

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36
Ruf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Langenhorn 3

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. N 1/87 vom 30. April 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1013) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. August 1987 und 18. August 1989 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 1790, 1989 Seite 1702) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Achtundsiebzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen sowie entlang der westlichen Landesgrenze Grünflächen dar. Die Langenhorner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Aus bauordnungsrechtlichen und feuersicherheitlichen Gründen ist der Abriß einer in den 50er Jahren behelfsmäßig errichteten Ladenzeile am Schmuggelstieg erforderlich geworden. Da ein im Verlauf des Schmuggelstiegs ursprünglich geplanter Straßendurchbruch nach Norderstedt nicht mehr realisiert wird, kann eine Neubebauung auf der Ostseite des Schmuggelstiegs ermöglicht werden. Des

...

weiteren soll die Erweiterung des westlich des Schmuggelstiegs vorhandenen katholischen Gemeindezentrums St. Annen durch eine Altenwohnanlage planungsrechtlich gesichert werden. Die zwischen dem Gemeindezentrum und der westlichen Plangebietsgrenze vorhandene öffentliche Grünfläche soll als Parkanlage gesichert werden. Innerhalb der Parkanlage ist der Standort für ein Oberflächenwasser-Rückhaltebecken vorgesehen. Der Schmuggelstieg soll in seinem Flächenzuschnitt neu festgelegt und als "Fußgängerbereich" festgesetzt werden.

4. Angaben zum Bestand

Entlang der Langenhorner Chaussee stehen ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. In den Erdgeschossen sind Läden sowie kleine Handwerksbetriebe und in den Obergeschossen ist teilweise Wohnnutzung untergebracht. Im rückwärtigen Teil des Flurstücks 1083 ist eine Kraftfahrzeugwerkstatt vorhanden.

An der Ostseite des Schmuggelstiegs steht eine behelfsmäßig errichtete eingeschossige Ladenzeile, die zum Teil bereits abgerissen ist. Westlich des Schmuggelstiegs befindet sich das Grundstück der römisch-katholischen Kirchengemeinde St. Annen mit dem Kirchengebäude und dazugehörigen eingeschossigen Nebengebäuden (Pastorat) sowie einem eingeschossigen Gemeindezentrum. Südlich des Gemeindezentrums befinden sich eine Gasdruckstation sowie Stellplätze für das Gemeindezentrum. Der Schmuggelstieg stellt eine Fußweg-Verbindung von der Langenhorner Chaussee nach Norderstedt her. Das nördliche Ende des Schmuggelstiegs wird auf Hamburger Seite durch eine Brücke über die Tarpenbek gebildet. Im südwestlichen Randbereich des Schmuggelstiegs steht wertvoller Baumbestand.

Zwischen der kanalisierten Tarpenbek, die durch einen Schauweg begleitet wird und dem Grundstück der römisch-ka-

tholischen Gemeinde St. Annen liegt ein Grünzug mit teilweise dichtem Baumbestand.

5. Planinhalt

5.1 Mischgebiet

Der Bebauungsplan geht von einer klaren Strukturierung der Nutzung des Mischgebiets zwischen Schmuggelstieg und Langenhorner Chaussee aus. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen insgesamt die Realisierung einer Nutzungsdichte, mit der durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von etwa 0,7. Damit wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 nahezu ausgeschöpft. Die zur Realisierung von funktionsfähigen Bauabschnitten erforderlichen Änderungen im Grundstücksbestand sollen in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren geregelt werden. Dieses Umlegungsverfahren ist unter der Bezeichnung U 326 mit Beschluß vom 16. Dezember 1987 eingeleitet worden.

