

Begründung

zum Bebauungsplan Langenhorn 37

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 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 6/92 vom 14. September 1992 (Amtl. Anz. S. 1777) mit der Ergänzung vom 8. November 2000 (N 8/2000) (Amtl. Anz. S. 3889) eingeleitet. Im April 1994 wurde nach der öffentlichen Plandiskussion der nördlich der Straße Krohnstieg gelegene Teil des Plangebiets abgetrennt und als eigenständiges Planverfahren unter der Bezeichnung Langenhorn 32 fortgeführt und am 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 293) festgestellt.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Januar 1994, 8. November 2000 und 9. März 2001 (Amtl. Anz. 1994 S. 225, 2000 S. 3890 und 2001 S. 929) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung der Flächen südlich des Krohnstiegs schaffen. Neben der Sicherung von neu geplanten, über den Bestand hinausgehenden Kerngebietsnutzungen sollen die östlich des Timmwegs vorhandenen Wohnnutzungen bestandsorientiert gesichert werden. Westlich des Timmwegs sollen zusätzliche Wohnnutzungen im Rahmen einer angemessenen Arrondierung des Bestandes ermöglicht werden. Eine überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung soll abgesichert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 38. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans östlich der Langenhorner Chaussee und südlich der Straße Krohnstieg gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Nördlich der Tangstedter Landstraße sind gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Die Straßen Krohnstieg und Langenhorner Chaussee sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Die U-Bahnlinie ist als Schnellbahn dargestellt.

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) mit seiner 10. Änderung stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm die Milieus Verdichteter Stadtraum, Parkanlage, Gleisanlage oberirdisch sowie sonstige Hauptverkehrsstraßen (Krohnstieg, Langenhorner Chaussee) und die milieuübergreifende Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a) und Parkanlage (10a) dar und hebt die Gleisanlage (14d) und Hauptverkehrsstraßen (14e) (Krohnstieg, Langenhorner Chaussee) hervor.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Baustufenplan Langenhorn in der Fassung vom 28. Februar 1956 (HmbGVBl. S. 28) sieht für den Bereich Tangstedter Landstraße Wohngebiet in zweigeschossiger geschlossener Bauweise, im Bereich Krohnstieg, Timmweg und Timmstieg Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise vor. Entlang der Langenhorner Chaussee ist Mischgebiet in zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Im Eckbereich Langenhorner Chaussee/Tangstedter Landstraße ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Teilbebauungsplan TB 286 vom 12. Mai 1959 (HmbGVBl. S. 69) sieht für den Krohnstieg neue Straßenflächen sowie entlang des Krohnstiegs einen 8 m breiten, im nördlichen Bereich des Timmwegs einen 7 m breiten Streifen vor, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel und im Bereich der Lärmschutzzonen 2 und 3.

3.1.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für den Bebauungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Nr. 18 der Anlage zu § 3 Absatz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193, 1217) durchgeführt. Danach ist der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Rahmen eines Bebauungsplanes ab einer Geschossfläche von 5000 m² UVP-pflichtig. Die Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG erfolgte nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Als Grundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde ein landschaftsplanerisches Gutachten (2000), ein Verkehrsgutachten (2000, Ergänzung 2001) und eine lärmtechnische Untersuchung (1999; Ergänzung 2000) erarbeitet. Die Ergebnisse der UVP sind in Ziffer 5 im Umweltbericht dargestellt.

3.2 Andere planerische 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 Einkaufszentrum wurde im abgetrennten Bebauungsplanverfahren Langenhorn 32 überplant; der Bebauungsplan Langenhorn 32 wurde am 25. Juni 1997 festgestellt.

Außerdem wurde ein Gutachten zur Eingriffsregelung (2000), ein Verkehrsgutachten für die Bebauung am Krohnstieg (1999 und 2000 mit Ergänzung 2001), eine lärmtechnische Untersuchung (1999, Ergänzung 2000) nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der DIN 18005 und eine Umweltverträglichkeitsprüfung (2000) durchgeführt.

3.3 Angaben zum Bestand

In den ein- bis dreigeschossigen Gebäuden entlang der Tangstedter Landstraße befinden sich im Erdgeschoss zum großen Teil Geschäfte, in den oberen Geschossen sind Wohnungen untergebracht. Im Eckbereich westlich Tangstedter Landstraße/Krohnstieg ist ein Postamt untergebracht. Auf Flurstück 3864 an der Tangstedter Landstraße befindet sich ein Bürgerhaus. Im Eckbereich östlich Tangstedter Landstraße/Krohnstieg befindet sich die U-Bahnhaltestelle Langenhorn-Markt mit Bahnhof und Bahnhofsvorplatz.

Entlang des Krohnstiegs befinden sich im östlichen Teil Flächen, die zur Zeit als Grabeland verpachtet sind, im westlichen Straßenabschnitt befindet sich eine Stellplatzanlage. Im Kreuzungsbereich zur Langenhorner Chaussee befindet sich ein 3-geschossiges Wohngebäude.

In den ein- bis dreigeschossigen Gebäuden entlang der Langenhorner Chaussee befinden sich Geschäfte, Klein-Gewerbe und Wohnungen.

Im Eckbereich Langenhorner Chaussee/Tangstedter Landstraße befindet sich auf dem Flurstück 322 ein Regenrückhaltebecken der Hamburger Stadtentwässerung, westlich und östlich schließt sich je eine kleine öffentliche Parkanlage an. Im Innenbereich des Plangebiets am Timmstieg und Timmweg ist ein- und zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden.

Auf Flurstück 5288 im Eckbereich Langenhorner Chaussee/Krohnstieg sowie auf Flurstück 321 im Eckbereich Langenhorner Chaussee/Tangstedter Landstraße ist jeweils eine HEW-Netzstation vorhanden.

Auf Flurstück 7825 befindet sich eine Tonrohrleitung, die zur Entwässerung des Flurstücks 3864 dient.

Im Timmweg und im nördlichen Bereich des Timmstiegs befindet sich eine unterirdische Abwasserleitung der Hamburger Stadtentwässerung .

Im gesamten Plangebiet gibt es erhaltenswerten Baumbestand.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Bestandsicherung an der Tangstedter Landstraße wird allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, für die Flurstücke 3411, 3412 und 3413 aufgrund der größeren Grundstücke mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Bebauungstiefe orientiert sich am Bestand mit 12 und 15 m. Für die rückwärtigen Bereiche sind geringfügige eingeschossige Erweiterungen mit einer Bebauungstiefe von 8 m für die im Erdgeschossbereich vorhandenen Läden vorgesehen. Das Eckgebäude Tangstedter Landstraße /Timmweg auf dem Flurstück 340 wird bestandsgemäß dreigeschossig ausgewiesen und erhält ebenfalls eine eingeschossige rückwärtige Erweiterungsmöglichkeit. Auf Flurstück 5560 ist ein neues Gebäude errichtet worden und bestandsorientiert eingeschossig ausgewiesen.

Es wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da es sich hier im Bestand hauptsächlich um Wohnnutzungen handelt und die gewerblichen Nutzungen sich nur auf den Erdgeschossbereich beschränken. Es handelt sich um Nutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

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 37 in einem Bereich, in dem die Ausweisung von Wohnnutzung vertretbar ist. Hiernach können vorhandene Wohngebiete mit planungsrechtlicher Absicherung weiter gesichert und maßvoll arrondiert werden (siehe 4.11.2. Fluglärm).

Auf den Flurstücken 3413, 3412, 3411 wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit der Ausweisung einer GRZ von 0,3 unterschritten. Diese Unterschreitung begründet sich dadurch, dass keine weiteren Wohngebietsausweisungen im rückwärtigen Bereich der Flurstücke im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel erfolgen sollen, da dies eine maßvolle Arrondierung überschreiten würde.

Östlich des Timmweges wird eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ausgewiesen. Es handelt sich hier um eine Flächenausweisung mit einer Bebauungstiefe von 25 m. Die ausgewiesene überbaubare Fläche soll die vorhandene Bebauungsstruktur sichern und Entwicklungsspielräume im Wohngebiet begrenzen.

Die westlich des Timmweges getroffenen Festsetzungen, zweigeschossige offene Bauweise, und einer GRZ von 0,4 sollen über die Bestandssicherung auf einigen Grundstücken hinaus in

geringem Umfang zusätzliche Wohnnutzungen als angemessene Arrondierung des Bestandes ermöglichen. Die festgesetzte überbaubare Fläche soll einen geringen Spielraum für die Anordnung der Gebäude bieten, die sich aus den Flurstückszuschnitten und Eigentumsverhältnissen ergibt. Die Bebauungstiefe wird mit 16 m festgesetzt, um bei den Wohnungsgrundrissen einen gewissen Spielraum zu haben.

Südlich des Timmstiegs wird bestandsgemäß eine dreigeschossige offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird unterschritten, da nur eine maßvolle Arrondierung von Wohngebietsausweisungen im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel zulässig ist.

4.2 Kerngebiet

Der Bereich südlich des Krohnstiegs (Flurstücke 7824, 7825, 3459, 3460, 3450 und 336 sowie auf den Teilflächen der Flurstücke 5288, 326, 335, 3555) soll durch die Festsetzung von Kerngebiet in geschlossener Bauweise städtebaulich neu gefasst und planungsrechtlich gesichert werden. Die Baumassenverteilung wurde aus dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Langenhorner Markt“ entwickelt, ist zum Teil auf der nördlichen Seite des Krohnstiegs bereits realisiert worden und soll nun baulich auf der Südseite des Krohnstiegs fortgesetzt werden.

– Kerngebiet entlang des Krohnstiegs

Entlang des Krohnstiegs wird Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,7 ausgewiesen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in beiden Eckbereichen (Flurstücke 3460 und 336) zwingend fünfgeschossig festgesetzt, um für die geplanten gewerblichen Nutzungen eine gestalterische Betonung in diesen Eckbereichen zu erreichen.

Außerdem ist in § 2 Nummer 8 geregelt, dass auf den Flurstücken 3460 und 336 oberhalb der als zwingend festgesetzten Vollgeschosse Staffelgeschosse unzulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die zwingend fünfgeschossig festgesetzten Eckbereiche südlich des Krohnstiegs die Gebäude auf der Nordseite des Krohnstiegs, die fünfgeschossig ohne Staffelgeschoss ausgebildet sind, nicht überragen.

