B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Lurup 57

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

17. Jan. 1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß A 3/90 vom 18. Dezember 1990 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 3) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung hat am 22. Januar 1991 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 15. April 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 773) 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 Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere für die tiefen Grundstücke östlich der Straße Sprützmoor die Möglichkeit einer Zweitbebauung auf rückwärtigen Grundstücksteilen eingeräumt werden, wofür der bislang gültige Bebauungsplan keine rechtliche Handhabe bot. Mit der planerischen Sicherung rückwärtiger Bebauung wird auf die steigende Wohnungsknappheit und auf Wohnraumannsprüche eingegangen, denen mit dem freistehenden Einfamilienhaus (und der damit gegebenen Möglichkeit individu-

...

eller Gestaltung) in der Vorortlage entsprochen werden kann. Da die Baulandreserven innerhalb der Stadt weitgehend verbraucht sind und ökologisch wertvolle Freiflächen erhalten werden sollen, kann der Bedarf im wesentlichen nur durch Verdichtung besiedelter Gebiete gedeckt werden, zumal hierbei zur Erschließung keine neuen Verkehrsflächen benötigt werden und die vorhandene Infrastruktur verbessert genutzt werden kann.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist durch Einfamilienhausbebauung mit starker Durchgrünung besonders im Blockinnenbereich bestimmt; am Sprützkamp sind Reihenhäuser errichtet worden, die sich insgesamt in das Siedlungsbild einfügen. Der Blockinnenbereich zwischen Sprützmoor und Spatzenwinkel ist in größeren zusammenhängenden Flächen begrünt, wobei es sich um Teilflächen der sehr langen "Stamm"-Grundstücke handelt. Deren Privatteile werden als Grünfläche (Gärten) genutzt, die abgetrennten Teile sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Am Lüttkamp sind mehrere Gewerbebetriebe vorhanden: In dem Doppelhaus Franzosenkoppel/Ecke Lüttkamp ist eine Massagepraxis, in dem Wohngebäude Lüttkamp 108 ist ein Getränkeladen untergebracht. Auf den nach Süden anschließenden Flurstücken befinden sich ein z.Z. leerstehender Laden (Flurstück 1032) mit Garage, ein Blumenladen (Flurstück 1033), ein Wahlbüro (Flurstück 1035), ein Fernsehtechnik-Verkaufsgeschäft (Flurstück 1036) und eine Schuhmacherei (Flurstück 1040). Im Reihenhäuser Sprützkamp 24 (Flurstück 3133) ist eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG untergebracht. Auf dem Ostteil des Flurstücks 3127 (Spatzenwinkel/Sprützkamp) ist ein unbefestigter Stellplatz vorhanden.

Auf der Nordseite der Straße Sprützkamp zwischen Sprützmoor und Spatzenwinkel und der Westseite des Flurstücks 3127 (Spatzenwinkel) ist kein Fußweg vorhanden. Die Straße ist mit Hecken eingegrenzt. Durch das Plangebiet verläuft der teilweise verrohrte Sprützmoorgraben.

Auffälligkeiten aus Geländeänderungen, die einer Bebauung oder den Grönnutzungen im Wege stehen, sind bisher nicht beobachtet worden.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird dem Bestand entsprechend eingeschossig als reines Wohngebiet in offener Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - ausgewiesen, wobei sich diese Festsetzung auf die Straßenränder beschränkt; nördlich des Sprützkamps werden die zweigeschossigen Reihenhäuser planerisch gesichert. Im rückwärtigen Bereich (Sprützmoor 44 bis 64) wird eine eingeschossige Bebauung mit Beschränkung der maximal bebaubaren Grundfläche von 120 m² pro Grundstück und einer Begrenzung der Wohnungszahl von einer Wohnung je Gebäude festgesetzt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Beschränkung auf Einzelhäuser wird der Verdichtungsgrad zugunsten einer starken Durchgrünung des Gebiets in einem planerisch vertretbaren Maßstab gehalten. Die Beschränkung auf maximal eine Wohneinheit je Gebäude dient dem Erhalt des Einfamilienhauscharakters; außerdem kann dadurch die Zahl der notwendigen Stellplätze trotz einer Verdichtung im Blockinneren begrenzt werden.

