

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Stellingen 40

Freie und Hansestadt Hamburg
Bau- und
Landesplanungsamt
Stadthausbrücke 8 · 2000 Hamburg 33

Archiv
Eigentum der Plankammer

Vom 08. Juni 1983

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Drei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Februar 1975, 20. Juli 1976 sowie 20. Februar 1980 (Amtlicher Anzeiger 1975 Seite 285, 1976 Seite 747, 1980 Seite 289) stattgefunden. Am 12. August 1976 wurde eine öffentliche Plandiskussion durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Bereich gewerbliche Bauflächen und im südlich anschließenden Bereich Wohnbauflächen dar. Im Westen ist eine Trasse für Bahnanlagen gekennzeichnet. Die Kieler Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

...

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die erforderlichen öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen zu sichern. Zudem sollen gewerbliche Flächen, Flächen für einen Betriebshof der Hamburger Hochbahn AG sowie Gemeinbedarfsflächen (Pastorat, Kirche, Kindertagesheim) gesichert sowie Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Gebiets festgesetzt werden.

4. Angaben zum Bestand

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Trasse der S-Bahnlinie nach Pinneberg. Im nördlichen Bereich des Plangebiets, auf dem Flurstück 1600, an der Kieler Straße/Warnstedtstraße liegt ein Betriebshof der Hamburger Hochbahn AG. Hier wurde eine neue zweigeschossige Werkhalle errichtet, die zur Überprüfung der Verkehrssicherheit der Busse dient und auch Büros, Aufenthaltsräume und eine Kantine enthält. Auf dem Betriebshof befinden sich zwei größere Werkhallen für den Reparaturbetrieb, einige kleinere Gebäude sowie ein viergeschossiges Gebäude mit mehreren Werkwohnungen. Auf der nicht überbauten Fläche sind 127 offene Abstellplätze für Busse angelegt.

Die Baugrundstücke nördlich der Uwestraße und in deren Verlängerung werden von einer Transformatoren- und einer Maschinenfabrik genutzt. Das Baugebiet zwischen der Uwestraße und dem privaten Brunckhorstweg wird überwiegend für Wohnzwecke genutzt. An der Kieler Straße befinden sich ein Getreide- und Futtermittelager sowie eine Tankstelle. Zwischen dem Brunckhorstweg und der Wolffstraße/Kieler Straße erstrecken sich viergeschossige Wohngebäude mit teilweiser Ladennutzung im Erdgeschoß. An der Wolffstraße/Kieler Straße befindet sich ein neugeschossiges Wohngebäude mit einer Gaststätte im Erdgeschoß. Zwischen dem verlängerten Brunckhorstweg und Försterweg liegen Flächen

der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Langenfelde mit Kirchengebäude, Glockenturm, Gemeindesaal und zwei Pastoraten sowie einem Abstellplatz für Personenkraftwagen. Außerdem sind ein kleinerer Handwerksbetrieb und einige eingeschossige Wohngebäude vorhanden.

In dem eingeschossigen Kindertagesheim am Försterweg/Kieler Straße stehen zur Zeit Plätze für 90 Kinder zur Verfügung.

In den Gebäuden Försterweg 16 und 16a sind Arztpraxen und eine Mütterberatungsstelle sowie eine schulärztliche Dienststelle untergebracht. An der Wolffstraße befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß. An der Einmündung zum Försterweg - Flurstück 3354 - sind Arztpraxen und im Erdgeschoß Läden vorhanden. Das restliche Baugebiet dient ausschließlich dem Wohnen und ist mit ein- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden bebaut.

5. Planinhalt

Unter Berücksichtigung der gewachsenen städtebaulichen Gliederung und der günstigen Lage zur S-Bahnhaltestelle Langenfelde wurden die Baugrundstücke zwischen der Kieler Straße und den Bahnanlagen überwiegend als allgemeines Wohngebiet mit zwei- bis neugeschossiger Nutzung festgesetzt. Obwohl die Standortgunst den Bau weiterer Wohnungen im Plangebiet rechtfertigt, läßt der Gebäudebestand lediglich eine maßvolle Verdichtung vorhandener Wohnbebauung zu. Ein kleiner Teil der Flächen an der stark befahrenen Kieler Straße wird als Kerngebiet für eine vier- bis fünfgeschossige Nutzung vorgesehen. Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind zulässig, um die vorhandene, gewachsene Mischung von Geschäftsnutzung im Erdgeschoß und Wohnnutzung in den oberen Geschossen weiterhin zu ermöglichen (vergleiche § 2 Nummer 2).

...

...

