

Begründung

zum Bebauungsplan Langenhorn 64

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S.137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). Da das Planverfahren bereits vor dem Inkraft-Treten dieses Gesetzes, d. h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 2 / 86 vom 12. Dezember 1986 mit der Ergänzung vom 11. Januar 2001 (Amtl. Anz. 1986 S. 2529, 2001 S. 217) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. November 1989 und 11. Januar 2001 (Amtl. Anz. 1989 S. 2447, 2001 S. 217) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt. Die Vorschriften des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurden beachtet.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Um- und Neustrukturierung der gewerblich bzw. ehemals industriell genutzten Bauflächen nördlich der Essener Straße geschaffen werden, um so eine den heutigen Erfordernissen (Technologiepark, moderner Gewerbepark) gerechte Nutzungsmöglichkeit des Geländes zu erzielen. Im Zuge dieser Planungen erfolgt z.T. ein anderer Flächenzuschnitt der unterschiedlich genutzten Bereiche des Plangebiets. Zur Erschließung des Gewerbegebiets wird eine bügelförmige Straße benötigt. Die bisherige Ausweisung einer öffentlichen Parkfläche für einen P+R Parkplatz westlich der Langenhorner Chaussee ist obsolet, da der P+R Parkplatz inzwischen östlich der Langenhorner Chaussee (außerhalb des Plangebiets) vorgesehen ist. Diese als P+R-Standort aufzugebende Fläche steht daher auch für eine Gewerbegebietsnutzung zur Verfügung. Außerdem wird die Breite des Tarpenbekgrünzuges neu festgelegt und

die Grünfläche als Parkanlage gesichert. Innerhalb der Grünfläche erfolgt die Festsetzung eines Spielplatzes. Die bestehenden Einrichtungen eines Spielplatzhauses und eines Jugendclubs werden durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen gesichert.

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 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im mittleren bis östlichen Bereich gewerbliche Bauflächen, im westlichen Bereich Grünflächen und im nördlichen Bereich Flächen für Bahnanlagen sowie eine Schnellbahntrasse dar. Die Langenhorner Chaussee (B433) ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm folgende Milieus dar:

- Gewerbe / Industrie und Hafen, mit den milieuübergreifenden Funktionen Entwicklungsbereich Naturhaushalt und geplantes Wasserschutzgebiet (mittlerer bis östlicher Bereich des Plangebiets einschließlich der Essener Straße),
- Parkanlage, mit den milieuübergreifenden Funktionen Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers, Landschaftsschutzgebiet und Entwickeln des Landschaftsbildes (westlicher Bereich des Plangebiets),
- Gleisanlage oberirdisch (nördlicher Bereich des Plangebiets),
- Etagenwohnen (für einen Teilbereich der Essener Straße), mit der milieuübergreifenden Funktion Grüne Wegeverbindung (im Anschluss an die Parkanlage),
- Gartenbezogenes Wohnen (westlicher Teil der Essener Straße) und
- Hauptverkehrsstraße mit der milieuübergreifenden Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt (Langenhorner Chaussee).

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt im Plangebiet folgende Biotopentwicklungsräume dar:

- Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen (14a), (mittlerer bis östlicher Bereich des Plangebiets einschließlich des östlichen Teils der Essener Straße),
- Parkanlage (10a), Verbindungsbiotope Verbindung von Biotoptypen der Trockentäler und Bachtäler der Geest, Landschaftsschutzgebiet (westlicher Bereich des Plangebiets),
- Gleisanlagen (14d), (nördlicher Plangebietsbereich),
- Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a), (westlicher Teil der Essener Straße) und
- Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12), (für einen mittleren Teilbereich der Essener Straße).

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Langenhorn vom 28. Februar 1956 (HmbGVBl. S. 28) stellt für den nördlichen Bereich Hochbahn-Fläche, im westlichen Bereich Außengebiet sowie je eine kleine Teilfläche Industriegebiet und Geschäftsgebiet in zweigeschossiger geschlossener Bauweise dar.

Der Bebauungsplan Langenhorn 8 vom 24. Oktober 1978 (HmbGVBl. S. 379) weist für den Geltungsbereich "Industriegebiet" mit einer "Grundflächenzahl von 0,8" und einer "Baumassenzahl von 9,0" mit einer Gebäudehöhe im nördlichen Bereich bis zu 16 m, im mittleren Bereich bis zu 20 m und im südlichen Bereich bis zu 12 m aus.

Der Bebauungsplan Langenhorn 12 vom 14. Januar 1972 (HmbGVBl. S. 16), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494), weist für den Bereich westlich der Langenhorner Chaussee Straßenverkehrsflächen und öffentliche Parkflächen, für die Langenhorner Chaussee und die Essener Straße Straßenverkehrsflächen und für den Bereich der U-Bahn-Trasse oberirdische Bahnanlagen aus.

Der Teilbebauungsplan TB 1031 vom 13. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 196) weist für die Essener Straße "Straßenflächen", für den Bereich nordwestlich bzw. nördlich der Essener Straße und westlich des Plangebiets des Bebauungsplans Langenhorn 8 einen

15 m tiefen Streifen "Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen" und westlich der Essener Straße "Neue Baulinien" aus.

Landschaftsschutzgebiet

Für den westlichen Bereich des Plangebiets gilt die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Langenhorn, Fuhlsbüttel und Klein Borstel vom 31. Mai 1960 (HmbGVBl. S. 325), zuletzt geändert am 3. September 2002 (HmbGVBl. S. 245, 246).

Wasserschutzgebiet

Der nördliche und östliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb der Grenzen der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Langenhorn / Glashütte vom 18. Januar 2000 (HmbGVBl. S. 31), geändert am 3. September 2002 (HmbGVBl. S. 245).

Altlastenverdachtsflächen

Teile des Plangebiets sind im Altlasthinweiskataster als Altstandort und Munitionsverdachtsfläche registriert.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

Fluglärmschutzzone

Der südwestliche Bereich des Plangebiets liegt nach dem Senatsbeschluss vom 2. April 1985 in der Lärmschutzzone 3 für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel).

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für das Vorhaben besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921) keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für das Gewerbegebiet liegt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß § 11 Absatz 1 Nummer 3 und § 124 BauGB über die Gewerbeerschließung vor, der mit Feststellung des Bebauungsplans Langenhorn 64 wirksam wird.

Im Zuge der Erschließungsplanung des Gewerbegebiets wurde 1999 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Für das Gewerbegebiet gibt es ein privat erstelltes Entwässerungskonzept.

Der östliche Bereich des Plangebiets, entlang der Langenhorner Chaussee, ist in das städtebauliche Gutachten Ochsenzoll von 1998 einbezogen.

3.3 Angaben zum Bestand

An der Westgrenze des Plangebiets befindet sich die Tarpenbek, im nördlichen Grenzbereich verläuft die Bahnanlage der Schnellbahnlinie U1, im Osten die Langenhorner Chaussee und im Süden die Essener Straße. Auf der gewerblich genutzten Fläche (Flurstück 10311 der Gemarkung Langenhorn), die sich in Privatbesitz befindet, sind ältere ein- bis dreigeschossige Werks- und Lagerhallen bzw. Gebäude mit gewerblicher Nutzung (teilweise Büros), sowie einige gewerblich genutzte Neubauten, inklusive Büronutzung (im nördlichen und südwestlichen Randbereich) und eine private Grünfläche (im südwestlichen Randbereich) vorhanden. Die neu geplante innere Erschließungsstraße ist bereits fertiggestellt. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets liegt eine kleinere Bus-Anlage in unmittelbarer Nähe des U-Bahnhofs Ochsenzoll. Westlich des gewerblich genutzten Gebiets befindet sich im Landschaftsschutzgebiet eine städtische Grünfläche. Entlang der Tarpenbek verläuft ein Wanderweg. Eine Fußgängerbrücke verbindet den nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche mit dem Gebiet nördlich der Bahnanlagen. Im Bereich der städtischen Fläche nördlich der Essener Straße (Landschaftsschutzgebiet) befinden sich auf dem Flurstück 9450 (Essener Straße 85 und 87) zwei behelfsmäßige Wohngebäude mit etwa 20 Wohneinheiten und einigen Nebengebäuden. Westlich der Gebäude stehen auf dem südlichen Teil des Flurstücks 9448 (Essener Straße 83) Container für eine Jugendclubnutzung. Nördlich davon befindet sich auf dem Flurstück 9449 ein Spielplatzhaus (Essener Straße 87 b), das vormittags als Kindertagesheim genutzt wird. Westlich des Spielplatzhauses ist auf dem Flurstück 9448 ein Spielplatz vorhanden. Der Bereich zwischen Spielplatz und Jugendclub wird als Bolzplatz, z.B. für Streetball genutzt. Diese Kinder- und Jugendeinrichtungen dienen zur Versorgung der Wohnbebauung Essener Straße. Im Plangebiet sind eine größere Anzahl erhaltenswerter Solitärbäume sowie im westlichen Bereich wertvolle Baum- und Knickbestände vorhanden. Westlich der Essener Straße verläuft auf dem Flurstück 9446 eine vorhandene unterirdische Abwasserleitung (Regenwassersiel DN 1400) mit Auslass zur Tarpenbek. Die Straßen Langenhorner Chaussee und Essener Straße sind trennbesielt. Im Plangebiet befinden sich zwei Netzstationen der Hamburgischen

Electricitäts-Werke Aktiengesellschaft (HEW). Im östlichen Bereich des Gewerbegebiets liegt mit ihrem Zuleitungskabel die HEW-Netzstation Nr.166 und im westlichen Bereich befindet sich die HEW-Netzstation Nr. 2476 samt Zuleitungskabel.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Gewerbegebiet

Das Entwicklungskonzept für einen modernen Gewerbepark sieht die Strukturierung der Gewerbegebietsfläche, eine innere Erschließung und private Grünflächen vor.

Die vorhandene Industriegebiets-Ausweisung wird entsprechend in Gewerbegebiet umgewandelt.

Das festgesetzte Gewerbegebiet, mit einer neu definierten Grenze zur westlichen Parkanlage, wird durch eine bügelförmige Erschließungsstraße unterteilt. Der äußere Ringbereich des Gewerbegebiets soll, wie bereits an den vorhandenen Neubauten erkennbar, für große maximal viergeschossige, ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude, zur Verfügung stehen. Die überbaubare Fläche des Gewerbegebiets wird im westlichen Bereich einmal unterbrochen um eine Verbindung der im westlichen und mittleren Bereich liegenden privaten Grünflächen zu erzielen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 schöpfen die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) bestimmten Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nicht aus und ermöglichen damit neben einer Mindestbegrünung bei der Freiflächengestaltung der Grundstücke auch eine angemessene bauliche Dichte.

Entlang der Essener Straße orientiert sich die Festsetzung von vier Vollgeschossen mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 2,0 an dem neuen Gebäude im südwestlichen Bereich des Gewerbegebiets. Damit können bei der Straßenrandbebauung entlang der Essener Straße ein einheitliches Erscheinungsbild in Bezug auf die Gebäudehöhe sowie angemessene Bedingungen für die Freiflächengestaltung und eine vertretbare Baudichte erreicht werden. Die festgesetzte Baugrenze entlang der Essener Straße deckt nicht ganz den Bestand ab. Die vorhandenen Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz, so dass erst im Zuge eines Neubaus die neue Baugrenze zu berücksichtigen ist.

Für den Bereich innerhalb der Erschließungsstraße, nördlich und z.T. südwestlich der privaten Grünfläche, ist eine aus stadtbildgestalterischen Gründen zum privaten

Grünzug hin weniger massive maximal dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,5 vorgesehen.

Die vorstehend genannten Baugebietsflächen sollen für alle innerhalb des Gewerbegebiets zulässigen Nutzungskategorien zur Verfügung stehen, soweit diese durch Regelungen dieses Bebauungsplans ermöglicht werden. Damit soll eine durch ausschließlich reine Bürogebäude bestimmte Monostruktur in dem für vielfältige Gewerbenutzungen vorgesehenen Baugebiet vermieden werden. Dazu wird in § 2 Nummer 1 geregelt, dass im Gewerbegebiet außerhalb der mit "(a)" bezeichneten Fläche Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht im räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen, unzulässig sind.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets, an der Langenhorner Chaussee / Ecke Essener Straße wird für die mit "(a)" bezeichnete Fläche viergeschossiges Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 2,4 ausgewiesen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 berücksichtigt einen angemessenen Spielraum für Freiflächennutzungen einschließlich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und unterschreitet deshalb die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,4 stellt die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes dar und ermöglicht eine in geringer Entfernung zu einem Schnellbahnhaltelpunkt liegende hohe bauliche Dichte an einer städtebaulich hervorgehobenen Stelle.

Die Festsetzungen für diesen Bereich orientieren sich an der im Bereich des U-Bahnhofs Ochsenzoll angestrebten städtebaulichen Entwicklung, basierend auf den Vorgaben der Entwicklungsplanung und eines städtebaulichen Gutachtens, in dem der östliche Randstreifen des Plangebiets Langenhorn 64 mit erfasst wurde. Um aus stadtbildgestalterischer Sicht einen passenden Übergang zur angestrebten Kerngebietsnutzung am Ochsenzoller Bahnhof zu erhalten, wird hier eine höhere Baudichte als im restlichen Teil des Gewerbegebiets festgesetzt.

Da die Konzentration der Einkaufsmöglichkeiten im Einzugsbereich des Bahnhofs vorgesehen ist und dieser Standort durch Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet Langenhorn 64 nicht gefährdet werden soll, wird in § 2 Nummer 2 Satz 1 festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll erreicht werden, dass hier die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unabhängig von ihrer Branche oder Größenordnung (z.B. Kaufhäuser, Warenhäuser, Supermärkte, Discountgeschäfte usw.) nicht mehr gegeben ist. Des Weiteren würde die Zulassung von Einzelhandel auf den Gewerbegebietsflächen 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. 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 in § 2 Nummer 2 Satz 2 getroffenen Regelung, dass auf der mit "(a)" bezeichneten Fläche Läden ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen Ausnahmen für Läden, z.B. für die tägliche Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Bevölkerung, auf eine begrenzte Teilfläche im Plangebiet beschränkt werden. Um negative Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Bahnhof Ochsenzoll zu vermeiden, sollen diese Läden überwiegend in einer für diesen Versorgungszweck vertretbaren Größenordnung, im Eckbereich Langenhorner Chaussee / Essener Straße ermöglicht werden.

