

Begründung

zum Bebauungsplan Lokstedt 37

Archiv

21. Juli 1981

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. E 4/78 vom 13. November 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1973) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. Januar 1979 und 18. September 1980 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 185, 1980 Seite 1525) 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Vogt-Wells-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Durch das östliche Plangebiet verläuft ein Teilstück der U-Bahn-Linie Innenstadt - Siemersplatz.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bauliche

Entwicklung der unbebauten Flächen mit einer angemessenen Verdichtung zu ordnen, Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen sowie Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern.

4. Angaben zum Bestand

An der Stapelstraße und Teilen der Grelckstraße sind ein- und zweigeschossige Einzelhäuser und an der Vogt-Wells-Straße, Teilen der Grelckstraße, Rüttersbarg und Feldhoopstücken zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. An der Grelckstraße und am Rüttersbarg wird das Erdgeschoß der Gebäude überwiegend durch Läden genutzt. Auf dem städtischen Flurstück 494 an der Ecke Kollaustraße/Stapelstraße befindet sich ein Autohandel. Das Nachbarflurstück 491 an der Stapelstraße wird ebenfalls gewerblich (Buchdruckerei) genutzt. Auf dem Grundstück Ecke Stapelstraße und Alter Schulweg befindet sich eine Familien-Bildungsstätte der ev.-luth. Kirche. Die Flurstücke 3304, 458 und 461 beiderseits der Straße Feldhoopstücken sind überwiegend unbebaut und werden als Weideland genutzt. Über die Flurstücke 465, 2724, 455, 2723, 458, 403 und 451 verläuft der Gewässergraben der Schillingsbek. Als verrohrte Wasserläufe verlaufen die Schillingsbek und die alte Schillingsbek über die Flurstücke 471, 1543, 2833, 1522 und 1541 an der Grelckstraße.

5. Planinhalt

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird an der Grelckstraße und am Rüttersbarg allgemeines

Wohngebiet mit zwei- und dreigeschossiger Nutzung in geschlossener Bauweise und an der Kollaustraße/Ecke Stapelstraße allgemeines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Nutzung in offener Bauweise ausgewiesen. Die auf dem Flurstück 491 nördlich der Stapelstraße vorhandene Buchdruckerei ist in das allgemeine Wohngebiet einbezogen worden. Dieser Betrieb ist von der Größe und dem Betriebsablauf her als ein nicht störender Gewerbebetrieb anzusehen, der auch unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung an dieser Stelle weiterhin städtebaulich vertretbar ist. Für die übrigen bebauten Wohnbauflächen wird reines Wohngebiet festgesetzt, im westlichen Bereich der Straße Feldhoopstücken und an der Stapelstraße/Ecke Grelckstraße mit zwei- bis viergeschossiger Nutzung in geschlossener Bauweise sowie an der Stapelstraße mit zweigeschossiger Nutzung in offener Bauweise.

Südlich der Straße Feldhoopstücken wird eine größere unbebaute Fläche als reines Wohngebiet mit drei- und viergeschossiger Nutzung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 1,0 und 1,1 ausgewiesen. Hier ist der Bau von etwa 240 Wohnungen möglich. Die Baugrenzen sind so angeordnet, daß der nördliche Teil des Grundstücks an der Straße Feldhoopstücken viergeschossig und der südliche Teil, angrenzend an die zweigeschossige Einzelhausbebauung an der Stapelstraße, dreigeschossig bebaut werden kann. Eine Verdichtung der Bebauung auf den übrigen Wohnbauflächen des Plangebiets kann nicht vorgenommen werden, da hier die vorhandene gute Bausubstanz erhalten werden soll und in den Bebauungsplan übernommen wurde. Die Bebauungsstruktur des Gebiets läßt es auch nicht zu,

südlich der Straße Feldhoopstücken mehr als vier Geschosse zu ermöglichen. Das Verdichtungskonzept für diesen Raum geht von allmählich ansteigenden Geschößzahlen beginnend an der Stapelstraße nach Norden aus. Dieses Konzept würde in städtebaulich nicht vertretbarer Weise durchbrochen, wenn Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gefolgt und auf Teilflächen des Flurstücks 461 sechs Geschosse festgesetzt worden wären. Sollten innerhalb der Flächenausweisung noch weitere örtliche Wegeflächen erforderlich werden, werden sie nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 1).

