

vom 19. 3. 83

## 1. Verfahrensablauf

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 19. Juli 1982 (Amtlicher Anzeiger Seiten 145 und 1335) stattgefunden.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbe- reich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

## 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Vor- aussetzungen für eine zweigeschossige Reihenhausbebauung zur Abrundung einer vorhandenen Reihenhaussiedlung mit den für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen öffentliche Grünflächen mit Wegeverbindungen zwischen der Reihenhaus- siedlung und dem östlich angrenzenden Raakmoorgelände

...

sowie Flächen für private Stellplätze und Garagen zugunsten der geplanten und der außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnbebauung gesichert werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind unbebaut. Auf dem im Westen gelegenen Flurstück 6968 befinden sich 38 Kraftfahrzeug-Stellplätze einer Wohngemeinschaft.

Der östliche Teilbereich des Plangebiets wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein erhaltenswerter Knick vorhanden.

#### 5. Planinhalt

Mit der Ausweisung von reinem Wohngebiet für eine zweigeschossige Reihenhausbebauung östlich der Straße Grote Raak soll durch die Übernahme der in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstruktur eine bauliche Abrundung der Siedlung am Rande des Raakmoorgeländes ermöglicht werden. Die Neuplanung soll einen gestalterisch angemessenen Übergang mit einer sinnvollen Abstufung von der viergeschossigen Bebauung westlich des Plangebiets am Grünzug entlang der Fritz-Schumacher-Allee bis zu den östlich des Plangebiets vorhandenen überörtlichen Grünflächen des Raakmoorgeländes erreichen. Deshalb werden bei der geplanten Reihenhausbebauung Drenpelhöhe und Dachneigung begrenzt und gestaffelte Geschosse ausgeschlossen (vgl. § 2). Diese Bestimmungen bieten ausreichende Nutzungsmöglichkeiten bei der Ausgestaltung

des Daches, verhindern aber andererseits - entgegen den in Einwendungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans geäußerten Befürchtungen - unvertretbare Gebäudehöhen und damit Störungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes am Rande der offenen Landschaft.

Bei der angenommenen Grundfläche eines Hauses von 6 m x 12 m und einer durchschnittlichen Reihenhausparrzellengröße von ca. 170 m<sup>2</sup> ist die Errichtung von 20 Wohneinheiten möglich. Materialien und Farben der geplanten Bebauung sollen unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten ausgewählt werden. Die Gebäudestellung entspricht einer der beiden in der Siedlung vorkommenden städtebaulichen Grundrichtungen.

Eine wirtschaftliche Erschließung der im Plangebiet liegenden Teilfläche des städtischen Flurstücks 4238 ist nur von der Straße Grote Raak her unter Inanspruchnahme des privaten Flurstücks 6968 möglich. Ein Ausgleich für diese im öffentlichen Interesse liegende Flächenbeanspruchung zugunsten dringend benötigter Einfamilienhausbauplätze soll in einem Bodenordnungsverfahren erreicht werden. Alternativen Erschließungsvorschlägen, die in Einwendungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans geäußert wurden, konnte nicht gefolgt werden, weil unvertretbar lange Wohnwege entstanden wären, die Zahl der realisierbaren Reihenhäuser reduziert worden wäre und der von den Anwohnern gewünschte Durchblick zum Raakmoorgelände nicht hätte geschaffen werden können. Außerdem wäre die Umwandlung der bisherigen Wegeparzelle Raaksheide in eine öffentliche Parkanlage nicht möglich gewesen.

Zur Deckung des Bedarfs an Stellplätzen und Garagen werden der Reihenhausbauung Garagenplätze nordwestlich der geplanten Baukörper als Gemeinschaftsanlage und

jeder Hauszeile auf der Westseite Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet. Auf der Garagenfläche können etwa elf Kraftfahrzeuge und auf den drei Stellplatzflächen jeweils drei Fahrzeuge untergebracht werden, so daß insgesamt zwanzig Stellplätze (= ein Stellplatz je Wohneinheit) vorgesehen sind. Darüber hinaus sind für jede Reihenhauszeile Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße ausgewiesen.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes ausgewiesene Garagenanlage umfaßt ca. 50 Garagenplätze und berücksichtigt sowohl einen aus der Wohnsiedlung erkennbar gewordenen Bedarf von ca. 43 Garagen als auch zusätzliche Stellplätze für die bestehende und geplante Bebauung. Durch die Parallelanordnung der Garagen mit einer dazwischen liegenden Fahrgasse ist bei Inanspruchnahme des geringstmöglichen Flächenbedarfs und nur einer Zu- und Abfahrt zur Straße Grote Raak eine **angemessene** Verkehrsabwicklung gegeben. Zudem erlaubt die Zusammenfassung der Garagenplätze an dieser Stelle eine bessere Abschirmung zu den angrenzenden Wohngebäuden als dies bei Stellplätzen der Fall wäre. Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Abgase, die von Einwendern während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans befürchtet wurden, können damit für die Wohngebäude auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. Im übrigen sind innerhalb des Baugebiets umfangreiche Anpflanzungen vorgesehen, um die Freiflächen zu gestalten und einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet herzustellen. Dabei können auch alle im Plangebiet vorgesehenen Garagen- und Stellplatzanlagen zur Straße Grote Raak hin optisch durch Baum- und Heckenanpflanzungen zwischen diesen Anlagen und der Straße abgeschirmt werden. Entsprechende Anforderungen enthält ein parallel zum Bebauungsplan aufgestellter Grünordnungsplan.