Unter § 2 Nummer 3 werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen die angestrebte Entwicklung des Gewerparks gefährden und ein Verdrängungsprozess sowie ein Attraktivitätsverlust durch unerwünschte Nutzungen eintreten könnten. Die Gefahr einer Verdrängung der gewünschten Nutzungen aus dem Gewerbegebiet ist auch dadurch gegeben, dass z. B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe.

4.2 Gemeinbedarfsfläche

Im westlichen Plangebietsbereich wird angrenzend an die westliche Grenze der Gewerbegebietsfläche auf dem Flurstück 9449 eine Gemeinbedarfsfläche (Spielplatzhaus) zur Sicherung des vorhandenen Spielplatzhauses (Essener Straße 87 b), das vormittags als Kindertagesheim genutzt wird, mit einem eingeschossigen Baukörper mit einer Bautiefe von 25 m einschließlich Erweiterungsmöglichkeit und einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Es handelt sich hier um ein Pfeifenstielgrundstück mit einer Belegenheit an der Essener Straße. Da zur Zeit die Anbindung der öffentlichen Parkanlage ebenfalls über die Zufahrt des Spielplatzhauses erfolgt und dies auch für einen unbestimmten Zeitraum, in Abhängigkeit der bestehenden behelfsmäßigen Wohngebäude so bleiben wird, ist eine entsprechende vertragliche Regelung über eine zeitlich unbegrenzte Anfahrbarkeit der Parkanlage bei der Überlassung des Grundvermögens zu treffen.

Des Weiteren wird für den Jugendclub im Westteil des Plangebiets, der zur Zeit noch in Containern an der Essener Straße 83 untergebracht ist und zu einem späteren Zeitpunkt ein festes Gebäude erhalten soll, eine Gemeinbedarfsfläche (Jugendclub) mit einem eingeschossigen Baukörper mit einer Bautiefe von 15 m und einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche für den Jugendclub an der Essener Straße nimmt z.T. Flächen der Flurstücke 9448 und 9450 in Anspruch.

4.3 Private Grünfläche

Die Gewerbegebiete sollen durch die Festsetzung von privaten Grünflächen gegliedert und durch grüngestalterische Maßnahmen des Arbeitsstättenumfeldes aufgewertet werden. Entsprechend der planerischen Zielsetzung für das Gewerbegebiet soll ein aus drei Teilflächen bestehender Grünzug das gesamte Baugebiet durchziehen und ihm einen parkähnlichen Charakter verleihen. Angestrebt wird, insgesamt 15 % der privaten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten. Innerhalb der privaten Grünflächen, d.h. in der im Westen und in der Mitte liegenden privaten Grünflächen, befinden sich die als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichneten Versickerungsbecken der Bauflächen. Eine Wegeverbindung durch die privaten Grünflächen, bis zum nordöstlichen Eckbereich des Baugebiets, soll für eine direkte Erreichbarkeit des Busbahnhofs und des U-Bahnhofs Ochsenzoll sorgen.

4.4 Öffentliche Grünflächen

Die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen bzw. der Parkanlagen erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg. Die Absicherung der öffentlichen Grünfläche entspricht den Zielen der Stadtteilentwicklungsplanung, die hier eine ausreichende Versorgung der Anwohner des Wohngebiets Essener Straße mit Grünanlagen in angemessener Größe und Qualität sichern will.

4.4.1. Parkanlage

Mit der Neuordnung der Gewerbeflächen im Übergangsbereich zur öffentlichen Grünfläche wird die Breite des Tarpenbek-Grünzuges entlang der Landesgrenze, als überörtlich bedeutende Grünverbindung, neu festgelegt und als öffentliche Parkanlage gesichert. Dies bezieht auch einen Teilbereich des Flurstücks 9450 mit ein, der mit behelfsmäßigen und für einen unbestimmten Zeitraum fortbestehenden Wohngebäuden bebaut ist sowie den südlichen Teilbereich des Flurstücks 9448 (Essener Straße

83) der vorläufig noch durch den in Containern untergebrachten Jugendclub genutzt wird. Die Fußgängerbrücke über die Bahnanlagen verbindet die Parkanlage mit dem nördlich des Plangebiets anschließenden Gebiet und sorgt für eine Weiterführung der grünen Wegeverbindung. Im östlichen Bereich der Parkanlage nördlich der privaten Grünfläche befindet sich entlang der Grenze zum Gewerbegebiet ein weiteres als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnetes Versickerungsbecken der Bauflächen des Gewerbegebiets. Eine eingehende technische Prüfung ergab, dass diese naturnah zu gestaltende Rückhaltefläche aus wasserbautechnischen Gründen unverzichtbar ist. Vor Einmündung des Regenwassersiels aus der Essener Straße in die Tarpenbek soll im südwestlichen Teil der Parkanlage ein als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnetes vorgesehenes Rückhaltebecken entstehen.