Im südlichen Bereich des Flurstücks 336 ist eine dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit mit einer Bebauungstiefe von 23 m festgesetzt; um hier hinter dem Blockrand einen höhenmäßig gestaffelten Übergang der Kerngebietsnutzung zum südlich angrenzenden Wohngebiet zu

erreichen. Durch die Festsetzung der Bebauungstiefe mit 23 m wird bei der Ausgestaltung des Baukörpers eine Flexibilität ermöglicht.

Im Bereich der westlichen Gebäudewand am Krohnstieg ist auf Flurstück 336 eine Baulinie festgesetzt, um an dieser Stelle, an der die Flurstücksgrenze 336 einen stumpfen Winkel zur Straßenlinie bildet, eine glatte rechtwinklig zu errichtende städtebauliche Kante zu sichern.

Im mittleren Abschnitt der ausgewiesenen Randbebauung ist eine Gebäudehöhe von 19 m bezogen auf den Krohnstieg festgesetzt. Der rückwärtige Teil der festgesetzten Bebauung erfährt nach Süden eine Staffelung. Die Gebäudehöhen werden hier, bezogen auf den Timmweg, mit 7 m bzw. 14 m festgesetzt. Im Bereich des Durchganges soll ein ellipsenförmiges Gebäudeteil mit einer Auskragung über dem Krohnstieg entstehen, welches im Norden mit 21 m Gebäudehöhe bezogen auf den Krohnstieg und im rückwärtigen Bereich mit 18 m Gebäudehöhe bezogen auf den Timmweg festgesetzt wird.

Die Auskragung in einer Tiefe von 4 m wird mit einer Baulinie und einer lichten Höhe von mind. 4,5 m festgesetzt.

Aufgrund der stadträumlichen Gegebenheiten wird der überbaubare Bereich als Baukörperfestsetzung ausgewiesen, der ein Hochbau-Entwurf zugrunde gelegt wurde. Die Gebäudetiefe beträgt bis zu 50 m.

Die unterschiedlichen Bebauungstiefen von 24, 5, 21, 13, 28 und 17 m orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept. Sie ermöglichen flexible Grundrissgestaltungen.

Durch die Festsetzung von unterschiedlichen Gebäudehöhen soll erreicht werden, dass die Baumasse zwischen den beiden geplanten fünfgeschossigen Eckgebäuden aufgelockert wird, welches durch Festsetzung des elliptischen Baukörperteils mit der Auskragung in den Straßenraum unterstützt werden kann..

Der engen Nachbarschaft zum südlich angrenzenden zweigeschossig ausgewiesenen Wohngebiet wird durch eine Gebäudehöhenbegrenzung von 7 m und 14 m an dieser Stelle entsprochen. Durch die Festsetzung unterschiedlicher Bauhöhen soll erreicht werden, dass die Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes zum Wohngebiet auf ein vertretbares Maß begrenzt wird.

Diese höhenmäßig begrenzten Gebäudeteile sollen eine Dachbegrünung erhalten (vergleiche 4.10 Begrünungsmaßnahmen).

Auf der südlichen Teilfläche von Flurstück 7825 wird ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt, um entlang der Nutzungsgrenze zum Wohngebiet die im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzungen erforderlichen, die angrenzende Wohnnutzung jedoch störenden Lagerflächen oder Abstellflächen für Kraftfahrzeuge

außerhalb des geplanten Gebäudes zu verhindern. Feuerwehruzufahrten und notwendige Wegeflächen sind hiervon nicht betroffen .

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit der Ausweisung einer GRZ von 0,7 unterschritten. Diese Unterschreitung begründet sich dadurch, dass auf der Kerngebietsfläche erhaltenswerter Baumbestand im größeren Umfang vorhanden ist und gesichert werden soll. Darüber hinaus sind Baum- und Strauchanpflanzungen entlang der Nutzungsgrenze westlich des Timmstiegs ausgewiesen (siehe 4.10 Begrünungsmaßnahmen).

Um eine parallel zum Krohnstieg geschlossene Randbebauung zu ermöglichen, wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Zur Aufnahme der geplanten öffentlichen Fußwegeverbindung ist eine jederzeit geöffnete Durchquerung des Gebäudes zu schaffen. Daher wird im Kerngebiet ein Durchgang mit einem öffentlichen Gehrecht festgesetzt, der in seiner Lage und Mindestbreite bindend ist (vergleiche 4.5.2 Gehrechte).

Der zentrale Standort Langenhorn-Markt bietet durch die südlich des Krohnstiegs liegende unbebaute Fläche noch einen erheblichen Entwicklungsspielraum. Einen Schwerpunkt der Nutzungen in zentralen Standorten bilden Einzelhandelsflächen. Am Standort Langenhorn-Markt soll südlich des Krohnstiegs eine aktive Entwicklung der Einzelhandelsflächen mit attraktiven ergänzenden Warenangeboten zur Stützung und Erweiterung des gesamten Einkaufszentrums ermöglicht werden. Zur Sicherung dieser Zielsetzung und einer verträglichen Entwicklung der Größenordnung des gesamten Einzelhandelsflächenangebots am Standort Langenhorn-Markt sollen die festgesetzten Einzelhandelsflächen südlich entlang des Krohnstiegs auf eine Geschossfläche von 15.000 m² begrenzt werden. Daher ist in § 2 Nummer 2 festgesetzt, dass auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche maximal 15.000 m² Geschossfläche für Einzelhandelsnutzungen zulässig sind. Bei der Ermittlung dieser Geschossfläche bleiben die Flächen von Anlieferungs-, Lager- und Funktionsräumen etc. unberücksichtigt.

Die hinter dem Blockrand liegende, mit „(b)“ bezeichnete dreigeschossig überbaubare Fläche im südlichen Bereich des Flurstücks 336 eignet sich im Hinblick auf ihre Erschließung nicht für Nutzungen mit intensivem Publikumsverkehr. Dementsprechend ist in § 2 Nummer 3 festgesetzt, dass auf der mit „(b)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets Einzelhandelsnutzungen unzulässig sind.

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen und Garagengeschossen zulässig (vergleiche 4.3 Stellplätze und Garagen).

- Kerngebiet Flurstücke 1400 und 3450 (Eckbereich Krohnstieg/Ost- und Westseite Tangstedter Landstraße)

Im Eckbereich Krohnstieg/Ostseite Tangstedter Landstraße wird auf Flurstück 1400 eine Kerngebietsfläche in viergeschossig geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich wird eine eingeschossige Bebauung planungsrechtlich gesichert. Diese Festsetzungen sollen in unmittelbarer Nähe der U-Bahnhaltestelle Langenhorn-Markt eine der Lagegunst angemessene Nutzung und einen städtebaulichen Abschluss des Bahnhofsvorplatzbereiches ermöglichen. Die größere Bebauungstiefe im ersten Vollgeschoss entspricht dem Bestand und soll bei einer Umstrukturierung einen größeren Spielraum für die Erdgeschossnutzungen bieten.

Der eingeschossige rückwärtige Gebäudeteil ist mit einer Dachbegrünung zu versehen (vergleiche 4.10 Begrünungsmaßnahmen).

Im Eckbereich Krohnstieg/Westseite Tangstedter Landstraße wird auf Flurstück 3450 eine Kerngebietsfläche in dreigeschossiger geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit soll im Anschluss an die fünfgeschossige hohe Eckbebauung ein Spielraum für Kerngebietsnutzungen gegeben werden, die in der Höhenentwicklung mit drei Vollgeschossen einen abgestuften Übergang zur südlich anschließenden zweigeschossigen Wohnbebauung an der Tangstedter Landstraße bilden.

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen und Garagengeschossen zulässig (vergleiche 4.3 Stellplätze und Garagen)

- Kerngebiet entlang der Langenhorner Chaussee

Entlang der Langenhorner Chaussee wird in Anlehnung an den Bestand dreigeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 festgesetzt. Die Festsetzung von Kerngebiet in geschlossener Bauweise ist als langfristige Entwicklung entlang der Langenhorner Chaussee zu betrachten. Es wird keine Bestands-Baukörperfestsetzung angestrebt, sondern ein geschlossener Riegel, der das dahinterliegende Wohngebiet vom Verkehrslärm der Langenhorner Chaussee schützen soll. Die Baugrenzen bzw. die Bebauungstiefe von 15 m im rückwärtigen Bereich wurden so gewählt, dass der größte Teil des Bestandes (vor allem die rückwärtigen Wohngebäude) in die überbaubare Fläche mit einbezogen sind.

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen und Garagengeschossen zulässig (vergleiche 4.3 Stellplätze und Garagen)

Zum Schutz der Wohngebiete durch Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr wird für alle Kerngebiete eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine Wohnnutzung im Blockrand entlang der Hauptverkehrsstraßen Krohnstieg und Langenhorner Chaussee wird deshalb ausgeschlossen. Daher ist in § 2 Nummer 4 festgesetzt, dass im Kerngebiet bis auf die mit "(c)" bezeichneten Flächen Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen werden. In den mit "(c)" bezeichneten Flächen im Block-Innenbereich an der Langenhorner Chaussee wird Wohnen ausnahmsweise zugelassen, da bei geschlossener Bebauung dieser Bereich vom Verkehrslärm geschützt liegt. Nach den Richtlinien des Orientierungsrahmens für eine Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel liegt das Plangebiet Langenhorn 37 in einem Bereich, in dem die Ausweisung von Wohnungen vertretbar ist. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser mit Wohnnutzung im Kerngebiet an der Langenhorner Chaussee werden mit dieser Festsetzung weitgehend abgesichert.

In § 2 Nummer 7 ist festgesetzt, dass in den Kerngebieten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig sind. Ausnahmen für sonstige Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen soll verhindern, dass sich die vorhandene Verkehrsbelastung in den Straßen Krohnstieg und Langenhorner Chaussee weiter verstärkt und der mit Tankstellen verbundene erhebliche Zu- und Abfahrtsverkehr zu Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorhandene und geplante Kerngebietsnutzung führt. Eine Tankstelle benötigt 2 Gehwegüberfahrten, für die Kerngebiete kann jedoch nur eine begrenzte Anzahl von Gehwegüberfahrten zugelassen werden.