Die angestrebte bauliche Verdichtung wird auch im Hinblick auf den Schutz der Freiräume und auf die Unterbringungsmöglichkeiten von Nebenanlagen bei einem Abstand zur vorderen Bebauung von mehr als 24 m für planerisch vertretbar gehalten. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), festgelegte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft, weil dies zu einer unerwünschten baulichen Verdichtung führen würde. Für die hintere Bebauung im Blockinnenbereich östlich Sprützmoor werden eine maximal bebaubare Grundfläche der Gebäude von 120 m² je Grundstück und eine Geschosflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um die bauliche Verdichtung in vertretbaren Maßstäben halten zu können. Außerdem wird der durch überbaubare Flächen und Verkehrswege bestimmte Versiegelungsgrad der Blockinnenflächen auf ein Minimum beschränkt. Darüber hinaus wird mit diesen Festsetzungen auch der Freiraum (private Grünflächen) entsprechend berücksichtigt. Zur östlich anschließenden öffentlichen Grünfläche ist ein Abstand von 6 m bis 10 m eingehalten, so daß eine Minderung der Grünnutzung ausgeschlossen werden kann. Die Festsetzung der Grundflächenzahlen von 0,2 und 0,4 ist im wesentlichen bestandsorientiert.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Südlich der Straßen Sprützwiese und Franzosenkoppel und westlich der Straße Lüttkamp wird allgemeines Wohngebiet ein- und zweigeschossig in offener Bauweise festgesetzt, so daß sich hier über den Bestand hinaus nicht störende gewerbliche Nutzungen entwickeln sowie Läden zur Versorgung des Gebiets an-

siedeln können. Die Ausweisung für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (Flurstücke 1030 bis 1032) erfolgt in Anpassung an das vorhandene Nutzungs- und kleinmaßstäbliche Siedlungsgefüge und ist bestandsorientiert.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 unterschreitet die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze; sie ist bestandsorientiert. Mit der Unterschreitung der Obergrenze wird der aufgelockerten Bauweise und dem Gebietscharakter Rechnung getragen sowie außerdem die Versiegelung des Bodens eingeschränkt. Für die Doppelhäuser südlich Sprützwiese und südlich Franzosenkoppel wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Ausweisung orientiert sich am Bestand und entspricht der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4), um Beeinträchtigungen für den Wohnbereich weitgehend zu vermeiden. Somit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Diese Nutzungen würden überdies der Eigenart der vorhandenen Wohnbebauung widersprechen und in einem städtebaulich nicht vertretbaren Maß Verkehr an sich ziehen.

5.3 Bauliche Gestaltung

Für die Errichtung der baulichen Anlagen werden gestalterische Anforderungen notwendig, um städtebaulich eine Homogenität im Erscheinungsbild der neuen Bebauung zu sichern. Es werden daher im einzelnen folgende baupflegerische Regelungen auf der Grundlage von § 81 Absatz 1 Nummer 5 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), getroffen:

- Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 45 Grad zulässig; für die Dachdeckung sind Dachpfannen zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 5).
- Die Außenwände von Gebäuden sind mit roten Ziegelsteinen zu verblenden (vgl. § 2 Nummer 6).

Mit den Regelungen, daß für die Dächer nur Dachpfannen sowie Neigungen zwischen 35 Grad und 45 Grad vorgeschrieben werden, soll eine gestalterische Orientierung an der vorhandenen Bebauung und damit eine architektonische Einheitlichkeit sichergestellt werden. Die vorgeschriebene Verwendung von rotem Ziegelmauerwerk knüpft an die Hamburger Bautradition an und läßt bei der gestalterischen Verwendbarkeit des Ziegelsteins ein individuelles Milieu zu.

Für die Bereiche der Zweitbebauung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückssituation ein Abstand zwischen den Baugrenzen von 12 m festgesetzt. Mit dem Ausschluß von Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung soll sicherge-

stellt werden, daß auf der Westseite der Zweitbebauung zusammenhängende oder zu begrünende Freiflächen entstehen, die nicht durch untergeordnete bauliche Einrichtungen unterbrochen werden.

5.4 Wasserschutz

Durch das vermehrt anfallende Oberflächenwasser aus der rückwärtigen Bebauung wird eine zusätzliche Oberflächenentwässerung erforderlich, die in Form eines Versickerungsgrabens an das offene Grabensystem des Sprützmoorgrabens anschließt. Dieser neue Graben ist als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet. Außerdem ist beabsichtigt, den offenen Wasserlauf in die Grünflächengestaltung zu integrieren, so daß er zum Bestandteil des öffentlichen Grünraumes wird. Die Kennzeichnung der vorgesehenen Oberflächenentwässerung im Bebauungsplan berücksichtigt auf Privatgrund einen 3 m breiten Graben einschließlich Böschungsfäche. Es ist vorgesehen, daß die Pflege und Wartung des Grabens von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke geleistet wird.

