

28.5.91

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Billstedt 95

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 3/90 vom 27. Juli 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1425) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. August 1990 und 18. September 1990 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1497, 1693) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurden beachtet.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet Grünflächen dar. Die Bergedorfer Straße ist als autobahnähnliche Straße gekennzeichnet. Die durch eine Ausweisung von Gewerbegebiet gegebene Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Größe des Gewerbegebiets gering ist und innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrundegelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen liegt.

...

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, auf einer bislang für den Gemeinbedarf - Alteneinrichtung - ausgewiesenen Fläche nunmehr gewerbliche Nutzungen realisieren zu können. Eine Alteneinrichtung ist auf dieser zwischen zwei stark befahrenen Straßen liegenden Fläche nicht mehr zu vertreten.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Im östlichen Teil und an der Billstedter Hauptstraße befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, es handelt sich hierbei insbesondere um verschiedene Ahornsorten, Erlen, Birken und Pappeln.

5. Plangebiet

5.1 Gewerbegebiet

Die Festsetzung von Gewerbegebiet auf den Flächen zwischen der Bergedorfer Straße und der Billstedter Hauptstraße soll u. a. die Ansiedlung von kleingewerblichen Handwerksbetrieben ermöglichen. Es ist städtebauliches Ziel, daß sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung sowohl in die vorhandene Bebauung entlang der Billstedter Hauptstraße einfügt als auch unterhalb des westlich, außerhalb des Plangebiets angrenzenden archäologischen Kulturdenkmals Schiffbeker Schanze (sogenannter Spökelbarg) liegt; die Reste der mehr als 1000 Jahre alten Burgwallanlage erreichen eine Höhe von 14,7 m über Normalnull.

Für das Gewerbegebiet ist mit Rücksicht auf die Nachbarschaft eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt worden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Gebäudehöhe von 10 m über Geländehöhe (d.h. 16,7 m über Normalnull) auf 14,5 m über Normalnull verringert, um einen freien Blick von Osten her - das Gelände steigt hier an - zu ermöglichen. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe wird ferner erreicht, daß die Aussicht von den Obergeschossen der gegenüberliegenden

Wohnbebauung an der Billstedter Hauptstraße weiterhin erhalten bleibt.

Darüber hinaus wurde nach der öffentlichen Auslegung der Zuschnitt der Flächenausweisung auf eine überbaubare Fläche von 20 m Tiefe entlang der Billstedter Hauptstraße zurückgenommen, um eine freie Sicht von Osten auf den "Spökelberg" zu erhalten. Auch wird so ein ausreichender Abstand der baulichen Anlagen von dem Kulturdenkmal sichergestellt. Außerdem werden Flächen von Bebauung freigehalten, auf denen Verteidigungsanlagen der alten Burganlage Schiffbeker Schanze vermutet werden und die darum für archäologische Grabungen zur Verfügung stehen sollen.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Auf dem Grundstück können die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) zulässigen Höchstwerte der Überbaubarkeit nicht erreicht werden, weil einerseits nach den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 8. August 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1715)

zur

Bergedorfer Straße ein Abstand von 20 Metern einzuhalten ist, andererseits der schützenswerte Baumbestand auf dem östlichen Grundstücksteil erhalten werden muß. Die geplante straßenparallele gewerbliche Bebauung wird einen Schutz für die Wohnbebauung nördlich der Billstedter Hauptstraße vor den Verkehrsimmissionen der stark befahrenen Bundesstraße B 5 darstellen.

In den Abstandsflächen zur Bergedorfer Straße sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Die Flächen sollen entsprechend den westlich und östlich anschließenden Böschungen intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Dies soll durch Auflagen im Baugenehmigungs-

verfahren sichergestellt werden.

Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, werden ausgeschlossen. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 1). Dazu im einzelnen:

- Mit dem Ausschluß von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben wird auf die vorhandene Wohnnutzung nördlich der Billstedter Hauptstraße (außerhalb des Plangebiets) Rücksicht genommen, um Störungen und Belästigungen weitgehend vermeiden zu können. Dieser Zielrichtung dient auch die Vorschrift, nach der Betriebe und Anlagen so herzustellen und zu betreiben sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind.
  
- Das Plangebiet befindet sich am Rande des Billstedter Zentrums. Im Billstedter Einkaufszentrum und in seiner näheren Umgebung sind eine Vielzahl von Spielhallen sowie Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. Um ein breitgefächertes und attraktives Angebot auf den im Einzugsbereich des Zentrums liegenden gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten, sollen hier die störenden und städtebaulich nicht vertretbaren Nutzungen wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden. Im Rahmen der gewerblichen Nutzung wird angestrebt, hier u.a. durch die Ansiedlung von kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben das Angebot des Billstedter Einkaufszentrums zu ergänzen und die Nahversorgung der Bevölkerung zu verbessern. Damit wird auch der Funktion des

...

