

Begründung

zum Bebauungsplan Langenhorn 32

25.06.1997

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 6/92 vom 14. September 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 1777) unter der Bezeichnung Langenhorn 37 eingeleitet. Im April 1994 wurde der nördlich der Straße Krohnstieg zwischen Reekamp und Tangstedter Landstraße gelegene Teil des Plangebiets vom Bebauungsplanverfahren Langenhorn 37 abgetrennt und als eigenständiges Planverfahren unter der Bezeichnung Langenhorn 32 fortgeführt, weil sich durch einen zeitaufwendigeren Klärungsbedarf der Nutzungen und städtebaulichen Entwicklungsziele für den Bereich südlich des Krohnstiegs der Ablauf des Planverfahrens Langenhorn 37 verzögerte.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Januar 1994 und 15. November 1995 (Amtlicher Anzeiger 1994 Seite 225, 1995 Seite 2593) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurden beachtet.

2. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Neuordnung des Einkaufszentrums Langenhorner Markt schaffen sowie neben der Sicherung bestehender Kerngebiets- und Wohnnutzungen zusätzliche Wohnungen ermöglichen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 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 gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, Wohnbauflächen, Flächen für Bahnanlagen sowie das Symbol für eine Park-and-Ride(P+R)-Anlage dar. Die Straße Krohnstieg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Langenhorn 49 vom 5. November 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 446) enthält für den Bereich des Plangebiets Langenhorn 32 folgende Festsetzungen:

Östlich der Straße Reekamp und auf einer Teilfläche südlich des Eberhofwegs ist allgemeines Wohngebiet mit zwingend vier und fünf Vollgeschossen im Rahmen einer Baukörperausweisung festgesetzt. Das Einkaufszentrum zwischen Krohnstieg und Eberhofweg ist als Sondergebiet (Ladengebiet) mit zwingend ein- und zweigeschossig festgesetzten Baukörpern sowie mit Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Die Fläche zwischen Eberhofweg und Tangstedter Landstraße ist als dreigeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit im nördlichen Teilbereich festgesetzter zweigeschossiger Garagenfläche ausgewiesen. Außerdem befinden sich im Plangebiet die Ausweisungen für eine Marktplatzfläche und ein fünfgeschossiges öffentliches Parkhaus über vorhandenen unterirdischen Bahnanlagen. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Jahr 1991 wurde ein beschränkter städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Wettbewerbsgegenstand war die städtebauliche Planung für ein Einkaufszentrum

nördlich des Krohnstiegs sowie eine Neubebauung mit Läden und Büros südlich des Krohnstiegs. Das Wettbewerbsgebiet umfaßte außer dem Plangebiet Langenhorn 32 auch den Bereich südlich des Krohnstiegs zwischen Langenhorner Chaussee und Tangstedter Landstraße, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Langenhorn 37 überplant werden soll.

3.3 Angaben zum Bestand

Auf dem Flurstück 10127 am Reekamp und Eberhofweg sowie auf dem Flurstück 10122 am Eberhofweg befinden sich vier- und fünfgeschossige Wohnblöcke sowie offene Stellplatzanlagen, wobei die auf dem Flurstück 10122 vorhandene Stellplatzanlage zur Zeit über die Marktplatzfläche angefahren wird. Auf dem Flurstück 10127 am Eberhofweg befindet sich der nördliche Teil des heutigen Einkaufszentrums Langenhorner Markt mit Büros und Praxen im ersten Obergeschoß. Auf den Flurstücken 10118, 10126 und 10129 ist eine eingeschossige Ladenzeile (Marktgalerie) vorhanden. Der südliche Teilbereich des Einkaufszentrums ist bereits fertiggestellt.

