

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Lurup 45

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
Steinbücherei 2 · 2000 Hamburg 90

### 1. Verfahrensablauf 29. Juni 1983

Archiv

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. A2/78 vom 31. März 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 637) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. April 1978, 20. Februar 1980 und 16. Juni 1981 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 653, 1980 Seite 289, 1981 Seite 1131) stattgefunden.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner dreiundvierzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um auf Flächen östlich der Straße Sumpfweg - in Anlehnung an die bereits westlich dieser Straße auf dem Gebiet Schleswig-Holsteins vorhandene Bebauung - und auf Flächen am Friedrichshulder Weg sowie auf rückwärtigen Teilen der Flurstücke zwischen Limosenweg und Franzosenkoppel eine bauliche Nutzung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Diese Flächen konnten bisher nicht - wie es die Bebauungspläne Lurup 1 Blatt II vom 26. April 1964, Lurup 12 vom 5. April 1965 und Lurup 33 vom 19. Juni 1970 vorsehen - als private und öffentliche Grünflächen hergerichtet werden. Darüber hinaus soll

die für ein Gemeindehaus der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Altona bestimmte Gemeinbedarfsfläche an der Franzosenkoppel, die für diese Zwecke nicht mehr benötigt wird, aufgehoben und als Wohngebiet festgesetzt werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

An den Straßen Sumpfweg, Limosenweg und Branderweg sowie an der Franzosenkoppel zwischen Veermoor und Sumpfweg sind eingeschossige Wohngebäude in offener Bauweise vorhanden. Auch die Flächen zu beiden Seiten des Sumpfgrabens östlich des Sumpfweges sind weitgehend mit verstreut liegenden Einfamilienhäusern sowie mit Behelfsheimen bebaut. Die übrigen Flächen nördlich des Limosenweges werden als Kleingärten genutzt. Zwischen Limosenweg und Franzosenkoppel sind unmittelbar benachbart zwei Schulen vorhanden; zur östlich gelegenen Schule auf dem Flurstück 2603 gehört ein Sportplatz. Südöstlich der Stichstraße Veermoor ist an der Franzosenkoppel ein kleines zweigeschossiges Ladenzentrum vorhanden.

#### 5. Planinhalt

Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung werden die Flächen nördlich des Limosenweges als reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für die Bebauung unmittelbar am Straßenrand wurde eine Baukörperfestsetzung gewählt. Für die übrigen Flächen nördlich des Limosenweges wurde im Hinblick auf eine Neuordnung der Grundstücke eine Flächenausweisung getroffen. Außerdem wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen während der zweiten öffentlichen Auslegung unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes für Teile dieses Bereichs ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet. Die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen für die Flächenausweisung sollen eine an der vorhandenen Situation orientierte aufgelockerte Bebauung der Grundstücke sichern; deshalb wurden die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgelegten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft.

Südlich des Limosenweges und im Eckbereich Franzosenkoppel/Sumpfweg ist zur Sicherung des Bestandes und bei weitgehender Übernahme zur Zeit gültiger planungsrechtlicher Bindungen für die Grundstücke entlang der Straßenränder ebenfalls reines Wohngebiet festgesetzt worden, eingeschossig bebaubar mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise. Für den übrigen Bereich entlang der Franzosenkoppel ist diese Nutzung als Flächenausweisung mit gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung verringerten Grund- und Geschosflächenzahlen festgesetzt worden, um damit angesichts der tiefen Grundstücke eine bei Wahrung der Gebietsstruktur zusätzliche Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu ermöglichen.

Auf Flächen westlich der Grundschule Franzosenkoppel wird nach Aufgabe der hier bisher vorgesehenen öffentlichen Grünfläche, deren Realisierung bei dem vorhandenen Angebot an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen in diesem Gebiet nicht mehr erforderlich ist, reines Wohngebiet für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Hier soll im Blockinnern zu beiden Seiten einer neu festgesetzten Erschließungsstraße auf den bis zu 140 m tiefen Grundstücken der Bau von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Auch östlich dieser Erschließungsstraße wird eine rückwärtige Bebauung ausgewiesen. Auf eine vorgesehene Erschließung dieser rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten durch Verlängerung der Erschließungsstraße über die Kehre hinaus wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen aus der zweiten öffentlichen Auslegung verzichtet; diese Bebauungen sollen (z.B. über Pfeifenstiele) von der Straße Limosenweg ermöglicht werden. Gleichzeitig konnte auf die Einrichtung eines bei der damaligen Planung notwendigen Gemeinschaftsstandplatzes für Müllgefäße und von Gemeinschaftsstellen für Kraftfahrzeuge, sowie die Ausweisung eines Anpflanzungsgebots zwischen Straßen- und Schulfläche verzichtet werden. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei diesen insgesamt geringfügigen und die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderungen beachtet.