Billstedter Einkaufszentrums als Bezirksentlastungszentrum (B 2-Zentrum) im Sinne der Konzeption des Entwicklungsmodells für Hamburg und sein Umland entsprochen. Im Plangebiet Billstedt 95 werden hierdurch außerdem wohnungsnahe Arbeitsplätze geschaffen. Da insbesondere durch den Betrieb von Spielhallen in der Regel höhere Flächenumsätze als durch einen Handwerksbetrieb zu erzielen sind, können Betreiber von Spielhallen häufig einen wesentlich höheren Mietzins erbringen, welches zu einer Verdrängung von wirtschaftlich schwächeren Unternehmen führt.

Mit dem Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften soll erreicht werden, daß hier die Ansiedlung von wünschenswerten gewerblichen Nutzungen erfolgt. Schank- und Speisewirtschaften werden auch ausgeschlossen, um insbesondere die dazu zählenden Betriebsformen sog. Drive-in-Restaurants, die auf einen motorisierten Kundenkreis angewiesen sind und große Stellplatzflächen benötigen, zu erfassen. Außerdem kommt es auf Grund der verkehrlichen Anbindung solcher Betriebe zu zusätzlichen Belastungen des Straßenverkehrs und infolgedessen auch zu Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung. Die Zulassung derartiger Betriebe widerspricht somit den vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzungen.

Die von der Bergedorfer Straße ausgehenden Lärmbelastungen wurden überschläglich berechnet, ferner wurden die Ergebnisse einer 1986 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung für ein weiter östlich gelegenes Gebiet in die Abwägung einbezogen. Hiernach sind die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen keinen unzumutbaren Verkehrsimmissionen (Lärm, Abgase, Staub) ausgesetzt.

## 5.2 Begrünungsmaßnahmen

Durch die Nutzung des bisher brachliegenden Grundstücks werden große Teilflächen überbaut und dadurch versiegelt. Um nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das

...

Kleinklima zu vermeiden, sollen die nicht bebaubaren, an die westlich anschließende Parkanlage und parallel zur Bergedorfer Straße liegenden Flächen intensiv mit einheimischen Gehölzen und Bäumen bepflanzt werden. Darüber hinaus sind die Vorgartenflächen an der Billstedter Hauptstraße gärtnerisch zu gestalten. Entsprechende Anforderungen werden auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235) im Baugenehmigungsverfahren erhoben.

Zur optischen Einbindung von Stellplatzflächen wird festgesetzt, daß auf ebenerdigen Stellplatzanlagen je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzung wird in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), getroffen.

Durch die Bepflanzungen soll optisch das Bild von Stellplatzanlagen verbessert und langfristig eine Klimastabilisierung (Staubbindung, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Lufttemperaturausgleich) erreicht werden. Ferner werden durch dichte Bepflanzungen Lebensräume für Insekten und Kleinlebewesen geschaffen.

### 5.3 Maßnahmen zum Schutz des Wassers und des Bodens

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Trinkwasserschutzgebiets für das Wasserwerk Billstedt. Mehrere Brunnen befinden sich nördlich der U-Bahnanlagen am Öjendorfer Weg. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wasserge

setzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), als Trinkwasserschutzgebiet festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

Im übrigen wird auch für dieses Plangebiet angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit im Gebiet selbst zur Versickerung zu bringen, um den Grundwasserhaushalt zu stützen.

#### 5.4 Schutz der Bäume

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen 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). Die im östlichen Planbereich vorhandenen erhaltenswerten Bäume sind Teil des den Schleembachlauf begleitenden Grünzugs, der durch die Billstedter Hauptstraße und die Bergedorfer Straße unterbrochen wird. Diese Baumgruppe muß nicht nur wegen ihres wertvollen Baumbestands (es handelt sich hier um verschiedene Ahornsorten, Erlen, Birken und Pappeln), sondern auch als stadtteilprägendes Element erhalten bleiben. Durch den Erhalt der Baumgruppe soll außerdem langfristig eine Klimastabilisierung (Staubbindung, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Lufttemperaturausgleich) erreicht werden.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Billstedt 34 vom 22. April 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 81) aufgehoben.

...

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 12.400 m<sup>2</sup> groß, hiervon werden für Straßen etwa 2 400 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten.