

B e g r ü n d u n g

I

10.11.70

Der Bebauungsplan Hausbruch 17/Heimfeld 22 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 5. November 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 1437) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 mit der Änderung vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 463, 1970 Seite 95) weist das Gebiet als Flächen für Arbeitsstätten aus. Die Waltershofer Straße ist als Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Das Plangebiet liegt im Niederungsgebiet der Elbe zwischen der Waltershofer Straße und der Bundesautobahn Hamburg - Flensburg (Abschnitt Westliche Umgehung Hamburg). Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Einzelne Wohnhäuser, die auch als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen dienen, stehen verstreut innerhalb des Plangebiets.

Der Plan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln und Flächen für Straßenzwecke zu sichern.

Das Industriegebiet ist für eine überwiegend großflächige Betriebsansiedlung vorgesehen. Es wird eine Gliederung dieses Gebiets durch die Festlegung einer Bauhöhe von höchstens 12,0 m für einen parallel zu den neuen Verkehrsflächen verlaufenden 90,0 m breiten Grundstückstreifen angestrebt. Die im südwestlichen Teil des Plangebiets liegende Fläche ist als Mischgebiet ausgewiesen, um eine Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe beim Verbleib der vorhandenen Bausubstanz zu ermöglichen.

Die Erschließung dieses Gebiets erfolgt durch eine Stichstraße, die Anschluß an die vorhandene Waltershofer Straße erhält. Am östlichen Ende der Stichstraße ist eine Ausweitung der Straßenfläche für die Anlegung einer Kehre mit Parkplätzen vorgesehen. Der Verkehr aus dem Mischgebiet und der Siedlung Hausbrucher Moor wird über die Straße Dubben und den westlichen Abschnitt der Stichstraße in die Waltershofer Straße geleitet. Für die Straße Hausbrucher Moor ist am östlichen Ende eine Fläche für die Anordnung einer Kehre ausgewiesen.

Ferner sind im östlichen Planbereich Verkehrsflächen für die Bundesautobahn Hamburg-Flensburg, Abschnitt Westliche Umgehung Hamburg, und im nördlichen Plangebiet für die neue Bundesstraße 73 ausgewiesen. Zu diesen Bundesstraßen und zu der auf einem Damm verlaufenden Waltershofer Straße sind Zugänge und Zufahrten nicht zugelassen. Zwischen der Bundesautobahn Hamburg - Flensburg und der neuen Bundesstraße 73 einerseits und den Baugrenzen des Industriegebiets andererseits sind Bauanlagen jeder Art unzulässig. Weiterhin sind auf die Benutzer der Schnellstraßen einwirkende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Die Entwässerung der Industrieflächen erfolgt durch einen Entwässerungsgraben, der östlich der Waltershofer Straße und nördlich der Siedlung Hausbrucher Moor verläuft und ist im Plan als "vorgesehene Oberflächenentwässerung" gekennzeichnet. Hierfür bedarf es einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung nach dem Hamburgischen Wassergesetz vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

Im südöstlichen Teil des Plangebiets sind Flächen für die Anlage der Gleisanlagen der Hafenbahn ausgewiesen. Mit diesen Bahnanlagen soll ein kurzer Transportweg für den Güterverkehr zwischen den Anlagen östlich des Köhlbrandes und den zu erweitern den Anlagen westlich des Köhlbrandes geschaffen werden. Gleichzeitig sind diese Bahnanlagen erforderlich, um das Hafenbahnnetz an die Strecke Harburg - Cuxhaven der Deutschen Bundesbahn nach Westen und Osten anzuschließen. Die Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt gemäß § 14 Absatz 3 des Landeseisenbahngesetzes vom 4. November 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungs-

blatt Seite 205) die nach diesem Gesetz erforderliche Planfeststellung. Entschädigungen bestimmen sich nach den §§ 40 und 41 des Bundesbaugesetzes.

Zur Sicherung eines geplanten Vorflutsiels, das der Entwässerung des Süderelbegebiets dienen soll, ist im Norden des westlichen Plangebiets ein Leitungsrecht festgesetzt worden. Weitere Leitungsrechte wurden im westlichen Plangebiet festgesetzt, um ein Siel zur Entwässerung des neu ausgewiesenen Arbeitsstättengebiets zu sichern. Nach Herstellung des geplanten Vorflutsiels kann die vorhandene Druckrohrleitung aufgehoben werden.

Für Teile des Plangebiets gelten die Verordnung zum Schutz von weiteren Landschaftsteilen in der Gemarkung Neugraben vom 24. Juni 1953 und die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Eißendorf, Vahrendorf Forst (Haake), Marmstorf und Sinstorf vom 6. September 1955 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-m und I 791-o). Auf eine nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes in den Plan ist verzichtet worden, da eine Anpassung des Landschaftsschutzes an die Entwicklung des Gebiets in Aussicht genommen ist.

IV

Das Plangebiet ist etwa 787 600 qm groß. Hiervon werden als Straßenflächen (einschließlich der Bundesautobahn und der neuen Bundesstraße 73) etwa 179 185 qm (davon neu etwa 154 910 qm), für Gleisanlagen der Hafenbahn etwa 38 300 qm benötigt. Die Flächen sind zum größten Teil unbebaut.

Es müssen lediglich ein älteres Wohngebäude mit drei Wohneinheiten auf der für Gleisanlagen der Hafenbahn vorgesehenen Fläche und zwei Wohngebäude mit insgesamt drei Wohneinheiten und einigen Nebengebäuden auf den für die neue Bundesstraße 73 vorgesehenen Flächen beseitigt werden.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die Flächen für die Gleisanlagen der Hafenbahn sowie die neuen für Straßenzwecke benötigten Flächen - mit Ausnahme der Flächen für die Bundesautobahn

und für die neue Bundesstraße 73 - durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Bau von Straßen, die der Erschließung des neu ausgewiesenen Arbeitsstättengebiets dienen sollen und durch den Bau der Gleisanlagen der Hafenbahn sowie durch den Ausbau der Oberflächenentwässerung entstehen.

Durch den Bau der Bundesautobahn und durch den Bau der neuen Bundesstraße 73 entstehen der Hansestadt Hamburg keine Kosten, da die Bundesrepublik Deutschland Baulastträger ist und alle im Zusammenhang mit dem Bau dieser Verkehrsflächen entstehenden Kosten trägt.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

Enteignungen für die oberirdischen Bahnanlagen bestimmen sich nach § 17 des Landeseisenbahngesetzes in Verbindung mit dem Hamburgischen Enteignungsgesetz vom 14. Juni 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 77).