

Begründung

zum Bebauungsplan Langenhorn 28

Archiv

1. Verfahrensablauf

23. Jan. 1985

Grundlage des Bebauungsplans 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). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. N 1/80 vom 10. März 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 437) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. Januar 1982 und 17. November 1983 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 145, 1983 Seite 1935) stattgefunden.

Das Planverfahren wurde zunächst unter der Bezeichnung Langenhorn 29 geführt.

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 des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der vorhandenen Reihenhauszellen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist eine Verbesserung der Wohnqualität der zum Teil nur 4,3 m breiten, in den Jahren 1960/61 errichteten Reihenhäuser durch eine Erweiterung der Wohnfläche im Erdgeschoß beabsichtigt.

...

Darüber hinaus soll das Wohnumfeld durch die Sicherung öffentlicher und privater Grünflächen sowie weiterer Flächen zur Unterbringung privater Stellplätze verbessert werden.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets soll auf den mit älteren eingeschossigen Gebäuden bestandenen Flächen die Bebauung im Sinne der im Plangebiet vorhandenen Reihenhausstruktur neu geordnet werden. Im übrigen wird der Bestand des vorhandenen Wohngebiets gesichert.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut. Am Immenbarg ist eine eingeschossige Ladenzeile mit einer Gemischtwarenhandlung, einem Büro und einer Gastwirtschaft vorhanden. Am Westrand der Siedlung stehen zwischen Immenbarg und Lütte Raak fünf viergeschossige Wohnhäuser; im südwestlichen Teil des Plangebiets drei ältere eingeschossige Wohnhäuser, die über eine nicht ausgebaute Wegeparzelle an die Straße Raaksheide angeschlossen sind. In der Siedlung sind insbesondere der Reihenhausbau zugeordnete Gemeinschaftsgrünflächen mit einigen Kinderspielplätzen sowie Knick- und Baumbepflanzung vorhanden.

Darüber hinaus sind einige Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze für die vorhandene Bebauung eingerichtet. In einigen Fällen sind Einzelgaragen der Bebauung direkt angegliedert. Im Westen wird das Plangebiet durch einen entlang der Fritz-Schumacher-Allee in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug mit im südlichen Teilbereich vorhandenem dichten Baumbestand begrenzt. Innerhalb dieses Grünzuges befinden sich (mit Belegenheit an der Fritz-Schumacher-Allee) ein bewohntes Behelfsheim sowie einige Nebengebäude.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet -----

Mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Reihenhausbauung im überwiegenden Teil des Plangebiets und einer viergeschossigen Bauung am Rande des öffentlichen Grünzugs entlang der Fritz-Schumacher-Allee soll die vorhandene Siedlung in ihrem Bestand gesichert und insbesondere der Charakter der Reihenhausbauung mit seiner typischen städtebaulichen Erscheinungsform erhalten werden. Da bei den Bewohnern der Reihenhaussiedlung allgemein der Wunsch nach Erweiterung ihrer mit geringer Wohnfläche bemessenen Gebäude besteht und in den letzten Jahren in einigen Fällen Anbauten bereits genehmigt werden mußten, soll durch die Ausweisung einer 3,5 m breiten eingeschossigen Erweiterung der Reihenhauszeilen die rechtliche Grundlage für eine geordnete Erweiterung in städtebaulich vertretbarer Form geschaffen werden.

Für das an der Straße Raaksheide liegende Flurstück 660 mit älteren eingeschossigen Satteldachhäusern ist eine zweigeschossige Reihenhausbauung festgesetzt, die eine Fortsetzung der in der Siedlung vorhandenen Bauungsstruktur durch die Aufnahme der vorgegebenen Zeilenanordnung ermöglicht. Die Übernahme der vorhandenen Gebäudestellungen und -abmessungen würde bei einer zweigeschossigen Ausweisung zu gegenseitigen Beeinträchtigungen mit den vorhandenen und im Erdgeschoß zu erweiternden Reihenhäusern an der Straße Leegmoor führen. Um eine gestalterische Anpassung der neuen Bauung an die vorhandene Siedlung sowie der eingeschossigen Anbauten an die vorhandenen Reihenhäuser zu sichern, sind Drenpelhöhen und Dachneigungen begrenzt sowie gestaffelte Geschosse ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummern 1 u. 2).

...