Nördlich der Straße Feldhoopstücken ist eine Alteneinrichtung der K. D. Feddersen Stiftung als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Hier sollen insgesamt über 250 Alten- und Pflegeheimplätze sowie deren Folgeeinrichtungen entstehen.

Die Baugrenzen sind so angeordnet, daß sie sich den Bedürfnissen dieser Institution anpassen, ebenso wie die ein- bis sechsgeschossige Nutzung sowie die Grundfläche von 7 000 m² und die Geschoßfläche von 21 300 m². In der öffentlich ausgelegten Fassung des Bebauungsplans waren für die Gemeinbedarfsfläche noch die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 1,1 für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die nach den Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommene Änderung ermöglicht im wesentlichen die gleiche bauliche Ausnutzung, berücksichtigt aber erforderliche Veränderungen des Grundstückszuschnitts. Die Gebäudehöhe läßt die Unterbringung der für einen wirtschaftlichen Betrieb des Alten- und Pflegeheims notwendigen Einrichtungen sowie die Möglichkeit,

zusammenhängende Freiflächenbereiche auf dem Grundstück zu erhalten, zu. Darüber hinaus soll die gesamte Anlage so konzipiert werden, daß die weniger störanfälligen Wirtschaftsräume auf den dem Spielplatz und dem Kindertagesheim zugewandten Gebäudeseiten liegen. Außerdem können auf den Flächen dieser beiden Einrichtungen Schutzmaßnahmen gegen Lärmbeeinträchtigungen durch Anpflanzungen o. ä. realisiert werden. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde außerdem noch für die Alteneinrichtung unter Beachtung der Vorschrift des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes in einem eng begrenzten Teil der eingeschossigen Festsetzungen eine Erhöhung auf zwei Geschosse vorgenommen. Weiterhin wurde der Bereich mit mehrgeschossiger Ausweisung nach Süden geringfügig ausgedehnt und dort fünf Geschosse festgesetzt. Diese insgesamt geringen Veränderungen der Nutzungsdichte berühren nicht die Grundzüge der Planung, führen andererseits aber zu einer städtebaulich verbesserten Anordnung der Baukörper in diesem Abschnitt.

Der Bau der Alteneinrichtung macht die Verlegung des Wasserlaufs der Schillingsbek in diesem Bereich und die Schaffung einer Teichanlage für ein Rückhaltebecken erforderlich. Die hierfür benötigten Flächen werden im Bebauungsplan als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Für ihre verbindliche Festsetzung muß ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Die unverbindliche Vormerkung bedeutet keine rechtswirksame Belastung der Grundstücke. Ihre Interessen können betroffene Grundeigentümer im Rahmen des noch durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens geltend machen.

Aus lufthygienischen Gründen wird für die geplante Neubebauung nördlich und südlich der Straße Feldhoopstücken eine umweltfreundliche Beheizung vorgeschrieben

(vgl. § 2 Nummer 2). Außerdem wird für diese Flächen und für weitere Flurstücke bestimmt, daß im Hinblick auf die von der geplanten U-Bahn-Anlage, dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet und von der Kollaustraße ausgehenden Emissionen Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden (vgl. § 2 Nummer 3).

