

Begründung

zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 67

Archiv

24. Febr. 1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz 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). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. H 4/79 vom 18. April 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 785) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. Mai 1979 und 21. April 1981 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 937, 1981 Seite 700) stattgefunden.

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 gewerbliche Bauflächen, Grünflächen und in geringem Umfang Hafen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um für die gewerblichen Betriebe entlang der Harburger Chaussee und dem Stenzelring Erweiterungen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 28/Kleiner Grasbrook 1 sah hier eine Parkanlage vor, mit der langfristig Flächen

für eine Eisenbahnverbindung zwischen dem Wilhelmsburger Nordwesten und dem Güterbahnhof Wilhelmsburg gesichert werden sollten. Diese Verbindung ist nicht mehr erforderlich.

Im östlichen Teil wird die als Parkanlage vorgesehene Fläche nunmehr als Dauerkleingärten bestimmt. Damit bleibt ein Schutzgrünstreifen zwischen Wohngebiet und den gewerblich genutzten Flächen erhalten. Er trägt gleichzeitig der Nachfrage nach Dauerkleingärten Rechnung.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet befinden sich auf 16 gewerblich genutzten Grundstücken Betriebe mit Werkstätten, Hallen und Büros.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 67 ersetzt einen Teil des Bebauungsplans Wilhelmsburg 28/Kleiner Grasbrook 1, und zwar im Bereich zwischen Harburger Chaussee (im Norden) und dem nördlichen Teil des Stenzelrings (im Süden) sowie zwischen der Sportanlage (im Westen) und den Bahnanlagen (im Osten). Soweit durch die Neuplanung Flächen beansprucht werden, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt sind, ist dieses als Entwicklung im Sinne von § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes anzusehen. Durch die Inanspruchnahme von insgesamt etwa 2,2 ha für gewerbliche Zwecke wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht wesentlich angetastet, weil ein hier schon vorhandenes Baugebiet lediglich in Grünflächen hinein abgerundet wird.

Das zweigeschossige Gewerbegebiet entlang der Harburger Chaussee ist auf die bislang als Parkanlage ausgewiesenen

Flächen erweitert worden. Damit wird den Betrieben ermöglicht, sich auszudehnen. Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die bisherige Ausweisung. Eine Erhöhung der Geschößzahl - über zwei hinaus - ist in diesem Bereich städtebaulich nicht zu vertreten, weil damit die weitgehend einheitliche Gewerbebebauung entlang der Harburger Chaussee nicht mehr zu bewahren wäre. Die Geschößflächenzahl wurde dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) entsprechend mit 1,6 festgesetzt.

Die südlich anschließenden Flächen werden ebenfalls als Gewerbegebiet und nicht wie bislang als Industriegebiet ausgewiesen. Grundlage für diese Änderung sind die veränderten Vorgaben für die langfristige Nutzung von Wilhelmsburg-West: Nach eingehenden Untersuchungen aufgrund der Sturmflutauswirkungen 1962 war zunächst die langfristige Umwandlung der Wohngebiete in Wilhelmsburg-West (hierzu zählt auch das Plangebiet) in Arbeitsstättengebiete vorgesehen. Stufenweise sollte die dort ansässige Bevölkerung in neu zu schaffende Wohngebiete umgesiedelt werden. Dieser Vorgabe entsprach der 1968 festgestellte Bebauungsplan Wilhelmsburg 28/Kleiner Grasbrook 1, der zum größten Teil Industriegebiet auswies. Da jedoch in Industriegebieten Betriebe zulässig sind, die wegen ihrer Emissionen für ihre Umgebung erhebliche Nachteile zur Folge haben können, dagegen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dienen, wurde 1977 aufgrund neuer Untersuchungen diese Entwicklungsplanung aufgehoben. Nunmehr sollen die Wohnbereiche in Wilhelmsburg-West einen höheren Wohnwert erhalten; zugleich soll durch Umstrukturierungen die Belastung von Wohngebieten verringert werden.

X Trotz der Industrieausweisung haben sich im Plangebiet ausschließlich Betriebe angesiedelt, die ihre Umgebung

nicht erheblich durch Immissionen belästigen. Die Betriebe sind aufgrund ihres geringen Störungsgrades auch im Gewerbegebiet zulässig, ohne daß sie hierdurch eingeschränkt oder mit Auflagen belegt werden müssen. Die neue Ausweisung von Gewerbegebiet stellt sicher, daß sich hier auch künftig nur Betriebe ansiedeln, die ihre Umgebung nicht erheblich belästigen; das ist insbesondere wegen der Nähe zum Wohngebiet an der Harburger Chaussee erforderlich. Auch angesichts der allgemein gestiegenen Anforderungen des Umweltschutzes an die Planung ist eine Industrieausweisung hier nicht mehr zu vertreten. Bei Fortbestand einer Industrieausweisung würde durch die Ansiedlung eines erheblich belästigenden Industriebetriebes die gewachsene Struktur des Gebietes erheblich gestört. Insofern wirkt die Ausweisung Gewerbegebiet als Schutz für die gewachsene Struktur und somit für die dort Arbeitenden.