Das im Kartenausschnitt dargestellte Gewässer auf dem Flurstück 3159 ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

5.5 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-1), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Da es sich bei dem Plangebiet um ein besonders stark durchgrüntes Gebiet handelt, in dem die vorhandenen Bäume auch den städtebaulichen Charakter mitbestimmen, ist für

den Erhalt der Bäume eine Vorschrift in § 2 Nummer 3 aufgenommen worden. Danach sind für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Durch diese Festsetzung soll die Durchgrünung des Gebiets auch weiterhin sichergestellt werden.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Wohnsammelstraßen und Wohnwege sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit dem vorhandenen Straßenprofil in den Bebauungsplan übernommen worden. Lediglich für die Straße Sprützmoor ist auf der Ostseite eine Aufweitung vorgenommen worden, um für die Sicherheit der Fußgänger einen breiteren Gehweg anlegen zu können. Die bisher vorgesehene Breite der Verkehrsfläche der Straßen Lüttkamp (16 m) und Spatzenwinkel (9 m) wird in Abweichung vom bislang gültigen Bebauungsplan verringert. Für den Lüttkamp wie auch den Spatzenwinkel ist der vorhandene Ausbauzustand (Querschnitt) für die Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Verkehrs ausreichend und wird daher zur Grundlage für den Bebauungsplan Lurup 57 genommen.

Auf die bisher vorgesehene rückwärtige Erschließung für das Wohngebiet westlich Lüttkamp wird verzichtet, weil eine solche Straße im Wohnbereich zu einer erheblichen Belästigung führen würde. Den Anliefer-, An- und Abfahrtsverkehr kann der Lüttkamp auch in seinem jetzigen Straßenprofil ohne zusätzlichen Ausbau aufnehmen.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfordert keine öffentlichen Verkehrsflächen, weil die Belegenheit dieser Bauflächen, z.B. über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke, erfolgen kann. Möglich ist auch die Verwendung von Grundstückszufahrten über das Grundstück selbst, wenn nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein sogenanntes Miteigentum gebildet wird. In diesem Fall sollen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten angelegt werden (vgl. § 2 Nummer 1), um die Anzahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum zu begrenzen. Zugleich kann bei dieser Erschließung eine Versiegelung des Bodens verhindert werden. Dazu wird in § 2 Nummer 2 festgelegt, daß auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern- de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

5.7 Öffentliche Grünflächen

In dem Bebauungsplan wird ein Teil des durchgehenden Grünzuges von Nordosten (Ladenzentrum Fahrenort/Elbgaustraße) bis zum Südwesten (Lüttkamp) planerisch gesichert. Dieser Grünzug soll den Stadtteil Lurup gliedern, Fußwegverbindungen zum Ladenzentrum und zur S-Bahn-Haltestelle Elbgaustraße aufnehmen sowie der Naherholung dienen. Der Grünzug ist in angrenzenden Bebauungsplänen gesichert und teilweise hergerichtet. Im Plangebiet handelt es sich überwiegend um private Grünflächen, die gärtnerisch genutzt werden und noch nicht der Öffentlichkeit gewidmet waren; nur einzelne Parzellenteile sind bereits von der Freien und Hansestadt Hamburg angekauft worden.

...

Die jetzige Ausweisung und Dimensionierung ist gegenüber der ursprünglichen Flächenaufteilung deutlich reduziert worden. Mit dieser Korrektur ist auf die Wünsche der Anwohner eingegangen, einen Abstand von mindestens 55 m zwischen den Gebäudefluchten am Spatzenwinkel und der neuen rückwärtigen Bebauung am Sprützmoor einzuhalten, gleichzeitig aber die Funktionsfähigkeit des Grünzuges zu sichern. Die Zugänglichkeit soll im Norden (Flurstück 530) von der Sprützwiese und im Westen über die ausgewiesene Parkanlage südlich Sprützmoor 44 (Flurstück 3523) erfolgen.

5.8 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 26. Februar 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 278, 285). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.9 Zuordnung von Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 2 und 3 erfolgen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283).

6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Mit der Feststellung des Bebauungsplans wird insbesondere der Bebauungsplan Lurup 5 vom 21. Oktober 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 189) aufgehoben.

Für den Gewässerausbau ist die verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 26. August 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1564, 1571), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), erforderlich. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 61.900 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7.100 m² (davon neu etwa 600 m²) und für eine Parkanlage etwa 8.390 m² (davon neu etwa 4.210 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen (Oberflächenentwässerung) - ausgewiesenen Flächen teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der Straßen, der öffentlichen Grünflächen und der Oberflächenentwässerung entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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