

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Langenhorn 18

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bauamt  
Langenhorn 18

**Archiv**

Eigentum der Freie und Hansestadt Hamburg

28. Juni 1983

### 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. N4/79 vom 23. März 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 621) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. März 1979, 17. November 1981 und 19. Juni 1982 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 637, 1981 Seite 1969, 1982 Seite 1335) 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

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bildung neuer Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen. Die zum Teil sehr tiefen Grundstücke sollen geteilt und die rückwärtigen noch unbebauten Teile für die Bebauung erschlossen werden.

Darüber hinaus werden öffentliche und private Grünflächen gesichert.

...

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt die sogenannte Herzmoor-Siedlung, die aus eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern besteht. Auf dem Flurstück 8221 am Schwenweg ist ein Lebensmittelladen und auf dem Flurstück 8220 am Harnacksweg eine Gärtnerei vorhanden. Südlich der Straße Herzmoor auf den Flurstücken 1913 und 7599 sowie auf dem städtischen Flurstück 3385 befinden sich zwei Rundbunker. Die Freiflächen der Wohnbaugrundstücke sind überwiegend als Zier- oder Obstgärten angelegt. Die am Westrand des Plangebiets verlaufende Fritz-Schumacher-Allee wird von einem Grünzug begleitet. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Grünzug entlang des Raakmoorgrabens begrenzt. Dieser Grünzug bildet einen Übergang aus der Siedlung heraus in die sich östlich anschließenden Flächen des Raakmoors.

5. Planinhalt

Mit der Festsetzung von reinem Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise wird in Anlehnung an den Bestand die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Verdichtung der sogenannten Herzmoor-Siedlung geschaffen. Hamburg besitzt am größten Teil der überdurchschnittlich tiefen Grundstücke ein Wiederkaufsrecht. Für eine Bebauung ist etwa ein Drittel der Grundstücksflächen erforderlich. Unter Wahrung des vorhandenen

städtebaulichen Bildes ist eine Bebauung vorgesehen, die sich sowohl dem Charakter der vorhandenen Bebauung anpaßt als auch eine wirtschaftlich vertretbare Ausnutzung der für eine Neubebauung verfügbaren Flächen darstellt.

Für den überwiegenden Teil der Blockinnenflächen wird eine Bebauung mit Gartenhofhäusern vorgeschrieben. Auf diesen relativ kleinen Flächen könnten bei einer offenen Bauweise mit giebelständigen Häusern die erforderlichen Abstandsflächen sonst nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die eingeschossige Bauweise und die Festsetzung von Flachdächern lassen dagegen unzumutbare nachbarliche Beeinträchtigungen nicht erwarten. Durch die Beschränkung der Dachneigung auf bis zu 6 Grad soll eine übermäßige Verschattung der benachbarten Grundstücke verhindert werden.

Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans, auch auf den neu zu erschließenden Blockinnenflächen giebelständige Häuser vorzusehen, konnte deshalb nur für die Flurstücke 1904 bis 1911 und 2065 gefolgt werden. Hier wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden dabei beachtet. Ebenfalls unter Beachtung dieser Vorschrift wurden - den Wünschen der betroffenen Grundeigentümer folgend - Änderungen der Baugrenzfürungen und der Tiefe der überbaubaren Fläche auf den Flurstücken 4819, 1901, 1902 und 1903 vorgenommen.

Auf den nicht für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen wird dem Bestand entsprechend eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Um den Einzel- bzw. Doppelhauscharakter für Teile des Plangebiets zu sichern, sind Bestimmungen über die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in den Plan aufgenommen und auch auf jene Neubaupläne erweitert worden, die mit dem Bestand eine städtebauliche Einheit bilden. Die Errichtung von Einfamilienhäusern soll durch die Aufnahme einer Zwei-Wohnungsklausel gesichert werden.

Im Bereich des westlich der Straße Sonnenlinie zwischen Schwenweg und Harnacksweg ausgewiesenen befahrbaren Wohnweges entstehen infolge der auch für eine Gartenhofhausbebauung nur knappen Grundstücksflächen teilweise geringe Abstände zwischen den einzelnen Zeilen. Um in diesen Fällen noch die volle Ausnutzbarkeit der überbaubaren Fläche zu gewährleisten, wird auf den Flurstücken 1820 bis 1822, 1827, 1987, 1988, 1990 bis 1992 und 8222 eine Baulinie festgesetzt.