Das Gewerbegebiet wird in diesem Bereich dreigeschossig mit dem höchst zulässigen Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen. Das Bauvolumen ist damit etwa genau so groß wie bei der bisherigen Industrieausweisung. In einem zehn Meter breiten Streifen innerhalb der Baugrenze südlich der Grünfläche darf die Höhe baulicher Anlagen zehn Meter - bezogen auf den Gehweg des Stenzelrings - nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung soll ein verträglicher Übergang vom Gewerbegebiet zu den Kleingärten gesichert werden.

Westlich der Schlenzigstraße wird ein Teil des Gewerbegebietes viergeschossig ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird dem Projekt eines Interessenten Rechnung getragen. Wegen des großen Abstandes hat eine viergeschossige Nutzung in diesem Teilbereich keinen störenden Einfluß auf die Wohnbebauung an der Harburger Chaussee. An der den Sportflächen zugewandten Seite wird eine dreigeschossige Ausweisung bestimmt, damit eine noch vertretbare Gebäudehöhe in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Sportflächen gesichert bleibt.

Die bestehende zentrale Zone in Wilhelmsburg-West soll sich weiter entwickeln und potentiellen Investoren auch zukünftig Anreize für eine Ansiedlung bieten. Um hier einen Kaufkraftabfluß und nachteilige Folgen für die Versorgungsstruktur zu vermeiden, werden im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3).

Im Westen des Plangebiets wird die bereits für Sportzwecke genutzte Fläche als Sportanlage ausgewiesen. Hier sollen auf der mit a gekennzeichneten Fläche eine Tennishalle mit 2 Tennisplätzen, Geräte- und Waschräume und auf der mit b bezeichneten Fläche ein Clubhaus untergebracht werden. Tennishalle und Clubhaus wurden so festgesetzt, daß vorhandener Baumbestand und bestehende Tennisplätze erhalten werden können. Art und Maß der baulichen Nutzung werden in § 2 Nummer 2 näher bestimmt. Die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus der geplanten Nutzung. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück außerhalb der festgesetzten Baugrenzen angelegt werden.

Das 7,5 m breite Leitungsrecht nördlich der Schlinckstraße wird für den Sammler Ost festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 1). Er ist von überregionaler Bedeutung und Voraussetzung für eine einwandfreie Schmutzwasserentsorgung in Wilhelmsburg. Der Fußweg, der von der Kehre Schlinckstraße nach Osten führt, bleibt im Planbereich für größere Sielbetriebsfahrzeuge befahrbar.

Im Osten des Plans ist ein etwa 600 m langer und durchschnittlich etwa 40 m breiter Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Dieser Grünstreifen soll parkartig gestaltet werden. Damit wird u.a. den Bewohnern des an der Harburger Chaussee gelegenen Wohngebiets ermöglicht, in unmittelbarer Nähe einen Klein-

GE /
Klg.
nicht
erlaubt

garten zu nutzen. Die für die Dauerkleingartenanlage erforderlichen Stellplätze werden unmittelbar an der Harburger Chaussee innerhalb der Dauerkleingartenanlage festgesetzt.

Im Grünstreifen verläuft ein Entwässerungsgraben, der auf der Grundlage eines noch durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens nach den wasserrechtlichen Vorschriften ausgebaut werden muß. Der vorgesehene Flächenbedarf ist im Bebauungsplan unverbindlich vorgemerkt. Von der Harburger Chaussee im Nordwesten führt ein Weg durch die Grünanlage bis zur Schlinckstraße im Südosten, der diese Flächen für die Allgemeinheit erschließt. Der zwischen den Gewerbegrundstücken 5637 und 7092 verlaufende 3 m breite Grünweg verbindet durch die Kleingartenanlage hindurch den Stenzelring mit der Harburger Chaussee.

Die vorhandenen und geplanten Straßenverkehrsflächen werden im wesentlichen übernommen.

Nördlich der Harburger Chaussee ist eine vorhandene Hochwasserschutzanlage nachrichtlich übernommen worden. Die Hochwasserschutzanlage wurde nach § 55 in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 29. April 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1964 Seite 79) festgestellt.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten 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

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere Teile des Bebauungsplans Wilhelmsburg 28/Kleiner Grasbrook 1 vom 11. Dezember 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 274) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 162.100 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 30.700 m² (neu etwa 500 m²), für die Dauerkleingärten 16.100 m² und für die Sportanlage 7.000 m² benötigt.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung der Dauerkleingärten und die Anlage der Oberflächenentwässerung entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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