

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Langenhorn 51 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Mai 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 745) öffentlich ausgelegen.

II

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbauflächen, der südliche Bereich an der Straße Tarpen und an der Essener Straße als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Langenhorner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine Bebauung von gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzten oder ehemals mit Behelfsheimbauten besetzten Flächen mit etwa 1 000 Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise sowie mit 50 Einfamilienhäusern entsprechend den heutigen städtebaulichen Vorstellungen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ergebnisse eines im Jahre 1972 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs.

Für das Plangebiet gelten bisher der Baustufenplan Langenhorn vom 28. Februar 1956 und die Bebauungspläne Langenhorn 11 und 15 vom 23. Oktober 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1956 Seite 28, 1967 Seite 299). Diese Pläne weisen die unbebauten Wohnbauflächen für eine ein- bis zweigeschossige offene Einfamilienhausbebauung aus. Sie sollen, nachdem die Abwasserschwierigkeiten im Stadtteil Langenhorn durch den Bau eines Schmutzwasser-Rückhaltebeckens am Erdkampsweg einstweilen behoben sind, durch den vorliegenden Plan geändert werden.

Die Grundstücke am Käkenflur und Hamborner Stieg, an der Ostseite des Krefelder Weges und am Schwelmer Weg sowie ein Teil der Grundstücke an der Bergmannstraße, am Erich-Plate-Weg und am Peter-Mühlens-Weg sind vor dem Kriege und in der ersten Nachkriegszeit mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut worden. Diese Bebauung wurde ergänzt durch eine Reihenhaussiedlung im nordwestlichen Teil des Plangebiets an der Essener Straße, durch zwei- bis viergeschossige Wohnhäuser nördlich vom Erich-Plate-Weg, durch Einfamilienhäuser am Hattinger Stieg und durch dreigeschossige Wohnhäuser auf der westlichen Seite des Krefelder Weges. Größere Flächen im mittleren Teil des Plangebiets werden noch landwirtschaftlich genutzt. Am Erich-Plate-Weg sind in den letzten Jahren zwei Schulpavillons mit vier Übergangsklassen errichtet worden. Südlich davon ist das Evangelisch-lutherische Gemeindezentrum "Am Käkenflur" mit Kinderkrippe, Jugendräumen und Altentagesstätte kürzlich fertiggestellt worden. Im Südwesten liegt an den Straßen Tarpen und Essener Straße ein größerer Betrieb der keramischen und elektronischen Industrie. Weitere mittelgroße und kleinere Gewerbebetriebe haben sich im Süden an der Straße Tarpen, im Norden an der Essener Straße und an der Langenhorner Chaussee niedergelassen. Gegenüber dem Eingang zum Allgemeinen Krankenhaus Ochsenzoll befinden sich einzelne Läden und ein Hotelbetrieb.

Die Idee der Gartenstadt Langenhorn soll nicht mehr Grundlage einer städtebaulichen Konzeption für die geplante Bebauung bisher unbebauter Flächen sein. Für diese Flächen wurde eine neue städtebauliche Konzeption unter Berücksichtigung der Nähe zur Schnellbahnstation Ochsenzoll, der guten Anbindung an Hauptverkehrsstraßen und benachbarter großer Arbeitsstättenflächen sowie vorhandener öffentlicher Einrichtungen wie Schule und Kirche entwickelt. Die auf den neuen Wohnbauflächen in Form parallel verlaufender Bänder angeordneten drei- und viergeschossigen Wohnzeilen sind auf das Zentrum der Wohnanlage, den im allgemeinen Wohngebiet geplanten Marktplatz mit Läden zur Versorgung der Bevölkerung westlich Peter-Mühlens-Weg / südlich Bergmannstraße ausgerichtet. Durch die Festlegung im § 2 Nummer 2 des Plantextes ist sichergestellt, daß in den Gebäuden an der Nord- und Ostseite des Marktplatzes im Erdgeschoß nur die der Versorgung der Anwohner dienenden Nahversorgungseinrichtungen geschaffen werden. Auf dem Platz selbst ist ein Wochenmarkt zur Ver-

sorgung des nördlichen Teils von Langenhorn vorgesehen. Unter der Marktfläche soll eine unterirdische Garage gebaut werden. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht sichert die Nutzung der Marktfläche durch die Öffentlichkeit.