An der Straße Hartsprung ist der Bau eines Kindertagesheimes mit etwa 120 Ganztagsplätzen sowie die Herichtung eines Spielplatzes für größere Kinder geplant. Beide Einrichtungen sollen einen Teil des ungedeckten Bedarfs im nördlichen Bereich von Lokstedt abdecken und sowohl die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete als auch den nördlichen Teil Lokstedts versorgen. Diese Funktion wäre nicht mehr zu erfüllen, wenn - einer Anregung aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans folgend - Spielplatz und Kindertagesheim nördlich des Gymnasiums Hartsprung in der Nähe der Güterumgehungsbahn angeordnet worden wären. Die Lage des Kindertagesheimes und des Spielplatzes ist gerade wegen des unmittelbaren Zusammenhangs mit dem Gymnasium Hartsprung, das nördlich an die Kindertagesheimfläche angrenzt, besonders standortgünstig. Die Belegenheit haben Spielplatz und Kindertagesheim an der mit einer Kehre endenden Straße Hartsprung, für die Straßenverkehrsflächen im angrenzenden Bebauungsplan Lokstedt 4 vom 23. November 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 223) gesichert sind.

Die vorhandene Familienbildungsstätte der ev.-luth. Kirche an der Stapelstraße/Ecke Alter Schulweg wird in den Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf übernommen. In Anpassung an die Nachbargebäude wird eine zweigeschossige Nutzung festgelegt. Die gegenüber den Höchstwerten des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung

vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) verringerte Geschoßflächenzahl von 0,6 trägt dem gegenwärtigen Bestand Rechnung.

Die Grelckstraße befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Sie soll deshalb in ausreichender Breite unter Berücksichtigung des guten Baumbestands ausgebaut werden. Es ist beabsichtigt, durch die Grelckstraße als Verkehrsstraße von innerörtlicher Bedeutung keinen Durchgangsverkehr mehr zu führen. Der Verlauf der zweispurigen Fahrbahn wird durch den Baumbestand bestimmt. Wo es möglich ist, werden öffentliche Parkplätze zur besseren Anfahrbarkeit der dort vorhandenen Läden angelegt. Insgesamt soll die Straße so gestaltet werden, daß hier ein weiteres für Bewohner und Besucher attraktives Ladenzentrum, angrenzend an das Zentrum Vogt-Wells-Straße/Siemersplatz, entstehen kann. Gleichzeitig soll die Grelckstraße durch einen Fuß- und Radweg auf der Nordseite auch der Schulwegsicherung dienen. Die Änderungen auf der Südwestseite der Grelckstraße beziehen sich auf die Vorverlegung der Straßenbegrenzungslinie, nachdem neuere Untersuchungen ergeben haben, daß die Straßenbreite nach dem festgestellten Bebauungsplan Lokstedt 13 verringert werden kann. Die nicht mehr für Straßenzwecke benötigten Flächen werden daher den angrenzenden Baugebieten zugeschlagen.

Das Flurstück 472 an der Grelckstraße soll als nicht befahrbarer öffentlicher Wohnweg dem Flurstück 473 als Belegenheit dienen.

Die Straßenverbreiterung am Behrmannplatz ist für die Anlegung eines Radweges erforderlich. Um den Verkehrsaufkommen in der Straße Feldhoopstücken, das sich durch

Besucherverkehr zur Alteneinrichtung und zur Marktfläche verstärken wird, Rechnung zu tragen, soll der Rüttersberg zwischen Grelckstraße und Feldhoopstücken verbreitert werden. In der Straße Feldhoopstücken werden die erforderlichen öffentlichen Parkplätze hergerichtet.

Die Stapelstraße wird nicht mehr in die Kollaustraße einmünden, sondern mit einer Kehre enden. Durch Fortfall des Durchgangsverkehrs wird eine erhebliche Verkehrsberuhigung in der Stapelstraße eintreten und eine Gefahrenquelle im Einmündungsbereich der Stapelstraße in die stark befahrene Kollaustraße beseitigt.

Östlich des Plangebiets sind oberirdische Bahnanlagen für eine Abstellanlage der U-Bahn-Linie Innenstadt - Siemersplatz vorgesehen. Der konkrete Flächenbedarf für die Abstellanlage ist gegenwärtig noch nicht abschätzbar, so daß diese Flächen außerhalb der Plangebietsgrenze dieses Bebauungsplans verbleiben müssen. Es ist daher ein Flächenzuschnitt gewählt worden, der die Abgrenzung aus der Sechzehnten Änderung des Flächennutzungsplans vom 12. Juli 1979 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 214) berücksichtigt. Für den Anschluß der vorgesehenen Abstellanlage in südlicher Richtung ist ein Teilstück der unterirdischen U-Bahnlinie Innenstadt - Siemersplatz als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Die Straße Feldhoopstücken muß daher vor der geplanten Bahnanlage in einer Kehre enden. Eine Fußwegverbindung in 5 m Breite wird von der Kehre zur Kollaustraße bis zur Herstellung der Bahnanlage aufrechterhalten. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde angeregt, den befahrbaren Teil der Straße Feldhoopstücken zu ver-

längern und die vorgesehene Kehre entsprechend nach Osten zu verschieben. Diese Maßnahme ist jedoch für eine Erschließung der Bauflächen des Plangebiets nicht erforderlich. Im übrigen hätte eine mögliche Verlängerung der befahrbaren Straßenverkehrsfläche auch einen planerisch unerwünschten Erschließungseffekt für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke und Flurstücksteile zur Folge. Auf diesen Flächen, die in ihrer heutigen Nutzung durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden, ist langfristig die Herichtung einer U-Bahn-Abstellanlage beabsichtigt.

Südlich der Straße Feldhoopstücken wird eine Marktfläche für einen Wochenmarkt zur Versorgung des Stadtteils Lokstedt ausgewiesen. Darüber hinaus ist das Einzugsgebiet des Marktes bis in die angrenzenden Stadtteile Stellingen und Eppendorf zu erwarten. Für den Standort und den Flächenzuschnitt des Marktes war ausschlaggebend, daß die Fläche an der Straße Feldhoopstücken durch die gute Zuordnung zur Einkaufszone an der Grelckstraße und die günstige verkehrliche Anbindung an mehrere öffentliche Verkehrsmittel gegenüber anderen Varianten (etwa an der Grelckstraße, der Vogt-Wells-Straße oder der Ahornallee) erhebliche Vorzüge hat. Auf der Marktfläche ist die Aufstellung von etwa 40 bis 50 Marktständen mit entsprechenden Parkmöglichkeiten, auch für Besucher, vorgesehen. Gleichzeitig soll die Marktfläche als Platz für Stadtteilstefte und andere Kommunikationen dienen.

Über die zwischen der Straße Feldhoopstücken und Grelckstraße geplante Parkanlage erhält der Wochenmarkt einen direkten Zugang zur Einkaufszone an der Grelckstraße. Diese Grünfläche ist ein Teilstück eines Grünzuges zwischen dem Von-Eicken-Park zu den

teils vorhandenen und teils geplanten Grün- und Dauerkleingartenflächen im südlich angrenzenden Raume Lokstedt. Von dem Marktbetrieb werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohngebäude oder der Alteneinrichtung erwartet. Ein Schutz der Wohnbebauung ergibt sich durch die zwischen Markt und vorhandener Wohnnutzung geplante Parkanlage bzw. durch die Möglichkeit, bei der Planung der neuen Wohngebäude ausreichende Abstände zur Marktfläche einzuhalten sowie schützende Anpflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung vorzusehen.

Das Gehrecht zwischen Stapelstraße und Marktfläche soll eine weitere Fußwegverbindung zwischen dem nördlichen Teil des Plangebiets und der Marktfläche zu dem Zentrumsbereich an der Vogt-Wells-Straße herstellen. Das gleichzeitig in diesem Bereich festgesetzte Leitungsrecht ist für die Sicherung von Sielleitungen erforderlich, die als Ersatz für den aufzuhebenden verrohrten Nebenlauf der Schillingsbek angelegt werden sollen (vgl. § 2 Nummer 4). Die für ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche orientiert sich an der Trasse eines bereits vorhandenen Schmutzwassersiels. Hier ist zusätzlich die Verlegung eines Regenwassersiels notwendig. Die Sieltrasse muß jederzeit für Instandsetzungsmaßnahmen zugänglich sein. Die Entscheidung, auf dieser anderweitig nicht sinnvoll nutzbaren Fläche zugleich den aus den dargestellten städtebaulichen Gründen erforderlichen öffentlichen Weg zu führen, stellt somit die flächen- und kostengünstigste Lösung dar. Jede andere Lösung hätte eine flächen- und kostenintensive Trennung der Funktionen in je ein Geh- und ein Leitungsrecht bedeutet, weil das vorhandene Schmutzwassersiel nicht verlegt werden kann. Der herzurichtende öffentliche Weg wird