Im Bereich unmittelbar östlich des Schmuggelstiegs sollen kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen bei Erhaltung der standortspezifischen Charakteristik durch Neubauten im Pavillonstil realisiert werden. Dementsprechend ist hier eine ein- und zweigeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt. Es sind nach § 2 Nummer 1.1 nur Einzelhandelsbetriebe, ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie im Obergeschoß der zweigeschossigen Bebauung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Damit soll die kleinteilige Einzelhandelsnutzung gesichert und eine sinnvolle Ergänzung der Ladennutzungen auf Norderstedter Gebiet sowie entlang der Langenhorner Chaussee ermöglicht werden. Dabei soll die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften eine Unterwanderung dieser Nutzungen verhindern.

...

Zur Verdeutlichung dieser Absicht ist die Zulässigkeit der betriebsgebundenen Wohnungen nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in die textlichen Vorschriften aufgenommen worden. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Eine allgemeine Wohnnutzung ist mit der planerischen Zielsetzung nicht vereinbar. Die Öffnung zugunsten einer generell zulässigen Wohn- und auch Büronutzung mit in den Blockinnenraum orientierten Gebäuden würde zu einem an dieser Stelle nicht erwünschten Nutzungsumfang führen. Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig, um die Ladenstruktur zu schützen. Die im Rahmen der Auslegung geforderte Zulässigkeit von Betrieben wie Friseur, Schuhmacherwerkstatt usw. ist in Verbindung mit einer Ladennutzung gegeben. Die Nutzungsgliederung ist im Hinblick auf das Planziel zur Entwicklung einer Ladennutzung mit ordnungsplanerisch vertretbarem Umfang festgelegt; dabei ist das zweite Vollgeschoß ebenso nutzbar wie das Erdgeschoß. Das Obergeschoß kann für Betriebe, die sich insgesamt über beide Vollgeschosse erstrecken, genutzt werden (z.B. beidgeschossig Ladenfläche oder erdgeschossig Ladenfläche und zugehörige Bürofläche oder Wohnung im Obergeschoß) oder es kann für Betriebe zur Verfügung gestellt werden, die unabhängig von der Erdgeschoßnutzung sich nur auf das Obergeschoß beschränken.

Für die Bebauung entlang der Langenhorner Chaussee ist eine offene Bauweise festgesetzt worden, da der Bestand gesichert und die Bebauung entlang der Langenhorner Chaussee in ihrer städtebaulichen Struktur erhalten werden soll. In diesem Bereich können die übrigen Nutzungen des Mischgebiets, also auch Wohnungen und Büros untergebracht werden. Die hier in überwiegend ein- und zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung vorhandenen Läden, kleinen Handwerksbetriebe, Schank- und

Speisewirtschaften, kleinen Gewerbebetriebe sowie Wohnungen weisen typischen Mischgebietscharakter auf, der durch eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Bautiefe bis zu 10 m bzw. 15 m festgesetzt worden ist. In § 2 Nummer 2 ist geregelt, daß auf diesen Flächen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden und sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind. Hierdurch werden der Erhalt der Nutzungsmischung begünstigt und größere Strukturveränderungen sowie stärkere Verkehrs- und Immissionsbelastungen vermieden.

Die entlang des Schmuggelstiegs getroffenen Festsetzungen von Flachdächern, der tatsächlichen Gebäudehöhe von etwa 5 bis 7 m sowie der Bautiefen von 8 und 10 m für die ein- und zweigeschossige Bebauung dienen der Realisierung einer Ladenzeile, die durch eine der Örtlichkeit angepaßte Kleinmaßstäblichkeit und die Gestaltung des Schmuggelstiegs als Fußgängerbereich geprägt ist. Die Festlegung der Bauflächen orientiert sich an den Grundstücksverhältnissen und berücksichtigt Durchgänge zu den Stellplätzen auf den hinteren Grundstücksflächen. Deshalb konnte auch Bedenken und Anregungen, die überbaubare Fläche in den Blockinnenbereich zu erweitern, nicht gefolgt werden. Eine weitergehende Überbauung des Blockinnenbereichs erfordert auch die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen, die wirtschaftlich in keinem Verhältnis zur zusätzlichen Ladennutzung stehen. Der 4 m breite Durchgang auf dem Flurstück 1419 liegt im Bereich einer Sieltrasse. Für den Verlauf dieser Trasse sind Alternativen geprüft worden. In Abhängigkeit von der vorhandenen Bebauung an der Langenhorner Chaussee ergibt sich jedoch keine andere Anschlußmöglichkeit, so daß der Trassenverlauf über das Flurstück 1419 geführt werden muß. Die vom Grundeigentümer vorgeschlagene nördlichere Lage des Durchgangs wäre städtebaulich unbefriedigend, da dann zwei Durchgänge sehr dicht beieinander liegen würden und das

Abstandsverhältnis von Baukörper zu Durchgängen nicht mehr ausgewogen wäre. Zudem würde das städtebauliche Konzept - Bildung von Baukörperabschnitten nach Bautiefen und Geschossigkeit - unterbrochen werden. Auch eine Verlegung des Durchgangs nach Süden ist nicht möglich, weil die Sieltrasse rechtwinklig auf den Schmuggelstiege führen muß und ein Abknicken der Trasse mit der Herstellung eines weiteren (erhebliche Kosten verursachenden) Schachtes verbunden wäre. Außerdem würde die Trassenführung unmittelbar die überbaubare Fläche des Flurstücks 1419 an der Langenhorner Chaussee berühren, hierdurch könnten Abfangprobleme für den nördlichen Giebel der vorhandenen Bebauung entstehen. Im nördlichen Bereich östlich des Schmuggelstiegs sind zwei Vollgeschosse festgesetzt und die Ladenzeile zu einer platzähnlichen Aufweitung verschwenkt. Damit sollen die Voraussetzungen für eine Baumassenkonzentration mit vermittelndem Übergang zu den Geschäftsgebäuden auf Norderstedter Seite sowie für einen angemessenen stadtgestalterischen Abschluß auf Hamburger Seite geschaffen werden. Die Tiefe der überbaubaren Fläche ist nach der öffentlichen Auslegung von 10 m auf 16 m erweitert worden. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Eine darüber hinausgehende Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Osten ist nicht vertretbar, weil sie über die Sicherung des Bestandes der Kraftfahrzeugwerkstatt hinausginge. Auch ist eine vom Grundeigentümer geforderte Erweiterung der Baugrenzen nach Norden und Westen nicht vertretbar, weil dies zur Aufgabe des stadtgestalterisch erwünschten Vorplatzes führen würde. Durch die Platzgestaltung soll die Attraktivität der Ladennutzungen und damit die Verweildauer von Passanten in diesem Bereich gesteigert werden. Darüber hinaus soll der Kronenbereich der an der Grundstücksgrenze vorhandenen und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume von Bebauung freigehalten werden.

...

Auf dem Flurstück 1418 konnte auf Grund einer Einwendung nach der öffentlichen Auslegung nur die westliche Baugrenze am Schmuggelstieg nach Süden geringfügig erweitert werden; diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Ein Verschieben der Baugrenze nach Westen ist wegen der geplanten Vordächer, die auf privaten Grundstücksflächen liegen sollen, nicht möglich. Über die Anordnung eines Treppenhauses im Innenbereich des Grundstücks muß im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden. Eine zusätzliche Verdichtung des Innenbereichs dieses Grundstücks ist aber nicht vertretbar, da aus ökologischen Gründen ein ausreichender Anteil unversiegelter Flächen erhalten bleiben soll. Die Nutzung von südlich an das Flurstück angrenzenden Straßenverkehrsflächen durch einen Pavillon soll durch ein Sondernutzungsrecht außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Im Mischgebiet östlich des Schmuggelstiegs werden im Hinblick auf die beabsichtigte Gestaltung besondere Festlegungen notwendig:

- In § 2 Nummer 1.2 ist festgesetzt, daß auf der mit "(a)" bezeichneten Fläche eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten bis zu 2,5 m zugelassen werden kann. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch die Traufe um 0,5 m und eine Abweichung von der festgesetzten Dachform kann zugelassen werden, wenn dadurch den besonderen gestalterischen Anforderungen an dieser Stelle entsprochen wird. Damit ist ein Spielraum für die gestalterische Ausformung und Betonung des Eck- bzw. des Gelenkpunktes der Ladenzeile durch ein turmähnliches Gebäude mit einer vom angrenzenden Flachdach abweichenden Dachform gegeben.
- Für die Bebauung werden Flachdächer festgesetzt, um den einheitlichen Charakter der bisherigen Ladenzeile wiederherzustellen.