Von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) soll für den auf Flurstück 8221 vorhandenen Laden Gebrauch gemacht werden, so daß er in seiner Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nicht behindert wird.

Zur Erschließung sind neben den vorhandenen und mit ihren bisherigen Breiten übernommenen Straßen weitere neue Verkehrsflächen erforderlich, deren Dimensionierung sich an den im Plangebiet vorhandenen geringen Straßenquerschnitten orientiert. So sollen die neuen Erschließungsstraßen östlich der Straße Sonnenlinie als "Wohnerf" gestaltet werden und eine Mindestbreite von 7,0 m erhalten. Bei einer geringeren Breite wäre eine Befahrbarkeit dieser Flächen durch Müllfahrzeuge der Stadtreinigung nicht mehr möglich. Die Bewohner hätten dann erhebliche Wege zu Gemeinschaftsflächen für Müllgefäße zurückzulegen. Diese Sammelplätze wären bei der angeschlossenen Zahl der Wohneinheiten so groß zu dimensionieren, daß Bauplätze verlorengingen. Befahrbare Wohnwege können wegen der Straßenlänge nicht vertreten werden. Daher konnte Forderungen aus den öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplans nach Reduzierung der Straßenbreite nicht entsprochen werden.

Westlich der Straße Sonnenlinie soll die Verkehrserschließung wegen der geringen zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen durch befahrbare Wohnwege mit 6,0 m Breite erfolgen; dennoch wird die Breite der Straße als ausreichend angesehen.

Die parallel zur Fritz-Schumacher-Allee östlich des Grünzuges vorhandene nicht ausgebaute Erschließungsfläche soll wegen der nur einseitigen Bebauung auf 6,5 m Gesamtbreite ohne Gehwegausbildung ausgebaut werden. Dieser Weg soll grundsätzlich dem Anliegerverkehr und insbesondere dem Fahrradverkehr zu den nördlich des Plangebiets gelegenen Schulen in beiden Richtungen zur Verfügung stehen und wegen der Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge so hergerichtet werden, daß eine Gewichtsbeschränkung für Kraftfahrzeuge nicht erforderlich wird. Als verkehrsberuhigende Maßnahme in den Kreuzungsbereichen mit den Straßen Schwenweg, Harnacksweg und Herzmoor sind hochgeplasterte Einmündungen geplant.

Günstige Fußwegverbindungen zwischen den neu zu erschließenden Bauflächen östlich der Straße Sonnenlinie und den öffentlichen Grünflächen im östlichen Teil des Plangebiets sollen durch zwei 2,0 m breite öffentliche Fußwege zwischen den neuen Erschließungsstraßen und dem Harnacksweg entstehen. Ihnen kommt eine besondere Bedeutung auch im Hinblick auf das Zusammenwachsen der alten und neuen Siedlungsteile zu. Für Sichtschutzmaßnahmen (Abpflanzung) bleibt auf den angrenzenden privaten Baulandflächen genügend Raum. Der Weg wird von der Stadt unterhalten. Insgesamt können so von Einwendern während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans angeführte Beeinträchtigungen als zumutbar angesehen werden. Eine Beleuchtung der Wegeflächen ist bei dieser vorgesehenen Breite nicht möglich; sie wird in Anbetracht der relativ kurzen Wegverbindungen auch nicht für erforderlich gehalten.

...

Die vorhandenen Straßenquerschnitte werden im Bebauungsplan übernommen. Für die neuen Erschließungsstraßen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit teilweise Höhenbeschränkungen für Grundstückseinfriedigungen festgesetzt (vergleiche § 2 Nummer 1).

