

Archiv

I

4.6.1974

Der Bebauungsplan Lokstedt 38/Hoheluft-West 11 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Juli 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 919) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als gewerbliche Bauflächen und den südlichen Teil als Wohnbauflächen dar.

III

An der Christian-Förster-Straße und am Wiesingerweg sind vier- und fünfgeschossige Wohngebäude vorhanden. Außerdem befindet sich dort ein Großhandel für Kraftfahrzeugzubehör.

Auf der Fläche der Volksschule Christian-Förster-Straße befinden sich ein mehrgeschossiges Klassengebäude, eine Turnhalle sowie zur Tropowitzstraße hin drei Pavillons, die durch das Gymnasium Kieler Straße genutzt werden.

Die Flächen im östlichen Teil des Plangebiets werden überwiegend durch Garagenanlagen und eine Tankstelle genutzt.

Durch den Bebauungsplan werden die Bebauungspläne Hoheluft-West 5 vom 2. März 1970, Lokstedt 16 vom 14. April 1970, Lokstedt 11 vom 28. April 1970 und Lokstedt 32 vom 28. April 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 100, 154, 157 und 158) teilweise geändert.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um zusätzliche Wohnbebauung auf freiwerdenden Flächen (Flurstück 3609) zu ermöglichen, einen baulichen Übergang zwischen den intensiv gewerblich genutzten Flächen nördlich der Tropowitzstraße und der vorhan-

straße bis zum Grandweg/Lokstedter Steindamm verlängert werden und dadurch Anschluß an die Martinstraße erhalten. Dieser Straßenausbau ist bereits durch die Bebauungspläne Lokstedt 11, 16 und 32 gesichert. Der Ausbau wird zur Zeit durchgeführt. Die Wrangelstraße wird in dem Zusammenhang bis zur Troplowitzstraße verlängert. Über einen Fußweg nördlich der Troplowitzstraße erhalten die Bewohner aus den dichtbesiedelten Stadtteilen Hoheluft und Eimsbüttel Zugang zu den großen zusammenhängenden Grünräumen in Lokstedt und Stellingen.

Da mit einem stärkeren Verkehrsaufkommen in der Troplowitzstraße und im Wiesingerweg nach Beendigung des Ausbaus der Troplowitzstraße zu rechnen ist, können im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für dort zu errichtende Neubauten besondere Schallschutzmaßnahmen nach § 22 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) gefordert werden.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 64 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 9 900 qm (davon neu etwa 3 200 qm) und für eine Schule etwa 13 700 qm benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für Straßen benötigten Flächen noch teilweise erworben werden; sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

für die Änderung des Bebauungsplans Lokstedt 38 / Hoheluft-  
West 11

Vom 15. Januar 1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Lokstedt 38/ Hoheluft-West 11 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 1/80 vom 15. Februar 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 317) 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 Geltungsbereich der Planänderung gewerbliche Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung, Planinhalt

Der Bebauungsplan Lokstedt 38 / Hoheluft-West 11 vom 4. Juni 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 208) wird geändert, um für das Gewerbegebiet südlich der Troplowitzstraße die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von Verbrauchermärkten und Einkaufszentren zu schaffen. Damit soll sichergestellt werden, daß diese Flächen mit ihrer zweigeschossigen Bebauung wie die südöstlich anschließenden Gewerbeflächen des Bebauungsplans Hoheluft-West 5 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 Ländenzentren 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 10 840 m<sup>2</sup> groß.

Aus redaktionellen Gründen ist § 2 insgesamt neu gefaßt worden.