Auf der Grundlage der durchgeführten Verkehrsgutachten wurde festgestellt, dass insgesamt 4 Gehwegüberfahrten auf die Kerngebietsfläche am Krohnstieg aus verkehrstechnischer Sicht möglich sind. Sie sind im Genehmigungsverfahren detailliert festzulegen. Die Anlieferung sowie die Zufahrten zu den Tiefgaragen aus dem Kerngebiet am Krohnstieg dürfen nur vom Krohnstieg aus erfolgen, um das hinter dem Kerngebiet angrenzende Wohngebiet nicht mit Zu- und Abfahrtsverkehr aus dem Kerngebiet zu belasten. Daher

werden auf dem Timmweg Gehwegüberfahrten im Bereich des Kerngebietes ausgeschlossen.

4.3 Fläche für Stellplätze und Garagen

In § 2 Nummer 9 ist festgesetzt, dass in den Kerngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen und Garagengeschossen zulässig sind. Oberirdische Stellplätze für Besucher können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Außenwände der Garagengeschosse sind zu den allgemeinen Wohngebieten geschlossen auszubilden.

Aufgrund der geschützten Freiflächen und Baumerhaltungsgebote im Kerngebiet am Krohnstieg und der beengten Flächensituationen, z. B. auf Flurstück 1400, ist diese Festsetzung erforderlich. Damit können die wenigen Freiflächen von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden und größere Anteile offener Bodenflächen erhalten bleiben. Oberirdische Grundstücksflächen sollen nur ausnahmsweise in geringem Umfang durch Besucherstellplätze im Sinne einer kundenfreundlichen Verkehrsabwicklung in Anspruch genommen werden. Der heutige Bestand ist von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind zu begrünen, auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen (vergleiche 4.10 Begrünungsmaßnahmen). Die Ausbildung geschlossener Fassaden für mögliche Garagengeschosse im Kerngebiet ist erforderlich um die Wohnruhe für das südlich angrenzende Wohngebiet zu gewährleisten.

4.4 Fläche für Gemeinbedarf

Auf Flurstück 3864 an der Tangstedter Landstraße wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bürgerhaus bestandsgemäß ausgewiesen. Um eine städtebauliche Anpassung mit abgestuftem Übergang zur nachbarlichen drei- und fünfgeschossigen Kerngebietsbebauung zu ermöglichen, wird gegenüber dem Bestand die Bebaubarkeit von 2 auf 3 Vollgeschosse erhöht. Die ausgewiesene GRZ beträgt bestandsgemäß 0,4.

4.5 Straßenverkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Krohnstieg

Für die Straßenverkehrsfläche Krohnstieg wird auf der überwiegenden Länge eine Querschnittsbreite von 30 Metern, im Kreuzungsbereich Krohnstieg/Langenhörner Chaussee ca. 35,5 m benötigt. Die Verbreiterung dieser Straßenverkehrsfläche um ca. 2 m bis 5 m wird auf der Südseite des Krohnstiegs erfolgen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Querschnitt

ist so bemessen, dass für Abbiegespuren, breitere Geh- und Radwege sowie eine Bepflanzung mit Bäumen ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Der vierspurige Ausbau der Straße Krohnstieg wird beibehalten.

Die am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindliche Straßenbrücke über dem U-Bahneinschnitt wird nachrichtlich übernommen.

Die für den Fahrverkehr erforderliche Anbindung des geplanten Gebäudekomplexes an den Krohnstieg erfolgt jeweils über eine Zufahrt im Westen und im Osten.

Die Anlieferung für die im westlichen Teil des Gebäudekomplexes ansässigen Nutzungen soll über eine Gehwegüberfahrt ermöglicht werden. Die Zu- und Abfahrt erfolgt rechts rein / rechts raus.

In der Mitte des Gebäudekomplexes entsteht der zentrale Eingangsbereich, der nur für Fußgänger vorgesehen ist. Die Verbindung zum Zentrum auf der Nordseite des Krohnstiegs wird durch eine Fußgängersignalanlage hergestellt. Für Anlieferungen soll hier eine Ladebucht eingerichtet werden.

Im Osten des Gebäudekomplexes entsteht die Zufahrt zum Parkhaus in Form einer Spindel. Darüber hinaus ist hier die Zu- und Abfahrt für die Anlieferung und die Postzufahrt vorgesehen. Zusätzlich zu der Möglichkeit rechts rein / rechts raus zu fahren, soll hier eine Linksabbiegespur auf dem Krohnstieg entstehen. Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage ist erforderlich, um den Verkehr aus dem Parkhaus in Richtung Westen abzuwickeln. Nur für die aus dem Parkhaus ausfahrenden Fahrzeuge soll die Möglichkeit bestehen, aus dem Gebäude links in den Krohnstieg einzubiegen.

Langenhorner Chaussee

Langfristig benötigt die Langenhorner Chaussee für Nebenflächen, Verlängerung der Rechtsabbiegespur zum Krohnstieg, eine Verbreiterung der durchgehenden vierstreifigen Fahrbahn und die Verbreiterung der Linkabbiegespur in der Langenhorner Chaussee zur Tangstedter Landstraße neue Straßenverkehrsflächen. Diese werden im Plangebiet auf der Ostseite der Langenhorner Chaussee im Bereich der Flurstücke 5288, 753, 331, 755, 329, 328, 213, 324 und 321 als neue Straßenverkehrsflächen ausgewiesen (Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um ca. 2 m bis 5 m).

Tangstedter Landstraße

Die bestehende Straßenverkehrsfläche der Tangstedter Landstraße wird weitgehend ihrem Bestand entsprechend ausgewiesen. Lediglich im Kreuzungsbereich Langenhorner Chaussee

erhält die Tangstedter Landstraße eine Flächenaufweitung (Eckabschrägung), die aufgrund der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche Langenhorner Chaussee entsteht.

Die Tangstedter Landstraße ist zur Zeit als Einbahnstraße in Fahrrichtung Norden ausgebildet. Sollte wieder ein Zweirichtungsverkehr eingerichtet werden, ist die bestandsmäßig ausgewiesene Straßenverkehrsfläche in ihrer Querschnittbreite auch hierfür ausreichend bemessen.

Timmweg

Der nördliche Teil des Timmwegs wird als Straßenverkehrsfläche entwidmet und mit der Ausweisung als Kerngebietsfläche überplant. In Höhe des Flurstücks 3497 erhält der Timmweg daher eine Wendemöglichkeit. Da aufgrund des Wohnstraßencharakters des Timmweges keine Anlieferungen für das nördlich der Kehre festgesetzte Kerngebiet erfolgen sollen, werden in diesem Bereich Gehwegüberfahrten ausgeschlossen.

Der Timmweg wird zwischen Tangstedter Landstraße und der Einmündung Timmstieg mit einer Breite von 8 m bis 10 m ausgewiesen. Diese festgesetzte Breite ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ausreichend, da nur ein Fußweg auf der Nordseite des Timmweges erforderlich ist. Auf der Südseite befindet sich ein Fußweg in der bestehenden Grünfläche, der über das Flurstück 325 weitergeführt wird und durch eine Baulast (Nr. 02500 vom 20. Dezember 1994) gesichert ist. Ab Höhe der Einmündung Timmstieg benötigt der Timmweg eine Mindestbreite von 7 m, hier wird die Straßenfläche an den Stellen, an denen dieses Maß im Bestand unterschritten wird, verbreitert ausgewiesen. Die 7 m breite Verkehrsfläche soll als Mischfläche hergestellt werden.

Timmstieg

Zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung und Verkehrssicherheit erhält der Timmstieg eine Straßenverbreiterung und wird mit einer Breite von 6 m ausgewiesen.

Bahnhofsvorplatz Tangstedter Landstraße

Der Bahnhofsvorplatz wird bestandsgemäß ausgewiesen.

4.5.2 Gehrechte

Um die geplante örtliche Fuß- und Radwegeverbindung, die aus den Grünanlagen nördlich des Eberhofwegs (außerhalb des Plangebiets) kommend über den Krohnstieg durch die südliche Randbebauung bis zum Timmweg und zur Tangstedter Landstraße führen soll, sicherzustellen,

wird in § 2 Nummer 5 festgesetzt, dass das festgesetzte Gehrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst, einen allgemein zugänglichen Fuß- und Radweg anzulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Die Lage des Durchgangs befindet sich axial in der Verlängerung des Fußweges auf der Nordseite des Krohnstiegs. Der Durchgang darf eine Breite von 7 m nicht unterschreiten, die lichte Höhe muss mind. 4,5 m betragen. Mit Festsetzung dieser Mindestmaße soll erreicht werden, dass trotz der Durchgangstiefe von 50 Metern kein Tunneleffekt entsteht.

Der Fuß- und Radweg muss im Bereich des Durchgangs durch das Kerngebiets-Gebäude auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten (insbesondere sonntags), benutzbar sein, da es sich um eine öffentliche überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung handelt. Der Käufer des städtischen Flurstücks 7824 muss deshalb verbindlich seine Bereitschaft erklären, zur Absicherung der öffentlichen Nutzbarkeit des Weges durch das Gebäude zwischen Krohnstieg und Timmweg, die Eintragung in das Grundbuch zu dulden und einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die öffentliche Nutzbarkeit und deren dauerhafte Sicherung abzuschließen.

4.5.3 Fahrrechte

An der Ostgrenze des Flurstücks 7825 wird eine Durchfahrt mit Fahrrecht in einer Breite von 5 m und einer lichten Höhe von 4,5 m festgesetzt.