Beiderseits des Brander Weges wurde die in den letzten Jahren entstandene eingeschossige Bebauung durch eine straßenparallele Baukörperausweisung gesichert. Am Friedrichshulder Weg wird für Teile der Flurstücke 940, 941, 942 reines Wohngebiet für eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt, durch die ebenfalls eine straßenparallele Randbebauung ermöglicht wird. Diese Festsetzung berücksichtigt den Bebauungsplan Lurup 1, der für diese Grundstücke Baugebiet bestimmte, sowie den nachfolgenden Bebauungsplan Lurup 33, der diesen Teilbereich als Dauerkleingartengebiet festsetzte. Um keine berechtigten Übernahmeansprüche auszulösen, werden diese Flächen nunmehr teilweise als Bauland gesichert. Dieses Baugebiet am Friedrichshulder Weg ist zwar durch Lärmeinwirkungen von dem Betrieb der angrenzenden Bundesbahneinrichtungen vorbelastet, aber dennoch durch seine Lage im Süden der **Bahnanlagen** städtebaulich vertretbar, weil eine Orientierung der Hauptwohnseite (bei der Gebäudeplanung) zu der lärmabgewandten **Seiten** erfolgen soll. Diese und mögliche im Zusammenhang mit der Detailplanung noch zu stellende Anforderungen zum passiven Lärmschutz werden im Baugenehmigungsverfahren erhoben. Maßgebend dafür sind die 1981 als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049).

Zur Wahrung des Einfamilienhauscharakters im gesamten Plangebiet wird für die Wohnbebauung bestimmt, daß jeweils nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig sind.

An der Einmündung der Stichstraße Veermoor in die Franzosenkoppel wird die vorhandene zweigeschossige Ladengruppe durch eine Ausweisung als Sondergebiet (Ladengebiet) berücksichtigt; die dreigeschossige Ausweisung eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Es wird bestimmt, daß hier nur Ladengeschäfte, in den Obergeschossen auch Räume für freie Berufe und Betriebswohnungen zulässig sind. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden (vgl. § 2). Diese Vorschrift entspricht

dem bisher geltenden Recht und sichert den Bestand planungsrechtlich ab. Zur Versorgung der Bevölkerung in den weitläufigen Wohngebieten in diesem Teil Lurups ist eine ausschließliche Sicherung der Läden notwendig, die durch andere Nutzungsfestsetzungen nicht gewährleistet werden kann. Auf dem Flurstück 2251 westlich der Straße Veermoor ist in Zuordnung zum Ladengebiet eine Stellplatzfläche ausgewiesen. Aufgrund von Einwendungen während der zweiten öffentlichen Auslegung wurde unter Beachtung des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes diese Stellplatzfläche geringfügig verändert. Im Zusammenhang hiermit wurde die Baukörperausweisung auf den Flurstücken 2310 und 2016 nach Süden auf Teile des Flurstücks 2251 erweitert. Zusätzlich wurde, um die angrenzende Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen vom Stellplatz zu schützen, aufgrund von Anregungen ein 2 m breites Anpflanzungsgebot festgesetzt. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die südöstlich an das Ladengebiet anschließende Fläche wird als dreigeschossig bebaubares allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die im Bebauungsplan getroffene Flächenausweisung mit niedrigeren Grund- und Geschoßflächenzahlen trägt der hier inzwischen entstandenen Bebauung Rechnung. Im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan Lurup 1 wurde das bisherige Flurstück 2015 (Franzosenkoppel 100 bis 102) parzelliert und mit sogenannten Stadthäusern bebaut. Die Erschließung der neu gebildeten Grundstücke erfolgte nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes über eine öffentliche Wegeparzelle (Flurstück 2972). Eine darauf ausgerichtete textliche Vorschrift, die noch in der Planfassung der zweiten öffentlichen Auslegung enthalten war, wurde entbehrlich.