- Die Gebäudehöhen sind so festgesetzt, daß bei der eingeschossigen Ausweisung ein Vollgeschoß einschließlich einer Galerie sowie bei der zweigeschossigen Ausweisung nur zwei Vollgeschosse ohne Ausbau von Dachgeschossen realisierbar sind. Im südlichen Bereich ist für das Gebäude Ecke Langenhorner Chaussee/Schmuggelstieg dem Bestand entsprechend ein eingeschossiger Baukörper festgesetzt worden, da an dieser Stelle die Eingangssituation zum Schmuggelstieg insbesondere durch den vorhandenen niedrigen Baukörper und die bestehende massive Baumkulisse geprägt wird.

- In § 2 Nummer 1.3 wird geregelt, daß die zum Schmuggelstieg orientierte Baugrenze durch Schutzdächer bis zu 2 m überschritten werden kann. Die Schutzdächer sind als Pultdächer mit der Neigung von 15 Grad und der Traufe parallel zur Gebäudefront anzuordnen. Es ist nur die Verwendung von farblosem Drahtspiegelglas mit einer Stahlkonstruktion zulässig. Die Schutzdächer sind für die gesamte Ladenzeile einheitlich auszuführen. Mit diesen Regelungen ist beabsichtigt, die sehr einfache Gestaltungsstruktur der bisher vorhandenen Ladenzeile wiederherzustellen und auf die Gestaltung der Schutzdächer zu übertragen. Die Schutzdächer sollen neben ihrer Funktion als Witterungsschutz auch die drei Abschnitte der neuen Ladenzeile gestalterisch verbinden und die architektonische Einheit der Zeile in einfacher Weise betonen. Eine Überbetonung der Schutzdächer durch Bögen oder Spitzdächer über den Ladeneingängen würde zu einer unerwünschten Überladung der Architektur führen. Die Tiefe der Schutzdächer wurde begrenzt, da die erforderlichen Stützen teilweise auf einer vorhandenen Gasleitung stehen würden. Die Materialvorschrift soll die für die Schutzdächer eine einheitliche Gestaltung gewährleisten.

- In § 2 Nummer 1.4 ist geregelt, daß Werbeanlagen nur bis 0,3 m unterhalb der Dachkante der Gebäude zulässig sind. Mit dieser Regelung sollen die nach § 13 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung oberhalb der Dachkante zulässigen Werbeanlagen verhindert werden, um die durch die Festsetzung eines Flachdaches und der Gebäudehöhe angestrebte zurückhaltende Bauhöhenentwicklung der Ladenzeile nicht durch zu hoch postierte und optisch zu stark hervortretende Werbeanlagen zu beeinträchtigen.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzungen sollen die vorhandenen Einrichtungen der Kirche, des Pastorats und des Gemeindezentrums sichern sowie die planerische Grundlage für den Neubau einer Altenwohnanlage mit einer Geschoßfläche von etwa 3 000 m² mit ca. 100 Betten schaffen. Die ursprüngliche Absicht der Kirchengemeinde, auf dieser Fläche eine kombinierte Alteneinrichtung (mit Alten- und Pflegeheim) zu errichten, ist aufgegeben worden. Die hier nunmehr vorgesehene Altenwohnanlage soll in zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dach in einem um die Apsis des vorhandenen Kirchengebäudes platzierten U-förmigen Gebäude untergebracht werden und erfordert eine Erweiterung des vorhandenen Kirchengrundstückes um etwa 2 900 m² auf etwa 9 900 m². Entsprechend den vorhandenen und neu geplanten Geschoßflächen und im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur ökologisch wertvollen Grünfläche entlang der Tarpenbek wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei, die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschoßflächenzahl auf 0,5 festgesetzt. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche wurde unter Berücksichtigung der Grünflächen entlang der Tarpenbek und des wertvollen Eichenbestandes, insbesondere süd-westlich des Gemeindezentrums, festgelegt. Um zwischen der Bebauung auf der Gemeinbedarfssfläche und den innerhalb und außerhalb des Plangebiets angrenzenden Grünflächen