4.4.2. Spielplatz

Im westlichen Bereich des Plangebiets, nördlich der Gemeinbedarfsfläche für den Jugendclub und westlich der Gemeinbedarfsfläche für das Spielplatzhaus, wird ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Die Spielplatzfläche nimmt Teile der Flurstücke 9448, 9449 und 9450 in Anspruch.

4.5 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des ca. 13 ha großen Gewerbegebiets wird eine bügelförmige innere Erschließungsstraße, mit Anbindung an die Essener Straße, als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 21 m ausgewiesen. Sie wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB vom Grundeigentümer hergestellt und anschließend kosten- und lastenfrei sowie entschädigungslos von der Freien und Hansestadt Hamburg übernommen. Hierzu wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 und § 124 BauGB abgeschlossen, der mit Feststellung des Bebauungsplans Langenhorn 64 wirksam wird.

Die übrigen im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Langenhorner Chaussee, Essener Straße) sind bezüglich der festgesetzten Nutzungen ausreichend dimensioniert und werden dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Es erfolgen lediglich zwei kleine, dem derzeitigen Standard entsprechende Eckabschrägungen im Eckbereich Langenhorner Chaussee / Essener Straße und im Eckbereich südliche Straßenverkehrsfläche der kleinen Bus-Anlage / Langenhorner Chaussee, die der Verkehrssicherheit dienen. Die am Ostrand des Plangebiets verlaufende Langenhorner Chaussee (B433) stellt eine wichtige Straßenverbindung zwischen der In-

nenstadt und den nördlichen Randgemeinden Hamburgs dar. Die Aufweitung auf der Westseite der Langenhorner Chaussee wird als kleine Bus-Anlage genutzt und bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche übernommen. In diesem Bereich sind an der westlichen und südlichen Begrenzung zum Gewerbegebiet bzw. zur privaten Grünfläche Gehwegüberfahrten nicht zugelassen, um Störungen im Busbetriebsablauf zu vermeiden.

Da nach Fertigstellung des Gewerbeparks mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, wurde 1999 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Der Verkehrsuntersuchung liegt für die Prognose ein Anstieg der Arbeitsplätze von heute 600 auf maximal 1.500 im Jahr 2010 zugrunde. Es wird mit einer Verkehrszunahme aus den neuen Nutzungen von insgesamt rund 2.000 Kfz-Fahrten pro Tag gerechnet. Dieser Verkehr verteilt sich zu 1/3 in Richtung Tarpen (über Essener Straße nach Süden) und zu 2/3 in Richtung Langenhorner Chaussee. Das Verkehrsaufkommen auf der Essener Straße zwischen dem Gewerbegebiet und der Langenhorner Chaussee wird demnach von heute rund 6.000 Kfz/Tag künftig auf 7.000 Kfz/Tag zunehmen.

Die Verkehrsuntersuchung hat nach Ermittlung der vorhandenen Belastung im Knoten Langenhorner Chaussee / Essener Straße und Einbeziehung von Prognosebelastungen als Ergebnis, dass die Linksabbiegespur aus der Essener Straße in Richtung Norden um ca. 30 m verlängert werden muss. Der Querschnitt der Essener Straße in diesem Bereich ermöglicht eine Verlängerung der Linksabbiegespur durch Ummarkierung. Die Schaltung der Lichtsignalanlage wird der veränderten Situation angepasst.

4.6 Bahnanlagen

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets (Flurstück 7380) verläuft in Ost-West-Richtung die Schnellbahnlinie der U1 (Hamburger Innenstadt - Ohlsdorf – Nordersiedt). Diese wird dem Bestand entsprechend als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.7 Wasserfläche

Entlang der Westgrenze des Plangebiets verläuft die Tarpenbek mit einigen Gewässeraufweitungen im nordwestlichem Bereich der öffentlichen Parkanlage.

Innerhalb der privaten Grünfläche im westlichen Teil der Gewerbegebietsfläche befindet sich ein Sickerbecken, das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet auf-

nimmt und über einen Notüberlauf in einen vorhandenen offenen Graben, der durch die öffentliche Parkanlage verläuft und in die Tarpenbek mündet, ableitet.