Auf dem Flurstück 4732 zwischen Eberhofweg und Krohnstieg befindet sich die Wochenmarktplatzfläche mit einem Toiletten- und Marktaufsichtsgebäude. Das Flurstück 7915 ist im südlichen Teil mit einem zweigeschossigen Warenhaus bebaut, nördlich davon befindet sich eine ebenerdige Stellplatzanlage mit Zufahrten von der Tangstedter Landstraße und vom Eberhofweg. Am östlichen Rand des Plangebiets sind die Bahnanlagen der Hamburger Hochbahn AG (U-Bahn) und der Deutschen Bahn AG (Güterverkehr) vorhanden, die im südlichen Bereich mit einem fünfgeschossigen P+R-Gebäude überbaut sind. Im Erdgeschoß des P+R-Gebäudes sind mehrere Läden und eine Tankstelle vorhanden. Auf den dem Warenhaus südlich vorgelagerten Flächen auf dem Flurstück 4388 (Krohnstieg) befinden sich eine Bushaltestelle, der nördliche Eingang zur U-Bahnstation Langenhorn-Markt sowie der nördliche Eingang des Fußgängertunnels unter dem Krohnstieg. Auf den Wohngebietsflächen sowie innerhalb der Straßenverkehrsflächen Reekamp und Eberhofweg ist teilweise wertvoller Baumbestand vorhanden. Auf dem Flurstück 9538 der Deutschen Bahn AG verläuft am Böschungsfuß mit dem Ohlmoorgraben ein Gewässer zweiter Ordnung.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die vier- und fünfgeschossigen Wohngebäude am Reekamp auf dem Flurstück 10127 und am Eberhofweg auf dem Flurstück 10122 sind ihrem Bestand entsprechend als allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise im Rahmen einer Baukörperausweisung festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl von 0,4 wird die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), ausgeschöpft. Dennoch kann mit dieser Ausweisung ein angemessener Anteil an unversiegelten Bodenflächen erhalten bleiben.

In § 2 Nummer 7 ist vorgeschrieben, daß im allgemeinen Wohngebiet auf dem Flurstück 10122 Staffelgeschosse unzulässig sind. Mit dieser Vorschrift sowie der Festsetzung von Flachdächern und zwingend fünf Vollgeschossen soll einer zu dominanten Wirkung des Gebäudes sowie einer weiteren räumlichen Einengung der Marktfläche begegnet werden. Durch die Beschränkung auf das vorhandene Erscheinungsbild des Gebäudes soll zusammen mit dem vorhandenen fünfgeschossigen Wohngebäude im Eckbereich Reekamp/Eberhofweg und den neu entstehenden Baukörpern im nördlichen Teil des Einkaufszentrums eine in der städtebaulichen Wirkung homogene Baukörperanordnung auf der Südseite des Eberhofwegs entstehen.

4.2 Kerngebiet

Auf Teilflächen des Flurstücks 10127 sowie auf den Flurstücken 10128, 10119, 10120, 10123 und 10124 soll in zwei Baustufen das neue Einkaufszentrum Langenhorner Markt entstehen und durch die Festsetzung von Kerngebiet in geschlossener Bauweise planungsrechtlich gesichert werden. Die im südlichen Bereich zwei- bzw. fünfgeschossig ausgewiesenen Flächen schaffen die Voraussetzung für die in der ersten Baustufe vorgesehene Arrondierung des heutigen Einkaufszentrums. Die Baumassenverteilung mit fünfgeschossigen Baukörpern wurde aus dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Langenhorner Markt“ entwickelt und soll baulich auf der Südseite des Krohnstiegs fortgesetzt werden. Im Zuge einer zweiten Baustufe soll zu einem späteren Zeitpunkt im nördlichen Bereich eine viergeschossige Bebauung entstehen.

Die als Durchgänge mit einer lichten Höhe von 4 m ausgewiesenen Einkaufspassagen sind in ihrer Lage, jedoch nicht in ihrer Breite bindend. Die nordsüdgerichtete Passage liegt im Verlauf einer geplanten örtlichen Fußwegverbindung, die aus den Grünanlagen nördlich des Eberhofwegs kommend über den Krohnstieg durch die südliche Randbebauung bis zum Timmweg (außerhalb des Plangebiets) und zur Tangstedter Landstraße führen soll. Die ostwestgerichtete Passage liegt im Verlauf der heutigen Fußgängerzone und markiert die Grenze zwischen dem ersten und dem zweiten Bauabschnitt.