Im Hinblick auf die von der Kieler Straße ausgehenden Lärmbelastungen ist im Rahmen des Abwägungsgebots geprüft worden, in welcher Weise den gegebenen Belastungen begegnet werden kann. Hiernach scheiden sowohl planerische Maßnahmen (etwa durch alternative Trassierungen) als auch aktiver Lärmschutz (etwa Lärmschutzwälle oder -wände) an der Straße auf Grund der vorhandenen baulichen Situation aus. Nach allem verbleiben für die bestehende und zu ergänzende Bebauung am Rand der Kieler Straße nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Entsprechende Anforderungen sollen im Genehmigungsverfahren für Neu- und Umbauten erhoben werden; maßgeblich sind die 1981 als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049).

Die Kerngebietsausweisung entlang der Kieler Straße führt zu keiner wesentlichen Verdichtung der Geschäfts- oder Wohnnutzung. Da sämtliche Gebäude Bestandsschutz genießen, bleibt als Baulücke lediglich der Einmündungsbereich zur Kehre Brunckhorstweg. Dieser Einmündungsbereich soll überbaut werden, weil der Häuserzeile entlang der Kieler Straße aus planerischer Sicht eine Abschirmfunktion für das dahinterliegende allgemeine Wohngebiet gegenüber den Verkehrsemissionen der Kieler Straße zukommt. Dieser Aufgabe wird eine durchgängige Bebauung besser gerecht als eine unterbrochene Häuserzeile.

Für die im Kerngebiet auf dem Flurstück 1607 vorhandene Tankstelle wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) allgemein zuzulassen (vergleiche § 2 Nummer 1). Eine solche Einrichtung ist unter Berücksichtigung der Umgebung an dieser Stelle vertretbar.

...

Die Fläche südlich des Betriebshofs der HHA/östlich der Bahnanlagen wird dem Bestand entsprechend als Gewerbegebiet in geschlossener Bauweise für eine maximale zwei- und dreigeschossige Nutzung ausgewiesen. Das Gewerbegebiet auf den Flurstücken 1601, 1603 und einer Teilfläche von 1614 ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2, das Gewerbegebiet auf dem östlichen Teil des Flurstücks 1602 mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Im westlichen Teil des ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flurstücks 1602 wird in 10 Meter Breite ein Baukörper festgesetzt, der ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume aufnehmen soll (vergleiche § 2 Nummer 5). Der hier in geschlossener Bauweise entstehende Baukörper dient in besonderem Maße dazu, eine Abschirmfunktion im Nahbereich zwischen dem Betriebshof der HHA und der Wohnbebauung wahrzunehmen, indem störende Lärmbelastigungen etwa durch Laufenlassen von Busmotoren auf dem Betriebshof der HHA gemildert werden sollen.

Zum anderen soll vermieden werden, daß in diesem Bereich eine das Wohnen störende Nutzung entsteht. Dem gleichen Ziel der Vermeidung von unzumutbaren Störungen der Wohnnutzung dient auch der Ausschluß von gewerblichen Betrieben, die erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr verursachen (vergleiche § 2 Nummer 4). Die weiterhin enthaltene textliche Vorschrift über den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben dient der Zielsetzung, die auf den gewerblichen Flächen bereits bestehenden Produktionsbetriebe in ihrer Nutzung und Entwicklung nicht zu beeinträchtigen. Auf dem westlich liegenden Gewerbegebiet wird ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher von 5,0 Meter und 8,0 Meter Breite festgesetzt. Auch diese sich zum Teil auf Flächen des allgemeinen Wohngebiets erstreckende Festsetzung ist als ein notwendiger Beitrag zum Immissionsschutz anzusehen, um die unterschiedlichen Nutzungen in ihrem Nebeneinander verträglich zu machen.

Auf den für die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Langenfelde ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen sollen neben den vorhandenen Einrichtungen Erweiterungsbauten für die kirchliche Jugendarbeit entstehen.

Für das am Försterweg vorhandene Kindertagesheim wurde ebenfalls eine bauliche Erweiterung vorgesehen. Da es mit seinen Freiflächen zu der neu zu schaffenden öffentlichen Spielplatzfläche hingewandt liegt, führen die Auswirkungen des Verkehrslärms der Kieler Straße nicht zu derartigen Beeinträchtigungen, daß eine Verlegung unumgänglich wäre.

Um einen Teil des Bedarfs an wohnungsnahen Erholungsflächen decken zu können, wird das südlich der Kirchengemeinde liegende stadteigene Flurstück 3352 als Parkanlage festgesetzt.