einen Übergangsbereich zu sichern, ist auf dem zu diesen Grünflächen orientierten Randstreifen der Gemeinbedarfsfläche der Ausschluß von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Die zur Zeit vorhandenen Funktionen des Schmuggelstiegs als Fußgängerzone und der Langenhorner Chaussee als Hauptverkehrsstraße sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden.

Den planerischen Zielvorstellungen entsprechend soll durch einen gestalterisch angemessenen Umbau des Schmuggelstiegs die Attraktivität der Fußwegverbindung von der Langenhorner Chaussee nach Norderstedt als auch der neu geplanten Ladenzeile gesteigert werden. In diesem Zusammenhang soll auch eine Radwegverbindung zwischen der Langenhorner Chaussee und Norderstedt über die Fläche des Fußgängerbereichs geführt werden. Die Flächen des öffentlichen Straßenraumes werden durch geringfügige Änderungen der vorhandenen Grundstücksgrenzen neu festgelegt und als Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" gesichert. Da der Schmuggelstieg durch Fahrzeuge für die Ladenanlieferung, die Feuerwehr, den Notfalldienst und die Müllentsorgung ausnahmsweise befahren werden soll, ist im nördlichen Bereich eine Straßenkehre für eine Wendeanlage ausgewiesen, die in die an dieser Stelle beabsichtigte platzartige Ausweitung gestalterisch integriert wird. Bei der Herstellung der Straßenkehre wird in geringem Umfang die Beseitigung von Baumbestand aus dem Grünzug an der Tarpenbek erforderlich. In diesem Zusammenhang vorzunehmende Ersatzpflanzungen sollen bei der Detailplanung festgelegt werden.

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregung, eine öffentliche Verkehrsfläche in westlicher Verlängerung der Straße "Am Ochsenzoll" zum Schmuggelstieg zu führen, ist nicht aufgenommen worden, da eine planungsrechtliche Sicherung der Fußwegverbindung zum Einkaufsbereich auf Norderstedter Seite nur über den seit Jahrzehnten so genutzten Schmuggelstieg erfolgen soll.

Am südlichen Eingang des Fußgängerbereiches Schmuggelstieg befindet sich eine Reihe großkroniger und wertvoller Eichen. Diese Bäume haben einen wesentlichen Anteil an der städtebaulichen Besonderheit und Qualität des Schmuggelstiegs. Deshalb müssen sich alle baulichen Maßnahmen, insbesondere Maßnahmen des Straßenbaus einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen dem Ziel unterordnen, die Eichen in ihrem Bestand nicht zu gefährden. Im Bereich der schutzwürdigen Bäume dürfen Bodenauf- und -abträge sowie zusätzliche Bodenversiegelungen nicht vorgenommen werden. Eine Beeinträchtigung des Wurzelwerkes der Eichen infolge von Leitungsneubau wird dadurch vermieden, daß das erforderliche Schmutzwassersiel und ein neues Regenswassersiel außerhalb des eingeeengten, südlichen Schmuggelstiegs geführt werden.

Mit der Festsetzung von Straßenhöhen sollen die vorhandenen Geländehöhen des Schmuggelstieges gesichert werden.

Die verkehrliche Anbindung des Schmuggelstiegs an die Langenhorner Chaussee soll über die bereits vorhandene Gehwegüberfahrt erfolgen.

