

B e g r ü n d u n g

Eigentum der Plankammer

36 0000 V

I

Vom 21. Jan. 1974

Der Bebauungsplan Stellingen 46 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 15. November 1972 (Amtlicher Anzeiger Seite 1602) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Im Osten des Plangebiets ist eine Schnellbahntrasse kenntlich gemacht.

III

Der Bebauungsplan Stellingen 46 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Stellingen 2 vom 15. Mai 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97), der hier ein Sondergebiet für Läden und allgemeines Wohngebiet ausweist.

Im Gebiet des Bebauungsplans sind ein fünfzehngeschossiges Postwohnheim mit zweigeschossigem Ladenneubau am Försterweg, eine zweigeschossige Ladenzeile in Höhe des Kehrenkopfes der Straße Nieland und eine Tankstelle an der Ecke Försterweg/Ernst-Horn-Straße vorhanden. Stellplätze mit Zufahrten von der Ernst-Horn-Straße nördlich der Tankstelle bzw. nördlich des Kehrenkopfes der Straße Nieland sowie eine Parkbucht am Försterweg sind bereits hergerichtet.

Zwischen dem Postwohnheim und der Ladenzeile befindet sich ein etwas erhöht liegender Platz mit überdachten Gängen, Schaukästen und einem Zierbrunnen; unter dem Platz liegt eine Tiefgarage mit Zufahrt vom Försterweg. Die den Platz nach Westen und Osten be-

grenzenden zweigeschossigen Gebäude bilden das Ladenzentrum zur Versorgung der näheren Umgebung.

Das Plangebiet ist im Norden über die Ernst-Horn-Straße hinweg mit dem nördlich anschließenden Wohngebiet durch eine Fußgängerbrücke verbunden und bildet den Südzipfel der sogenannten "Linse". Die Erschließung erfolgt von Süden über den Försterweg.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um in seinem Geltungsbereich Art und Maß der baulichen Nutzung neu festzulegen. Die geplante bis zu achtzehngeschossige Bebauung soll den Bestand städtebaulich abrunden. Im Süden des Plangebiets ist, bedingt durch das Zusammentreffen zweier Verkehrswege (Försterweg - S-Bahnanlagen mit Bahnhof), mit verstärktem Verkehrslärm zu rechnen, so daß bei der Errichtung der Gebäude besondere Lärmschutzmaßnahmen vom Bau-träger auf der Grundlage des § 22 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) gefordert werden, um die Lärmbelastigungen auf ein erträgliches Maß herabzusetzen.

Nördlich an die vorhandene zweigeschossige Ladenzeile an der Straße Nieland soll sich, dem Verlauf der Straße folgend, ein zwischen drei bis sieben Geschosse hoher stufenförmiger Wohnbaukörper anschließen, unter dem Auf- und Abfahrten zu einer doppelstöckigen Kellergarage führen werden.

Ein ähnlich abgestufter Baukörper ist als südlicher Abschluß an die vorhandene Ladenzeile vorgesehen; er soll, parallel zum Bahnkörper stehend, sich von Norden nach Süden von zwei auf achtzehn Geschosse terrassenförmig erhöhen. Die Staffelung muß an der Nordseite des Gebäudes erfolgen, da nur so ein sinnvoller Anschluß an die vorhandene Ladenzeile möglich ist und eine Konzentration der höchsten Gebäude in der Mitte des Plangebiets vermieden wird. Außer der Überwiegenden Zahl an Wohnungen soll diese Gebäudezeile in einem Teil der Untergeschosse noch einige Läden und Büros aufnehmen. Auch unter diesem Baukörper sind Kellergaragen vorgesehen.

Das Ladenzentrum soll bei Verwirklichung der Planung um maximal 1000 qm Bruttogeschosßfläche erweitert werden.

Südlich an die vorhandene fünfzehn- und zweigeschossige Bebauung am Försterweg schließt ein winkelförmiges zwei- und dreigeschossiges Wohngebäude an.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich von bisher ca. 120 auf ca. 380 erhöhen. Um den Mangel an Spielplätzen vor allem für größere Kinder im Plangebiet und im nördlich anschließenden Wohngebiet zu beheben, soll dort ein privater Kinderspielplatz westlich des Försterweges zwischen Försterweg und Bahnanlagen hergerichtet werden.

Im Planbereich ist eine bauliche Verdichtung beabsichtigt, bei der die Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) überschritten werden. Die Überschreitung nach § 17 Absatz 9 wird durch die Sicherung ausreichender Freiflächen und durch die hervorragende Verkehrslage ausgeglichen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Der Fußgängertunnel unter dem Bahnkörper ist gleichzeitig Zu- und Ausgang des S-Bahnhofes Langenfelde. Die Unterführung soll durch einen 5 m breiten öffentlichen Fußweg mit der Straße Nieland verbunden werden. Außerdem sollen zwei Durchgänge im geplanten Baukörper eine direkte Verbindung zwischen Ladenzentrum und S-Bahnhof herstellen. Dadurch wird es ermöglicht, daß Fußgänger abseits vom Fahrverkehr vom S-Bahnhof Langenfelde das Plangebiet durchqueren und über die Fußgängerbrücke hinweg das nördlich anschließende Gebiet erreichen können. Im Norden der " Linse " soll der Försterweg unter den Bahnanlagen an die Randstraße angeschlossen werden, um einen zweiten Zugang zur " Linse " sicherzustellen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 34 900 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5 600 qm (davon neu etwa 350 qm) und für Bahnanlagen etwa 4 950 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch die Herrichtung dieser Flächen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.