Der Grundeigentümer des Flurstücks 7825 hat verbindlich seine Bereitschaft zu erklären, zur Absicherung der privaten Zugänglichkeit (Anlieferung) des Flurstücks 3459 ein Überfahrtsrecht über das Flurstück 7825 einzuräumen. In diesem Zusammenhang sind die Herstellungs- und Unterhaltungskosten zu tragen, die Eintragung in das Grundbuch zu dulden und zur Sicherung dieser Zufahrt ein Vertrag abzuschließen. Diese Regelung ist erforderlich, da durch die Aufhebung eines Teilbereichs des Timmwegs (Flurstück 326) die rückwärtige Anfahrbarkeit für Flurstück 3459 entfällt. Andere Erschließungsmöglichkeiten bestehen zur Zeit nicht.

Auf Flurstück 3459 wird ein Fahrrecht mit einer Breite von 5 m in Verlängerung der Durchfahrt festgesetzt. Damit soll die Erreichbarkeit der bestehenden Garagen auf Flurstück 3450 gesichert werden. Eine Anpassung der konkreten Lage des Fahrrechts ist im Zuge der Realisierung möglich. Hier ist eine private vertragliche Regelung zu treffen, die den Grundeigentümer des Flurstücks 3450 befugt, über Flurstück 3459 auf Flurstück 3450 zu gelangen.

Zur Sicherung der Zufahrtsrechte ist in § 2 Nummer 6 geregelt, dass das festgesetzte Fahrrecht die Befugnis umfasst, für den Anschluss der Flurstücke 3459 und 3450 der Gemarkung Langenhorn an den Krohnstieg eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

4.6 Grünflächen

Die auf den Flurstücken 323 und 321 vorhandenen öffentlichen Grünflächen werden dem Bestand entsprechend mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Zwischen beiden Grundstücken befindet sich ein Rückhaltebecken (siehe 4.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung). Optisch bilden die beiden Parkanlagen und das teichartig gestaltete Rückhaltebecken eine Einheit und bieten im verkehrsbelasteten Plangebiet eine Fläche mit Erholungsfunktion.

4.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Mit der Ausweisung einer Entsorgungsfläche nördlich der Tangstedter Landstraße (Flurstück 322) mit der Zweckbestimmung "Rückhaltebecken" wird ein oberirdisches Regenrückhaltebecken der Hamburger Stadtentwässerung bestandsgemäß übernommen und planungsrechtlich gesichert.

4.8 Oberflächenentwässerung

Durch die im Plangebiet im großen Maß zunehmenden Gebietsverdichtungen erhöhen sich auch dementsprechend die Niederschlagsableitmengen, die von den Regensielen aufzunehmen und abzuleiten wären. Für das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser stehen keine weiteren Kapazitäten in den Regensielen zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher bei den Neubebauungen (am Krohnstieg, an der Langenhorner Chaussee und der Tangstedter Landstraße) zukünftig (z. B. in Zisternen) zurückgehalten werden, bevor es stark verzögert in die vorhandenen Regensiele abgeleitet werden darf. Bei der Wohnbebauung im Bereich Timmweg/Timmstieg ist ein Nachweis zur Niederschlagsabwasserableitung (z. B. durch Versickerung) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

In § 2 Nummer 16 ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Damit sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie

Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung unzulässig; zudem wird einer durchgehenden Versiegelung entgegengewirkt sowie eine Verbesserung der Versickerung des Regenwassers in den Baugebieten erreicht.

4. 9 Bahnanlagen

Die Fläche für die Bahnanlagen der U-Bahnlinie 1 wird ihrem Ausbau gemäß nachrichtlich in den Bebauungsplan als Bahnanlage übernommen.

4. 10 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 (HmbGVBl. S. 167).

In § 2 Nummer 10 ist festgesetzt, dass in den Kerngebieten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Mit dieser Regelung sollen größere Außenwandflächen von Gebäuden begrünt und damit das Volumen der Baukörper durch Milderung der optischen Dominanz angemessen in das städtebauliche Umfeld, insbesondere in die Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohnnutzungen, eingegliedert werden. Darüber hinaus soll für einen klimatischen Ausgleich gesorgt und die Luftreinhaltung verbessert werden.

In § 2 Nummer 11 ist festgesetzt, dass Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden und die Dachflächen der Gebäude im Kerngebiet mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von 7 m und 14 m mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Dadurch wird der Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere geschaffen, Hitze- und Staubemission verringert, eine positive ökologische Wirkung erreicht (z.B. Abflussverzögerung von Niederschlagswasser) und die Blickbeziehung von höheren Gebäuden auf niedrigere Dachflächen durch eine verträgliche Gestaltung verbessert.

Nach § 2 Nummer 12 sind nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen mit Ausnahme von Erschließungsflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht als Überdeckung der Tiefgarage

ausgeglichen und eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht wird.

In § 2 Nummer 13 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch bei einer Stellplatzanlage, soweit sie ebenerdig angeordnet wird, ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Ferner dient die Baumpflanzung der Verbesserung des Kleinklimas. Auch werden Staub und Schadstoffe aus der Luft gefiltert.

In § 2 Nummer 14 ist geregelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten und in den Kerngebieten mindestens 15 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksflächen mit Sträuchern, Stauden und Bäumen zu bepflanzen sind. Dabei ist für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Insbesondere soll die Biotopvielfalt erhöht werden, um trotz der zusätzlichen Bebauung Lebensräume für Pflanzen und Kleintiere zu schaffen bzw. zu erhalten. Diese Bestimmungen sichern eine ökologische und optisch wirkungsvolle Bepflanzung der Freiflächen.

An den Südgrenzen der Flurstücke 335 und 336 im Kerngebiet wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 5 m entlang der Nutzungsgrenze als Abschirmung zum Wohngebiet festgesetzt.

Auf dieser Fläche soll neben dem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes die ökologische, gestalterische und abschirmende Wirkung intensiviert werden.

In § 2 Nummer 15 wird festgesetzt, dass für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Die Festlegung von Mindestgrößen ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit landschaftsplanerisch wirksame Strukturen herzustellen. Die offenen Vegetationsflächen sichern Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume.

Soweit erhaltenswerte Bäume an der jeweiligen Stelle das Ortsbild prägen, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt.

§ 2 Nummer 17 regelt, dass für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich anzupflanzender oder zu erhaltender Bäume unzulässig. Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass bei Abgang der erhaltenswerten Bäume und Sträucher Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes entsprechen und diesen in seiner Quantität langfristig sichern. Mit dem Ausschluss von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich sollen wachstumsbehindernde Eingriffe an den Bäumen weitgehend vermieden werden.

4.11 Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch Flug- und Verkehrslärm stark lärmvorbelastet.

4.11.1 Verkehrslärm

Im Jahre 1999 wurde eine lärmtechnische Betrachtung durchgeführt.

Entlang der Tangstedter Landstraße wird bestandsgemäß allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die Tangstedter Landstraße jedoch verkehrslärmbelastet ist, das gewachsene Wohngebiet mit ebenerdiger Geschäftsnutzung zum alten Kern von Langenhorn gehört, die örtlichen Gegebenheiten keine Veränderung in der Trassenführung der Straße zulassen und aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle und –wände aus stadtbildgestalterischer Sicht nicht vertretbar erscheinen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In § 2 Nummer 1 ist festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet an der Tangstedter Landstraße durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume, in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die Festsetzungen wurden getroffen, um entlang der Tangstedter Landstraße eine vom Straßenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung der Wohn- und Schlafräume zu ermöglichen. Für die Kerngebiete am Krohnstieg und an der Langenhorner Chaussee sind die

Aufenthaltsräume ebenfalls, soweit möglich, so anzuordnen, dass eine von den Straßen ausgehende Lärmbeeinträchtigung vermieden wird.

Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991 S. 2121), maßgebend.

4.11.2 Fluglärm

Das Plangebiet liegt nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (BGBl. I S. 1309) im Bereich der Fluglärm-Schutzzone 2.

Für die Errichtung schutzbedürftiger baulicher Anlagen sowie Wohnungen sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu erfüllen; vergleiche hierzu §§ 5 bis 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert am 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785, 2794), sowie die Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 (BGBl. I S. 903).

Fluglärmzonen werden zusätzlich durch die Bereiche 1 und 2 nach den Richtlinien des von der Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr beschlossenen Orientierungsrahmens für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich Fluglärm ergänzt. In diesen Bereichen gelten Auflagen und Regelungen für das Planen und Bauen in fluglärmbelasteten Gebieten.

Das gesamte Plangebiet liegt vollständig im Bereich 2 des Orientierungsrahmens für eine Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

Darin zulässig sind Kerngebiete, die ausnahmsweise Wohnungen in einer Größenordnung von nicht mehr als 40 % zulassen.

Da in den Kerngebieten Wohnungen nur im Block-Innenbereich an der Langenhorner Chaussee ausnahmsweise zulässig sind, werden die bis 40 % erlaubten zulässigen Wohnnutzungen nicht überschritten.

Neue Wohngebietsausweisungen sind im Regelfall nicht zulässig. Vorhandene Wohngebiete mit bestehender planungsrechtlicher Absicherung können gesichert und maßvoll arrondiert werden. Die festgesetzten Wohngebiete liegen in einem Bereich, in dem die Ausweisung von Wohnnutzung vertretbar ist.

Bei der Beurteilung dieses Sachverhaltes ist einerseits eine Orientierung an den jeweils vorhandenen Siedlungsstrukturen vorzunehmen und andererseits muss die Erschließung gesichert sein. Für die Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten ist ein restriktiver Maßstab anzulegen. Sofern noch nicht realisiertes Wohnbaurecht vorhanden ist, das die Größe einer maßvollen Arrondierung überschreitet, soll das Planrecht geändert werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es sich nicht um einen entschädigungspflichtigen, enteignenden Eingriff handelt. Besondere Umstände können jedoch nur in außergewöhnlich gelagerten Einzelfällen bestehen.

Die Lage der Wohngebietsflächen im Bereich 2 entsprechend dem Orientierungsrahmen für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich Fluglärm ermöglicht, dass planungsrechtlich bestehende Wohnbaugebiete (hier: Baustufenplan Langenhorn: W 2 o und W 2 g) in enger Auslegung des Bestands (Orientierung ist hierbei der prägende Bestand) als Wohnbaugebiet gesichert werden können. Eine Arrondierung durch das Schließen von Baulücken in Einfamilienhausgebieten ist hiernach zulässig. Außerdem werden zwei mit Einfamilienhäusern bebaute Flurstücke (Nr. 3555 und 335) als Wohngebiet aufgegeben und als Kerngebiet und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Hierfür soll im festgesetzten Wohngebiet auf Flurstück 3497 Ersatzwohnraum geschaffen werden.