Die Straßenbegrenzungslinie der Langenhorner Chaussee wird dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

5.5 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für das Mischgebiet lassen sich für den größten Teil der Grundstücke im Blockinnenraum realisieren und mit insgesamt zwei Zu- und Abfahrten an die Langenhorner Chaussee sowie mit zwei Durchgängen im Bereich der neu geplanten Bebauung an den Schmuggelstiege anschließen. Für das Grundstück 1083, das eine ausreichende Größe hat und genügend Spielraum für die Unterbringung der sich aus der geplanten Nutzung ergebenden Stellplätze bietet, ist nach der öffentlichen Auslegung auf die Festsetzung einer Stellplatzfläche mit Anbindung an die Langenhorner Chaussee verzichtet worden. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Ein zum Schmuggelstiege vorgesehener Zugang wird durch die Festsetzung eines 4 m breiten Durchganges an der Grenze zwischen den Flurstücken 1083 und 696 berücksichtigt.

Die Realisierung der sich aus der baulichen Nutzung auf den Flurstücken 1419, 764 und 696 ergebenden Stellplätze ist auf Grund der geringen Flurstücksbreiten und der möglichst gering zu haltenden Anzahl der Gehwegüberfahrten nur im Rahmen einer Gemeinschaftsstellplatzanlage möglich, die eine 6 m breite Anbindung an die Langenhorner Chaussee auf dem Flurstück 1419 erhält und vom Schmuggelstiege aus über den an der Grenze zwischen den Flurstücken 1419 und 1418 ausgewiesenen 4 m breiten Durchgang erreichbar ist. Die Grundstücksflächen, für die Gemeinschaftsstellplätze bestimmt sind, sind im Plan gekennzeichnet.

Auf dem Flurstück 1418 können auf Grund des dreieckigen Zuschnitts und der städtebaulichen Anforderungen nicht sämtliche erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

...

Deshalb ist westlich des Schmuggelstiegs, südlich des Gemeindezentrums auf den Flurstücken 7810, 7811 und 697 eine Mischgebietsfläche festgesetzt worden, die für Stellplätze bestimmt und dem Flurstück 1418 zugeordnet ist. Die Flächengröße entspricht etwa der Anzahl der sich aus der Nutzung des Flurstücks 1418 ergebenden Stellplätze. Die Zufahrt soll auf Grund der topografischen Lage gemeinsam über die vorhandene Zufahrt zur Gemeinbedarfsfläche erfolgen, die in ihrer Abgrenzung zum Schmuggelstieg neu festgesetzt wird.

Es ist untersucht worden, ob die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden könnten. Auf Grund des hohen Kostenaufwandes und der Unwirtschaftlichkeit ist dies jedoch nicht in die Planung aufgenommen worden. Zudem würde die Tiefgarage durch die Topographie im westlichen Bereich teilweise sichtbar bleiben und so zu einer städtebaulich unbefriedigenden Lösung führen.

Fußwegverbindungen zu der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Stellplatzanlage sind nicht in den Bebauungsplan aufgenommen worden, da es sich um eine private Anlage auf Norderstedter Gebiet handelt. Die Zugänge können nur privatrechtlich geregelt werden.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Unterbringung der sich aus der Gemeinbedarfsnutzung insgesamt ergebenden Stellplätze ist südlich des Gemeindezentrums eine ausreichende Fläche vorhanden. Die Anbindung der Stellplatzfläche an die Langenhorner Chaussee über den Schmuggelstieg hinweg erfolgt unter Beibehaltung der gegenwärtigen Zu- und Abfahrt im Bereich des Flurstücks 7811. In § 2 Nummer 3 ist geregelt, daß das festgesetzte 4 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in dem mit "(c)" bezeichneten Bereich die Befugnis umfaßt, für die Freie und Hansestadt Hamburg einen allgemein

zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Damit kann insbesondere für die Parkanlage entlang der Tarpenbek sowie für den außerhalb des Plangebiets liegenden Teilbereich des Flurstücks 7811 die allgemeine Zugänglichkeit über die mit "(c)" bezeichnete Fläche erhalten bleiben. Um die Zufahrt zur Stellplatzfläche im Mischgebiet westlich Schmuggelstieg zu sichern, ist ferner geregelt, daß die hier festgesetzten Geh- und Fahrrechte die Befugnis umfassen, auf den Flächen westlich Schmuggelstieg in dem mit "(c)" bezeichneten Bereich für die Mischgebietsfläche eine Zu- und Abfahrt anzulegen und zu unterhalten.