Außerdem soll bei den eingeschossigen Anbauten die Verwendung der Materialien jeweils für eine Reihenhauszeile auf eine einheitliche Gestaltung der in unterschiedlichen Materialien vorhandenen Reihenhauszeilen ausgerichtet werden. Da eingeschossige Eingangsvorbauten in Form von geschlossenen Windfängen bei einigen Hauseinheiten innerhalb der vorhandenen Reihenhauszeilen bereits errichtet wurden, sind im Hinblick auf Wohnflächenerweiterung zukünftig weitere Eingangsvorbauten dieser Art zu erwarten. Dementsprechend soll die Überschreitung der vorderen Baugrenzen durch Eingangsvorbauten bis zu 2,0 m in einer Breite von nicht mehr als der Hälfte der Frontlänge eines Reihenhauses zugelassen werden. Da für die auf dem Flurstück 660 ausgewiesenen Reihenhauszeilen mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen durchgehend über eine Bautiefe von 12,0 m ohnehin eine größere Geschoßfläche gegenüber der in der Siedlung vorhandenen Reihenhausbauung einschließlich ihrer Erweiterungen erreicht wird, ist die Zulässigkeit der Baugrenzüberschreitung durch Eingangsvorbauten für diese Fläche ausgeschlossen. Auch bei den Eingangsvorbauten soll durch die Vorschrift über eine einheitliche Gestaltung und die Verwendung der Materialien die Anpassung an die jeweilige Reihenhauszeile sichergestellt werden (vgl. § 2 Nummern 3 und 4).

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Zur städtebaulichen Sicherung der im nördlichen Teil des Flurstücks 4311 in dem eingeschossigen Gebäude an der Straße Immenbarg vorhandenen und der Versorgung des Wohngebiets dienenden Einrichtungen soll hier allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit soll einerseits die hier vorhandene Laden- und Gaststättennutzung in ihrem Bestand zur Sicherung des täglichen Bedarfs geschützt, andererseits

...

durch die enge räumliche Begrenzung Störungen der angrenzenden reinen Wohngebiete verhindert werden. Eine Fußwegverbindung zwischen der Straße Grote Raak und Immenbarg ist zur besseren Erreichbarkeit der Ladengruppe aus dem südlichen Siedlungsgebiet mit zwei vorhandenen öffentlichen Wohnwegen gegeben.

5.3 Private Grünflächen

Die den Charakter der Siedlung mitprägenden und im Eigentum einer Wohngemeinschaft befindlichen Gemeinschaftsgrünflächen sollen weitgehend erhalten und von Nebenanlagen freigehalten werden. Soweit sich ein Bedarf auf Erweiterung der in den Grünflächen vorhandenen privaten Kinderspielflächen oder eine Neuanlage zusätzlicher Spielflächen ergibt, sollen diese Einrichtungen auf den ausschließlich einer Grünnutzung dienenden Grundstücksflächen untergebracht werden können (vgl. § 2 Nummer 5). In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans sind diese Flächen durch eine Schraffur gekennzeichnet.

5.4 Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an privaten Stellplätzen und Garagen werden über den vorhandenen Umfang hinaus zusätzliche Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Sammelgaragen erforderlich. Die für die viergeschossige Bebauung vorhandenen Stellplatzflächen sollen geringfügig erweitert werden, um die notwendige Anzahl der privaten Stellplätze im Verhältnis 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit aufnehmen zu können.

Die für die bestehende Reihenhausbauung erforderlichen Stellplätze sollen ebenfalls überwiegend durch die behutsame Erweiterung der vorhandenen Stellplatz- und Garagenanlagen unter Berücksichtigung des vorhandenen geschützten Baumbestandes untergebracht werden. Dabei sind nur

die für eine gemeinschaftliche Nutzung vorhandenen und geplanten Einrichtungen ausgewiesen. Die als Nebenanlagen auf einigen Reihenhausgrundstücken jeweils vorhandenen Einzelgaragen sind bei der Planausweisung unberücksichtigt geblieben. Von einer Zuordnung der ausgewiesenen gemeinschaftlich zu nutzenden Stellplätze und Garagen zu den Baugrundstücken ist bei der vorhandenen Reihenhausbebauung abgesehen worden, da eine grundsätzliche Änderung der in der Siedlung bestehenden Regelungen über die Inanspruchnahme von vorhandenen Stellplätzen und Garagen durch die Reihenhausbewohner nicht beabsichtigt ist. Die Ausweisung der Stellplätze beschränkt sich im wesentlichen auf vorhandene, durch die Planung geringfügig erweiterte Stellplatzflächen und drei zusätzliche Stellplätze, von deren Anordnung keine schädigenden Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind. Die Ausweisung der Stellplätze wurde vorgenommen, um eine geordnete und städtebaulich befriedigende Zuordnung zu sichern sowie abschirmende Anpflanzungen zu ermöglichen. Mit der Ausweisung der Stellplätze ist nicht unmittelbar deren Realisierung verbunden. Die Forderung nach dem Bau erforderlicher Stellplätze wird sich aus dem Bau zusätzlicher Wohnungen oder aus wesentlicher Änderung vorhandener Wohngebäude ergeben. Da die Nutzung der Garagenanlage auf dem Flurstück 660 sich jedoch ausschließlich auf die neugeplante Reihenhausbebauung beschränken soll, ist hier eine Gemeinschaftsanlage ausgewiesen und dem Baugrundstück zugeordnet worden. Außerdem ist der für die neue Reihenhausbebauung erforderliche Gemeinschaftsstandplatz für Müllgefäße der Gemeinschaftsgaragenanlage angegliedert und durch die Ausweisung mit entsprechender Zuordnung berücksichtigt worden. Unter Anrechnung der außerhalb des Plangebiets östlich Grote Raak auf den Flurstücken 4238 und 6958 durch den Bebauungsplan Langenhorn 29 gesicherten Fläche

für 43 Garagenplätze kann insgesamt ein Verhältnis von etwa einem Stellplatz pro Wohneinheit in der Reihenhaussiedlung geschaffen werden. Mit der in § 2 Nummer 6 getroffenen Regelung soll verhindert werden, daß auf den an die befahrbaren Straßenverkehrsflächen angrenzenden gärtnerisch gestalteten Freiflächen der Reihenhauseparzellen weitere Stellplätze und Garagen errichtet werden können.

