

Kurzinformation über die vom Bezirksamt Hamburg-Nord favorisierte neue Entwurfsvariante (Stand August 2011) zum Bebauungsplanentwurf Langenhorn 73

Der neue Bebauungsplanentwurf (Stand April 2011) hat verschiedene Anregungen aus den seit Juni 2010 intensiv geführten öffentlichen Diskussionen im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Langenhorn 73 aufgenommen.

Das Plangebiet ist ca. 7,5 ha groß, wovon 1,3 ha öffentliche Verkehrsfläche, 0,1 ha private Grünfläche, 0,2 ha Flächen für Versorgungsanlagen und 5,8 ha allgemeines und reines Wohngebiet sind.

Während in dem im Juni 2010 vorgestellten Planentwurf noch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vorgeschlagen wurde, soll die GFZ jetzt auf 1,0 reduziert werden. Es wird möglich sein, 3 Vollgeschosse, 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschossen oder 4 Vollgeschosse zu bauen. Durch eine maximale Höhenbegrenzung auf 13,50 m über vorhandenem Erdniveau (wobei dieses evtl. noch auf 13,00 m reduziert werden kann), ist es nicht möglich über dem 4. Vollgeschoss noch ein zusätzliches Staffel- oder Dachgeschoss zu errichten.

In den Randbereichen des Plangebietes, wo es zum Schattenwurf auf die benachbarten Einfamilienhaus- oder Reihenhaushausgrundstücke kommen kann, werden die Gebäudehöhen auf 11,0 m über dem heute vorhandenen Erdniveau begrenzt. Die heute vorhandenen Gebäude haben eine Firsthöhe zwischen 10,80 m und 11,20 m, sodass dort von der gleichen Gebäudehöhe wie im Bestand ausgegangen werden kann.

Eine wesentliche Änderung in dem neuen Entwurf gegenüber dem im Juni 2010 vorgestellten Entwurf besteht darin, dass sich die durch Baugrenzen festgesetzten „Baufenster“, innerhalb derer die Gebäude gebaut werden dürfen – von wenigen Ausnahmen abgesehen – an der heutigen Gebäudestruktur orientieren. Damit wird die heutige „städtebauliche Figur“ der Wulffschen Siedlung aufgenommen, nur dass die Hauszeilen anstelle der vorhandenen 8,5 m oder 9,0 m Gebäudetiefe in Zukunft 11,0 m oder 12,0 m tief sein können.

Mit den Baugrenzen wird nur der Rahmen festgesetzt, innerhalb dessen sich die zukünftigen Gebäude befinden müssen und ein Anbau an das heute vorhandene Gebäude darf die Baugrenze ebenfalls nicht überschreiten. So bedeutet ein 14,0 m breiter „Rahmen“ nicht den Bau von 14,0 m breiten Gebäuden. Allein aus Gründen einer ausreichenden Belichtung der Innenräume sind auch neue Wohngebäude in der Regel nur zwischen 11,50 m und 12,0 m breit.

Durch die überwiegende Baugrenzfestsetzung auf den Flächen der vorhandenen Gebäude besteht nicht mehr der „Zwang“ zumindest zum mittel- oder langfristigen Abbruch der alten Häuser, sondern es kann frei darüber entschieden werden, ob Häuser saniert werden, Anbauten erfolgen, oder Teilabbrüche mit ergänzenden Nutzungen oder vollständigen Neubaumaßnahmen durchgeführt werden.

Die Wohnungen im Altbaubestand haben durchschnittlich 47 qm Wohnfläche und zum Teil sehr kleine und nicht besonders senioren-, behinderten-, oder familienfreundliche Treppenhäuser und Grundrisse. Bei einer Neuplanung würden dickere Wände, breitere Treppenhäuser, zum Teil mit Fahrstuhl, sowie eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 qm Wohnfläche angesetzt werden.

Dies ist eine Größenordnung, die unter der Durchschnittsgröße aller in den letzten 2 Jahren in Hamburg gebauter Wohnungsgrößen liegt und somit den Wunsch nach der Realisierung auch kleinerer Wohnungen berücksichtigt.