Die Gasdruckstation südlich des Gemeindezentrums wird als untergeordnete Nebenanlage nicht innerhalb der überbaubaren Fläche ausgewiesen. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in den mit "(b)" und "(c)" bezeichneten Bereichen ist jedoch die Zu- und Abfahrt zum Stationsgebäude durch die Hamburger Gaswerke GmbH sowie die Leitungsverlegung und -unterhaltung geregelt (vergleiche § 2 Nummer 3).

In § 2 Nummer 6 ist geregelt, daß das im Mischgebiet östlich Schmuggelstieg entlang des Fußgängerbereichs festgesetzte 1m breite Leitungsrecht die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH umfaßt, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Damit ist die Wartung einer im heutigen Straßenraum vorhandenen, zukünftig aber teilweise im Bereich der privaten Baufläche liegenden Gasleitung gesichert. Durch Aufgrabungen wurde die Lage der Baumwurzeln in diesem Bereich ermittelt und festgestellt, daß durch die vorhandene Gasleitung keine Beeinträchtigungen entstehen.

Der von der Straßenkehre des Schmuggelstiegs ausgehende, zunächst innerhalb der Abwasserbeseitigungsfläche und anschließend innerhalb der Parkanlage entlang der Tarpenbek zu führende Wanderweg soll westlich der Straßenkehre und entlang des Rückhaltebeckens auch die Funktion eines Arbeits- und Schauweges übernehmen. Zur Sicherung dieser unterschiedlichen Funktionen ist innerhalb der Parkanlage zwischen Straßenkehre und Rückhaltebecken ein 6 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. In § 2 Nummer 4 ist geregelt, daß das hier festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfaßt, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten.

Da die Verlegung zusätzlicher Sielleitungen im beengten Eingangsbereich zum Schmuggelstieg wegen der Gefährdung des hier vorhandenen Baumbestands nicht möglich ist und andere Sieltrassen auf öffentlichen Flächen technisch nicht realisierbar oder kostenmäßig zu aufwendig sind, ist eine Trassenführung für ein Schmutz- und Regenwassersiel über die Mischgebietsfläche zwischen Langenhorner Chaussee und Schmuggelstieg beabsichtigt. Zur Sicherung dieser Maßnahme ist in § 2 Nummer 5 geregelt, daß das hier festgesetzte 4 bzw. 6 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Befugnis umfaßt, auf der Fläche östlich Schmuggelstieg in dem mit "(d)" bezeichneten Bereich für die Freie und Hansestadt Hamburg unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

5.7 Parkanlage

Die zwischen der Tarpenbek und der Gemeinbedarfsfläche liegende Grünfläche soll durch die Festsetzung als öffentliche Parkanlage gesichert werden. Die Fläche soll in einer Breite von etwa 30 m als Eingangs- und Verbindungsbereich vom Schmuggelstieg zum südlich des Plangebiets angrenzenden großflächigen Grünbereich mit seinen zahlreichen ökologisch wertvollen Teilflächen dienen.

5.8 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

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). Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, sind im Plan Erhaltungsgebote für einzelne Bäume festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Eichen auf den Flurstücken 7810 und 7811 (Gemeinbedarfsfläche) sowie Erlen und eine Eiche auf dem Flurstück 1083 (Mischgebiet).