5.5 Erschließung

Das in der Siedlung vorhandene Konzept der Verkehrser-schließung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Die Erschließung der auf dem Flurstück 660 ausgewiesenen Reihenhausbauung ist durch einen 5,0 m breiten nicht befahrbaren öffentlichen Wohnweg und Stichwege an der Westseite der Grundstücksfläche über das als provisorisch ausgebaute Wegeparzelle vorhandene städtische Flurstück 8186 mit dem Anschluß an die Straße Raaksheide vorgesehen. Damit wird die Erschließung für die neue Bauung dem in der Siedlung vorhandenen Konzept angepaßt.

Die Verlegung der für die Neubauung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen kann in den öffentlichen Wegeflächen vorgenommen werden. Für die Schmutzwasser-entsorgung wird der Anschluß an die in der Fritz-Schumacher-Allee vorhandene Sielleitung und damit die Querung der Parkanlage mit einer Sieltrasse erforderlich, deren Verlegung ohne erheblichen Eingriff in den vorhandenen Baumbestand möglich ist. Die Sieltrasse ist nicht befahrbar auszubilden und kann durch flachwurzelnnde Sträucher überdeckt werden. Besondere Erschwernisse beim Aufgraben der Leitung und überhöhte Aufwendungen für die Wiederherstellung der Parkanlage können damit vermieden werden. Im nordöstlichen Plangebiet sind zwei unterirdische Abwasserleitungen vorhanden.

5.6 Grünflächen/Baumschutz/Landschaftsschutz

Der östlich der Fritz-Schumacher-Allee vorhandene Grünzug stellt ein Teilstück einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünverbindung dar, die die umliegenden Siedlungsbereiche zwischen der U-Bahn-Linie Innenstadt-Garstedt und dem Raakmoor gliedert. Diese Grünfläche wird unter Einbeziehung des nördlichen Teils der Wegeparzelle (Flurstück 8186) und des Flurstücks 8003 mit der langfristigen abgängigen Bausubstanz des derzeit noch bewohnten Behelfs-Heims mit Nebenanlagen als öffentliche Parkanlage in den Plan übernommen. Damit wird die Grundlage für die Ergänzung des Grünzuges auf seine überwiegend vorhandene durchgehende Breite geschaffen.

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). Das im südlichen Plangebiet nachrichtlich übernommene Landschaftsschutzgebiet ist Teil einer bereits vorhandenen Wegeverbindung in das Raakmoorgelände.

5.7 Beheizung

Die zunächst beabsichtigte Regelung über die Beheizung, mit der durch Beschränkungen für Heizungsanlagen und Brennstoffe eine zusätzliche Luftbelastung ausgeschlossen werden sollte, konnte nach der öffentlichen Auslegung entfallen, weil mit dem Bebauungsplan im wesentlichen nur eine erdgeschossige Erweiterung von vorhandenen Reihenhäusern ermöglicht werden soll, aus der eine zusätzliche Umweltbelastung nicht abgeleitet werden kann. Die Grundlage für einen Verzicht auf eine textliche Vorschrift im Bebauungsplan ergibt sich aus § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89).

...

5.8 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sind die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62) berücksichtigt worden.

Die beabsichtigte Bebauung befindet sich außerhalb der Schutzzone des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Hamburg-Fuhlsbüttel. Wenn sich dennoch wegen der Lage des Plangebiets zur Start- und Landebahn I des Flughafens Beeinträchtigungen durch Fluglärm ergeben sollten, müßten Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden auf der Grundlage von § 22 der Hamburgischen Bauordnung vorgenommen werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Langenhorn vom 28. Februar 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 28) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 159 600 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßen etwa 29 100 m² (davon neu etwa 640 m²) und auf öffentliche Parkanlagen etwa 24 100 m² (davon neu etwa 12 000 m²).

Ein Teil der neuen Wegeflächen zur Erschließung der Reihenhausbebauung auf dem Flurstück 660 muß durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind mit zwei Wohngebäuden, einem Behelfsheim und einigen Nebengebäuden bebaut, die abgebrochen werden müssen. Weitere Kosten werden durch die Erschließung und den Sielbau für die neue Reihenhausbebauung sowie die Herrichtung des Grünzuges an der Fritz-Schumacher-Allee entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über die Räumung der betroffenen Grundstücke und der Baulichkeiten führen. Hamburg wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Bewohner möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsverordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (zum Beispiel durch Wohngeld bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Nord.