Die Schulen Franzosenkoppel und Veermoor werden dem Bestand entsprechend als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt; zur Schule Veermoor gehört ein Sportplatz. Besondere Maßnahmen zur Abschirmung bzw. Lärminderung sind für die Sportplatzfläche nicht erforderlich, weil eine schutzbedürftige Wohnbebauung im unmittelbaren Nahbereich dieser Fläche nicht vorhanden ist.

Auf dem städtischen Flurstück 904 am Sumpfweg wird eine Fläche von etwa 80 m<sup>2</sup> für ein Abwasserpumpwerk berücksichtigt, das zur ordnungsgemäßen Schmutzwasserentsorgung des Gebiets erforderlich ist. Die betroffene Kleingartenfläche muß dafür aufgegeben werden.

Am Friedrichshulder Weg wird die vorhandene Kleingartenanlage der Deutschen Bundesbahn in den Plan übernommen und daran anschließend die nördlich des Limosenweges vorhandene Dauerkleingartenanlage (Freie und Hansestadt Hamburg) etwa in ihrer jetzigen Flächengröße festgesetzt. Ebenso werden die vorhandenen Kleingärten nördlich des Sumpfgrabens/östlich des Brander Weges als Kleingartengebiet festgesetzt; diese Kleingärten sind zum Teil Eigentum der Deutschen Bundesbahn und zum Teil von der Freien und Hansestadt Hamburg gepachtet. Die südlichen Restflächen der Flurstücke 940, 941, 942 werden zur Abrundung der Kleingartennutzung und wegen der Höhenlage des Geländes, die eine ordnungsgemäße Entwässerung ohne Pumpanlage nicht zuläßt, als Kleingärten ausgewiesen.

Zwischen den Kehren der Straßen Veermoor und Brander Weg soll über einen 5,0 m breiten Fußweg eine Verbindung aus dem nördlichen Planbereich zum Ladenzentrum an der Franzosenkoppel offengehalten werden. Diese Verbindung ist städtebaulich notwendig im Hinblick auf eine gute fußläufige Erreichbarkeit der einzelnen Bauflächen; hinzu kommt, daß eine Verbindung der beiden Schulflächen funktionell nicht zwingend erforderlich ist.

Die Straßen Limosenweg und Sumpfweg - bis auf Höhe der Einmündung des Heideweges (Schenefeld) - werden in einer gegenüber der bisherigen Planung reduzierten Ausbaubreite von 10,0 m festgesetzt. Der Limosenweg wird im geplanten Ausbau östlich des Flurstücks 931 um etwa 2 m nach Norden verschwenkt. Damit können städtische Flächen für den Straßenausbau herangezogen werden.

Im südlichen Teil des Sumpfweges - zwischen Limosenweg und Franzosenkoppel - wird die im Bebauungsplan Lurup 12 vorgesehene Verkehrsflächenbreite von 12,0 m beibehalten, da ein

Rückbau der hier aufgrund der bislang geltenden Planung eingerichteten örtlichen Situation (Straßengraben, Hecken-einfriedigung des Flurstücks 2951) zu relativ hohen Kosten führen würde. Im übrigen kann damit ein verkehrstechnisch einwandfreier Übergang von der 16,0 m breiten Franzosenkoppel in den Sumpfweg erreicht werden. Zur Erschließung des Baugebiets östlich des Sumpfweges wird ein befahrbarer Wohnweg von 6,0 m Breite mit Wendemöglichkeit vorgesehen.