In § 2 Nummer 7 ist vorgeschrieben, daß für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Bodenversiegelungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

Diese Vorschrift ist erforderlich, um den Gehölzbestand in seiner wesentlichen Substanz zu sichern und bei den zu erhaltenden Bäumen Schädigungen auszuschließen, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben führen können.

Die Festsetzungen in § 2 Nummer 7 erfolgen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.9 Abwasserentsorgung

Im Schmuggelstieg ist der Bau eines Schmutzwassersiels mit Vorflut zur Langenhorner Chaussee sowie eines Regenwassersiels mit Vorflut zur Tarpenbek erforderlich. In diesem Zusammenhang müssen insbesondere im Bereich der Ladenzeile am Schmuggelstieg bei der Reduzierung der Sieltrassenbreite auf 4 m durch heranrückende Gebäude Schäden der Sielleitungen durch entsprechende bauliche Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser aus der Regensielleitung der Langenhorner Chaussee und des Schmuggelstiegs sowie der Gemeinbedarfsfläche soll über einen Absetzteich und ein Regenerationsbecken in die Tarpenbek geleitet werden. Der Teich muß mit einer Vorrichtung zum Abscheiden von Leichtflüssigkeiten (Tauchwand) und zum Reinigen ausgestattet sein. Zur Sicherung dieser Maßnahmen ist in der Parkanlage eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Rückhaltebecken" festgesetzt. Die hierfür ausgewiesene Fläche für die Abwasserbeseitigung erhält vom Schmuggelstieg einen Zufluß durch eine unterirdische Sielleitung, die innerhalb eines allgemein zugänglichen Weges verlegt werden soll. Die ausgewiesene Fläche für das Becken beträgt etwa 760 m² und berücksichtigt über die Beckengröße hinaus einen Spielraum für die Erhaltung vorhandener Bäume und die Anlage eines Schau- und Wanderweges.

Das Oberflächenwasser der geplanten Altenwohnanlage kann über die offenen Bodenflächen versickert werden. Sollte die Versickerung des Oberflächenwassers dieser geplanten Neubebauung nicht realisierbar sein, wäre eine Entsorgung zum Regenwassersiel im Schmuggelstieg möglich.

5.10 Bauschutzbereich

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), zuletzt geändert am 28. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1221, 1243). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.11 Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerks Langenhorn. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach §§ 27 und 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1986 Seite 322) festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsfestsetzung können sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben.

5.12 Lärmschutzmaßnahmen

Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf der Langenhorner Chaussee muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Die örtlichen Gegebenheiten lassen jedoch keine Veränderung in der Führung dieser wichtigen hamburgischen Verkehrsstraße zu; ebenso ist

eine Verlagerung der Verkehrsströme auf andere Straßen nicht realistisch. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie die Anlage von Wällen oder Wänden sind wegen der nur geringen verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Ein wirksamer Schutz gegen den Straßenverkehrslärm kann somit nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Langenhorner Chaussee erreicht werden. In § 2 Nummer 8 wird daher festgesetzt, daß im Mischgebiet entlang der vorgenannten Straße durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) 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 - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und vom 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Langenhorn vom 28. Februar 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 28) mit seiner Dritten Änderung vom 11. Oktober 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 426) sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans Langenhorn 12 vom 14. Januar 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 24 400 m² groß. Hiervon entfallen auf Gemeinbedarfsflächen etwa 9 900 m² (davon neu etwa 2 900 m²), auf Straßenverkehrsflächen einschließlich eines Fußgängerbereichs etwa 4 700 m² (davon neu etwa 360 m²), auf Parkanlagen etwa 3 400 m² und auf eine Fläche für die Abwasserbeseitigung etwa 760 m². Die neu für Straßen benötigten Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch den Erwerb der teilweise für den Fußgängerbereich benötigten Verkehrsflächen. Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung des Fußgängerbereichs Schmuggelstieg, der Parkanlage einschließlich der Maßnahmen für das Rückhaltebecken und den Sielbau.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden. Ein Umlegungsverfahren ist bereits eingeleitet.

