

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H 2/89 vom 13. Juni 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 1237) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. September 1989 und 18. Juli 1990 (Amtlicher Anzeiger 1989 Seite 1826, 1990 Seite 1329) 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. Außerdem ist die Bremer Straße als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Staffelgeschoß auf rückwärtigen Grundstücksteilen des Flurstücks 3456 geschaffen werden, um das Angebot an Wohnflächen zu vergrößern. Weiterhin wird auf den übrigen Flächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, der Topographie und des Baumbestandes eine eingeschossige Wohnbebauung festgesetzt.

4. Angaben zum Bestand

Auf dem Flurstück 3456 befindet sich in einem baufälligen Zustand das Gebäude der ehemaligen Gaststätte "Heitmanns Höh". Nordwestlich hiervon sind 12 Garagen vorhanden. Die angrenzenden Flurstücke 70, 3646 und 3462 sind mit eingeschossigen Wohnhäusern besetzt. Weiterhin ist auf dem Flurstück 72 ein eingeschossiges Wohnhaus vorhanden.

Im Bereich der Flurstücke 72, 73, 3644, 3645, 3646 und 3647 fällt das Gelände stark ab, so daß sich ein Tal bildet. Dieser mit Laubbäumen bewachsene Bereich setzt sich auf dem Flurstück 1608 (östlich des Plangebiets) fort.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Geländeänderungen, wie eine vergleichende Auswertung von Luftbildern und Grundkarten ergeben hat. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Wohnbebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht aufgetreten, so daß eine Kennzeichnung nach § 9 Absatz 5 des Baugesetzbuchs nicht erforderlich ist. Im Baugenehmigungsverfahren wird durch entsprechende Auflagen sichergestellt, daß eine Gefahrenabwehr für den Fall einer Bodenverunreinigung möglich ist.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Der bislang verbindliche Baustufenplan Harburg sah für das Plangebiet ein eingeschossiges Wohngebiet offener Bauweise vor.

Die Flurstücke 3644, 3645, 3646 und 3647 sind aus einer Teilung von zwei Flurstücken mit Belegenheit an der Straße Langenberg entstanden. Die Flurstücke 3645 und 3647 sollen demnächst zu einem an der Straße Langenberg gelegenen, die Flurstücke 3644 und 3646 zu einem rückwärtig gelegenen Flurstück vereinigt werden. In Anlehnung an den Baustufenplan Harburg

und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und Topographie werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen neu geordnet und als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Auf dem Flurstück 3456 befindet sich zur Zeit ein zweigeschossiges leerstehendes Gaststätten- bzw. Hotelgebäude mit ausgebautem Dachgeschoß. Weil das Erscheinungsbild einer zweigeschossigen Bebauung auf diesem Eckgrundstück erhalten bleiben soll, wurde eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Staffelgeschoß festgesetzt. Die Ausweisung akzentuiert auf diesem Eckgrundstück die Stadtrandsituation an der südwestlichen Stadteinfahrt von Harburg. Der historisch gewachsene Flurbereich "Appelbüttel" ist durch eine Aufeinanderfolge von bewaldeten Erosionstälern und bebauter Bereiche geprägt. Der nach Norden ausgerichtete Baukörper auf dem Flurstück 3456 nimmt diese Landschaftsgliederung auf und orientiert sich parallel zur östlich angrenzenden Geländemulde.

Eine darüber hinausgehende dreigeschossige Ausweisung mit einem möglichen Ausbau des Dachgeschosses würde den zuvor beschriebenen ortstypischen Eindruck erheblich beeinträchtigen. Deshalb ist in § 2 Nummer 2 vorgeschrieben, daß auf dem Flurstück 3456 das dritte Vollgeschoß als Staffelgeschoß auszubilden und an der Süd- und Westseite des Gebäudes jeweils um mindestens 2 m zurückzusetzen ist. Statt der Zurücksetzung kann zugelassen werden, daß die Außenwände so zugeordnet werden, daß das Geschoß insgesamt über nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses verfügt. Um die Unterordnung des Staffelgeschosses im Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird unter Abwägung der funktionalen Erfordernisse die Ausbildung des Staffelgeschosses durch sonstige Abgrenzungslinien im Planbild festgesetzt.

Aus den vorgenannten Gründen und um die Höhenentwicklung der Bebauung im Hinblick auf die westlich und nördlich benachbarten eingeschossigen Baukörper zu begrenzen, wird die First-

...

richtung und die Dachneigung flacher als 15 Grad festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes in verkehrsgünstiger Lage in Harburg bei Erhaltung des Waldbestandes und landschaftlicher Einbindung der Bebauung in die Umgebung.

Eine Ausweisung des Flurstückes 3456 als Gewerbegebiet ist nicht sinnvoll, da die Fläche für eine entsprechende Nutzung zu klein und durch die Lage inmitten eines Wohngebietes nicht vertretbar wäre. Eine Ausweisung als Sondergebiet "Hotel" ist nicht erfolgt, da sich das Grundstück für ein Hotel an dieser Stelle als zu klein erwiesen hat.

Auf den übrigen Flurstücken wird entsprechend der nördlich und westlich des Plangebiets anschließenden charakteristischen Bebauung eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt. Neue Baukörper werden nur dort ausgewiesen, wo Flurstücke bislang baulich ungenutzt sind und darüber hinaus der Baumbestand und die Topographie es erlauben. Zur Sicherung des Einfamilienhauscharakters wird festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Die in diesem Bereich festgesetzten Grundflächen der baulichen Anlagen sind sowohl unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung als auch des Baumbestandes bzw. der Topographie erfolgt.

