

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Lurup 46

Archiv
25. April 1986

1. Grundlage und 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 Aufstellungsbeschluß Nr. A 4/82 vom 2. April 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 690) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Mai 1982 und 18. April 1985 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 906, 1985 Seite 809) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner ~~Neunundfünfzigsten~~... Änderung stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dar. Der Farnhornweg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen nördlich des Farnhornwegs zusätzliche Gewerbegebiete gesichert werden, um mit vorrangiger Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben bestehende Arbeitsplätze sichern bzw. zusätzliche schaffen zu können.

Der Bebauungsplan erweitert das östlich liegende Gewerbegebiet um ca. 2 ha.

Außerdem werden eine Parkanlage, in deren nördlichen Bereich ein Rückhaltebecken angelegt werden soll, sowie Dauerkleingärten ausgewiesen.

4. Angaben zum Bestand

Der größte Teil der im Plangebiet befindlichen Flächen liegt brach oder wird durch Kleingärten genutzt. In diesem Bereich sind 25 bewohnte Behelfsheime und 27 weitgehend als Sommerlauben genutzte ehemalige Behelfsheime vorhanden. Auf dem Flurstück 1295 befindet sich eine Gärtnerei. Das Flurstück 2847 wird durch eine Produktionshalle gewerblich genutzt.

5. Planinhalt

5.1. Gewerbegebiet

Der östliche Teil des Plangebiets wird zwischen dem Farnhornweg und dem Fangdieckgraben als Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit wird das geringe Angebot an gewerblichen Bauflächen im Westen Hamburgs, dem ein großer Bedarf in dieser Region gegenübersteht, verbessert. Hier besteht die Möglichkeit, größere zusammenhängende Gewerbeflächen durch Ergänzung des östlich gelegenen Gewerbegebiets zu schaffen. Das Flurstück 1301 soll u.a. einer auf dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Firma als Erweiterungsfläche dienen, so daß über dieses Flächenangebot langfristig eine Existenzsicherung des Betriebs erreicht werden kann. Die übrigen gewerblichen Bauflächen können für ansiedlungswillige Firmen bereitgestellt werden.

...

Eine Bauweise wurde für das Gewerbegebiet nicht festgelegt, um dadurch einen ausreichenden Spielraum in der Anordnung von Baulichkeiten zu belassen. Im westlichen Bereich des Gewerbegebiets wurden drei und im östlichen Bereich sechs Vollgeschosse festgesetzt, wodurch nach Westen hin eine deutliche Abstufung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten erreicht wird. Hierdurch wird eine Verschattung und optische Beeinträchtigung der angrenzenden Freiräume vermieden. Die Abschirmung des Gewerbegebiets zu den angrenzenden Grünflächen und Wohngebieten wurde nach der öffentlichen Auslegung durch die Ausweisung eines 6 m breiten Anpflanzungsgebots im westlichen und südlichen Randbereich der Gewerbegrundstücke weiter verbessert. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Das Nutzungsmaß mit der Grundflächenzahl 0,8 und den Geschößflächenzahlen 2,0 bzw. 2,4 orientiert sich an den Höchstwerten des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764).

Durch die Regelung des § 2 Nummer 1 werden für das gesamte Gewerbegebiet im Hinblick auf das Planungsziel einer vorrangigen Ansiedlung von produzierendem Gewerbe, Einzelhandelsbetriebe (z.B. Kaufhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte) ausgeschlossen. Diese Regelung dient ebenfalls der Sicherung bzw. Stärkung der in der Nähe befindlichen Zentren an der Elbgaustraße und am Eckhoffplatz; die Erweiterung insbesondere des als Stadtteilzentrum eingestuften Gebiets am Eckhoffplatz wurde in den vergangenen Jahren mit erheblichem Aufwand betrieben. Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben wurde auch aus verkehrlichen Belangen und unter Berücksichtigung der

umliegenden Wohngebiete festgesetzt, da derartige Einrichtungen erfahrungsgemäß mit einem erheblichen Kundenverkehr verbunden sind. Im Hinblick auf diese Zielsetzungen werden in § 2 Nummer 1 auch gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ausgeschlossen.

5.2 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen übernehmen eine Trennfunktion zwischen der neuen Gewerbeausweisung und dem weiter westlich vorhandenen Wohngebiet. Zudem stellen sie eine Grünverbindung vom Altonaer Volkspark zur Elbgaustraße/Spreestraße dar, wie sie auch im Flächennutzungsplan hervorgehoben ist, um für die Bevölkerung des mit Grünflächen erheblich unterversorgten Stadtteils Lurup eine Fußwegverbindung zum Volkspark unabhängig von Straßen weiterhin zu ermöglichen. Insgesamt wird eine funktional wirksame Grünverbindung mit einer Breite von 68 bis 87 m erhalten.