Aufgrund der geplanten Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 und einer auf bestimmte Teilbereiche eingeschränkten Zulässigkeit von Staffelgeschossen über dem 3. Vollgeschoss könnten zukünftig im Plangebiet zwischen 650 und 700 mittelgroße Wohnungen entstehen, im Gegensatz zu den heute vorhandenen 550 kleinen Wohnungen.

Im Bestand (April 2011) haben die vorhandenen Altbauten unter Einbeziehung der ausgebauten Dachgeschosse eine Bruttogeschossfläche von 36.300 qm. Dieses sind in der Regel 2 Vollgeschosse in 9,0 m tiefen Gebäuden und 1 ausgebautem Dachgeschoss. Zukünftig sind es ca. 11,5 m tiefe Gebäude mit 3, 3+Staffel- und 4 Vollgeschossen, sodass sich eine mögliche maximale Bruttogeschossfläche von 60.550 qm ergibt, in der ca. 47.000 qm Wohnfläche realisiert werden können.

Selbst wenn 550 Wohnungen neu gebaut werden, würde sich mit dem heute durchschnittlichen Wohnungsgrößenstandard von 70 qm Wohnfläche eine Bruttogeschossfläche (=Wohnfläche+Außenwände+Innenwände+Treppenhäuser) von 49.400 qm ergeben. Das heißt bei gleichbleibender Anzahl von Wohnungen würde sich bei einem Neubau die BGF gegenüber dem Altbaubestand um 36 % erhöhen. Würde man im baulichen Korsett der Altbauten durch Wohnungszusammenlegungen Wohnungen mit durchschnittlich 70 qm schaffen, um die Baumasse der Gebäude nicht zu erhöhen, so wären es in dem heute vorhandenen Gebäudevolumen statt der vorhandenen 550 Wohnungen nur noch ca. 420 Wohnungen, d. h. ein Rückgang um ca. 130 Wohnungen, ohne aber gleichzeitig die Treppenhäuser senioren-, behinderten- oder familiengerecht herstellen zu können.

Das Planungsziel ist aber auch hier das Planungsrecht für eine – gegenüber heute – höhere Anzahl von Wohnungen zu schaffen.

Mit Ausnahme der an die Langenhorner Chaussee angrenzenden Bauquartiere, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen, werden die anderen Baugebiete – wie in dem noch rechtsgültigen Bebauungsplan – als reines Wohngebiet festgesetzt, sodass keine Gefahr besteht, dass dadurch nicht gewollte gewerbliche Nutzungen eindringen. In dem Bauquartier direkt an der Langenhorner Chaussee kann durch textliche Festsetzungen sichergestellt werden, dass weder Einzelhandelsbetriebe noch Beherbergungsstätten (kein neues Hotel) zulässig sind.

Für rund 680 Wohnungen werden 540 private Stellplätze innerhalb der Bauquartiere benötigt (Richtlinie 0,8 Stellplätze für 1 Wohnung). Diese sollen in einer Anzahl von 80 bis 90 Prozent in Tiefgaragen untergebracht werden, die unter dem heutigen Erdniveau liegen und eine solche Erdüberdeckung haben, dass eine intensive Gartengestaltung mit Gehölzen und klein- bis mittelkronigen Bäumen möglich ist. Durch textliche Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Erdgeschosswohnungen so niedrig liegen, dass dort ebenerdige Mietergartennutzung erfolgt und so die Freiflächengestaltung mit zahlreichen privaten Mietergärten erhalten bzw. wieder neu hergestellt werden kann. Die Verkehrsführungen innerhalb der vorhandenen Straßennetze müssen nicht verändert werden, d. h. es wird auch von der weiteren Einbahnstraßenführung in Wulffsblöcken ausgegangen. Allerdings sollen einige öffentliche Straßenräume so verbreitert werden, dass zukünftig überall beidseitige Gehwege vorhanden sind und an einigen Stellen noch zusätzliche Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden können, da im gesamten Plangebiet etwa 160 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum angeboten werden müssen.

Stand: August 2011