Diese vorhandenen Gewässer werden als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

4.8 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Bereich der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Langenhorn, Fuhlsbüttel und Klein Borstel vom 31. Mai 1960 (HmbGVBl. S. 325), zuletzt geändert am 3. September 2002 (HmbGVBl. S. 245, 246). Die Baumschutzverordnung findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung. In § 3 des Gesetzes über den Bebauungsplans Langenhorn 64 wird bestimmt, dass die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Langenhorn, Fuhlsbüttel und Klein Borstel für einen Teilbereich des Bebauungsplans aufgehoben wird, da die Anlage eines Spielplatzes, die durch ein Spielplatzhaus und einen Jugendclub genutzten Gemeinbedarfsflächen und die mit behelfsmäßigen Wohngebäuden bebaute Fläche mit dem Schutzzweck der Verordnung nicht vereinbar sind. Die geänderte Grenze des Landschaftsschutzgebiets ist entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt; die übrige Grenze wird nachrichtlich übernommen.

Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen bzw. Sträuchern/Baumgruppen festgesetzt. Die Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume sollen von Zufahrten und Leitungsrechten freigehalten werden. § 2 Nummer 4 regelt hierzu, dass für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass bei Abgang der erhaltenswerten Bäume Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes angemessen sind. Wachstumsschädigende Beeinträchtigungen sollen vermieden werden.

Nach der öffentlichen Auslegung erfolgte die Herausnahme von zwei Erhaltungsgebieten für Einzelbäume an der Essener Straße. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

4.9 Begrünungsmaßnahmen

In § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, dass im Gewerbegebiet auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Diese Vorschrift soll zu einer Gliederung der Stellplatzflächen durch eine aufgelockerte Anordnung von Stellplätzen und Bäumen führen sowie eine Mindestbegrünung bewirken. Schattenwurf und Verdunstungskälte sorgen für einen klimatischen Ausgleich und die Staubbindung und Schadstoffabsorption tragen zur Reinhaltung der Luft bei.

An der Westgrenze des Gewerbegebiets, zwischen der privaten Grünfläche und der Essener Straße wird ein 4 m breiter Streifen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Maßnahme trägt dazu bei, das Nebeneinander des Gewerbegebiets (z.T. LKW-Anlieferungszone) und der öffentlichen Grün- und Gemeinbedarfsfläche (Spielplatzhaus) optisch und ökologisch zu verbessern. Außerdem werden Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Nordgrenze, zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze, und entlang der Westgrenze (nördlich der privaten Grünfläche) des Gewerbegebiets festgesetzt. Hierzu wird in § 2 Nummer 6 geregelt, dass für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden sind. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Standortgerechte einheimische Laubgehölze sind zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume klein-klimatisch günstiger sind. Die Festlegung von Mindestgrößen ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit landschaftsplanerisch wirksame Strukturen herzustellen. Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass bei Abgang des erhaltenswerten Gehölzbestandes Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes entsprechen und diesen in seiner Qualität langfristig sichern.

4.10 Oberflächenentwässerung

Die für das Plangebiet vorgesehene offene Oberflächenentwässerung führt aufgrund des Speicher- und Rückhaltevermögens in Verbindung mit Teilversickerung und Ver-

dunstung zu einer Minderung des Oberflächenabflusses aus dem Baugebiet. Im Verlauf der Fließstrecke wird durch die vegetationsbestandenen Mulden, Sicker- und Rückhaltebecken eine merkliche Reinigung des Oberflächenabflusses erzielt. Zusätzlich tragen die vorgesehenen Gewässerausbaumaßnahmen durch die Abflussdrosselung und –vergleichmäßigung sowie die Vorreinigung des anfallenden Oberflächenabflusses zu einer positiven Entwicklung der Tarpenbek bei.

Das Oberflächenwasser der im Gewerbegebiet ausgewiesenen Erschließungsstraße soll in einen Straßengraben eingeleitet werden. Der Graben wird gedichtet ausgebildet und erhält am westlichen Grabenende einen Ablauf zum Regenwassersiel Essener Straße. Vor der Einmündung des Regenwassersiels Essener Straße in die Tarpenbek ist aus hydraulischen Gründen und zur Minimierung des Schadstoffeintrages der Bau eines Rückhaltebeckens im südwestlichen Bereich der öffentlichen Parkanlage vorgesehen.

Der Oberflächenabfluss der privaten Flächen wird über zwei getrennte Entwässerungssysteme in Richtung Tarpenbek abgeleitet. Das erste System entwässert alle Baugebiete mit Ausnahme des nordwestlichen Bereiches oberhalb der Erschließungsstraße und liegt größtenteils auf den privaten Grünflächen. Es besteht aus mehreren Versickerungsbecken, die durch Gräben, kleinere verrohrte Teilstrecken und drei Straßendurchlässe angebunden sind. Das im westlichen Baugebiet bereits vorhandene Sickerbecken soll erweitert werden. Ein bestehender Notüberlauf verbindet das Becken mit einem in der öffentlichen Parkfläche liegenden Graben, der in die Tarpenbek mündet.