Die Freiflächen zwischen den Wohngebäuden sind zum Teil für zum Zentrum führende Fußgängerbereiche mit Einrichtungen für die Freizeitgestaltung, zum Teil für Hausgärten bestimmt. Durch die unterschiedliche Gestaltung der Freiflächen wird auch eine abwechslungsreiche Nutzung ermöglicht. Die eingeschossigen Anbauten können private Gemeinschaftseinrichtungen aufnehmen. Für die Wohnhauszeilen ermöglicht der Baugrenzabstand von 15 m eine Tiefenstaffelung der Baukörper. Ergänzt wird die Wohnanlage durch ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser, die sich an die vorhandenen Einfamilienhausgebiete anschließen. Die ausgewiesenen Reihenhäuser südlich der Verbindungsstraße zwischen Krefelder Weg und Schwelmer Weg runden das vorhandene nördlich gelegene Einfamilienhausgebiet ab. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird sichergestellt, daß die Neubebauung sich dem vorhandenen Einfamilienhauscharakter anpaßt. Etwa 80 Wohneinheiten sind vom Bauträger als Altenwohnungen vorgesehen. Auf den bereits bebauten Wohnbauflächen, auf den gewerblichen Bauflächen und in den beiden Kerngebieten folgen die Ausweisungen dem Bestand. Die an der Essener Straße vorhandene Fabrik für elektronische Bauelemente und keramische Erzeugnisse soll erhalten bleiben. Diese Fläche wird daher wie bisher als Industriegebiet ausgewiesen. Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird die höhenmäßige Einordnung der gewerblichen Gebäude zu den umgebenden Wohngebieten gesichert. In den Gewerbegebieten befinden sich nur nicht erheblich belastigende Betriebe. Die Planung übernimmt sie in ihrem Bestand und ermöglicht zugleich deren Erweiterung.

Das Baugrundstück für eine Schule und ein Kindertagesheim dient der Sicherung des schulischen Bedarfs einschließlich eines Sportplatzes. Außerdem soll das z. Z. in einer Baracke auf dem Grundstück Essener Straße 114 untergebrachte Kindertagesheim später hier an die Bergmannstraße verlegt und damit in den zentralen Bereich der Wohnanlage eingegliedert werden.

Westlich der Dortmunder Straße soll ein Altenwohnheim mit ca. 150 Plätzen einschließlich eines Pflegetraktes gebaut werden. Das evangelisch lutherische Gemeindezentrum südlich der Schulfläche ist dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Die Langenhorner Chaussee muß für den verkehrsgerechten Ausbau verbreitert werden. Eine einseitige Verbreiterung der Langenhorner Chaussee zu Lasten der Flächen des Allgemeinen Krankenhauses Ochsenzoll konnte nur im Abschnitt nördlich der Straße Tückobsmoor vorgesehen werden. Südlich dieser Straße muß es wegen des auf beiden Seiten vorhandenen Gebäudebestandes bei der doppelseitigen Verbreiterung verbleiben. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden, wird eine weitgehende Anbaufreiheit durch den Ausschluß von Gehwegüberfahrten festgesetzt. Im Interesse eines flüssigen Verkehrsablaufs in der Langenhorner Chaussee wird die Einmündung der Straße Tückobsmoor aufgehoben. Dadurch wird der Käkenkamp zu einer wichtigen Zufahrtsstraße zum nördlichen Wohngebiet und erfordert eine Breite von 11,0 m. Die parallel zur Langenhorner Chaussee verlaufende neue Straße zwischen Käkenflur und Tarpen dient der Erschließung des Gebiets und soll als Wohnsammelstraße mit Radwegen ausgebaut werden. Die Straßenausweitungen sind zur Erfüllung des Bedarfs für den ruhenden Verkehr bestimmt. Teilabschnitte des Peter-Mühlens-Weges und der Bergmannstraße müssen verbreitert werden, weil sie für die rückwärtige Belieferung der Läden am geplanten Marktplatz nicht ausreichen. Auch der Schwelmer Weg, der wegen der zusätzlichen Bebauung am Ende beider Straßen am südlichen Ende mit dem Krefelder Weg verbunden wird, genügt nicht den heutigen Verkehrsansprüchen und muß für die Anlage eines zweiten Fußweges auf 9,0 m verbreitert werden.

