

6. Die Stellflächen für Kraftfahrzeuge dienen zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) im Wohngebiet und im Sondergebiet "Läden", und zwar in erster Linie für die Baugrundstücke, auf denen sie ausgewiesen sind. Die Stellflächen dürfen als Einstellplätze und als Garagen unter Erdgleiche genutzt werden. Eingeschossige Garagen sind zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als Garagen unter Erdgleiche nutzbar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
7. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Ausnahme der §§ 3 Absatz 3, 4 Absatz 3 und 8 Absatz 3 Nummer 2 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere § 53 für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen. Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Langenhorn, Fuhlsbüttel und Klein Borstel vom 31. Mai 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 325).

## B e g r ü n d u n g

### I

Der Bebauungsplan Langenhorn 21 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. Januar 1963 (Amtlicher Anzeiger Seite 93) öffentlich ausgelegen.

### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan (Gesetz über den Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist den größten Teil des Plangebiets neu als Arbeitsstättengebiet aus, das von Grünflächen und Außengebiet umgeben ist. Nördlich des Foorthkamp ist ein etwa 50-m tiefer Streifen als Wohnbaugesbiet ausgewiesen. Die Langenhorner Chaussee ist als wichtige Verkehrsstraße hervorgehoben.

### III

Der größte Teil des Plangebiets wird zur Zeit als Wiesenland oder kleingärtnerisch genutzt. Teilflächen an der Langenhorner Chaussee und an der Max-Monne-Straße sind mit Wohngebäuden bebaut. Im nördlichen Teil des Plangebiets liegt eine Behelfsheimsiedlung. Im Plan sind die Flächen gekennzeichnet, die unter Landschaftsschutz stehen.

Mit dem Plan soll die bauliche Entwicklung der unbebauten Teile des Plangebiets im Sinne des Aufbauplans geordnet werden. Der größte Teil des Plangebiets ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die Flächen nördlich des Weges Nr. 410 zwischen der Langenhorner Chaussee und der Max-Nonne-Straße ist in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude eine zweigeschossige Wohnhausbebauung vorgesehen. Die Ausweisung des Wohngebiets auf der Nordseite des Foorthkamp entspricht dem Aufbauplan. Innerhalb der hier durchgehend viergeschossigen Bauweise ist zur Belebung des Orts- und Straßenbildes ein neugeschossiges Wohnhaus vorgesehen. Die beiden Ladengruppen am Foorthkamp sind zur Nahversorgung der Bevölkerung erforderlich. Die an der Langenhorner Chaussee vorgesehene Gasdruckreglerstation wird zur einwandfreien Gasversorgung des Nordteils von Langenhorn benötigt.

Die Verkehrsverhältnisse auf der Langenhorner Chaussee müssen durch eine Verbreiterung der Fahrbahn auf sechs Fahrspuren verbessert werden. Dafür ist die im Plan vorgesehene Gesamtbreite von 32,0 m erforderlich. Damit ein reibungsloser Verkehrsablauf gewährleistet wird, müssen Gehwegüberfahrten an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet soll im wesentlichen durch neue Straßen von der Langenhorner Chaussee her aufgeschlossen werden. Die für die Straßen im Gewerbegebiet vorgesehene Breite von 15,0 m soll die Anlage einer 9,0 m breiten Fahrbahn mit drei Fahrspuren ermöglichen.

Östlich des Plangebiets im Dieckmoorgelände sollen mehrere Sportplätze angelegt werden, die für die Bevölkerung des Nordteils von Langenhorn sowie für die am Foorthkamp geplanten Schulen erforderlich sind. Zur Aufnahme des durch diese Sportplätze entstehenden ruhenden Verkehrs soll die im nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehene etwa 65 x 80 m große Ausweitung der Straßenfläche dienen.

Die im Norden und Süden des Plangebiets ausgewiesenen öffentlichen Grünanlagen entsprechen dem Aufbauplan und sind Teile von zwei in ostwestlicher Richtung durchgehenden Grünzügen, die den Stadtteil Langenhorn aufgliedern. Sie sind als Erholungsflächen für die Bevölkerung Langenhorns erforderlich und sollen außerdem die umgebenden Wohngebiete von dem Gewerbegebiet abschirmen. Innerhalb der Grünanlagen können Wasserbecken in Form von Teichen angelegt werden, die zur Entnahme von Löschwasser dienen.

