

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Billbrook 4

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 Aufstellungsbeschuß Nr. M6/81 vom 17. August 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1525) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 21. Dezember 1981 und 17. Mai 1982 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seiten 5 und 889) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Flächen beiderseits der Moorfleeter Straße zwischen Bille und Berzeliusstraße weiterhin für die Ansiedlung von industriellen Betrieben vorzuhalten und somit die hier städtebaulich unerwünschte Errichtung von Einzelhandelsbetrieben nahe des in der Entwicklung befindlichen Bezirksentlastungszentrums Billstedt zu verhindern.

4. Angaben zum Bestand

Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind größtenteils bebaut. Die Flächen werden von mehreren Speditionen mit Lagerhaltung, einer chemischen Fabrik, Fertigungsfirmen, Autozubehör und ähnlichem genutzt. Bei dem Baubestand in ein- bis fünfgeschossiger Bauweise handelt es sich im wesentlichen um Lagerhallen, Fabrikations- und Bürogebäude. Ecke Berzeliusstraße und Moorfleeter Straßen befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude, in dem die Polizeirevierwache 92 untergebracht ist.

Auf der Westseite der Moorfleeter Straße verläuft im öffentlichen Grund eine Gleisanlage der Eisenbahn-Gesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster, die das Plangebiet im südlichen Bereich auf einer eigenen Gleistrasse durchschneidet.

5. Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan Billbrook 4 wird für das Plangebiet eine Nutzung festgesetzt, die sicherstellt, daß hier weiterhin Industrieansiedlungen möglich sind und auch vorgenommen werden können (vgl. § 2 Nummer 1). Die Neuausweisung des Industriegebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 schließt die hier aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertretenden Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung aus. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung vorgeschriebenen Höchstwerte. Darüber hinaus ist ein genereller Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben unabhängig von ihrer Branche oder Größenordnung (z. B. Kaufhäuser, Warenhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Discountgeschäfte, Ladengeschäfte usw. notwendig (vgl. § 2 Nr. 2 Satz 1). Mit den in § 2 insgesamt getroffenen Festsetzungen soll das in nordöstlicher Nachbarschaft angrenzende Einkaufszentrum - Bezirksentlastungszentrum Billstedt - in

seiner Entwicklung geschützt werden. Ausnahmen für einzelne Ladengeschäfte, etwa wenn sie der täglichen Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Bevölkerung dienen, können im Industriegebiet zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2).

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs wird durch eine Vielfalt miteinander konkurrierender Anbieter gewährleistet. Eine wichtige Rolle spielt hierbei die günstige Lage der Zentren zu den Bevölkerungsschwerpunkten einerseits und zu den Verkehrsmitteln des öffentlichen Nahverkehrs andererseits. Um diese Zielsetzung der Stadtentwicklung zu fördern, wurde für Hamburg ein System zentraler Standorte entwickelt, wie es in seinen Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Im Sinne dieser Planung gilt der Bereich Schiffbeker Weg, U-Bahn-Trasse Billstedt, Öjendorfer Weg, Billstedter Hauptstraße und der Fußgängerbereich Möllner Landstraße als Bezirksentlastungszentrum mit einem differenzierten Angebot nicht nur der Güter des täglichen Bedarfs, sondern auch auf dem Sektor der Dienstleistungen und der Verwaltung.

Die wirtschaftliche Entwicklung zentraler Standorte liegt im städtebaulichen Interesse; das Zentrum Billstedt hat bisher eine positive Entwicklung erfahren. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben im südlich angrenzenden Industriegebiet im Bereich der Moorfleeter Straße würde die Ausgewogenheit des Bezirksentlastungszentrums stören und seinen Ausbau gefährden. Dies würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten, der mit den getroffenen textlichen Festsetzungen vorgebeugt werden soll.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben kann möglicherweise Entschädigungsforderungen auslösen. Dies muß zur Erreichung des übergeordneten Ziels, sowohl Flächen für die Ansiedlung von Industriebetrieben weiterhin bereitzustellen als auch das Zentrum in Billstedt auszubauen bzw. zu erhalten, hingenommen werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Billbrook 4 ersetzt für das Plangebiet die Festsetzungen des Baustufenplans Billbrook vom 10. März 1953, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1953 Seite 217, 1955 Seite 61).

7. Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 152 000 m² groß. Hiervon entfallen auf die vorhandenen Straßen etwa 20 000 m² und auf die Bahnanlagen der Eisenbahn-Gesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster etwa 4 000 m².