



24.04.2013

### **Angaben zum Bebauungsplan Langenhorn 73**

Zum Bebauungsplanverfahren Langenhorn 73 fand bereits am 23.03.2009 eine Grobabstimmung statt. Ein Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich wurde bisher noch nicht gefasst. Nach einem erfolgreichen Bürgerentscheid im Oktober 2011 konnte das Verfahren durch den Bezirk Hamburg-Nord nicht weitergeführt werden. Die Senatskommission hat daraufhin am 1. März 2012 beschlossen das Bebauungsplanverfahren zu evozieren und durch die BSU weiter zu betreiben.

Seit der öffentlichen Plandiskussion im Juni 2010 gab es gegen den Bebauungsplanentwurf Widerstand. Die Anwohner befürchten den Verlust des Gartenstadtcharakters der Siedlung und darüber hinaus Mieterhöhungen. Daraufhin hat das Bezirksamt zusammen mit den Eigentümern eine Variante entworfen, die sich wesentlich stärker am Bestand orientiert und den Bau von ca. 150 zusätzlichen WE ermöglicht bei gleichzeitigem Ersatz der 550 vorhandenen Wohnungen durch Neubauten.

Aufgrund der geänderten Entwurfsplanung mit weniger Wohneinheiten sowie der Absicht der BSU in dem Geltungsbereich des B-Planes das Landschaftsprogramm zu ändern, soll ein Nachgespräch zur Grobabstimmung mit anschließendem Scoping für das LAPRO erfolgen

#### **1. Grenzen des Plangebiets und des Änderungsbereichs, Bezirk und Ortsteil**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Langenhorn, Ortsteil 432, und wird wie folgt begrenzt:

Langenhorner Chaussee – Nordgrenze des Flurstücks 380 der Gemarkung Langenhorn – Tarfenbööm – Nordgrenze des Flurstücks 2925 der Gemarkung Langenhorn – Tannenzuschlag – Nordgrenze des Flurstücks 2924, Westgrenze des Flurstücks 2912, Westgrenze des Flurstücks 2913, Westgrenze des Flurstücks 2914 der Gemarkung Langenhorn - Wulffsblöcken – Dieckmühlenweg - West-, Nord-, Ost- und Südgrenzen des Flurstücks 8569 der Gemarkung Langenhorn - Wulffsblöcken – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2910, Ostgrenze des Flurstücks 2911 der Gemarkung Langenhorn – Wulffsgrund – Reekamp – Südgrenze des Flurstücks 783, Südgrenze des Flurstücks 2923, Südgrenze des Flurstücks 2927, Südgrenze des Flurstücks 2928, Südgrenze des Flurstücks 2929 der Gemarkung Langenhorn - Tarfenbööm - Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2930 der Gemarkung Langenhorn – Wulffsgrund (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 432).

Folgende Flurstücke sind teilweise oder vollständig als Verkehrsflächen in das Plangebiet einbezogen:

Langenhorner Chaussee (Fl.st. 10096), Wulffsgrund (Fl.st. 2931, 382), Tarfenbööm (Fl.st. 4415), Tannenzuschlag (Fl.st. 2605), Reekamp (Fl.st. 351), Wulffsblöcken (Fl.st. 2918), Dieckmühlenweg (Fl.st. 2723), eventuell Foorthkamp (Fl.st. 3884)

#### **2. Zweck und Bedeutung der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Langenhorn 73 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 150 zusätzlichen WE ermöglichen und gleichzeitig Ersatz der 550 vorhandenen Wohnungen durch Neubauten in etwas vergrößerten Baufenstern schaffen.

