

## B e g r ü n d u n g

Eigentum der Plankammer

### zum Bebauungsplan Billwerder 11/Allermöhe 11

I

v. 24. 10. 78

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 1701) stattgefunden.

Der Bebauungsplan hat vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegen. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

Das südliche Plangebiet hat, soweit es sich um die Festsetzung der Ost-West-gerichteten Straßenverkehrsfläche sowie der Fläche für ein Abwasserpumpwerk handelt, als Teil des Bebauungsplan-Entwurfs Moorfleet 4/Billwerder 10/Allermöhe 9 nach der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 1701) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Im östlichen Planbereich sind in geringem Umfang Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

...

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Realisierung eines ersten Bauabschnitts der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen zu ermöglichen und die für die Erschließung des Geländes erforderlichen Verkehrsflächen zu sichern.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung kann wirtschaftlich nicht mehr betrieben werden.

Die Flächen liegen zwischen der Ost-West-gerichteten Haupterschließungsstraße und den Bahnanlagen in günstiger Lage zur S-Bahn-Haltestelle Mittlerer Landweg.

Es wird Gewerbegebiet für eine überwiegend viergeschossige Nutzung festgesetzt; die Geschoßflächenzahl beträgt 2,2, die Grundflächenzahl 0,8. Mit Rücksicht auf die Nähe der vorhandenen und im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebiete wird in einer ca. 0,7 ha großen östlichen Teilfläche, die an den Mittleren Landweg angrenzt, die Zahl der Geschosse auf höchstens zwei festgesetzt; die Geschoßflächenzahl ergibt hier 1,6 und die Grundflächenzahl 0,8.

Parallel zur bügelförmigen Erschließungsstraße und westlich entlang des Moorfleeter Randgrabens wird ein Baugrenzabstand von 5 m festgesetzt. Dieser Abstand erhöht sich im Bereich der Hauptverkehrsstraßen auf 7,5 m, weil hier ein 2,5 m breiter Grundstücksstreifen zur Anpflanzung für dichtwachsende Bäume bestimmt ist. Auch an der innenliegenden Seite der bügelförmigen Erschließungsstraße und am Moorfleeter Randgraben ist ebenfalls ein 2,5 m breiter Streifen mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzt worden; der Baugrenzabstand bleibt hier jedoch 5,0 m. Entsprechend den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung sind die Flächen zwischen Straßenlinie und Baugrenze

zu bepflanzen. Diese Vorgartenflächen sollen mit dem Straßenraum optisch eine Einheit bilden. Deshalb ist in § 2 Nummer 2 bestimmt worden, daß Nebenanlagen sowie Zäune, Mauern und Hecken von mehr als 80 cm Höhe auf diesen Flächen unzulässig sind. Diese Anlagen sollen erst an der Baugrenze errichtet werden. Zufahrten zu den Grundstücken sind im Bereich der Anpflanzungsgebote zulässig. Einzelheiten hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Damit naheliegende Zentrumsstandorte und gewachsene Ladenstrukturen in ihrer Existenz und Entwicklung nicht gefährdet werden, enthält § 2 Nummer 1 die Vorschrift über den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben.

Das Gewerbegebiet zwischen dem Mittleren Landweg und einer Nord-Süd-gerichteten Straße wird ausreichend von den genannten Straßen erschlossen; für die Flächen westlich der Nord-Süd-gerichteten Straße soll die Aufschließung durch eine bügelartige Erschließungsstraße erfolgen.

Die Erschließungsstraße wird mit einem Profil von 15,5 m Breite ausgebaut. Es setzt sich aus der 8,0 m breiten Fahrbahn sowie einem Parkstreifen und beidseitigen Gehwegen von je 2,5 m zusammen. In gerader Verlängerung des westlichen Bügelteils soll später die Straße weitergeführt werden. Sie wird der Erschließung von nördlich angrenzenden Flächen dienen. Da zunächst nicht vorgesehen ist, diesen Straßenteil auszubauen, können die Flächen vorübergehend gewerblich genutzt werden. Der spätere Ausbau der Straße bleibt durch die im Plan vorgenommene Festsetzung der Baugrenzen möglich. Außerdem wird im Bereich des geplanten Straßenstücks eine Sieltrasse von 5,0 m Breite für die Oberflächenentwässerung durch Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert (vgl. § 2 Nummer 3).

Um die gesamten, im Flächennutzungsplan südlich der Bahnanlagen dargestellten gewerblichen Bauflächen bis hin zur Bundesautobahn "Südliche Umgehung" und die südlich der Bundesautobahn Hamburg-

Geesthacht (Marschenlinie) liegenden Siedlungsräume Ochsenwerder, Spadenland, Katen und Reitbrook von Abwasser entsorgen zu können, soll südlich des Einmündungsbereichs der Ost-West-gerichteten Haupterschließungsstraße in den Mittleren Landweg ein Abwasserpumpwerk gebaut werden, das über eine im Mittleren Landweg zu verlegende Druckrohrleitung an den Nebensammler Bergedorf West angeschlossen wird. Die Größe der Pumpwerksfläche von etwa 1 000 m<sup>2</sup> liegt in dem ausgedehnten Einzugsbereich begründet.

Die Nord-Süd-gerichtete Straßenfläche schafft die Voraussetzungen, die nördlich der Bahnanlagen im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen ebenfalls an die Bundesautobahn Hamburg-Geesthacht (Marschenlinie) anschließen zu können. Parallel zur Nord-Süd-gerichteten Straße verläuft an der Westseite der Moorfleeter Randgraben. Er ist inzwischen durch ein wasserwirtschaftliches Planfeststellungsverfahren gesichert worden. Der Bebauungsplan übernimmt die entsprechenden Flächen als nachrichtliche Übernahme.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 110 100 m<sup>2</sup> groß. Davon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 10 900 m<sup>2</sup> und für ein Abwasserpumpwerk etwa 1 000 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehen Kosten durch Geländeaufhöhung, für Straßen- und Sielbau, durch die Herrichtung des Entwässerungsgrabens und der Grünanlagen sowie durch den Bau des Abwasserpumpwerks.