In § 2 Nummer 4 ist geregelt, daß im Kerngebiet auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig sind. Im ersten und zweiten Vollgeschoß sind Wohnungen unzulässig. Mit dem Ausschluß von Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoß soll sichergestellt werden, daß die unteren zwei Vollgeschosse kerngebietstypischen Nutzungen vorbehalten bleiben, die der Zentrumsfunktion des Einkaufszentrums Langenhorner Markt entsprechen. Mit der im viergeschossigen Kerngebiet festgesetzten allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses soll der Zielsetzung Rechnung getragen werden, auch im Kerngebiet einen Wohnanteil zu ermöglichen und damit eine dem Wettbewerbsergebnis entsprechende Nutzungsverteilung zur Belebung des Zentrums auch außerhalb der Geschäftszeiten zu erreichen.

Nach den Richtlinien des von der Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr beschlossenen Orientierungsrahmens für eine Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel liegt das Plangebiet Langenhorn 32 in einem Bereich, in dem die Ausweisung von Wohnungen vertretbar ist. Die südlich gelegenen Laden- und Bürogebäude der ersten Baustufe auf den Flurstücken 10119, 10120, 10123 und 10128 bieten außerdem einen Schutz gegen den Straßenverkehrslärm des Krohnstiegs. Die gewählte Flächenausweisung läßt einen Spielraum für eine zukünftige Baukörperanordnung im nördlichen Bereich zu, die auch Lärmschutzgesichtspunkte berücksichtigen soll.

Die im Kerngebiet östlich der Marktfläche festgesetzte zweigeschossige Überbaubarkeit mit der Zulässigkeit eines Staffelgeschosses und ein- bzw. fünfgeschossigen

Übergangsbauten zum östlich gelegenen Parkhaus soll das hier vorhandene Kaufhaus mit geringem Entwicklungsspielraum bestandsorientiert sichern.

Mit der deutlich unter den Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschosßflächenzahl von 1,2 kann eine dem Charakter des Ortszentrums Langenhorn angemessene Dichte in den Kerngebieten erreicht werden. Insbesondere im Bereich der möglichen Wohnnutzung südlich des Eberhofwegs können ausreichend Freiflächen angeordnet werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde im Bereich der Flurstücke 10120 und 10123 im Kerngebiet am Krohnstieg, westlich der Marktfläche eine Grundfläche von 700 m² und eine Geschosßfläche von 2500 m² anstelle der hier bisher geltenden Grundflächenzahl von 0,6 und Geschosßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die separate Ausweisung für die beiden Flurstücke wurde erforderlich, um die geplanten Projekte Einkaufszentrum und Neubau der Hamburger Sparkasse nach Aufteilung der südlichen Kerngebietsfläche unabhängig voneinander realisieren zu können. Mit diesen Festsetzungen ergibt sich hier eine Dichte, die einer Geschosßflächenzahl von mehr als 3,1 entspricht. Damit wird die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung überschritten. Den Festsetzungen liegt das im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs entwickelte Konzept der Baumassenanordnung zugrunde. Danach sind auf der Nordseite des Krohnstiegs Akzentuierungen durch fünfgeschossige Baukörper vorgesehen, die mit den auf der Straßensüdseite entsprechend zugeordneten, höhenmäßig hervorgehobenen Baukörpern beiderseits der Straße ergänzt werden sollen. Aus dieser über einen längeren Abschnitt des Straßenraums rhythmisch gegliederten Straßenrandbebauung ergibt sich für den relativ kleinen Teilbereich der Flurstücke 10120 und 10123 eine überdurchschnittlich hohe Baudichte, die im Rahmen des angestrebten städtebaulichen Gesamtkonzeptes an dieser Stelle jedoch vertretbar ist und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten (siehe Ziffer 5). Durch die vorhandenen Straßen und Bahntrassen mit Haltepunkt sind die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Auf der entlang der Nordseite der Marktfläche (Teilfläche des Flurstücks 10122) ausgewiesenen eingeschossig überbaubaren Kerngebietsfläche sollen die hier vorhandenen Nutzungen bestandsgemäß gesichert werden. Die an den bestehenden Ladengebäuden orientierte Geschößzahl, die überbaubare Fläche und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 decken die Lage und Höhe der vorhandenen Baukörper ab und erhalten damit die für die nördlich angrenzende Wohnnutzung bestehende Abstands- und Freifächensituation. Nach der öffentlichen Auslegung wurde diese Kerngebietsfläche durch die Aufnahme einer Abgrenzungslinie für unterschiedliche Festsetzungen in der Planzeichnung vom westlich angrenzenden Kerngebiet abgegrenzt, um die bisher hier geltende, jedoch bei eingeschossiger Ausweisung unrealistische Grundflächenzahl von 1,2 auszuschließen.