4.12 Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet

Die Form und die Nutzungsabhängigkeit mehrerer Grundstücke untereinander können im Plangebiet eine Bodenordnung erforderlich machen.

Da Regelungsbedarfe auch außerhalb eines privaten Bauvorhabens liegen, muss bei einer Bodenordnung das Gesamtkonzept gesehen werden.

Eine hoheitliche Bodenordnung kann nur durchgeführt werden, wenn ein abgestimmter Bebauungsplan vorliegt. Regelungen privatrechtlicher Art können unabhängig vom Bebauungsplan erfolgen. Die Ziele des Bebauungsplans müssen jedoch berücksichtigt werden. Eine Kennzeichnung als Bodenordnungsgebiet ist in beiden Fällen erforderlich, da ein mögliches Scheitern bei privatrechtlichen Vereinbarungen berücksichtigt werden muss.

Im Plangebiet werden zwei Bodenordnungsgebiete vorgesehen:

Im Bereich Langenhorner Chaussee/Ecke Timmstieg werden die Flurstücke 324 und 4627 als vorgesehenes Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung ist erforderlich, da eine angemessene Kerngebietsbebauung aus stadtplanerischer Sicht auf dem nur ca. 600 m² großen Flurstück 324 nicht möglich ist. Es müssten Teile des Flurstücks 4627 mit einbezogen werden.

Ein weiteres vorgesehenes Bodenordnungsgebiet umfasst die Flurstücke 5288, 336, 7824, 326 (Timmweg), 7825, 3459, 3460, 3450, 3555, 335 und 3497.

Die Form der Flurstücke 5288 und 336 und deren Nutzung verlangt langfristig nach einer Neuordnung der Flächenzuschnitte.

Eine Bebauung der Flurstücke 7824, 326 und 7825 auf der als Kerngebiet ausgewiesenen Fläche kann nur erfolgen, wenn die nördliche Fläche des Flurstücks 326 (bisher Teil des Timmweg) entwidmet und der übrige Teil des Timmweges mit einer Wendemöglichkeit hergerichtet ist. Die beiden Wohnhäuser auf den Flurstücken 3555 und 335 müssen abgebrochen und die Eigentümer entschädigt werden. Als Ersatzgrundstück kann das Flurstück 3497 dienen, welches sich zur Zeit im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg befindet.

Die Flurstücke 3459 und 3460 im Eckbereich Krohnstieg /Tangstedter Landstraße befinden sich im Besitz eines Eigentümers und werden auch zusammenhängend genutzt. Durch die geplante Kerngebietsausweisung wird dem Flurstück 3459 die rückwärtige Anliefermöglichkeit über den Timmweg genommen. Das Flurstück 3459 muss zukünftig über den Krohnstieg und Flurstück 7825 angefahren werden können. Die neu herzustellende Zufahrtsmöglichkeit muss der Investor, der die städtischen Flurstücke 326 (Teile des Timmweges) und 7825 erwirbt, ermöglichen und als gemeinsame Zufahrt auf dem Flurstück 7825 herstellen. Das Überfahrtsrecht muss vertraglich vor Baubeginn geregelt werden (Siehe § 2 Nummer 6 und 4.5 Straßenverkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte).

Da die bestehenden Garagen auf Flurstück 3450 auch weiterhin erreichbar sein müssen, muss die Zufahrt zukünftig vom Krohnstieg über die gemeinsame Zufahrt der Flurstücke 7825 und 3459 ermöglicht werden. Dazu bedarf es eines weiteren Überfahrtsrechts über das Flurstück 3459 auf Flurstück 3450 (Siehe § 2 Nummer 6 und 4.5 Straßenverkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte).

Von einem Bodenordnungsverfahren kann abgesehen werden, wenn im Zuge einer Neubebauung im Bauantragsverfahren private vertragliche Regelungen getroffen werden.

4.13 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 9. Januar 2002 (BGBl. I S. 361, 378). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5. Umweltbericht

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfolgte für die mit „(a)“ bezeichnete Fläche des Kerngebiets, in der maximal 15000 m² Geschossfläche für Einzelhandelsnutzungen zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 2). Die Fläche ist ca. 1.4 ha groß. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen und Garagengeschoßen zulässig. Oberirdische Stellplätze für Besucher können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Außenwände der Garagengeschosse sind zu den allgemeinen Wohngebieten geschlossen auszubilden (vgl. § 2 Nummer 9). Die Tiefgaragen oder Garagengeschosse werden vom Krohnstieg aus angefahren.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG

Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser

Im Bereich entlang des Krohnstiegs befinden sich heute ehemalige Gärten, Stadtwiesen und Obstwiesenbrachen mit einem hohen Anteil an Bäumen. Weiterhin befindet sich in dem Gebiet ein großer, weitgehend mit Asphalt versiegelter Parkplatz ohne wesentliche ökologische Bedeutung sowie ein ungenutztes Grundstück im Nordwesten (Ruderalfläche) mit einigen schützenswerten Arten. Die Böden sind aufgrund der langjährigen Nutzungen und Überformungen durch den Menschen in ihrer natürlichen Struktur beeinflusst und verändert. Im Bereich der geplanten Einzelhandelsansiedlung ist etwa die Hälfte der Fläche unversiegelt und bewachsen und steht der Regenwasserversickerung und dem Bodenleben zur Verfügung.

Oberflächennahe Grundwasserleiter werden durch relativ wasserundurchlässige Deckschichten geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist mäßig. Oberflächengewässer sind hier nicht vorhanden.

In dem Bereich der Kerngebietsausweisung südlich des Krohnstiegs geht ein für den Naturhaushalt wertvolles Areal verloren. Lebensräume und Böden werden vernichtet, Baumbestände dezi-

miert und Versickerungsflächen gehen verloren. Zum Schutz des wertvollen Großbaumbestandes sind Erhaltungsgebote planerisch festgesetzt. Weiterhin sollen die Festsetzung einer vergleichsweise niedrigen Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baukörperausweisung die Baumasse beschränken und Raum lassen für begrünte und belebte Bereiche. Neue Lebensräume werden geschaffen, in dem für die Dächer und Fassaden Begrünungsmaßnahmen und Anpflanzungsgebote im Umfeld festgesetzt werden.

Luft und Klima

Das lokale Klima und die Luftschadstoffsituation ist zwar städtisch beeinflusst, wird jedoch durch das hohe Grünvolumen südlich des Krohnstiegs und die derzeit gute Durchlüftung positiv beeinflusst. Der neu entstehende Gebäuderiegel wird am Krohnstieg durch Erhöhung der Baumasse und Verringerung des Luftaustausches zu einer Verschlechterung der lufthygienischen und lokalklimatischen Verhältnisse führen, die sich jedoch aufgrund des insgesamt gut durchlüfteten Umfeldes und des offenen Verlaufes des Krohnstiegs zu häufigen Windrichtungen (West-Ost-Verlauf) sich im wesentlichen auf den Krohnstieg beschränken werden. Zur Kompensation werden verschiedene Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünungen, Anpflanzungen im Umfeld, Erhalt von Bäumen und Baumgruppen und Fassadenbegrünungen festgesetzt.

Von dem Krohnstieg geht bereits heute eine hohe Lärmbelastung aus, die ungehindert in die südlich angrenzenden bewohnten Bereiche dringen kann. Derzeit verkehren 22000 Kfz/Tag auf dem Krohnstieg, 51000 Kfz/Tag auf der Langenhorner Chaussee und 7000 Kfz/Tag auf der Tangstedter Landstraße. Für das Jahr 2010 werden für den Krohnstieg 34200 Kfz/Tag, die Langenhorner Chaussee 45400 Kfz/Tag und die Tangstedter Landstraße ca. 1000 Kfz/Tag prognostiziert. Die Festsetzung eines geschlossenen Gebäuderiegels entlang des Krohnstiegs führt hier zu einer deutlichen Verbesserung. In den Wohngebieten am Timmweg und Timmstieg werden nach Fertigstellung der Bebauung am Krohnstieg die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung(16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) unterschritten.

Landschafts- / Stadtbild

Die fast durchgängig vorhandene Grünstruktur im Bereich des geplanten Einzelhandelsbereiches mit dem hoch gewachsenen Laubbaumbestand bildet in dem ansonsten städtisch geprägten Umfeld eine Auflockerung im Stadt- und Landschaftsbild. Im nordöstlichen Teil der Kerngebietsausweisung südlich des Krohnstiegs entsteht durch einen langsam ansteigenden Höhenunterschied von bis zu 2,2 m eine deutliche Zäsur. Die bestehende Situation wird sich

durch die Bebauung wesentlich ändern, greift jedoch die vorhandenen Elemente nördlich des Krohnstieges auf. Die Festsetzungen zur Begrünung der Fassaden sowie Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote für Bäume sollen zu einer Minderung des Eingriffs beitragen. Des weiteren ist durch den städtebaulichen Wettbewerb vorgesehen, dass sich die Bebauung optisch in das Umfeld einfügen wird (s. Ziffer 4.2).

Mensch

Für die Wohnbereiche ergibt sich aus der Bebauung entlang des Krohnstieges unter Berücksichtigung aller Aspekte keine erhebliche Verschlechterung. Dem Verlust von Umgebungsgrün steht eine Verbesserung der Lärmsituation gegenüber. Durch den geschlossenen Gebäuderiegel entlang des Krohnstiegs werden die Werte der 16. BImSchV nicht nur eingehalten, sondern auch unterschritten. Zum Schutz der Wohnbereiche sollen die Garagen vom Krohnstieg aus angefahren werden. Die Festsetzung von geschlossenen Fassaden nach Süden soll einen diffusen Lärmdurchtritt verhindern.