Die Parkanlagen mit Spielplätzen und Dauerkleingärten sollen der Bevölkerung zur Erholung dienen und werden das Wohngebiet von den gewerblichen Bauflächen abschirmen. Sie sollen auch notwendige Fußwegverbindungen aufnehmen. Einer dieser Fußwege soll in der Dauerkleingartenanlage nördlich des Gewerbegebietes Tarpen zwischen Erschließungsstraße und Parkanlagen hergerichtet werden.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften

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 Behelfswohnheim, 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.

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 Aufstellungsbeschluß 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.

Begründung

zur Zweiten Änderung des Gesetzes

über den Bebauungsplan Langenhorn 51

vom 10. April 2001

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Zweite Änderung des Bebauungsplans Langenhorn 51 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 3/97 vom 10. Februar 1997 mit der Erweiterung vom 10. Mai 1998 (Amtlicher Anzeiger 1997 Seite 385, 1998 Seite 1329) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Juni 1997 und 9. September 1999 (Amtlicher Anzeiger 1997 Seite 1521 und 1999 Seite 2665) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Planänderung in Einzelheiten geändert, durch welche die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der "Anlage zum Gesetz zur Zweiten Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Langenhorn 51" hervorgeht.

2. Anlass der Planung

Mit der Zweiten Änderung des Bebauungsplans sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten geschaffen werden. Städtebauliche Zielsetzung ist, die Flächen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten und das Einkaufszentrum (EKZ) am Käkenflur vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Darüber hinaus soll das im südwestlichen Teil des Plangebiets gelegene Industriegebiet „D“ in Gewerbegebiet umgewandelt werden. Die Ansiedlung reiner Industriebetriebe ist an dieser Stelle aus Gründen des Immissionsschutzes nicht mehr möglich und stünde auch im Widerspruch zu der städtebaulichen Absicht, eine bessere Verträglichkeit mit benachbarten Wohnnutzungen zu erreichen. Die Fläche soll künftig der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorbehalten sein.

Außerdem ist für das Gewerbegebiet „B“ an der Langenhorner Chaussee eine Aufstockung auf drei Geschosse sowie für alle Gewerbegebiete eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung geplant.

Der ursprüngliche Anlass der Zweiten Änderung des Bebauungsplans, ein Vorbescheidsantrag für einen großflächigen Verbrauchermarkt an der Langenhorner Chaussee 491 (Bereich „B“), ist inzwischen entfallen. Der nach geltendem Recht genehmigungsfähige Antrag hätte eine Beeinträchtigung des Einkaufszentrums Käkenflur dargestellt und wurde darum zunächst zurückgestellt; die anschließende Veränderungssperre für das Grundstück endete am 28. Januar 1999. Im Herbst 1998 wurde für das Grundstück eine Einrichtung des Landesbetriebes Verkehr (TÜV-Zulassungsstelle) auf dem Wege der Befreiung genehmigt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung an der

Essener Straße und der Straße Tarpen gewerbliche Bauflächen und an der Langenhorner Chaussee Wohnbauflächen dar. Die Langenhorner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt im Landschaftsprogramm für die mit "A", "C" und "D" bezeichneten Flächen das Milieu "Gewerbe/Industrie und Hafen", für die mit "B" bezeichnete Fläche das Milieu "Etagenwohnen" und für die mit "A" sowie „B“ und „C“ bezeichneten Flächen die Milieuübergreifende Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dar. Die Langenhorner Chaussee ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

Im Artenschutzprogramm sind auf den mit „A“, „C“ und „D“ bezeichneten Flächen die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ (14a) und auf der mit „B“ bezeichneten Fläche der Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche“ (12) dargestellt. Die Langenhorner Chaussee ist als Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraße“ (14e) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Das Gesetz über den Bebauungsplan Langenhorn 51 vom 25. Juni 1976 mit der Änderung vom 29. Juni 1983 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1976 Seite 166, 1983 Seite 151), für den die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I 1968 Seite 1237, 1969 Seite 11) gilt, enthält für den Bereich der Planänderung die Festsetzung Gewerbegebiet und Industriegebiet.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel (siehe hierzu Ziffer 4.5).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Im Plangebiet befinden sich sieben Altlastverdachtsflächen (siehe hierzu Ziffer 4.4).