Das Oberflächenwasser des zweiten, die nordwestliche Bebauung umfassenden Systems wird über eine vorhandene Rohrleitung auf Privatgrund auf kurzem Wege in ein offenes Gewässer eingeleitet. Der Teil der bestehenden Verrohrung in Richtung Tarpenbek wird dabei aufgebrochen. Das offene Gewässer verläuft in Nord-Süd-Richtung, mit einem ausreichenden Schutzabstand entlang des bestehenden Gehölzes. Es mündet in eine naturnah zu gestaltende Rückhaltefläche, nordwestlich des Versickerungsbeckens des ersten Entwässerungssystems. Die Rückhaltefläche wird mit einem Notüberlauf an die zur Tarpenbek führende Notüberlaufmulde angebunden.

Die Übernahme dieses Rückhaltebeckens und der drei Straßendurchlässe durch die Freie und Hansestadt Hamburg und die Verpflichtung des Erschließers zur Ablösung der Unterhaltungslast dieser Anlagen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

Die Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind als unverbindliche Vormerkungen "vorgesehene Oberflächenentwässerung" im Planbild gekennzeichnet; die verbindliche Festlegung der benötigten Flächen wird in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Schmutzwassersiele in der Langenhorner Chaussee und der Essener Straße abgeführt werden.

4.11 Wasserschutzgebiet

Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt die Fläche der oberirdischen Bahnanlage (Flurstück 7380) und im östlichen Bereich die Straßenverkehrsfläche der Langenhorner Chaussee sowie der kleinen Bus-Anlage (Flurstück 10097) in der Schutzzone 3 des Wasserschutzgebiets Langenhorn / Glashütte. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bzw. des Grundwassers vor möglichen Verunreinigungen ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen; danach ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten.

Auch für das an das Wasserschutzgebiet angrenzende Gewerbegebiet müssen Wasserschutzbelange beachtet werden.

Im Plangebiet stehen lt. Baugrunderkennung von Hamburg mitteldicht bis dicht gelagerte, gut wasserdurchlässige gemischtkörnige Sande (Schmelzwassersande) an. Natürliche, schützende Deckschichten sind nicht vorhanden, so dass durch die bauliche Ausführung eine Dichtigkeit gewährleistet werden muss.

Aus Gründen des vorbeugenden Grundwasserschutzes sind auf der Grundlage des § 1a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246) bei Baumaßnahmen besondere Schutzvorkehrungen zu treffen.

Der vorgesehene Straßenentwässerungsgraben der neuen Erschließungsstraße wird mit Klei gedichtet. Alle vorgesehenen Versickerungs- und Rückhaltebecken im Plangebiet werden durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. dem Einbau von Tauchwänden, vor Verschmutzungen geschützt.

4.12 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine Altlastverdachtsfläche, die nahezu mit der Plangebietsfläche identisch ist. Es handelt sich um eine ehemalige Munitionsfabrik (Hanseatische Kettenwerke), in der von 1936 bis 1945 Geschosshülsen hergestellt und Zünder montiert wurden. Von 1945 bis 1948 wurde das Betriebsgelände von der englischen Armee als Werkstätten für LKW-Instandsetzung genutzt. 1948 wurde das Gelände einer Immobiliengesellschaft übergeben und nach einer Wiederaufbauphase seit ca. 1950 an zahlreiche kleinere Gewerbebetriebe verpachtet. Dieser Bereich wird als Munitionsverdachtsfläche eingestuft. Bei Bauvorhaben ist der Zeitbedarf für die eventuelle Kampfmittelräumung zu beachten.

Im Januar 1991 wurden 40 Sondierbohrungen bis in eine Tiefe von ca. 3 m bis 7 m vorgenommen. Außerdem wurden auf dem Spielgelände im Südwesten des Untersuchungsgebiets oberflächennah 7 ca. 0,3 m bis 1,0 m tiefe Handschürfen angelegt. Insgesamt wurden 102 Bodenproben genommen. Die Bodenproben wurden auf Schwermetalle und Arsen, Mineralöl-Kohlenwasserstoffe, EOA, Cyanide, PCB und PAK analysiert. Auffällige Bodenverunreinigungen durch organische Schadstoffe wurden nicht festgestellt. Weiterhin weist die überwiegende Anzahl der Bodenproben keine Auffälligkeiten bei der Schwermetallbelastung und Arsen auf. Lediglich bei einer Bodenprobe wurden stark erhöhte Gehalte für Blei und Zink gemessen. Diese hochbelastete Probe stammt aus dem Oberboden einer ehemaligen Feuerstelle auf dem Spielplatzgelände. Im April 1991 wurde zur Gefahrenabwehr im Spielplatzgelände dieser Bereich durch Bodenaushub saniert.

Im Abstrom der Altlastverdachtsfläche befinden sich zwei im obersten Grundwasserstockwerk verfilterte Messstellen. Bei diesen Messstellen sind Belastungen erkennbar. Eine Überwachung der Grundwasserqualität ist angezeigt.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes wurden keine sanierungsrelevanten Bodenverunreinigungen festgestellt.