Die eingeschossige Ladenzeile südlich der Marktfläche an der Straße Krohnstieg auf den Flurstücken 10118, 10126 und 10129 ist als eingeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 1,0 ausgewiesen, um zusammen mit den nördlich der Marktfläche auf dem Flurstück 10122 vorhandenen eingeschossigen Ladennutzungen eine bessere Überbrückung zwischen dem Fußgängertunnel, dem Kaufhaus und dem neuen Einkaufszentrum zu erreichen und um in der marktfreien Zeit eine gewisse Belegung der Marktfläche zu sichern. Dementsprechend ist in § 2 Nummer 1 vorgeschrieben, daß in den eingeschossigen Kerngebieten auf den Flurstücken 10118, 10126, 10129 und 10122 nur Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.

Von den an die Marktfläche und die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Gebäuden in den Kerngebieten (Marktgalerie, Warenhaus) kragen teilweise vorhandene Vordächer in den öffentlichen Grund. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Auskragungen ist in § 2 Nummer 3 geregelt, daß in den Kerngebieten Überschreitungen der Baugrenzen durch Vordächer bis zu 3 m bei einer lichten Höhe von mindestens 3 m zulässig sind. Mit der Festsetzung der lichten Höhe soll eine funktionierende Marktbeschickung gesichert werden.

Damit das Langenhorner Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in seiner Entwicklung nicht durch die Verdrängung städtebaulich erwünschter Nutzungen beeinträchtigt wird, ist in § 2 Nummer 2 geregelt, daß in den Kerngebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten

mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig sind. Ausnahmen für Tankstellen, die nicht unter Satz 1 fallen, werden ausgeschlossen. Mit dem Ausschluß dieser Nutzungen soll eine nachteilige Strukturveränderung bei dem beabsichtigten Neuaufbau des Zentrums Langenhorner Markt vermieden werden. Die Gefahr einer Verdrängung der im Bereich des Einkaufszentrums erwünschten Nutzungen ist insbesondere durch Spielhallen u.ä. Unternehmen dadurch gegeben, daß sich durch den Betrieb von Spielhallen in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen läßt als beispielsweise durch den Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes, weil derartige Unternehmen vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Somit sind die Betreiber von Spielhallen in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Mit dem Ausschluß von Tankstellen soll verhindert werden, daß die vorhandene Verkehrsbelastung in den Straßen Krohnstieg, Reekamp und Eberhofweg noch weiter verstärkt wird und der mit Tankstellen verbundene erhebliche Zu- und Abfahrtsverkehr zu Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorhandene und geplante Wohnnutzung führt.

Die Erschließung der südlich und nördlich der Marktfläche liegenden eingeschossigen Läden soll zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen im Krohnstieg von Norden über die Marktfläche erfolgen. Deshalb ist in § 2 Nummer 10 geregelt, daß die Belieferung der eingeschossigen Kerngebiete auf den Flurstücken 10118, 10126, 10129 und 10122 nur vom Eberhofweg über die Marktfläche zulässig ist. Eine Belieferung der Läden über das am Krohnstieg liegende Flurstück 10125 soll durch bauliche Maßnahmen ausgeschlossen werden. Jedoch ist für eine konfliktfreie Beschickung der Marktfläche zu den Marktzeiten eine Zufahrtsmöglichkeit an dieser Stelle vorzuhalten.