Auf den Flurstücken 3158, 3159 und 3160 (nördlich des Försterwegs) stehen erhaltenswerte Bäume. Diese Fläche in einem vom Verkehr ungefährdeten Blockinnenbereich eignet sich auch im Hinblick auf die Nähe zum Kindertagesheim und zu den Wohnungen für einen öffentlichen Spielplatz. Genaue Angaben über den Ausbau des Spielplatzes sind zur Zeit noch nicht möglich. Die Ausgestaltung des Platzes soll so erfolgen, daß unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen für die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung vermieden werden. Der Spielplatz ist über Verbindungswege vom Brunckhorstweg, vom Försterweg sowie von der Kieler Straße aus erreichbar. Die Verbindung zum Brunckhorstweg wurde nach der dritten öffentlichen Auslegung in ihrer Breite von 5 Meter auf 4 Meter verringert; an der Grundstücksgrenze 1617 soll eine Einzäunung und Schutzbepflanzung vorgenommen werden. Die Erfordernisse des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei der durchgeführten Planänderung berücksichtigt.

Die Uwestraße, als Andienungsstraße für die Gewerbegebiete ausgelegt, endet in einer Kehre, die so bemessen ist, daß auf ihr Schwerlastzüge wenden können. Unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes ist der Bebauungsplan nach der dritten öffentlichen Auslegung so geändert worden, daß die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Uwestraße gegenüber den Flurstücken 1605 und 1606 auf die bestehende Straßenbreite zurückgenommen wurde. Dadurch entfällt ein vor dem Flurstück 1602 geplanter Gehweg, der Straßenquerschnitt entspricht dem Bestand und erweitert sich im Bereich der GE IIg-Ausweisung auf 12 Meter für eine Parkbucht zu Lasten des Flurstücks 1602. Der Baugrenzverlauf im Westen des gewerblich genutzten Flurstücks 1602 kann

ohne Versatz geführt werden. In diesem Zusammenhang wurden Gehwegüberfahrten am Nordrand der Kehre ausgeschlossen, um zu verhindern, daß der Betriebshof der Hamburger Hochbahn AG eine Zufahrt über die Uwestraße erhält. Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sind zu den Planänderungen, die wegen ihrer Geringfügigkeit nicht die Grundzüge der Planung berühren, gehört worden. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Der Försterweg wird als Stichstraße mit anschließendem Wendeplatz zwischen den Gemeinbedarfsflächen der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Langenfelde in nordwestlicher Richtung weitergeführt. An diesen Wendeplatz schließt sich der Brunckhorstweg mit 7,0 Meter Breite als befahrbarer Wohnweg an, um für die Belegenheit der Flurstücke 1615, 1616 und 1617 zu sorgen. In Höhe des Flurstücks 1617 erhält er eine Kehrmöglichkeit in der Form eines Wendehammers. Um die Wohnruhe für die angrenzende Wohnbebauung zu sichern, wird der Brunckhorstweg vom Wendehammer als nicht befahrbarer Wohnweg in einer Ausbaubreite von 5,0 Meter bis zu der Umfahrtskehre an der Ostgrenze des Flurstücks 1608 geführt und mündet dann in die Kieler Straße.

Die Verbindung des Försterwegs mit dem Brunckhorstweg ist für die Erschließung der Grundstücke im Blockinnenbereich notwendig. Die Kombination von befahrbarem und nicht befahrbarem Wohnweg, die das durchgehende Befahren dieser Ringverbindung ausschließt, schafft darüberhinaus die Wohnruhe in den angrenzenden Wohnbereichen, womit dem von Einwendern befürchteten Verlust an Wohnwert entgegengewirkt wird. Gleichzeitig wird dem Wunsch nach einer Fußwegverbindung zwischen diesen Straßen entsprochen.

Die Kehre im Osten des Brunckhorstwegs ist zur Schaffung einer Belegenheit für die Flurstücke 1618 und 1620 eines Grundeigentümers sowie für das Flurstück 1608 erforderlich. Eine Verlegung des Wendehammers auf die gleichfalls angrenzenden Flurstücke 1608, 1620 und 1621 ist mit Rücksicht auf die dort vorhandene Bausubstanz (die mit dem von der geplanten Kehre teilweise in Anspruch genommenen Lagerschuppen auf dem Flurstück 1607 nicht vergleichbar ist) nicht möglich. Auch der durchgehende Ausbau des Brunckhorstwegs ist nicht möglich, da der Gebäudebestand lediglich einen 5 m breiten und damit nicht befahrbaren Weg zuläßt.