### **3. Planinhalt**

- Reines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise
- III- IV Vollgeschosse und darüber hinaus Staffelgeschosse zulässig.
- Festsetzung der Baufenster für geplante Baukörper durch Baugrenzen
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume
- öffentliche Verkehrsflächen für die öffentliche Erschließungsstruktur
- Flächen für gemeinschaftliche Erschließungsanlagen (Privatstraßen)

### **4. Gegenwärtige Nutzung**

Die Flurstücke der zukünftigen WA-Gebiete innerhalb des B-Plangeltungsbereiches befinden sich mit einer Ausnahme im Besitz einer privaten Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft. Die vorhandene Wohnanlage stammt aus den 1940er und 1950er Jahren des letzten Jahrhunderts. In den durchgehend II-geschossigen insgesamt 34 Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen und Spitzdächern befinden sich 549 Wohnungen, ausschließlich als Mietwohnungen genutzt und durch eine im Gebiet ansässige, private Wohnungsbaugesellschaft verwaltet.

### **5. Festsetzung in rechtsverbindlichen Plänen**

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Langenhorn 73 umfasst Teile der Bebauungspläne Langenhorn 26 vom März 1969 und Langenhorn 45 vom März 1968.

In beiden Plänen wurden die und hat sich im Fall hat dieser, am Bestand orientiert, erst nachträglich die jeweiligen Festsetzungen, z.B. zu den Baukörpern getroffen. Dies gilt auch für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Langenhorn 45. Der Bebauungsplan Langenhorn 45 wurde am 8. März 1968 rechtswirksam

### **6. Darstellung in Programm- oder Entwicklungsplänen**

Es liegen keine Aussagen vor.

### **7. Darstellung im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm**

#### **7.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan vom August 2002 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

#### **7.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBI S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Milieu „gartenbezogenes Wohnen“ dar, angrenzend an die Langenhorner Chaussee als „sonstige Hauptverkehrsstraße“. Im Nordosten grenzt an das Plangebiet eine Parkanlage an (Teil des Bebauungsplanes Nr. 62). In der Karte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäume und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ und 14e „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

#### **7.3 Abweichungen vom Flächennutzungsplan und vom Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm und die Karte Arten- und Biotopschutz sind aufgrund der beabsichtigten Ausweisung Wohnungsbau (mehrgeschossig) zu ändern. Für das Landschaftsprogramm ist die Änderung des Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ in das Milieu „Etagenwohnen“ beabsichtigt.

## **8. Fachuntersuchungen und Gutachten**

Im Rahmen der Planungen wurden im Jahr 2009 / 2010 folgende Gutachten beauftragt:

Lärmtechnische Untersuchung 2009

Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gem. § 41 BNatSchG

Verkehrstechnische Stellungnahme

Baumbewertung

Grünbestandsaufnahme

## **9. Etwaige störende Absichten**

Keine

## **10. Auswirkungen der Planung**

Verdichtung durch schrittweisen Abbruch mit anschließendem Neubau im gesamten Plangebiet. Bei der Realisierung von 700 WE ist es erforderlich den notwendigen Stellplatzbedarf überwiegend in Tiefgaragen zu realisieren, die mit Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum zu ergänzen sind. Damit verbunden ist ein Eingriff in den äußerlich guten und durchgrünten Zustand der Gesamtanlage.

## **11. Realisierung der Planung**

Die private Wohnungsbaugesellschaft strebt die Umsetzung dieser Angebotsplanung in einem sehr langen Zeitraum von über 10 bis zu 15 oder 20 Jahren an. So besteht die Möglichkeit auf jeweils aktuelle Anforderungen oder wirtschaftliche Möglichkeiten und Erforderlichkeiten für jeweils auch kleinere Maßnahmen auch kurzfristig reagieren zu können

Angestrebt wird das Bebauungsplanverfahren möglichst im I. Quartal 2014 abzuschließen. Ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag werden voraussichtlich erforderlich.

## **12. Flächenangaben:**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 7,2 ha.

## **13. Besondere Diskussionspunkte**

- Notwendigkeit einer Baugrunduntersuchung?
- Notwendigkeit der Aktualisierung der Verkehrstechnischen Stellungnahme?