4.3 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3.1 Marktfläche

Als Ausgleich für die durch die neue Ladenzeile (Marktgalerie) in Anspruch genommenen Flächen auf den Flurstücken 10118, 10126 und 10129 soll die Marktfläche gegenüber den Ausweisungen des Bebauungsplans Langenhorn 49 nach Westen um die Flurstücke 10121 und 10125 erweitert und in der veränderten Form als Straßenverkehrs-

fläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“ festgesetzt werden. Die Erweiterungsfläche sowie auch die westlich anschließende nicht überbaubare Kerngebietsfläche vor dem Einkaufszentrum sollen im Gefälle und Material der heutigen Marktplatz angepaßt und durch einige Baumpflanzungen strukturiert werden. Unter der Marktplatz verlaufen in Nordsüdrichtung östlich der eingeschossigen Ladenzeilen zwei Sielleitungen (Schmutz- und Regenwassersiel), die nicht überbaut werden dürfen. Eine weitere Schmutzwasserleitung, die in Nordsüdrichtung von der Marktplatz zum Krohnstieg verläuft, ist durch die Realisierung der Marktgalerie überbaut worden. Das überbaute Teilstück muß jedoch zur Aufrechterhaltung einer funktionsgerechten Entwässerung im Bereich der Marktplatz ersetzt und in veränderter Führung an die weiter östlich verlaufende o. g. Sielleitung angeschlossen werden. Ein Teil der Marktplatz auf den Flurstücken 10121 und 10125 soll durch eine zum Einkaufszentrum gehörende Tiefgarage im Rahmen einer Sondernutzung öffentlichen Straßengrundes unterbaut werden.

4.3.2 Parkfläche

Das im östlichen Teil des Plangebiets über dem in Tieflage vorhandenen Gleiskörper der Hamburger Hochbahn AG und der Deutschen Bahn AG vorhandene fünfgeschossige Parkhaus wird als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ ausgewiesen und bestandsgemäß als oberirdisches Parkbauwerk mit Dachparkplätzen gesichert. Die im Erdgeschoß des Parkhauses vorhandenen Ladennutzungen und die Tankstelle können weiterhin erhalten bleiben. Zur Sicherung der sich hier befindenden Durchfahrt zu der auf dem Flurstück 7915 ausgewiesenen Garage wird eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt.

4.4 Straßenverkehrsflächen

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen der Straßen Krohnstieg, Reekamp, Eberhofweg und Tangstedter Landstraße sind bis auf das Flurstück 10129 ihrem Bestand entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen. Auf dem Flurstück 10129 werden zur Begradigung der Straßenlinie im Bereich der neuen Ladenzeile zwischen Marktplatz und Krohnstieg geringfügige Flächenteile der heutigen Straßenverkehrsfläche als Kerngebietsfläche ausgewiesen.

4.5 Stellplätze/Garagen/Tiefgaragen

Die Freie und Hansestadt Hamburg beabsichtigt, für die Erdgeschoßfläche der zweigeschossig ausgewiesenen Garage am Eberhofweg auf dem Flurstück 7915 ein Dauernutzungsrecht zu erwerben, um dort öffentliche Stellplätze für den Bedarf des Wochenmarktes unterzubringen. Die Zu- und Abfahrt zur Garage soll hauptsächlich von der Tangstedter Landstraße erfolgen, um für den heute schon stark verkehrsbelasteten westlich gelegenen Abschnitt des Krohnstiegs sowie für die Straßen Reekamp und Eberhofweg zukünftig die Verkehrsbelastungen weitgehend begrenzen zu können. Deshalb soll eine Zu- und Abfahrt zur Garagenfläche vom Eberhofweg nur ausnahmsweise zugelassen werden. In diesem Zusammenhang ist die notwendige Durchbrechung des durchgehend festgesetzten dichtwachsenden Pflanzstreifens zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage erforderlich. In § 2 Nummer 13 ist daher geregelt, daß ausnahmsweise die Zufahrt der Garage auf dem Flurstück 7915 vom Eberhofweg zugelassen und die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern unterbrochen werden kann.