Die Erschließungsstraße kann gleichzeitig als Arbeits- und Schauweg für den Sumpfgraben genutzt werden. Aufgrund von Einwendungen wurde die Erschließungsstraße nach der zweiten öffentlichen Auslegung um ca. 33 m nach Osten verlängert, so daß für die Flurstücke 1443 und 1464 eine unmittelbare Belegenheit geschaffen wurde. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet. Einem zusätzlichen Vorschlag von Einwendern, den Sumpfgraben zu verrohren und die geplante Straße über das verrohrte Gewässer zu verlegen, konnte aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht entsprochen werden. Außerdem konnte einer Verlegung der Stichstraße nach Süden unter Inanspruchnahme der vorhandenen Wegeparzelle (Flurstück 905) nicht gefolgt werden, da eine Erschließung im südlichen Bereich flächenmäßig aufwendiger wäre und die im Norden gelegenen Grundstücke nicht anbinden könnte. Zur Erschließung der Blockinnenflächen westlich der Schule Franzosenkoppel ist eine von der Franzosenkoppel abzweigende Stichstraße von 7,5 m ausgewiesen, die in einer Kehre endet. Die übrigen Verkehrsflächenfestsetzungen entsprechen dem Bestand.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung ist ein Ausbau des Sumpfgrabens nördlich des Limosenweges erforderlich. Der Sumpfgraben soll lediglich innerhalb der Verkehrsflächenausweisung verrichtet werden. Die Erhaltung des Sumpfgrabens weitgehend als offenes Gewässer und sein Ausbau bedingen, daß die Flurstücke 901 und 1444 nicht in die Wohngebietsausweisung einbezogen werden können; für diese Grundstücke wird deshalb

eine Nutzung als Dauerkleingärten bestimmt. Während der öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplans wurden Einwendungen gegen den geplanten Gewässerausbau insoweit erhoben, als eine Verrohrung des Sumpfgrabens beidseitig der geplanten Erschließungsstraße nördlich des Limosenweges gefordert wurde. Dem konnte jedoch nicht entsprochen werden, weil eine Verrohrung des Grabens in diesem Gebiet eine ausreichende Funktionsfähigkeit infolge möglicher Verstopfungen in der Rohrleitung nicht mehr gewährleisten würde. Hier ist ein sehr geringes Gefälle für den Wasserlauf gegeben, so daß nur ein langsamer Wasserdurchfluß möglich ist. Die hiernach erkennbare Notwendigkeit einer Rückstauf Fläche spricht für die geplante Wasserführung; bei einer Verrohrung wären wasserwirtschaftliche Mißstände zu befürchten.

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, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden die Bebauungspläne Lurup 1 vom 26. Juni 1964, Lurup 12 vom 6. April 1965 und Lurup 33 vom 19. Juni 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1964 Seite 136, 1965 Seite 72, 1970 Seite 193) aufgehoben. Der erforderliche Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Für den Gewässerausbau ist die verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 47 und 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335) 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 242 700 m<sup>2</sup> groß. Hiervor werden für Straßen etwa 28 000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 4.800 m<sup>2</sup>), für öffentliche Grünflächen (Dauerkleingärten und Kleingärten) etwa 57 900 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 5.500 m<sup>2</sup>), für Gemeinbedarfsflächen (Schulen) etwa 50 250 m<sup>2</sup>, für ein Abwasserpumpwerk neu etwa 80 m<sup>2</sup> und für Wasserflächen etwa 1.750 m<sup>2</sup> benötigt. Für die vorgesehene Oberflächenentwässerung sind etwa 2.500 m<sup>2</sup> unverbindlich vorgemerkt worden.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen und Wege benötigten Flächen überwiegend und die neu für Dauerkleingärten und die vorgesehene Oberflächenentwässerung benötigten Flächen teilweise noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf dem für Dauerkleingärten ausgewiesenen Flurstück 1444 steht ein Behelfsheim. Bei Anlage des Wohnweges nördlich vom Limosenweg wird der Abriß eines Schuppens, bei Herrichtung der Stichstraße südlich vom Limosenweg der Abriß eines Behelfsheims erforderlich. Bei der Errichtung des Abwasserpumpwerkes am Sumpfweg muß ein Dauerkleingarten aufgegeben werden. Die übrigen für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen-, Wege- und Sielbau, die Herrichtung von Dauerkleingärten, den Bau des Abwasserpumpwerkes sowie den Ausbau der Gewässer entstehen. Außerdem entstehen Kosten durch eine im Zuge des Ausbaues des Sumpgrabens notwendige Verlegung privater Stromkabel für Dauerkleingärten.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Nicht überbaubare Grundstücke und Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Grundstücken 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. Ein vorgesehenes Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

#### 9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch Hilfen im Einzelfall soll Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer und Nutzer möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

Auch soweit Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen vermieden oder doch gemildert

werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.