

B e g r ü n d u n g

für die Änderung des Bebauungsplans Hoheluft-West 5

Vom 24. Februar 1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Hoheluft-West 5 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). Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. E 2/80 vom 15. Februar 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 309) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 27. August 1980 und 19. März 1981 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 1375, 1981 Seite 525) 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 Bereich der Planänderung überwiegend gemischte Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung, Planinhalt

Der Bebauungsplan Hoheluft-West 5 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 100) wird geändert, um für das Gewerbegebiet nördlich der Gärtnerstraße die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von Verbrauchermärkten und Einkaufszentren zu schaffen. Damit soll sichergestellt werden, daß diese Flächen mit ihrer zweigeschossigen Bebauung ebenso wie die nordwestlich anschließenden Gewerbeflächen des Bebauungsplans Lokstedt 38/Hoheluft-West 11 der Ansiedlung von produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben, weil es an Flächen hierfür mangelt und weil auf

diese Weise Arbeitsplätze für die Bevölkerung in den umliegenden dicht besiedelten Wohngebieten geschaffen werden. Die für das Gewerbegebiet festgesetzte Geschoßflächenzahl von 1,2 wird nicht verändert.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und des längerfristigen Bedarfs wird durch eine Vielfalt miteinander konkurrierender Anbieter gewährleistet. Eine wichtige Rolle spielt hierbei die günstige Lage der Ladenzentren zu den Bevölkerungsschwerpunkten einerseits und zu den Verkehrsmitteln des öffentlichen Nahverkehrs andererseits.

Für Hamburg gilt das "System zentraler Standorte", wie es in seinen Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Im Sinne dieser Planung gilt der Bereich der Hoheluftchaussee zwischen Bismarckstraße, Lehmweg und Gärtnerstraße als Bezirkszentrum 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 an der Hoheluftchaussee entwickelt sich jedoch nur zögernd. Die Errichtung eines Verbrauchermarktes im Gewerbegebiet der beiden betroffenen Bebauungspläne Lokstedt 38/Hoheluft-West 11 und Hoheluft-West 5 würde die Ausgewogenheit des Bezirkszentrums stören und seinen Ausbau gefährden. Dies würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten, der mit der Planänderung vorgebeugt werden soll.

Der Ausschluß von Verbrauchermärkten und Einkaufszentren kann möglicherweise Entschädigungsforderungen auslösen. Dies muß zur Erreichung des übergeordneten Ziels, sowohl Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen als auch das Zentrum an der Hoheluftchaussee und weitere Läden in Streulage auszubauen bzw. zu erhalten, hingenommen werden.

Das von der Planänderung erfaßte Gewerbegebiet ist etwa 14 400 m² groß.

Aus redaktionellen Gründen ist § 2 insgesamt neu gefaßt worden.