Bei Baumaßnahmen auf dem gewerblich genutzten Grundstück wurden mehrere lokale Bodenverunreinigungen vorgefunden. Da der Untergrund nur stichprobenartig untersucht wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere kleinräumige, bisher nicht erkannte Schadstoffherde vorhanden sind. Bei Erdarbeiten ist daher besonders auf Bodenverunreinigungen zu achten.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets (Flurstücke 9451, 2427, 2428, 2537, 2433 und 2432) muss noch mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Baubeginn sind umfangreiche Bodensondierungen von der zuständigen Dienststelle der Behörde für Inneres (Kampfmittelräumdienst) durchzuführen.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet drei Flächen, bei denen Bodenveränderungen festgestellt wurden. Diese Flächen sind für die Planung nicht relevant.

Unter Berücksichtigung der hier aufgeführten Fakten steht den Ausweisungen des Bebauungsplans bezüglich der Bodenbelastungen nichts entgegen.

4.13 Lärmschutzbereich

Der südwestliche Bereich des Plangebiets mit der öffentlichen Grünfläche, der Gemeinbedarfsfläche für den Jugendclub und der Spielplatzfläche liegt nach dem Senatsbeschluss vom 2. April 1985 in der Lärmschutzzone 3 für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel). Dabei handelt es sich um einen fluglärmbelasteten Bereich, in dem erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Wohnungen gelten. Hiernach sind bei Errichtungen, wesentlichen Änderungen oder Nutzungsänderungen von Bauvorhaben Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen, die mindestens den Technischen Baubestimmungen - Schallschutz – vom 10. Januar 1991 mit Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991 S. 281, 1993 S. 2121) entsprechen.

4.14 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. August 2002 (BGBl. I S. 3355). 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

Mit diesem Bebauungsplan wird ein bisher als Industriegebiet ausgewiesenes Gebiet einer differenzierten planungsrechtlichen Gliederung unterzogen. Lediglich eine Dreiecksfläche im Westen war bisher kein ausgewiesenes Baugebiet, jedoch wie die anderen festgesetzten Bauflächen bereits seit langem gewerblich genutzt und überwiegend bebaut oder als Lager- und Fahrflächen befestigt.

Geprägt wird das Gebiet durch eine eher kleinmaßstäbliche Baustruktur und vereinzelte mächtige alte Bäume, insbesondere Eichen und Buchen. Die von diesen Bäumen ausgehenden Qualitäten werden durch Erhaltungsgebote gesichert. Zudem wird,

den zeitgemäßen Vorstellungen eines Gewerbeparks entsprechend, eine Gliederung des Gebietes in Form eines Grünzuges vorgesehen, der im Westen an den Grünraum der Tarpenbek anschließt. Dieser interne Grünzug soll auch eine Fußwegeverbindung und die notwendigen Rückhalte- und Versickerungsflächen für das Niederschlagswasser aufnehmen. Durch die Herrichtung dieser privaten Grün- und Wasserflächen wird der Anteil belebter Bodenflächen und der Vegetationsanteil gegenüber der bestehenden Situation erhöht und der optische Gesamteindruck verbessert.

Am Nord- und Westrand des Gewerbegebietes ist eine 4 m breite Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Freiflächen an der Tarpenbek werden als öffentliche Grünflächen gesichert.

Erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild werden somit durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

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. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Bebauungsplan Langenhorn 8 vom 24. Oktober 1978 (HmbGVBl. S. 379), der Bebauungsplan Langenhorn 12 vom 14. Januar 1972 (HmbGVBl. S. 16), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494), der Teilbebauungsplan TB 1031 vom 13. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 196) und der Baustufenplan Langenhorn vom 28. Februar 1956 (HmbGVBl. S. 28) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 256), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetz für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

8. Flächen und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 207.000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21.600 m² (davon neu etwa 11.000 m²), für Gemeinbedarfsflächen neu etwa 5.200 m² (Spielplatzhaus etwa 3.000 m², Jugendclub etwa 2.200 m²), für öffentliche Grünflächen neu etwa 44.300 m² (Parkanlage etwa 38.800 m², Spielplatz etwa 5.500 m²), für Wasserflächen etwa 5.000 m² (davon neu etwa 3.000 m²), und für Bahnflächen etwa 8.500 m² benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Realisierung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Grunderwerb für öffentliche Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und für die Oberflächenentwässerung. Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der Parkanlage, durch den Umbau des Spielplatzes, durch die Erweiterung bzw. den Bau des Jugendclubs, den Abriss der Behelfsbauten sowie durch die Herrichtung der Oberflächenentwässerung entstehen.

Die Kosten für die Herrichtung der bügelförmigen inneren Erschließungsstraße werden vom Investor übernommen. Anschließend erfolgt eine kosten- und lastenfreie sowie entschädigungslose Übernahme durch die Freie und Hansestadt Hamburg.