

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Langenhorn 51

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Langenhorn 51 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). Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschuß N 1/82 vom 4. Februar 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 265) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Januar 1982 und 19. Juli 1982 (Amtlicher Anzeiger Seiten 61 und 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 der Planänderung Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung und Planinhalt

Die Änderung des Bebauungsplans Langenhorn 51 vom 25. Juni 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 166) erfolgt, weil die südlich der Essener Straße liegenden und als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

...

- Schule und Kindertagesheim - ausgewiesenen Teilflächen der Flurstücke 7, 11, 4249 und 6496 der Gemarkung Langenhorn für schulische Zwecke nicht mehr benötigt werden. Auf Grund der sinkenden Schülerzahlen ist der Neubau einer Schule auf dieser Fläche nicht mehr erforderlich. Ausreichende Reserven für die Aufnahme der Grundschüler aus den Neubaugebieten bestehen in den in der Nähe liegenden Schulen Stockflethweg und Neubergerweg.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll bei Wahrnehmung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets die Nutzung der noch unbebauten Flächen für den Wohnungsbau eröffnet werden. In Anlehnung an die benachbarte Wohnbebauung wird viergeschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 bestimmt. Mit diesen Festsetzungen werden die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgelegten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft, um eine Anpassung der geplanten Bebauung an die in der Umgebung vorhandenen Wohngebäude zu gewährleisten. Außerdem befinden sich die zu bebauenden Flächen am Rande des 600 m-Einzugsbereichs der U-Bahn-Haltestelle Ochsenzoll.

Die Ausweisung allgemeinen Wohngebiets berücksichtigt das neu errichtete Kindertagesheim auf einem etwa 6000 m² großen Teil des Flurstücks 6496 (neu: Flurstück 8383).

Ebenfalls ermöglicht diese Ausweisung Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen; entlang der Essener Straße könnte davon Gebrauch gemacht werden.

...

Die Baugrenze entlang der Essener Straße wird 25 m südlich der Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt, um - im Hinblick auf das nordwestlich der Essener Straße im Bebauungsplan Langenhorn 8 ausgewiesene Industriegebiet - eine Errichtung der geplanten Wohngebäude unmittelbar an der Essener Straße auszuschießen (vergleiche Artikel 1 Nummer 1). Außerdem sollen durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den der Essener Straße abgewandten Seiten zugeordnet werden (vergleiche Artikel 1 Nummer 3). Diese Vorschrift ist nach der öffentlichen Auslegung der Planänderung unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes auf Grund einer vorgebrachten Einwendung insoweit ergänzt worden, als nunmehr Wohn- und Schlafräume auch zur Essener Straße gerichtet sein dürfen, wenn die erforderlichen baulichen Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Maßgeblich dafür sind die 1981 als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049). Die ergänzende Regelung ist im Hinblick auf die von der Essener Straße um 25 m abgesetzte Baugrenze und eine vor den Gebäuden liegende einzugrünende Stellplatzanlage vertretbar. Diese Stellplätze sollen in den Abstandsflächen der Wohngebäude zur Essener Straße zugelassen werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Grundstück als ebenerdige Stellplätze und - soweit darüber hinaus erforderlich - in einer Parkpalette untergebracht werden. Eine Tiefgarage soll aus allgemeinen Kostengründen nicht errichtet werden.

Im Rahmen von Einwendungen zur Planänderung ist auf die Errichtung eines Büro- und Lagergebäudes im süd-westlichen Bereich des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flurstücks 4449 innerhalb der im Bebauungsplan Langenhorn 51 festgelegten Baugrenzen hingewiesen worden. Dabei ist an der Westseite eine geschlossene Giebelwand, an der Südseite eine zweigeschossige Nutzung durch Büro- und Sozialräume und im nördlichen Teil des Baukörpers eine Lagerhalle vorgesehen. Die Nutzung des beantragten Gebäudes und seine Anordnung auf dem Grundstück lassen Beeinträchtigungen der westlich angrenzenden Wohnbebauung nicht erwarten. Die geplante Wohnbebauung ist so konzipiert, daß sich im nord-östlichen Teil des neuen

Wohngebiets ein Abstand zwischen der Wohnbebauung und dem beantragten Betriebsgebäude von etwa 35 m ergibt. In diesem Bereich ist zwischen beiden Baukörpern auf dem Wohnbau-Grundstück entlang der Grenze zum Gewerbegebiet eine einzugrünende Stellplatzanlage für die Wohnbebauung vorgesehen. Nach allem ergibt sich, daß für die Bewohner des künftigen Wohngebiets keine Unzuträglichkeiten aus der in ausreichendem Abstand zugelassenen gewerblichen Nutzung erwachsen werden.

Für die Erschließung der Wohnbaufläche können noch weitere örtliche Verkehrsflächen insbesondere durch die Errichtung von notwendigen öffentlichen Parkplätzen in der Dortmunder Straße und gegebenenfalls durch eine zusätzliche Erschließungsstraße in Abhängigkeit von der Konzeption der zukünftigen Bebauung erforderlich werden. Die Festsetzung der bei Bedarf notwendig werdenden Erschließungsflächen soll im Rahmen der Regelungen nach Artikel 1 Nummer 2 erfolgen.

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).

4. Angaben zum Bestand, Flächen- und Kostenangaben

Das von der Planänderung erfaßte Gebiet ist insgesamt 34 750 m² groß. Das Flurstück 7 der Gemarkung Langenhorn ist unbebaut. Auf einem südwestlich gelegenen Teilstück des Flurstücks 6496 (neu: Flurstück 8383) der Gemarkung Langenhorn wurde ein Kindertagesheim errichtet; die restliche Fläche ist unbebaut. Die Flurstücke sind zum Teil mit erhaltenswürdigen Knicks und Bäumen bestanden.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg unmittelbar keine Kosten. Der Wohnungsbau wird teilweise im Rahmen eines Pilotprojektes "Kostendämpfung im Wohnungsbau" vom Bundesbauministerium finanziell gefördert.

des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968
(Bundesgesetzblatt I Seite 1114).

IV

Das Plangebiet ist etwa 651 400 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 95 150 m² (davon neu etwa 42 550 m²), für die Schul- und Kindertagesheimfläche etwa 30 100 m² (davon neu etwa 19 000 m²), für die Kirchenfläche etwa 4 000 m², für die Fläche des Altenwohnheims etwa 8 200 m² sowie für die neuen Parkanlagen etwa 51 500 m², die Spielplätze etwa 7 500 m² und die Dauerkleingärten etwa 7 550 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für die Verbreiterung der Straßen benötigten Flächen zum Teil durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Zu beseitigen sind für den Bau der Straßen ein Beheifswohnheim, ein Behelfsladen und zwei Garagen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau der Schule und des Kindertagesheims sowie durch die Herrichtung der Parkanlagen, der Spielplätze und der Dauerkleingärten entstehen.

V

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