Der Timmweg hat eine hohe Bedeutung als Grünverbindung, der durch die Planung in seiner Bedeutung nicht grundlegend verändert wird. Gärten und Parkanlagen erhalten einen verbesserten Schutz durch die Abschirmung nach Norden zum Krohnstieg. Wegeverbindungen und Grünbeziehungen werden weitgehend erhalten bzw. neu geschaffen (öffentliche Fußwegeverbindung zum Krohnstieg). Die Einschränkung von Sichtbezügen nach Norden hat eine geringe Bedeutung, da diese bereits heute durch die dichte geschlossene Gehölzanpflanzung sowie die Bebauung an der Nordseite des Krohnstiegs kaum vorhanden sind.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind in dem Bereich südlich des Krohnstiegs nicht bekannt.

Sonstiges

Durch die neu entstehende Nutzung werden Abfälle und Abwasser entstehen und Ressourcen wie Energie, Wasser und Material genutzt. Dies wird dem Umfang einer üblichen Kerngebietsnutzung entsprechen. Regelungen zu einem möglichst effektiven und umweltfreundlichen Umgang mit den angesprochenen Aspekten werden auf den nachgeordneten Genehmigungsebenen getroffen.

Gesamtbeurteilung

Durch das Vorhaben werden ökologisch wertvolle Flächen in einem dicht besiedelten Bereich und eine das Stadt- und Landschaftsbild prägende Grünkante überbaut. Der Wert der Fläche ergibt sich insbesondere aus dem älteren, vielfältigen Baumbestand und den damit

einhergehenden Lebensräumen. Betroffen sind Großbaumbestände am Krohnstieg, südlich des Parkplatzes am Krohnstieg und am Bürgerhaus sowie die hier befindlichen Biotope mit einem hohen ökologischen Wert. Die Bodenfunktion geht in dem Kerngebiet südlich des Krohnstieges durch Überbauung und Versiegelung nahezu vollständig verloren. Der Eingriff kann vor Ort durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen lediglich zu ca. 25% kompensiert werden.

Dem Verlust von Lebensräumen steht eine verbesserte Lärmsituation durch Abschirmung des von dem Krohnstieg ausgehenden Lärmes gegenüber. Der geschlossene Gebäuderiegel führt zur Einhaltung der Lärmwerte der 16. BImSchV und einer deutlichen Trennung des städtebaulich verdichteten Zentrums von Langenhorn und bewohnten Bereichen mit Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Die für das Bebauungsplanverfahren abwägungsrelevanten Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden in Ziffer 6 begründet.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

6.1 Eingriff

6.1.1 wertende Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt einen gut durchgrünten, aufgelockerten Siedlungsraum dar, der von den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Krohnstieg und Langenhornener Chaussee eingefasst wird. Die Siedlungsflächen werden durch größere Baulücken, vielfältig strukturierte Grünbereiche entlang des Krohnstiegs im Norden und an der Tangstedter Landstraße im Südwesten und einen dichten Baum- und Gehölzbestand gegliedert.

Die Grün- und Freiflächen bestehen im nördlichen Teil des Plangebietes aus Gartenbiotopen, Stadtwiesen und ehemaligen Gärten, die sich je nach Alter und vorheriger Nutzung zu Garten- und Obstwiesenbrachen sowie Ruderalflächen entwickelt haben. Im Nordwesten am Krohnstieg ist eine trockene Ruderalflur auf einem unbebauten Grundstück ausgebildet. Die Vegetation setzt sich aus typischen Arten zusammen, davon viele Einjährige. Gefunden wurden auch zwei gemäß der Roten Liste Hamburg gefährdete Arten im Rahmen der durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierung, wobei eine Art zusätzlich in der Roten Liste BRD geführt wird (Acker-

Filzkraut - *Filago arvensis* RL HH 2 „stark gefährdet“, RL BRD 3 „gefährdet“; Feld-Klee - *Trifolium campestre* RL HH 3 „gefährdet“). Es handelt sich um Acker- und -kräuter, die stellenweise mit Bodenauftrag ins Stadtgebiet eingeschleppt werden. Am nördlichen Ende des Timmwegs liegen zwei Ruderalflächen feuchter Standorte. Die unbebauten Flächen sind im südlichen Bereich von Eichen und Weiden bestanden, im Unterwuchs sind verschiedene Sträucher aufgekommen.

Weiterhin befindet sich am Krohnstieg ein größerer, überwiegend durch Asphaltbelag versiegelter Parkplatz. Die Flächen werden von Baum- und Gehölzbeständen gesäumt. Dadurch entsteht am Krohnstieg, auch in Verbindung mit den vorhandenen straßenbegleitenden Bäumen, eine mehrstufig aufgebaute Grünkante als Abschluss des Plangebietes. Eine Obstwiesenbrache befindet sich südwestlich des Parkplatzes am Krohnstieg, die mit Obstbäumen, Gebüsch und einer blütenreichen Ruderalflur eine hohe Struktur- und Artenvielfalt aufweist.

Im zentralen Bereich liegen vielfältig gestaltete Einzelhausgärten, während entlang der Langenhorner Chaussee und der Tangstedter Landstraße überwiegend pflegeleichte Mehrfamiliengärten mit hohem Rasenanteil und Baumbestand überwiegen. Westlich des Timmwegs befinden sich einige unbebaute Grundstücke mit Gartenbrachen.

Im südlichen Teil des Plangebietes liegt die öffentliche Parkanlage mit einem größeren Regenrückhaltebecken, an dessen Nordufer eine typische Ufervegetation entwickelt ist, und angrenzende Grünflächen. Diese Grünstrukturen mit ihrem dichten und z.T. hoch gewachsenen Laubbaumbestand bewirken eine deutliche Auflockerung des ansonsten von Bebauung dominierten Umfelds der Tangstedter Landstraße und bilden zusammen mit dem alten Alleebaumbestand an der Tangstedter Landstraße eine wichtige Grünzäsur im Kreuzungsbereich mit der Langenhorner Chaussee.

Die vielfältig strukturierten Grün- und Freiflächen bedingen im Zusammenhang mit der Bebauung einen kleinteiligen Charakter, der insbesondere im Inneren des Plangebietes durch dörflich geprägte Elemente wie Knicks, Nutzgärten etc. bestimmt wird. Der Timmweg und die Tangstedter Landstraße stellen mit ihrem alten und wertvollen Großbaumbestand wichtige Grünverbindungen dar. Die Eichenbestände am Timmweg gelten als historische Grünstrukturen und sind mit einem Alter von ca. 140 Jahren besonders erhaltenswert.

Die anstehenden Bodentypen sind weitgehend durch Bodenauf- und -abtrag, Versiegelung etc. im Rahmen von Siedlungs- und Straßenbau überformt. Unverdichtete, natürlich gewachsene Böden mit extensiver bzw. ohne Nutzung sind im Plangebiet nicht verbreitet. Die gärtnerisch angelegten Flächen, Gartenbrachen, Ruderalfluren und Parkanlagen zählen zu den im Oberboden veränderten Böden und sind durch eine mehr oder weniger intensive Nutzung mit geringem Ver-

siegelungsanteil gekennzeichnet. Vorherrschende Bodentypen sind Auftragsböden und Mischböden wie z.B. der Gartenboden (Hortisol). Diese offenen, unversiegelten Böden weisen insgesamt natürliche Bodenfunktionen wie z.B. als Speicher- und Rückhaltemedium für Niederschlagswasser, Lebensraum für Pflanzen, Tiere etc. auf und sind für den Naturhaushalt von Bedeutung. Im Bereich der teilversiegelten und versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend gestört und beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Schadstoffbelastungen festgestellt worden.

Das Relief im Plangebiet ist mehr oder weniger eben. Ein Höhenunterschied von ca. 2,20 m, der durch eine Böschung aufgefangen wird, besteht zwischen dem Krohnstieg und dem südlich angrenzenden, niedriger liegenden Bereich bis zum Timmweg.

Im Plangebiet befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer. Im südlichen Bereich liegt ein Regenrückhaltebecken der Hamburger Stadtentwässerung. Der oberflächennahe Grundwasserleiter wird im nördlichen Plangebiet von Geschiebemergel und -lehm abgedeckt, während im südlichen Plangebiet oberflächennahe Schmelzwassersande anstehen. In der Empfindlichkeitsbewertung des Grundwassers gegenüber anthropogenen Verunreinigungen wird dem Plangebiet aufgrund der weitgehend wasserundurchlässigen Deckschichten eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit zugeordnet.

Das Kleinklima ist städtisch geprägt und wird durch das teilweise hohe Grünvolumen positiv beeinflusst.

In der naturschutzfachlichen Gesamtbewertung stellen die extensiv bzw. ungenutzten Grünflächen wie z.B. Garten- und Obstwiesenbrachen und Ruderalfluren ökologisch wertvolle Flächen mit Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im besiedelten Bereich dar. Sie sind im Grundsatz ersetzbar, ältere Biotope mit älterem Baumbestand jedoch nur in längeren Zeiträumen (20-50 Jahre). Ökologisch wertvoll ist auch das Regenrückhaltebecken aufgrund des hohen Laubgehölzanteils und der ausgebildeten Ufervegetation.

Der Baumbestand hat für das Landschafts- und Ortsbild eine hohe Bedeutung, da die alten, z.T. weit ausladenden Bäume prägende und gliedernde Landschaftselemente innerhalb des ansonsten baulich überformten Stadtviertels darstellen. Insbesondere am Krohnstieg hat sich eine Baumkulisse herausgebildet, die als Grünkante auch das Landschaftsbild positiv beeinflusst.

6.1.2 Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan Langenhorn 37 beinhaltet im Wesentlichen bestandsnahe Ausweisungen und sieht in einigen Bereichen eine Verdichtung und Neuordnung der baulichen Ausnutzung vor. Wesentliche Änderungen sind im Bereich südlich des Krohnstiegs geplant. Mit der Ausweisung eines Kerngebietes mit einer Gebäudehöhe von überwiegend 19 m und fünfgeschossiger geschlossener Bauweise wird dieser Bereich, der bisher unbebaut ist, städtebaulich neu gefasst. Die vorhandenen Neubebauungen nördlich des Krohnstiegs werden insgesamt ergänzt und fortgesetzt.