#### IV

Die Gesamtfläche des Plangebiets ist etwa 269 140 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 43 700 qm (davon neu etwa 28 300 qm) und für Grünflächen etwa 66 050 qm benötigt.

Von der Freien und Hansestadt Hamburg sind noch etwa 1 400 qm für Straßen und etwa 9 300 qm für Grünflächen zu erwerben. Auf den Straßen- und Grünflächen stehen 44 Gebäude - überwiegend Behelfsheime - mit 55 Wohnungen, 3 Läden und 1 Handwerksbetrieb; sie sind zu beseitigen. Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen und die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.

## Begründung

### zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Langenhorn 21

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076). Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 5/94 vom 22. Dezember 1994 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 2) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Februar 1995 und 12. Juli 1996 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 377, 1996 Seite 1786) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Langenhorn 21“ hervorgeht.

#### 2. Anlaß und Ziel der Planänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplans Langenhorn 21 vom 20. Januar 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 14) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den generellen Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet geschaffen und damit ein Schutz vor Verdrängung des produzierenden Gewerbes durch an dieser Stelle unerwünschte Einzelhandelsnutzungen erreicht werden. Ferner soll für das Gebiet der Planänderung die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), erfolgen.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 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 der Planänderung gewerbliche Bauflächen dar. Die Langenhorner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Außerhalb des Bereichs der Planänderung sind im Bebauungsplan Langenhorn 21 ein Teilbereich an der Langenhorner Chaussee südlich des Oehleckerrings sowie die Flächen entlang der Straße Foorthkamp als Wohnbauflächen und die Flächen im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie südlich der gewerblichen Bauflächen als Grünflächen dargestellt.

##### 3.1.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Langenhorn 21, für den die Baunutzungsverordnung von 1962 gilt, enthält für den Bereich der Planänderung folgende Festsetzungen:

Entlang der Langenhorner Chaussee und beiderseits des Oehleckerrings ist Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl 0,6 ausgewiesen. Die Geschößflächenzahl ist auf den Flächen außerhalb des Oehleckerrings mit 0,8 im westlichen und mit 1,0 im östlichen Bereich festgesetzt. Auf den Flächen innerhalb des Oehleckerrings betragen die Geschößflächenzahlen 1,2 und 1,5; außerdem sind Traufhöhen von 12 m festgesetzt. In den äußeren Randbereichen des Gewerbegebiets sind Traufhöhen mit 7 m zum angrenzenden Wohngebiet und mit 8 m zu den Grünflächen hin festgesetzt.

#### 3.2 Angaben zum Bestand

Die im Gewerbegebiet vorhandenen Grundstücke sind bebaut. Die Flächen werden von 23 Handwerksbetrieben, einer Autowaschanlage, Fertigungsfirmen, einem Restaurant, einem Sportstudio, Service und Vertrieb der Telekom, zwei kleineren Einzelhandelsbetrieben (Autohandel, Büromöbel) und ähnlichem genutzt. Bei dem Gebäudebestand handelt es sich im wesentlichen um Lagerhallen sowie Fabrikations- und Bürogebäude.

Nördlich des Oehleckerrings (heutiges Flurstück 9493 der Gemarkung Langenhorn) befinden sich auf einem Teil einer Stellplatzanlage einfache Unterkunftsbauten für Asylbewerber. An der Langenhorner Chaussee 406 (Flurstück 676) ist ein zweigeschossiges Wohngebäude vorhanden. Darüber hinaus befinden sich im Gewerbegebiet vereinzelte, den Betrieben zugeordnete Wohnungen.

#### 4. Planinhalt und Abwägung

In der neuen Nummer 8 des § 2 wird festgesetzt, daß in dem in der Anlage schraffiert dargestellten Gewerbegebiet östlich der Langenhorner Chaussee Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, Läden ausnahmsweise zugelassen werden können sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 maßgebend ist. Mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben auf den Gewerbegebietsflächen am Oehleckerring und der vorgeschriebenen Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1990 soll erreicht werden, daß hier sowohl die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben entsprechend § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung verhindert wird als auch die Zulässigkeit sonstiger Einzelhandelsbetriebe unabhängig von ihrer Branche oder Größenordnung (z.B. Kaufhäuser, Warenhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Discountgeschäfte usw.) nicht mehr gegeben ist.