Die beiderseits des Hellgrundwegs vorhandenen Kleingärten sollen neu geordnet werden. Im Bebauungsplan sind die hierfür benötigten Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Im südlichen Teil des Flurstücks 2865 wurde die Nutzungsgrenze zwischen privater Grünfläche und öffentlicher Parkanlage nach der öffentlichen Auslegung geringfügig nach Osten verschoben, um die Nutzung eines in diesem Bereich befindlichen Gebäudes weiterhin zu gewährleisten. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei dieser die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderung beachtet.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich im Bereich der privaten Grünfläche eine Verdachtsfläche für Alt-

ablagerungen; Auffälligkeiten im Untergrund sind bisher nicht festgestellt worden.

5.3 Oberflächenentwässerung

Innerhalb der als Parkanlagen festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist im Zuge des Fangdieckgrabens ein Regenswasserrückhaltebecken vorgesehen. Auf dieser Fläche, die als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet ist, sollen Spitzenabflüsse der Mühlenau aufgenommen werden. Geplant ist hier die Anlage eines zu etwa einem Drittel nassen und zu etwa zwei Dritteln trockenen Rückhaltebeckens. Der Fangdieckgraben nimmt aus Regensielen der Elbgaustraße und des Rispenweges erhebliche Wassermengen auf, die sich wegen fortschreitender Erschließungsmaßnahmen im Niederschlagsgebiet des Gewässers weiter erhöhen. Der Durchlaß unter der Bahn (Nähe S-Bahn-Haltestelle Eidelstedt) für die Mühlenau, in die der Fangdieckgraben kurz oberhalb dieses Bauwerks einmündet, ist nicht in der Lage, die zusätzlichen Wassermengen schadlos abzuführen. Um den mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbundenen Bau eines entsprechend größeren Durchlasses von ca. 150 m Länge zu vermeiden, ist die Anlage des Rückhaltebeckens im Zuge des Fangdieckgrabens zwingend erforderlich. Andere geeignete Flächen stehen nicht zur Verfügung. Auch eine Verlegung der Mühlenau ist nicht möglich. Die Mühlenau ist erst 1982/83 ausgebaut worden; da in die Mühlenau zahlreiche Einleitungen münden, muß die Vorflut erhalten bleiben. Ein durch Verrohrung oder Ausbau als Regenwassersiel möglicher Gewinn an Gewerbefläche wäre nur gering, weil zur Wartung der Verrohrung beziehungsweise des Siels und der

Schächte Anfahrwege freigehalten werden müßten.

5.4 Straßenverkehrsflächen/Erschließung

Der Farnhornweg wird in seiner jetzigen Straßenbreite als übergeordnete Verbindung zwischen Lurup und Eimsbüttel in den Plan übernommen. Der bestehende Straßenquerschnitt des Farnhornwegs ist für die Aufnahme von Schwerlastverkehr ausreichend.

Zur Anbindung des neu ausgewiesenen Gewerbegebiets an das öffentliche Straßennetz erhält der Hellgrundweg eine Kehre, die für den Lastkraftwagenverkehr dimensioniert ist. Die innere Erschließung der Gewerbeflächen wurde im Bebauungsplan nicht näher festgesetzt, um Größe und Zuschnitt der Grundstücke flexibel zu halten. Soweit Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese nach § 125 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes hergestellt oder auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 2). Die Möglichkeit einer Herstellung von Erschließungsmaßnahmen nach § 125 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes wurde nach der öffentlichen Auslegung in die textliche Vorschrift aufgenommen; die Durchführung einer eingeschränkten Bürgerbeteiligung nach § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes war hierfür nicht erforderlich.

Die bisherige Wegeparzelle 2707 des Hellgrundwegs wird aufgehoben und den angrenzenden Nutzungen zugeschlagen.

5.5 Baumschutz

Für die im Plangebiet befindlichen erhaltenswerten Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Bei der Bebauung der Grundstücke und der Anlage der notwendigen Nebenanlagen (z.B. Lagerflächen, Stellplätze) ist auf den Baumbestand und die vorhandenen Knicks Rücksicht zu nehmen.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Lurup in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).
- Bebauungsplan Lurup 34 vom 9. Mai 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 86)
- Bebauungsplan Lurup 35/Bahrenfeld 24 vom 28. Oktober 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 207)

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 83.100 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7.150 m² (davon neu etwa 350 m²), für Parkanlagen einschließlich Oberflächenentwässerung neu etwa 21.000 m² und für Dauerkleingärten etwa 14.650 m² (davon neu etwa 2.050 m²) benötigt.

Bei der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen muß ein Teil der neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Es sind 25 bewohnte Behelfsheime, eine Gärtnerei sowie mehrere Lauben zu beseitigen.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau, die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen, die Neuordnung der Kleingärten sowie durch den Ausbau des Fangdieckgrabens mit Rückhaltebecken 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

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen.

Für Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu

für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücksteile und Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer und Wohnungsmieter 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). Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

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 (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.