Die für das neue Einkaufszentrum notwendigen Stellplätze sind hauptsächlich in einer vom Krohnstieg anfahrbaren Tiefgarage unterzubringen. Nicht auf eigenem Grund nachweisbare Stellplätze können in der zweigeschossigen Garage am Eberhofweg nachgewiesen werden.

Über den Abschnitt entlang des Krohnstiegs, in dem der Anschluß der Grundstücke zulässig ist, soll neben der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und einer Anlieferungsmöglichkeit im Westen auch der Anlieferverkehr für den östlich angrenzenden Bereich des Einkaufszentrums sowie die Beschickung des Marktes im Osten über das Flurstück 10125 erfolgen.

Die in der ersten Baustufe zu errichtende Tiefgarage innerhalb der Kerngebietsfläche westlich des Marktplatzes ist entsprechend eines auf einer Verkehrsprognose für das Jahr 2010 beruhenden Verkehrsgutachtens so dimensioniert, daß vorhandene Leistungsreserven am Anschlußpunkt Krohnstieg voll ausgeschöpft werden. Weitere in einer zweiten Baustufe zu realisierende Stellplätze müssen über die Straßen Eberhofweg und Reekamp an den Krohnstieg angeschlossen werden. Der vierspurige Ausbau der Straße Krohnstieg wird auch nach Fertigstellung der Ortsumgehung Fuhlsbüttel beibehalten werden.

Die Stellplatzanlage der fünfgeschossigen Wohnbebauung auf dem Flurstück 10122 ist so ausgewiesen, daß eine Verlegung der derzeitigen Zufahrt nach Norden möglich ist. Dieser direkte Anschluß an den Eberhofweg ist anzustreben, da die Marktnutzung durch die zur Zeit vorhandene Überfahrt zu den Stellplätzen behindert wird.

Die sich aus der Wohnnutzung am Reekamp auf dem Flurstück 10127 ergebenden notwendigen Stellplätze, die nicht im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum nachgewiesen werden, sollen zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen der Wohnnutzung in Tiefgaragen angeordnet werden. In § 2 Nummer 11 Satz 1 ist deshalb geregelt, daß im allgemeinen Wohngebiet auf dem Flurstück 10127 östlich der Straße Reekamp Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind.

4.6 Lärmschutz

Eine 1995 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der DIN 18005 hat ergeben, daß die im Plangebiet vorhandene Immissionsbelastung planerische Schutzmaßnahmen erfordert. Zum Schutz der Wohnnutzungen vor dem Straßenverkehrslärm insbesondere des Krohnstiegs sind aktive Lärmschutzmaßnahmen wegen fehlender Flächen für Lärmschutzwälle oder -wände sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung in den Straßenräumen nicht möglich. Deshalb kann ein wirksamer Schutz gegen den Verkehrslärm nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden. Entsprechend ist in § 2 Nummer 6 bestimmt, daß in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume und in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muß für die Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Damit soll den Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Erschließungsverkehr im Bereich des Einkaufszentrums entgegengewirkt werden. Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 10. Dezember 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 321, 328), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungs-

verfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

4.7 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Soweit Bäume außerhalb von überbaubaren Flächen für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die die Gebäudestellung beeinflussenden Bäume auf den Wohngebiets- und Kerngebietsflächen. In § 2 Nummer 8 ist vorgeschrieben, daß für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Mit dieser Regelung sollen die dauerhafte Erhaltung des zu schützenden Baumbestandes gesichert und Wachstumsbeeinträchtigungen im Kronenbereich weitgehend ausgeschlossen werden. Die Anpflanzungsgebote für Baumgruppen am westlichen Rand der Kerngebietsfläche auf den Flurstücken 10127 und 10128 sowie nördlich des Flurstücks 7915 sollen eine Funktionstrennung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Kerngebiet bzw. zwischen der Garagenfläche und der nördlich angrenzenden Kerngebietsfläche (außerhalb des Plangebiets) sicherstellen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume sollen in die Neupflanzung integriert werden.