innerhalb der festgesetzten Breite von 6,0 m beidseitig dicht abgepflanzt, so daß eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnruhe auf den angrenzenden Grundstücken nicht zu erwarten ist.

Die verrohrten Wasserläufe der Schillingbek und der alten Schillingbek an der Grelckstraße liegen im Bereich nicht überbaubarer Flächen. Insoweit berücksichtigt die Planung diese beiden verrohrten Wasserläufe.

Um die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers im Bereich des Flurstücks 461 und des "Alten- und Pflegeheims" an der Straße Feldhoopstücken zu sichern, muß das Gelände aufgehöht oder über private Hebeanlagen in das öffentliche Siel in der Straße Feldhoopstücken entsorgt werden.

Im Plangebiet stehen erhaltenswerte Bäume. Soweit sie dem Baumschutz unterliegen, gelten hierfür die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i) mit den Änderungen vom 25. April 1972 und 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1972 Seite 78, 1981 Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen vom 11. Juni 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 893, 1955 Seite 61),

der Fluchtlinienplan für die Straßen Lokstedter Stein-
damm, Siemersplatz, Kollaustraße (bis zur Güterum-
gehungsbahn) und Grandweg bis Parzelle 17/2 vom
13. November 1951 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite
119), der Teilbebauungsplan TB 440 vom 7. Mai 1957
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite
291) und der Bebauungsplan Lokstedt 13 vom 3. März
1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
Seite 123) aufgehoben.

Der Ausbau des als unverbindliche Vormerkung gekenn-
zeichneten Rückhaltebeckens und der vorgesehenen Ober-
flächenentwässerung sowie Änderungen vorhandener
Wasserflächen bedürfen einer vorherigen Planfeststel-
lung oder Genehmigung in einem wasserrechtlichen
Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in
der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I
Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Ham-
burgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite
335).

Die verbindliche Festsetzung der unverbindlich vor-
gemerkten unterirdischen U-Bahn erfolgt in einem ge-
sonderten Planfeststellungsverfahren nach § 28 des
Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bun-
desgesetzblatt I Seite 241).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 136 880 m² groß. Hiervon wer-
den für Straßen etwa 15 880 m² (davon neu etwa 1 450 m²),
für eine neue Marktfläche etwa 3 650 m², für ein
neues Kindertagesheim etwa 5 870 m², für einen neuen
Spielplatz etwa 2 950 m² und für neue Parkanlagen
etwa 2 100 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen überwiegend noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Die Marktfläche, Gemeinbedarfsfläche und Parkanlage sind unbebaut. Beseitigt werden müssen auf dem Spielplatz ein eingeschossiges Behelfsheim mit einer Wohneinheit und einem Schuppen und auf den Straßenverkehrsflächen ein eingeschossiges Gebäude mit Lagerräumen und einer Wohneinheit.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Spielbau, die Verlegung der Schillingsbek mit Anlage des Rückhaltebeckens, die Herrichtung der Marktfläche, des Spielplatzes und der Parkanlage sowie durch den Bau des Kindertagesheimes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch Hilfen im Einzelfall soll Nachteilen entgegen gewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festge-

setzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

Soweit nicht Hamburg, sondern ein anderer als Begünstigter für neue öffentliche Flächen ausgewiesen ist oder wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Eimsbüttel.