Die vorgesehene fünfgeschossige geschlossene Kerngebietsausweisung und die Ausweisung allgemeinen Wohngebiets auf den Flurstücken 1618 und 1620 verfolgen langfristig das städtebauliche Ziel einer Verbesserung und Beruhigung des Umfeldes für die vorhandene und zusätzlich mögliche Wohnbebauung am Brunckhorstweg. Dabei übernimmt die in geschlossener Bauweise festgesetzte Randbebauung entlang der Kieler Straße die Aufgabe, das Wohngebiet im Westen gegen die Verkehrsemissionen der stark befahrenen Kieler Straße abzusichern. Dazu war es notwendig, die beiderseits der Straßeneinmündung des Brunckhorstwwegs in die Kieler Straße stehenden Gebäude durch einen viergeschossigen Baukörper zu verbinden. Es verbleibt hier lediglich eine Durchfahrt von 4,5 m Höhe.

Die am Brunckhorstweg ansässigen Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz. Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sollen jedoch nicht mehr zugelassen werden, weil langfristig das unmittelbare Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen als eine städtebaulich unbefriedigende Lösung abzulehnen ist. Zur Erreichung des Planziels sind daher die entsprechenden Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auf lange Sicht sind Betriebsverlegungen unumgänglich.

Der Betriebshof für Omnibusse der Hamburger Hochbahn AG (HHA) ist dem Bestand entsprechend übernommen worden. Die Baugrenze zur Warnstedtstraße bzw. Kieler Straße berücksichtigt den hier vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand. Außerdem ergibt sich durch die Anordnung der Baugrenzen ein auch aus Immissionsschutzgründen notwendiger Abstand zur benachbarten Bebauung. Sollten sich - unabhängig von den getroffenen planerischen Ausweisungen sowie den betriebsinternen Vorkehrungen der HHA - nach Errichtung des als Schallschutz wirkenden Baukörpers auf dem Flurstück 1602 dennoch weitere Lärmschutzmaßnahmen für die südlich gelegenen Wohngebiete als notwendig erweisen, so muß über deren Realisierung zu gegebener Zeit entschieden werden; grundsätzlich ist die HHA zu weiteren Lärmschutzmaßnahmen bereit.

Die Tiefgaragen an Uwestraße, Kieler Straße, Wolffstraße und Försterweg werden durch entsprechende Festsetzung in ihrem Bestand gesichert.

An der Ecke Wolffstraße/Kieler Straße wird der Einmündungsbereich durch Abschrägen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie erweitert und so eine bessere Einsicht in die Kieler Straße ermöglicht.

Die Wegefläche im Süden der Kirche in Verlängerung des Försterwegs bietet den Anwohnern östlich der Bahnanlagen, auch jenseits der Kieler Straße, einen direkten Zugang zum S-Bahnhof Langenfelde.

Auf der Mittelinsel im Försterweg werden unter Erhaltung des Baumbestands zusätzliche Parkplätze geschaffen, um den an der Ecke Försterweg/Wolffstraße durch Ärztehaus und Mütterberatungsstelle auftretenden Stellplatzbedarf zu decken.

Soweit Bäume im Plangebiet dem Baumschutz unterliegen, gelten hierfür Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Fluchtlinienpläne für den Lornsen Weg, Brunckhorstweg, Hohenfelder Weg, Wolffstraße und Kieler Straße Reg. Nr. 9 vom 27. August 1925 und für den Försterweg, Wolffstraße und Kieler Straße Reg.Nr. 24 vom 28. März 1936, der Baustufenplan Stellingen-Langenfelde vom 7. September 1951 (Amtlicher Anzeiger Seite 931), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und der Teilbebauungsplan TB 87 vom 12. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 985) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 135 300 m² groß. Davon werden für Straßen ca. 25 080 (davon neu etwa 2 360 m²), für Versorgungsflächen ca. 33 600 m², für vorhandene Bahnanlagen ca. 8 800 m², für Grünflächen ca. 5 550 m² (davon neu etwa 2 930 m²) und für Gemeinbedarfsflächen ca. 13 490 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt erworben werden.

Sollten Baumaßnahmen auf dem Flurstück 1607 realisiert werden, so müßte der in den Kehrenbereich am Brunckhorstweg hineinragende Flügel eines zweigeschossigen Lagerschuppens des dort ansässigen Gewerbebetriebs beseitigt werden.

Weitere Kosten entstehen durch den Abbruch einer öffentlichen Bedürfnisanstalt auf dem Flurstück 3486 sowie durch den Straßenbau, den Sielbau und die Herrichtung der Grünflächen (Kinderspielplatz und Parkanlage).

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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