Für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133) kann die festgesetzte Grundfläche auf den Flurstücken 3644 und 3646 um 280 m² sowie auf dem Flurstück 3462 um 200 m² überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 3). Die pfeifenstielartige Belegenheit der zukünftig zusammengelegten Flurstücke 3644 und 3646 zur Straße Langenberg erfordert einen überdurchschnittlichen Erschließungsaufwand. Aufgrund der bestandsorientierten Baukörperausweisung und einer festgesetzten Grundfläche unter 10 vom Hundert der Fläche des Baugrunds

stücks ist diese Festsetzung für eine plangemäße Nutzung erforderlich. Die auf dem Flurstück 3462 von der Straße Langenberg zurückliegende Baukörperausweisung erfordert bei gleichzeitigem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im vorderen Grundstücksteil ebenfalls einen erhöhten Bedarf an Erschließungsflächen.

Im Plangebiet werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung eingehalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Treppenhausvorbauten kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1). Durch diese Regelung wird ein Spielraum bei Erweiterungsmaßnahmen und ein Anreiz zu einer Gestaltung und Gliederung der Fassaden gegeben.

Der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sichert den vorhandenen Waldbestand und die im östlichen Plangebiet stehenden alten Bäume.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Im Süden des Plangebiets verläuft die Bremer Straße (Bundesstraße 75), die im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten ist. Im Westen des Plangebiets befindet sich die Straße Langenberg. Sie erschließt den westlichen Teil des Siedlungsgebiets Eißendorf.

Die Wohnbauflächen sind durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so daß keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden. Daher werden die Straßenverkehrsflächen bestandsgemäß ausgewiesen.

Der in der öffentlichen Anhörung geäußerte Wunsch, die Zufahrt zum Langenberg zurückzubauen und für die Straße verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, ist nicht Gegenstand

...

des Bebauungsplanverfahrens; eine Regelungsmöglichkeit besteht aber außerhalb dieses Verfahrens.

5.3 Lärmschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung im Bereich Bremer Straße muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Eine im Frühjahr 1990 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung für die Gebäude an der Bremer Straße und der Straße Langenberg hat gezeigt, daß für die Gebäude auf den Flurstücken 70 und 3456 Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Eine andere Führung oder Aufhebung der Bremer Straße an dieser Stelle ist verkehrstechnisch ausgeschlossen. Auch eine hohe Lärmschutzeinrichtung läßt sich in dieser stadtbildprägenden Lage städtebaulich nicht vertreten. Aus diesem Grund wird eine Kombination aus Lärmschutzwall in einer Höhe von 2,50 m über Straßenhöhe und einer zusätzlichen Lärmschutzwand von 1,0 m Höhe festgesetzt. So ergibt sich ein aktiver Lärmschutz von 3,50 m über Straßenniveau. Die Abschirmung ist nur im Erdgeschoß der zur Bremer Straße gerichteten Bebauung wirksam. ~~Eine Verkürzung dieser~~ Bebauung würde entsprechend der angestellten Lärmberechnung zu keiner qualitativ günstigeren Lärmsituation führen.

Insoweit verbleiben als planerische Vorkehrungen für Gebäude im Eckbereich Bremer Straße/Langenberg bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Dazu ist in § 2 Nummer 4 Satz 1 festgelegt worden, daß auf den Flurstücken 3456 und 70 der Gemarkung Marmstorf für die Wohn- und Schlafräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden muß. Außerdem sind in dem mit "A" bezeichneten Bereich nach Süden gerichtete Vorbauten zu verglasen (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 2).

...

Durch Vorbauten soll eine Auflockerung der Gebäudefassade zur Bremer Straße erreicht werden. Die verglasten Vorbauten bilden einen vor Lärm geschützten Übergang vom Gebäude zur umgebenden Wald- und Gartenzone. Die Anleiterbarkeit der Gebäude und die Belichtung der hinteren Gebäudeteile muß gewährleistet werden.

Durch diese im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - eingeführten "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juli 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

Die genannten Festsetzungen reduzieren im Planbereich die Belastung für die Bewohner erkennbar. Die Ausweisung zusätzlichen Wohnraumes gerade an dieser durch Verkehrsimmissionen belasteten Fläche wird durch die verkehrsgünstige Lage mit direkter Bus-Anbindung zur Harburger City, zügig erreichbarer Verbindung an das überregionale Autobahnnetz sowie ausreichender Einzelhandelsversorgung in fußläufiger Entfernung inmitten eines Naherholungsgebietes städtebaulich gerechtfertigt.

5.4 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser kann unter Berücksichtigung der topographischen Lage in die vorhandenen Siele abgeleitet werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Einbau von privaten Hebeanlagen zu prüfen.

Sofern es die Grundstücks- und Untergrundverhältnisse erlauben, soll das Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, da ausreichend unbefestigte und begrünbare Flächenanteile mit sandigem Untergrund für eine Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung stehen. Durch die erhöhte Versickerung soll die Bodenfunktion des Waldgebietes aktiviert und der Grundwasserhaushalt verbessert werden. Über solche Maßnahmen muß in einem wasserrechtlichen Verfahren gesondert entschieden werden.

5.5 Baumschutzverordnung

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

Auf dem Flurstück 73 ist über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinausgehend die Erhaltung eines Baumes festgesetzt worden. Hierbei handelt es sich um eine besonders gut gewachsene Eiche. Die Baukörperausweisung nimmt auf diesen sich im vorderen Bereich des Grundstücks befindenden besonders wertvollen Baum Rücksicht. Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen zu beachten.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) und der Teilbebauungsplan TB 663 vom 8. Juli 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 242) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 18 400 m² groß.

Hiervon werden für Straßen etwa 2 100 m² benötigt.

Bei Verwirklichung der Planung entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