3.3 Angaben zum Bestand

Auf der Fläche „B“ an der Langenhorner Chaussee war ehemals ein Holzhandel ansässig. Inzwischen wird das Gelände durch eine Einrichtung des Landesbetriebes Verkehr (Technische Prüfstelle, Führerschein- und Zulassungsstelle Nord) genutzt. Auf den Flächen „C“ an der Straße Tarpen befinden sich folgende Betriebe: Schweißtechnik, Dachdecker-Sanitärtechnik, Heizungsbedarf, Ingenieurbüro, Reifenhandel und Kfz-Reparaturen.

Auf der Fläche „D“ Ecke Tarpen/Essener Straße sind diverse Betriebe und Produktionsstätten vorhanden: Ferrite Massen Produktion, Tischlerei, Elektrotechnik, Selbsthilfwerkstatt, Kfz-Anhänger-Verleih, Druckerei, Beleuchtungstechnik, Werbung, Umbau von Nutzfahrzeugen, Call-Center, Fitnessclub.

Auf den Flächen „A“ an der Essener Straße befinden sich folgende Betriebe: Garten- und Landschaftsbau, Verleih von Bau-Maschinen, Straßen- und Tiefbau, Kräuter-Großhandel, Vertrieb elektronischer Erzeugnisse.

Auf den von der Änderung betroffenen Flächen sind Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke vorhanden.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Gewerbegebiete

In der neuen Nummer 5 des § 2 wird festgesetzt, dass die mit "D" bezeichnete Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt wird. Damit soll erreicht werden, dass die bisher als Industriegebiet festgesetzten Flächen zukünftig nicht mehr für reine Industriebetriebe zur Verfügung stehen. Die ansässigen Betriebe sind nicht auf eine Industriegebietsausweisung angewiesen. Darüber hinaus besteht in diesem Teil der Stadt, der wesentlich von Wohnnutzungen geprägt ist, kein Bedarf an Flächen für die Ansiedlung von Industriebetrieben. Der Bebauungsplan soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die Flächen für gewerbliche Nutzungen zu sichern.

Städtebauliches Ziel ist, im Hinblick auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohngebiete ein verträgliches Miteinander von wohn- und gewerblichen Nutzungen auf Dauer zu gewährleisten.

In der neuen Nummer 6 des § 2 wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör, oder mit Baustoffen, Werkzeugen, elektronischen Bauteilen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).

Die uneingeschränkte Zulassung von Einzelhandel auf den Gewerbegebietsflächen würde insbesondere die Entwicklung und den Bestand des Einkaufszentrums am Käkenflur gefährden und auch für die Zentren am Langenhorner Markt und in Ochsenzoll eine Schwächung bedeuten und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Einzelhandelsbetriebe, die mit überwiegend flächenbeanspruchenden Artikeln handeln, lassen keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der umliegenden Einkaufszentren erwarten. Die an der Essener Straße ansässigen Einzelhandelsnutzungen sind in dieser Hinsicht unbedenklich und sollen in ihrer Existenz nicht gefährdet werden. Ziel ist es außerdem, die hier bestehenden wohnungsnahen Arbeitsstätten zu sichern. Daher sind die in § 2 Nummer 6 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe vom Ausschluss ausgenommen. Städtebauliches Ziel des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten ist darüber hinaus, dass die Flächen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, um dem Mangel an Flächen im Nordwesten Hamburgs für gewerbliche Nutzungen und nicht erheblich störende Dienstleistungsbetriebe entgegenzuwirken.