...

Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt über 5,0 m breite, nicht befahrbare öffentliche Wohnwege mit Anschluß an die Straße Grote Raak, in denen die Verlegung der erforderlichen Sielleitungen vorgenommen werden kann. Bei einer Besielung des nördlichen Weges muß sichergestellt sein, daß dieser, wegen der Erreichbarkeit des hier anzuordnenden Sielschachtes bis zum Knickpunkt mit Sielbetriebsfahrzeugen befahren werden kann.

Die Straße Grote Raak wird entsprechend ihrem vorhandenen Ausbauzustand in den Plan übernommen. Eine sichere Verkehrsabwicklung auch bei einer Neubebauung auf der Ostseite der Straße ist gewährleistet, weil die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Baulandflächen geschaffen werden. Ersatz für aufzugebende Stellplätze auf dem Flurstück 6968 kann nach Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse auf der Garagenfläche wieder geboten werden.

Die als öffentliche Grünfläche am Nordrand des Plangebiets ausgewiesene Parkanlage soll eine Fußwegverbindung in das östlich anschließende Raakmoorgelände und einen vorhandenen Knick mit erhaltenswertem Gehölzbestand aufnehmen. Mit dem 8,0 m breiten Teilbereich der Grünfläche wird neben der Unterbringung der zur Abschirmung der geplanten Garagenanlage von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung erforderlichen Knick- und Baumbepflanzung eine dem Übergang zur überörtlichen Grünfläche des Raakmoors angemessene Aufweitung der Zuwegung berücksichtigt. Die am Südrand des Plangebiets in Verlängerung der Straße Raaksheide ausgewiesene Parkanlage (Teil des Flurstücks 795) soll die bereits vorhandene Wegeverbindung in das Raakmoorgelände aufnehmen. In der an der Ostseite des Plangebiets ausgewiesenen 4 m breiten öffentlichen Grünfläche soll ein Knick zur Abschirmung der neuen Bebauung zum angrenzenden Raakmoor angelegt

werden. Parkplätze für Besucher des Raakmoors sollen außerhalb des Plangebiets angelegt werden.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll weitgehend versickern. Das überschüssige Wasser soll parallel zu den Wohnwegen und westlich des Knicks in muldenförmigen Rinnen dem Raakmoor zugeleitet werden. Entsprechende Anforderungen enthält der Grünordnungsplan.

Auf der zwischen der Garagenanlage, der nördlichen Wohnbauzeile und der Parkanlage am Ostrand entstehenden Dreiecksfläche bietet sich die Unterbringung eines privaten Spielplatzes für kleinere Kinder zugunsten der zukünftigen Reihenhausbewohner an. Eine ausreichende Abschirmung kann durch die Garagenrückwand und entsprechende Anpflanzungen erreicht werden.

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 Schutzzonen 1 und 2 des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel). Beeinträchtigungen, die dennoch durch die Lage des Plangebiets zur Start- und Landebahn I des Flughafens auftreten könnten, müßte durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden begegnet werden.

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 Landes-

rechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Eine kleine Teilfläche im südlichen Plangebiet steht unter Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Langenhorn, Fuhlsbüttel und Klein Borstel vom 31. Mai 1960, zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 325, 1981 Seite 167).

Für das Plangebiet sind die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 6 des Hamburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167) in einem Grünordnungsplan dargestellt, der parallel zum Bebauungsplanverfahren aufgestellt wird.

#### 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 12 600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßen etwa 1 750 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 850 m<sup>2</sup>) und auf neue Parkanlagen etwa 1 850 m<sup>2</sup>. Die Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen durch die Erschließung des Reihenhausgebiets, den Ausbau der öffentlichen Wegeflächen,

die Herstellung von Sielanlagen und die Herrichtung der Parkanlagen. Das Flurstück 4238 der Gemarkung Langenhorn befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.