Die weiteren Bauflächen regeln den Bestand und ermöglichen teilweise rückwärtige Erweiterungsflächen, einzelne zusätzliche Gebäude oder eine höhere Ausnutzung.

Mit der Verdichtung und Neubebauung der Nutzung am Krohnstieg ist ein Ausbau des Krohnstiegs auf eine Querschnittbreite von 30 m mit Rad- und Fußweg verbunden. Die mit dem Ausbau des Krohnstiegs verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und ggf. von Baumstandorten sind Gegenstand der Straßenbauplanung.

Durch die Neubebauung am Krohnstieg und Timmweg werden Abschnitte von Knicks, landschaftsprägende Einzelbäume und Baumbestände beseitigt, die wertvolle ökologische Verbindungsstrukturen und Reste naturraumtypischer und kulturhistorisch bedeutsamer Elemente darstellen. Die Funktionen des verbleibenden Knick- und Baumbestandes werden in Umfang und Qualität gemindert. Die u.a. durch Großbäume geprägte Grünkulisse am Krohnstieg wird zerstört. Darüber hinaus besteht ein hohes Konfliktpotential durch die Festlegung von Baugrenzen für die Kerngebietsnutzung, die sich in Teilflächen mit Kronenbereichen wertvoller und erhaltenswerter Bäume überlagern. Weiterhin sind Einzelbäume und Baumgruppen auf den Gartengrundstücken im rückwärtigen Bereich der Tangstedter Landstraße durch die Erweiterungsmöglichkeiten im Erdgeschoss potentiell gefährdet.

In Bezug auf den nach der Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand ist eine erhebliche Rodung zu erwarten. Diese Veränderungen sind nicht Gegenstand der Eingriffsregelung, sondern der Ersatz des Baumbestandes wird vorhabenbezogen auf der Grundlage der Baumschutzverordnung festgelegt.

- Die geplante Neubebauung am Krohnstieg und Timmweg auf bisher unbebauten Flächen bedingt erhebliche Beeinträchtigungen bzw. den Verlust der angesiedelten Biotope und der Pflanzen- und Tierwelt und stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff in einen durch extensive bzw. brachgefallene Nutzung landschaftlich geprägten Stadtraum dar. Es werden überwiegend Biototypen wie Ruderalfluren und Brachen mit einem hohen Wert und Garten-

und Rasenflächen mit einem geringen bis mittleren Wert für den Arten- und Biotopschutz in Anspruch genommen. Damit werden wertvolle, z.T. extensiv genutzte Flächen innerhalb des besiedelten Bereichs überbaut, die Lebensräume für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren darstellen.

In den übrigen Teilbereichen (Tangstedter Landstraße, Langenhorner Chaussee) bedingen die ergänzenden Bebauungen bzw. Verdichtungen im Bestand die Aufgabe von mehr oder weniger geringwertigen und intensiv genutzten Gartenbiotopen.

Durch die geplante Bebaubarkeit werden die ökologischen Bodenfunktionen der z.Zt. offenen, unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes, wie z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. durch Versiegelung, Einbringen von standortfremdem Bodenmaterial, Abgrabungen, Verdichtungen und Nutzungsintensivierung aufgehoben und irreversibel geschädigt. Dies gilt in besonderem Maße für die flächenintensiven Nutzungen des Kerngebietes am Krohnstieg, während in den übrigen Teilbereichen geringe bis mittlere Neuversiegelungen zu erwarten sind (WA Timmweg, Tangstedter Landstraße) bzw. eine Verdichtung im Bestand, teilweise auf bereits versiegelten Flächen vorgenommen wird (Langenhorner Chaussee).

Die Erhöhung des Versiegelungsgrades führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, da Versickerungsflächen für Niederschlagswasser aufgegeben werden und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten ist.

Die klimatischen Ausgleichsfunktionen von Grün- und Freiflächen werden vermindert und eine erhöhte Luft- und Lärmbelastung hervorgerufen.

Die Neuplanungen südlich des Krohnstiegs führen zu einem Verlust dörflich geprägter Grün- und Freiflächen und der Aufgabe einer durch Grün gegliederten Nutzungsstruktur des Landschaftsbildes. Der für das Gebiet typische kleinteilige Landschaftscharakter und Reste der ehemaligen historischen Kulturlandschaft werden aufgegeben. Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich verändert und städtisch geprägt. Durch Grünmaßnahmen kann eine Neugestaltung in anderer Qualität erreicht werden; eine Wiederherstellung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben.

In den übrigen Teilbereichen des Plangebiets (WA Timmweg und Tangstedter Landstraße) wird das Landschaftsbild durch die Aufgabe von größeren, z.T. brachgefallenen Gartengrundstücken und Reduzierung von Gartenbiotopen, z.T. mit Baumbestand beeinträchtigt. Der Ausbau des

Timmwegs mit einem Wendehammer führt zu einer Erhöhung des Straßen- und Versiegelungsanteiles. Durch diese Verdichtung geht der dörfliche Charakter im Innern des Plangebietes verloren.

Für die Erweiterungen bzw. Verdichtungen im Bestand wie an der Langenhorner Chaussee sind keine wesentlichen Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

6.1.2 Abgrenzung des Eingriffsbereichs

Der bisher unbebaute Bereich südlich des Krohnstiegs wird gegenüber dem jetzigen Zustand wie auch gegenüber dem bestehenden Planrecht eine erhebliche Veränderung erfahren, die mit einem naturschutzrechtlichen Eingriff verbunden sein wird. Als Eingriffsbereich wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Teilbereich des Plangebietes festgelegt, der eine Veränderung der Planungssituation gegenüber den Ausweisungen des geltenden Planrechtes erfährt. Dies ist im Wesentlichen der Baustufenplan Langenhorn in der Fassung vom 28. Februar 1956, der für den Bereich Krohnstieg, Timmweg und Timmstieg ein Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise (W 2 o), entlang der Tangstedter Landstraße in geschlossener Bauweise (W 2 g) und entlang der Langenhorner Chaussee ein Mischgebiet (M 2 o) vorsieht.

Durch diesen Bebauungsplan wird damit für den Bereich entlang des Krohnstiegs in einer Tiefe von ca. 30 - 60 m eine Veränderung in ein Kerngebiet (MK) mit einer bis zu hundertprozentigen Ausnutzbarkeit der Grundstücke vorbereitet. Dieser Teilbereich wird als Eingriffsbereich festgelegt und hat eine Größe von knapp 1,5 ha. Der Eingriffsbereich ist als Fläche, der Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind, im Plan gekennzeichnet.

In § 2 Nummer 18 ist geregelt, dass für Ausgleichsmaßnahmen den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Grundstücken die Flurstücke 10213, 9827, 9856, 10048, 614, 898 und 408 der Gemarkung Langenhorn (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 432) zugeordnet werden.

6.2 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

6.2.1 Minderung von Beeinträchtigungen

Die Planfestsetzungen berücksichtigen nach Möglichkeit die Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen der Natur, daneben sind Maßnahmen zur Begrünung von Bauvorhaben vorgeschrieben:

Biotope / Arten- und Lebensgemeinschaften

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für die besonders wertvollen Altbäume und ihre Berücksichtigung bei der Ausweisung von Bauflächen. Insbesondere beim Neubaugebiet am Krohnstieg ist dies ein ganz wesentlicher Faktor für die Festlegung der Baugrenzen.
- Festsetzung eines neuen Pflanzstreifens zur Grüneinbindung zwischen Kerngebietsnutzung und Wohnbaunutzung westlich des Timmweges
- Verbot von Aufhöhungen bzw. Abgrabungen im Bereich von Baum- und Gehölzbeständen
- Durchgrünung der Bauflächen mit landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern
- Dachbegrünung auf einer Teilfläche

Boden / Niederschlagswasser

- Reduzierung und Begrenzung von Versiegelungsmaßnahmen zur Rückhaltung und Verzögerung des Oberflächenabflusses
- Verwendung wasserdurchlässiger Wegebaumaterialien im Bereich von Fuß- / Radwegen, Wohnwegen, ebenerdigen Stellplätzen etc., dadurch natürliche Versickerung
- Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen

Landschafts- / Ortsbild

- Erhaltung eines hohen Baum- und Gehölzanteils
- Eingrünung der Neubauflächen mit Bäumen, Pflanzkulissen, Dach- und Fassadenbegrünungen etc. zur optischen Einbindung
- Straßenraumgestaltung mit Baumpflanzungen soweit möglich

Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen verbleiben im Plangebiet Defizite, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

6.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen wurden geeignete Flächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes überprüft. Im Ergebnis sind Flächen, die zu einer Aufwertung der Funktionen des Naturhaushaltes herangezogen werden könnten, im Plangebiet nicht vorhanden. Das städtebauliche Planungsziel besteht vielmehr darin, die bauliche Nutzung des Plangebietes zu verdichten. Auch eine ökologische Aufwertung der Parkanlage an der Tang-

stedter Landstraße ist wegen der bereits naturnahen Ausprägung, der geringen Größe und der Erholungserfordernisse nicht möglich.

Der unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen verbleibende Kompensationsbedarf ist daher außerhalb des Plangebietes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen umzusetzen.

Als Ausgleichsflächen werden zwei nicht in den Grenzen des Bebauungsplans liegende städtische Flächen (vgl. Anlage) dem Eingriffsbereich zugeordnet, die sich nördlich des Plangebietes, westlich und östlich der Langenhorner Chaussee im Randbereich des Bornbaches befinden. Beide Flächen gehören zum Bornbachgrünzug und sind im Landschaftsprogramm als Parkanlage und Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt. Es ist das Ziel, das Bornbachtal optisch besser erlebbar zu machen, die Überquerung der Langenhorner Chaussee über den Grünzug herauszuarbeiten und die ökologische Qualität des Bornbaches und seiner Ufer zu entwickeln.

