ist in § 2 festgelegt worden, daß durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind, soweit nicht andere schutzwürdige Gesichtspunkte entgegenstehen. Kann durch die Zuordnung der erforderliche Lärmschutz nicht erreicht werden, so muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die entsprechenden Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt. Maßgebend dafür sind die 1981 als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109).

5.4 Parkanlage

Die im Westen des Plangebiets ausgewiesene dreiecksförmige Parkanlage soll den westlich des Plangebiets anschließenden Grünzug entlang der Lohbek begradigen und damit ergänzen. Hier war zunächst vorgesehen, das gesamte städtische Flurstück 3173 als öffentliche Grünfläche

auszuweisen, um die Einbeziehung des Grundstücks in den vorhandenen Grünzug entlang der Lohbek (außerhalb des Plangebiets) zu ermöglichen.

Auf Grund vorgebrachter Einwendungen wurde diese Ausweisung auf einen Teil des Flurstücks 3173 im Nordwesten reduziert, während die übrige Flurstücksfläche dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen wurde. Damit soll dem Wunsch des Eigentümers der angrenzenden Flurstücke 2029 und 2030 entsprochen werden, seine rückwärtigen Grundstücksgrenzen durch den Erwerb von Teilflächen des Flurstücks 3173 begradigen zu können. Durch diese Änderungen sind Grundzüge der Planung nicht berührt; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

5.5 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten 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).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Lokstedt 3 vom 9. Dezember 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 226) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 15 955 m² groß. Hiervon werden für Straßenflächen (neu) etwa 646 m² und für Parkanlage etwa 73 m² benötigt.

Die neu benötigten Flächen sind unbebaut.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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