Mit der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (1990) soll insbesondere erreicht werden, dass in den Gewerbegebieten sowohl die Ansiedlung von Einkaufszentren als auch von großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben entsprechend § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung 1990 verhindert wird.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch die neue Nummer 7 des § 2 geregelt, dass auf der mit "D" bezeichneten Fläche Läden ausnahmsweise zugelassen werden können. Die geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

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. Dabei ist insbesondere die Entwicklung des Einkaufszentrums am Käkenflur zu berücksichtigen. Im übrigen ist davon auszugehen, dass diese Einrichtungen, einzeln oder in ihrer Addition, sich nicht negativ auf den Verkehr oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken.

In der neuen Nummer 8 des § 2 wird geregelt, dass auf den mit "A" und "B" bezeichneten Flächen luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind. Mit dieser Festsetzung sollen Störungen und Belästigungen durch Luftschadstoffe auf die angrenzenden Wohngebiete vermieden werden. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, dass Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen sind.

In der neuen Nummer 9 des § 2 wird bestimmt, dass auf der mit "B" bezeichneten Fläche die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit III festgesetzt wird.

Im Rahmen der weiterhin zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und Geschossflächenzahl von 1,6 entsteht somit ein größerer Spielraum sowohl für die Bebauung des Grundstücks als auch für bauliche sowie betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück. Die Dreigeschossigkeit als Höchstmaß orientiert sich an den nördlich und südlich angrenzenden Gebäuden parallel zur Langenhorner Chaussee. Somit kann eine einheitliche Straßenrandbebauung entstehen, die sich auf das Stadtbild positiv auswirkt.

4.2 Erschließung

Auf den großen Gewerbegebietsflächen im Eckbereich Essener Straße/Tarpen sind je nach der Bebauung der Flächen weitere öffentliche Erschließungsflächen erforderlich. Um bei der Aufteilung der Gewerbegebiete die Bedürfnisse der anzusiedelnden Betriebe besser berücksichtigen zu können, z.B. um bei Grundstücksteilungen eine Belegenheit an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu sichern, ist in der neuen Nummer 10 des § 2 geregelt, dass für die Erschließung der mit "D" bezeichneten Fläche noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich sind. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

4.3 Oberflächenentwässerung

Die privaten Stellplätze und Fahrwege in den Gewerbegebieten sollten unter dem Aspekt des vorbeugenden Grundwasserschutzes luft- und wasserundurchlässig gestaltet werden, und das anfallende Niederschlagswasser sollte in das vorhandene Sielsystem eingeleitet werden.

4.4 Fachinformationssystem Boden

Im Plangebiet befinden sich sieben Altlastverdachtsflächen, die in ihrer überwiegenden Anzahl im Altlasthinweiskataster als unbedeutend eingestuft sind. Im Rahmen von Untersuchungen zum geplanten Wasserschutzgebiet Langenhorn wurden die Verdachtsmomente im und im Umfeld des Plangebiets abgeprüft.

Darüber hinaus wurde im Rahmen eines aktuellen Schadensfalles auf der Gewerbegebietsfläche Essener Straße/Tarpen (Bereich „D“) eine Verunreinigung des Grundwassers mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen festgestellt. Der verunreinigte Bereich ist in der Anlage zum Gesetz zur Zweiten Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Langenhorn 51 gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Grundwasserbelastung wird saniert. Die Belastung steht der Ausweisung Gewerbegebiet nicht entgegen. Für diese Fläche besteht weiterhin der Verdacht auf die Ablagerung von Kampfmitteln. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sind Sondierungen durch die zuständige Dienststelle der Innenbehörde durchzuführen.

Zusammenfassend kann für das Plangebiet gesagt werden, dass hinsichtlich der Altlastenproblematik keine Bedenken gegen die Ausweisungen bestehen. Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, so gilt allgemein, dass das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks einzuschalten und belastetes Bodenmaterial nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen ist.

4.5 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (Bundesgesetzblatt I Seite 551). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der

baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5. **Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Die Grundstücke in den Gewerbegebieten sind 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.

6. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

7. **Flächen- und Kostenabgaben**

Durch die Zweite Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Das Plangebiet der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 13,8 ha.