Ausnahmen für Läden, z.B. für die tägliche Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Bevölkerung, können zugelassen werden. Solche Läden sollten überwiegend in einer für diesen Versorgungszweck üblichen Größenordnung ermöglicht werden, so daß diese Einrichtungen, einzeln oder in ihrer Addition, sich nicht negativ auf den Verkehr oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken.

Mit der Planänderung soll den wirtschaftspolitischen Bemühungen des Senats Rechnung getragen werden, im Raum Langenhorn Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen oder zu erhalten und sie von unerwünschten Einzelhandelsnutzungen freizuhalten. Das Vorhalten erschlossener gewerblicher Flächen ist Teil einer zukunftsorientierten Wirtschaftsförderung. Darüber hinaus soll eine durch den Ziel- und Quellverkehr von Betrieben mit starkem Kundenaufkommen verursachte Emissionsbelastung der Langenhorner Chaussee über die bestehende Verkehrsbelastung hinaus verhindert werden. Die Planänderung führt nicht zu einer Änderung der Grundkonzeption der bisherigen

planerischen Festlegung in diesem Bereich. Auch nach dem Ausschluß von Einzelhandelsnutzungen verbleiben vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf den gewerblichen Flächen. Die neuen textlichen Regelungen sind notwendig geworden, um einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung auf den gewerblichen Bauflächen entgegenzuwirken, weil sonst eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralisierungsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde. Bei einer uneingeschränkten Zulassung von Einzelhandelsbetrieben auf den fraglichen Flächen müßten in starkem Maße negative städtebauliche Auswirkungen auf das geordnete System der zentralen Standorte und ihre Entwicklung - hier insbesondere das Zentrum Langenhorn Markt - befürchtet werden, da eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft von den benachbarten Zentren abgezogen würde und somit den städtebaulichen Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg entgegenstünde, wie sie z.B. im Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" und in den "Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik" dargestellt sind.

Von der Planänderung sind auch zwei kleinere Einzelhandelsbetriebe betroffen. Ihre Interessen wurden im Rahmen der Abwägung zurückgestellt, um Flächen für die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben zu erhalten und das Zentrum Langenhorn Markt auszubauen bzw. zu stärken. Daher ist eine planungsrechtliche Sicherung über den Bestandsschutz hinaus nicht gegeben. Der Bestandsschutz ermöglicht es den Eigentümern, ihre Gebäude weiterzunutzen, instandzusetzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen, z.B. um notwendige Anpassungen an neue betriebstechnische Erkenntnisse durchzuführen.

#### 5. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Altlastverdachtsflächen. Nach Aktenlage und Luftbilddauswertung ergibt sich für die Grundstücke Oehleckerring 2-4, 6a, 6b, 9, 14, 15, 19, 28/30, 29, 31 und 32 sowie Max-Nonne-Straße 45 im Hinblick auf den Grundwasserschutz grundsätzlich ein Untersuchungsbedarf, weil eine Belastung im Untergrund vermutet wird. Da bislang noch keine tatsächlichen Belastungen bekannt geworden sind, besteht kein akuter Handlungsbedarf, die Flächen sind fast vollständig mit Asphalt oder Pflastersteinen versiegelt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die bisherige Gewerbegebietsausweisung bestätigt. Es sind auf den gewerblichen Flächen keine konkreten Bauvorhaben vorgesehen, die bestehenden Betriebe verbleiben auf ihren Grundstücken. Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung der Oberfläche ist der „Gefährdungspfad Direktkontakt“ für die hier arbeitende und wohnende Bevölkerung auszuschließen und eine Auswaschung etwa vorhandener Schadstoffe durch versickerndes Regenwasser weitgehend unterbunden, so daß auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich sind. Im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. Baugenehmigungsverfahren auf den genannten Grundstücken sind das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirks sowie die Umweltbehörde - Amt für Gewässer- und Bodenschutz - zu beteiligen und gegebenenfalls Untergrunderkundungen durchzuführen.

#### 6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die vorhandenen Nutzungen sind die Grundstücke im Gewerbegebiet bereits bebaut. Die Planänderung wirkt sich nicht auf den Versiegelungsgrad von Grundstücksflächen aus, da es sich hierbei lediglich um eine Gliederung der Nutzung handelt. Dadurch sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten.

#### 7. Kostenangaben

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine zur Zeit erkennbaren Kosten. Entschädigungsforderungen gemäß § 39 des Baugesetzbuchs sind möglich; Anspruchsberechtigungen und gegebenenfalls deren Höhe sind derzeit nicht bekannt.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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