Die entsprechend dem festgesetzten Anpflanzungsgebot im Kerngebiet auf den Flurstücken 10119 und 10128 entlang des Krohnstiegs zu pflanzende Baumreihe dient der Eingrünung des ausgedehnten Baukörpers des Einkaufszentrums und schafft hier eine grüne Straßenkante, die aus Platzgründen nicht auf der Straßenverkehrsfläche hergestellt werden kann. Eine geringfügige Verschiebung der Baumstandorte nach Festlegung der Zufahrts- und Anlieferungsbereiche ist möglich.

In § 2 Nummer 5 ist vorgeschrieben, daß in den Kerngebieten mit Ausnahme der Flurstücke 7915 und 10092 fensterlose Außenwände von baulichen Anlagen sowie Fassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu

begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Mit dieser Vorschrift soll bei größeren durchgehenden Außenwandflächen mit wenigen Öffnungen eine optische Aufwertung der Fassaden sowie eine Verbesserung des Klimas und der Luftreinhaltung erreicht werden.

In § 2 Nummer 9 ist festgesetzt, daß auf Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß auch bei Stellplatzanlagen ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt, die sich gestalterisch, kleinklimatisch und lufthygienisch positiv auswirkt.

In § 2 Nummer 11 Satz 2 ist für das allgemeine Wohngebiet östlich der Straße Reekamp (Flurstück 10127) vorgeschrieben, daß nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu begrünen sind. Durch die vorgeschriebene durchwurzelbare Überdeckungsschicht und -höhe sollen ausreichende Wachstumsbedingungen für eine angemessene Bepflanzung geschaffen und der Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden. Außerdem soll eine Einschränkung der Wohnqualität durch Stellplatzflächen im Westen der Wohngebäude vermieden werden.

In § 2 Nummer 12 ist geregelt, daß für festgesetzte Baumpflanzungen einheimische großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden sind. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Mit dieser Regelung soll bei der Neuanpflanzung von Bäumen eine Mindestqualität der Gehölze zur Erlangung einer wirksamen Begrünung einschließlich der hierfür erforderlichen Wachstumsbedingungen sichergestellt werden. Es sind einheimische Laubbäume zu verwenden, da einheimische Pflanzenarten im besonderen Maß der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind als andere Baumarten.

4.8 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5 und 9 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und

Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 8, 11 Satz 2 und 12 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

4.9 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 19. Oktober 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2978, 2999). 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 dem Bebauungsplan werden bauliche Verdichtungen des Zentrums Langenhorner Markt ermöglicht. Bei den festgesetzten überbaubaren Flächen handelt es sich ganz überwiegend um schon bebaute oder versiegelte Flächen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen besonders erhaltenswerter Bäume werden durch die festgesetzten Erhaltungsgebote vermieden. Die Anpflanzungsgebote sorgen zusammen mit der vorgeschriebenen Fassadenbegrünung für fensterlose bzw. großflächige Außenwände, mit der Pflanzverpflichtung von Bäumen auf Stellplatzanlagen und mit der im allgemeinen Wohngebiet östlich der Straße Reekamp vorgeschriebenen Überdeckung auf Tiefgaragen an den optisch relevanten Bereichen für die notwendige Eingrünung der Baugebiete und tragen dazu bei, den Verlust an derzeit begrünten Flächen zu kompensieren.

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

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Langenhorn 49 vom 5. November 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 446) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 68.000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 22.050 m², für Bahnanlagen etwa 1.200 m², für die Parkfläche etwa 5.050 m² sowie für die Marktfäche etwa 4.050 m² benötigt. Kosten entstehen durch den Umbau der Marktfäche.