Teilfläche 1

Teilfläche 1 liegt nördlich der Kreuzung Langenhorner Chaussee / Foorthkamp, hat eine Flächengröße von ca. 0,32 ha und befindet sich im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Fläche ist im Bebauungsplan Langenhorn 21 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und für Zwischennutzungen vermietet. Z.Zt. wird die Fläche durch unterschiedlich intensive Nutzungen bestimmt. Der überwiegende Flächenanteil ist mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, Sand etc. teilversiegelt und dient einem Autohändler als Ausstellungsfläche. Im Norden der Fläche befindet sich ein Container sowie eine Überdachung. Im Nordosten der Fläche ist ein naturfern ausgebildeter Fichtenforst entstanden. Im Süden bilden Linden und Eichen zwei landschaftsprägende Baumgruppen. Nördlich der Ausgleichsfläche verläuft der Bornbach, der zusammen mit angrenzenden Freiflächen eine wichtige innerstädtische Grünverbindung mit Bedeutung für den Biotopverbund darstellt.

Entwicklungsziel für diese Ausgleichsfläche ist die Umwandlung in eine naturnah gestaltete, wenig genutzte, öffentlich zugängliche Grünfläche. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung soll die Fläche entsiegelt und Maßnahmen für eine natürliche Bodenentwicklung, wie z.B. Aufbringen von Oberboden, durchgeführt werden. Der Fichtenforst soll abgenommen und partiell in einen naturnahen Laubholzbestand umgewandelt und in die Gestaltung der Grünfläche einbezogen werden. Durch Pflanzung von Baum- und Gehölzgruppen und die Entwicklung von

Wiesenbereichen wird eine naturnahe Grünfläche mit offenem Charakter geschaffen und der innerörtliche Grün- und Biotopverbund verstärkt. Die Umsetzung soll zeitnah zur Realisierung der Neumaßnahme am Krohnstieg erfolgen.

Ein Anschluss zum nördlich verlaufenden Weg am Bornbach kann durch eine einfache Grünverbindung zwischen dem Wohnbaugrundstück und der Gartenbrache nördlich der Ausgleichsfläche hergestellt werden.

Teilfläche 2

Die Teilfläche 2 liegt bachabwärts auf der anderen Seite der Langenhorner Chaussee und umfasst die Uferrandstreifen des Bornbaches bis Kulenstück beidseitig in einer Breite von 10 m. Sie ist knapp 1 ha groß. Es handelt sich ebenfalls um städtische Flächen, die in den Teilbebauungsplänen 341 und 339 als öffentliche Park- und Grünflächen ausgewiesen sind.

Im Randbereich des Bornbaches grenzt derzeit auf der Südseite im nordöstlichen Abschnitt bebaute und versiegelte Flächen sowie eine Gärtnerei bzw. Baumschule an; im südwestlichen Abschnitt erstrecken sich die Hausgärten der Bebauung am Heerwisch bis direkt an die Uferböschung, im Süden befindet sich an die Straße Kulenstück angrenzend eine Gartenbrache. Auf der Nordseite sind weniger intensive Flächennutzungen kennzeichnend. Hier liegen im nordöstlichen Abschnitt eine Parkanlage und im mittleren Abschnitt kleingartenartige Grabeland-Flächen, die nach Süden in eine Gartenbrache, Gehölzgruppen sowie in eine Parkanlage am Kulenstück übergehen.

Auf der Nordseite des Bornbaches, in ca. 5 m Abstand zur Uferböschung, verläuft zwischen Kulenstück und Langenhorner Chaussee ein Sand- bzw. Schotterweg, der Twisselwisch, als wichtige Wegeverbindung. Der Bornbach durchfließt das Gebiet von Nordost nach Südwest und hat eine durchschnittliche Breite von ca. 1 - 2 m; die Wassertiefe beträgt ca. 20 cm im Mittel. Die Uferböschungen sind steil ausgebildet und überwiegend mit Lehmgeröll befestigt; das gesamte Bachprofil hat eine Breite von ca. 5 m. Die Ufervegetation ist überwiegend krautig mit einzelnen Weiden, Birken und Eichen, die sich insbesondere im Nordosten und Südwesten zu einer geschlossenen Gehölzgruppe verdichten.

Entwicklungsziel ist die naturnahe Gestaltung des Bachabschnittes durch Renaturierungsmaßnahmen. Auf einer Breite von 10 m sollen die vorhandenen Nutzungen beidseitig des Baches aufgegeben und eine naturnahe Ufervegetation entwickelt werden. Für den Bornbach ist abschnittsweise eine Abflachung bzw. Aufweitung und Neuprofilierung der Ufer mit Anlage von Hochwasserüberflutungsmulden vorgesehen. Der Gewässerpflege- und

Schauweg auf der Nordseite soll nach örtlichen Gegebenheiten möglichst nach außen verlegt und nur stellenweise an das Gewässer herangeführt werden. Damit werden unterschiedliche Sichtbeziehungen geschaffen und die Erlebnisvielfalt erhöht. Die Uferrandbereiche sollen als extensive Mähwiese bzw. Stadtwiese entwickelt werden und können ggf. abschnittsweise einer natürlichen Sukzession überlassen werden, während in den Überflutungskolken die Entwicklung feuchter Hochstauden bzw. Röhricht in Kombination mit kleinflächigen Feuchtwiesen initiiert werden soll. Auf der Südseite sollte ein möglichst breiter Raum für die natürliche und ungestörte Eigenentwicklung des Gewässers ohne weitere Nutzungen geschaffen werden.

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu berücksichtigen und in das Renaturierungskonzept einzubeziehen. In Teilbereichen kann der Bestand durch die Neupflanzung von Erlengruppen und einzelnen Ufergehölzen ergänzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen führen insgesamt zu einer Steigerung der Biotopqualität und zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes.

Das Renaturierungskonzept Bornbach steht im Zusammenhang mit einer Neuordnung der angrenzenden Flächen. Es wird die Neuordnung der Grabeland-Nutzung durch Gestaltung eines Kleingartenparks angestrebt. Außerdem soll möglicherweise die Wegeverbindung zur Teilfläche 1 über die Ampel an der Straßenkreuzung verbessert und dafür ein Weg entlang der Gärtnerei realisiert werden. In diesem Falle kann eine einfache Brückenkonstruktion o.ä. über die Ausgleichsfläche gebaut werden.

Insgesamt wird durch die Entwicklungsmaßnahmen auf Teilfläche 1 und 2 die Bedeutung des Bornbaches als innerstädtische Grünverbindung und Biotopverbundachse gestärkt und der Bachlauf mit seinem Talraum als naturnahes Element im Stadtraum verdeutlicht.

6.3 Beurteilung

6.3.1 Naturschutzfachliche Beurteilung

Die Neuplanungen des Bebauungsplanes Langenhorn 37 führen zu einer erheblichen Zunahme des Versiegelungsanteiles und zu einer Reduzierung von gartenartigen Biotopflächen. Die vorgesehenen Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet können nur einen Teilausgleich der nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bewirken. Für die Faktoren Biotope / Tier- und Pflanzenwelt und Boden verbleiben hohe Defizite, die durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle zu kompensieren sind.

Daher sind zwei Ausgleichsflächen am Bornbach außerhalb des B-Plan-Gebietes vorgesehen. Nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf beiden Teilflächen wird der Eingriff im Bebauungsplan Langenhorn 37 für den Bereich Biotope und Lebensräume nahezu vollständig ausgeglichen und für den Boden zu knapp zwei Dritteln. Die Ersatzbiotope bestehen teilweise aus Stadtwiesen mit Gehölzgruppen und entsprechen damit den Biotoptypen, die verloren gehen, die Gartenbiotope werden jedoch nicht ersetzt, sondern durch höherwertige naturnahe Uferrandbiotope kompensiert. Dies ist fachlich sinnvoll, da Gartenbiotope im Umfeld in großer Zahl vorhanden sind. Neben der Auflassung der Kfz-Ausstellungsfläche sind Entsiegelungen von Bodenflächen nicht möglich, da es sinnvoll ist, den bereits besiedelten Raum zur Bebauung zu nutzen, weswegen weitere Flächen, die entsiegelt werden könnten, nicht zur Verfügung stehen. Allerdings werden die Bodenfunktionen im Randbereich des Bornbachs durch die Vernässung und die ausgedehntere Überschwemmungsdynamik mit verstärktem Wasserrückhalt verbessert. Daher ist der Ausgleich auch hinsichtlich der Bodenfunktionen aus Naturschutzsicht zufriedenstellend.

6.3.2 Städtebauliche Beurteilung

Der Bebauung des Plangebietes wird trotz der geäußerten Bedenken zum Naturhaushalt und Landschaftsbild Vorrang gewährt. Das Plangebiet ist aufgrund des Bedarfs an infrastrukturell gut gelegenen Kerngebietsflächen und der für diese Fläche gegebenen besonderen Standortgunst durch die Nähe zu überregionalen und regionalen Straßenverkehrsverbindungen und ÖPNV sowie zum Langenhorner Markt besonders als Kerngebietsstandort geeignet.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere, ausreichende Regelungen entbehrlich geworden ist.

Folgende Maßnahmen müssen abgeschlossen sein:

- Entwidmung einer Straßenverkehrsfläche nach Aufhebung des nördlichen Abschnitts des Timmwegs als Straßenverkehrsfläche und Herstellung einer Wendemöglichkeit auf dem Timmweg (Kehre)
- Räumung der beiden Flurstücke 335 und 3555 und Umsetzung der bisherigen Eigentümer auf Ersatzgrundstücke bzw. Entschädigungszahlungen
- Vertragliche Regelung über die Herstellung einer Zufahrt vom Krohnstieg auf die Flurstücke 3459 und 3460 durch den zukünftigen Eigentümer des Flurstücks 7825
-

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Langenhorn vom 28. Februar 1956 (HmbGVBl. S. 28) und der Teilbebauungsplan TB 286 vom 12. Mai 1959 (HmbGVBl. S. 69) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 91.110 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 23.350 m², (davon neu etwa 2.560 m²), auf Flächen für den Gemeinbedarf etwa 1.110 m² auf öffentliche Grünflächen etwa 4.320 m². Auf Flächen für Bahnanlagen entfallen etwa 2.150 m² sowie auf Flächen für offene Oberflächenentwässerung etwa 2.930 m².

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Flächenerwerb und die Herrichtung der Straßenverkehrsflächen sowie durch den Flächenerwerb für die Oberflächenentwässerung und öffentlichen Grünflächen.