Der sich aus der Neubebauung ergebende Bedarf öffentlicher Parkplätze im Straßenraum ist innerhalb der neugeplanten Straßenverkehrsflächen berücksichtigt. Die Parkplätze am östlichen Ende der Straße Herzmoor sollen darüber hinaus auch von Besuchern des anliegenden Grün- und Erholungsgebiets Raakmoor mitgenutzt werden. Aufgrund von Einwendungen und unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans die im neuen Teil der Straße Sonnenwende vorgesehenen Stellplätze von der Ostseite der Straße vor den Gemeinschaftsspielplatz verlegt. Gleichzeitig wurde die Straßentrasse in diesem Bereich bis an die westliche Grenze des Flurstücks 2043 verschoben. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Der östlich der Fritz-Schumacher-Allee vorhandene Grünzug stellt das Teilstück einer Grünverbindung dar, die die umliegenden Siedlungsbereiche zwischen der U-Bahnlinie U 1 Hamburg Innenstadt - Garstedt und dem Raakmoor gliedert. Diese Grünfläche wird als öffentliche Parkanlage in den Plan übernommen. Der am Ostrand des Plangebiets am Raakmoorgraben in Nord-Süd-Richtung verlaufende und als Parkanlage ausgewiesene Grünzug ist Teil des östlich angrenzenden Raakmoorgeländes, das als überörtliche Grünfläche der Bevölkerung eines größeren Einzugsbereichs zur Erholung dient. Die vom Harnacksweg umschlossene baumbestandene Grünfläche ist entsprechend ihrer Nutzung als öffentlicher Spielplatz im Plan berücksichtigt, um weiterhin Spielmöglichkeiten für größere Kinder auf dieser Fläche zu sichern. Für kleinere

Kinder sind vier private Spielplätze als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, die in günstiger Lage zu den Neubauf Flächen angeordnet und somit über relativ kurze Wege gut erreichbar sind.

Für die erforderliche Oberflächenentwässerung müssen Sielleitungen zwischen den Wohnflächen und dem Raakmoorgraben verlegt werden. Um die Herstellung und Unterhaltung dieser Leitungen zu sichern, sind Leitungsrechte im Bereich der hiervon betroffenen Grundstücksflächen ausgewiesen worden (vergleiche § 2 Nummer 2). Für die Wartung der Auslaufbauwerke am Raakmoorgraben mit Sielbaufahrzeugen ist eine Befestigung von Teilstücken des in der Parkanlage vorhandenen Weges vorgesehen.

Da bei der Verlegung von Regenwassersielen die im Plangebiet vorhandenen Anschlüsse an Entwässerungsgräben übernommen werden sollen, kann auch die Funktionsfähigkeit privater Dränageleitungen, soweit diese bisher in Gräben entwässerten, erhalten bleiben. Der für die Bebauung östlich Schwenweg 26 bisher noch nicht vorhandene Anschluß an ein Schmutzwassersiel kann durch die Verlegung einer Sielleitung mit dem Anschluß an das östlich der Straße Porschpfad vorhandene Pumpwerk hergestellt werden.

Da die befahrbaren Wohnwege von Müllfahrzeugen der Stadtreinigung nicht befahren werden, sind nahe den Einmündungen dieser Wohnwege in uneingeschränkt befahrbare Straßen Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße ausgewiesen. Auch die am östlichen Ende der Straße Herzmoor gelegene Kehre ist für Müllfahrzeuge nicht befahrbar. Für die Flurstücke 2022 und 3657 wird jedoch auf die Ausweisung eines Gemeinschaftsstandplatzes verzichtet, da den Eigentümern der Transport der Behälter über ca. 25 m bis zur nächsten von Müllfahrzeugen befahrenen Straße (Einmündung des Wohnwegs in die Straße Herzmoor) zugemutet werden kann.

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). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

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). Die durch planerische Maßnahmen betroffenen Obstbäume unterliegen nicht den Beschränkungen der Baumschutzverordnung. Teilflächen des östlichen Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Langenhorn, Fuhlsbüttel und Klein Borstel vom 31. Mai 1960, zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 325, 1981 Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Langenhorn vom 28. Februar 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 28) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 229 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßen etwa 30 000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 10 200 m<sup>2</sup>), auf öffentliche Parkanlagen etwa 24 700 m<sup>2</sup> und auf einen Spielplatz etwa 8 400 m<sup>2</sup>.



Die neuen Wegeflächen zur Erschließung von Einfamilienhausgrundstücken müssen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind mit einigen Nebenanlagen bebaut, die abgebrochen werden müssen.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Wegebau sowie den Sielbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Abschnitt 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall 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 auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen Verhandlungen über die Räumung der betroffenen Grundstücksteile führen.

Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer und Nutzungsberechtigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten sowie darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von

Ersatzwohnraum in Frage. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Nord.