

V. 17. 8. 82

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 3/78 vom 29. Mai 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 937) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. Oktober 1978 und 19. November 1979 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 1881, 1979 Seite 1913) 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 im nördlichen und westlichen Bereich Grünflächen und südlich anschließend gewerbliche Bauflächen dar. Im Osten ist eine Trasse des Schnell- und Fernbahnnetzes gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine für den zivilen Bevölkerungsschutz nicht mehr benötigte Fläche in Gewerbegebiet umzuwandeln. Gleichzeitig sollen die erforderlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Die Baugrundstücke westlich des Kulemannstiegs werden überwiegend gewerblich durch einen Gerüst- und Montagebaubetrieb sowie ein Tiefbauunternehmen genutzt. Ein älteres, eingeschossiges Wohngebäude mit Nebengebäuden befindet sich auf dem Flurstück 1122. Die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke sind unbebaut. Auf den südlich der Peter-Timm-Straße liegenden Baugrundstücken befindet sich ein Altmetall- und Brennstoffunternehmen. Das Flurstück 4933 ist unbebaut.

Der Schnelsener Moorgraben verläuft, von Osten kommend, über die Flurstücke 402 und 405 sowie 1121 und 1122. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Trasse der Eisenbahn-Gesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster (AKN).

5. Planinhalt

In westlichen und nordwestlichen Bereichen Hamburgs besteht eine besonders große Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken. Deshalb werden die Grundstücke, die zwischen dem Kulemannstieg und der AKN-Eisenbahntrasse liegen und die im Bebauungsplan Schnelsen 11 als Flächen für den zivilen Bevölkerungsschutz bestimmt sind, als zweigeschossiges Gewerbegebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. In Anlehnung an die Festsetzungen im Bebauungsplan Schnelsen 11 wird das Flurstück 1122 zur Abrundung in das Gewerbegebiet einbezogen.

Unter Beachtung des späteren Ausbaus der AKN-Trasse wird die Peter-Timm-Straße im Planbereich in eine 5,0 m breite Geh- und Radwegverbindung umgewandelt. Die für Verkehrszwecke nicht mehr benötigten Flächen werden in das südlich angrenzende Industriegebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 3,0 einbezogen. Die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgelegten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Gewerbe- und Industriegebiete nicht ausgeschöpft, da es sich weitgehend um Übernahmen aus dem Bebauungsplan Schnelsen 11 handelt. Außerdem ist zur Landesgrenze nach Schleswig-Holstein hin eine verdichtete Bebauung planerisch unerwünscht.

Um die östlich der AKN-Trasse auf dem Flurstück 4238 außerhalb des Plangebiets liegende Seniorenwohnanlage räumlich und optisch vom Gewerbegebiet abzuschirmen, wird auf den Flurstücken 402, 401 und einem Teil von 1175 ein Anpflanzungsgebot von 10 m Breite festgesetzt. Im übrigen ist durch die auf den gewerblichen Flächen zurückgesetzten Baugrenzen Rücksicht auf die Seniorenwohnanlage genommen worden. Darüber hinaus soll - soweit erforderlich - durch Gestaltung und Ausrichtung der Baukörper im neu zu erschließenden Gewerbegebiet die Nähe der Wohnanlage ihre Berücksichtigung finden. Entsprechende Anforderungen, in die auch die 1981 erlassenen Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit einbezogen werden, sollen bei Vorliegen konkreter Bauabsichten über das Baugenehmigungsverfahren gestellt werden.

Die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben erfordert den Bau eines Schmutzwasserschachtpumpwerks. An der Nordostecke der Einmündung der Peter-Timm-Straße in den Kulemannstieg ist hier eine Entsorgungsfläche festgesetzt.

Die Schließung des Bahnübergangs Peter-Timm-Straße für den Fahrverkehr erfordert eine Umgestaltung des im Bebauungsplan Schnelsen 11 festgesetzten 22 m-Wendeplatzes am nördlichen Ende des Kulemannstiegs. Die Ausweisung von Gewerbegebiet an der West- und Ostseite des Kulemannstiegs macht den Bau eines 28 m-Wendeplatzes mit rechter Schleifenlage notwendig, um auch Sattelzügen die Wendemöglichkeit zu geben. Damit die neu zu bildenden Baugrundstücke an das Straßennetz angeschlossen werden können, wird der Wendepplatz nach Norden bis an den vorhandenen Schnelsener Moorgraben ausgewiesen. Vom Wendepplatz verläuft in nördlicher Richtung eine 5,0 m breite Zuwegung, die zum Erreichen der Parkanlage, der Dauerkleingärten und des Rückhaltebeckens erforderlich ist.

Die Aufhebung des Fahrverkehrs auf der Peter-Timm-Straße erfordert für das Flurstück 4933 eine Belegenheit. Die Erschließung dieses Flurstücks erfolgt über den Kulemannstieg durch einen Pfeifenstiel.

Der Ausbau des Kulemannstiegs wird auf die veränderten verkehrstechnischen Erfordernisse ausgerichtet. Es wird ein Ausbau mit zwei Fahrspuren, teilweise Parkbuchten und beidseitigen Gehwegen durchgeführt.

Nördlich des festgesetzten Gewerbegebiets dient eine ca. 50 m bis 75 m breite Grünfläche als Trennstreifen zur Landesgrenze. Die Grünfläche gliedert sich in eine Parkanlage, die ein Rückhaltebecken aufnimmt, und

...

in eine Fläche für Dauerkleingärten, in der Flächen für Oberflächenentwässerung und Bahnanlagen vorge-merkt sind.

Der Schnelsener Moorgraben dient der Oberflächenentwässerung der umliegenden Baugebiete. Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen ist zukünftig mit einem vermehrt und schneller abfließenden Oberflächenwasser zu rechnen. Dieses soll dem durch das Plangebiet verlaufenden Schnelsener Moorgraben zugeleitet werden. Sein vorhandener Ausbauzustand entspricht nicht mehr den zu erwartenden Anforderungen für die Regelung des Wasserabflusses. Für den deshalb notwendig werdenden Ausbau des Schnelsener Moorgrabens und den Bau des Rückhaltebeckens Schnelsener Moor, das teilweise im Plangebiet liegt, sind Flächen als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Ihre verbindliche Festsetzung macht ein gesondertes wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Erst nach der Fertigstellung von wasserbaulichen Maßnahmen einschließlich der Herrichtung des Abschirmgrüns können neue Erschließungen sowie Gewerbe- und Industriebauten im Bereich des Bebauungsplangebiets realisiert werden.

Die entlang der AKN-Eisenbahntrasse für eine spätere Erweiterung der Bahnanlagen erforderlichen Flächen einschließlich der Böschungsflächen sind unverbindlich vorgemerkt. Die verbindliche Festsetzung bleibt einem gesonderten eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz; hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemar-

kungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Diese Verordnung soll für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgehoben werden.

Im Plangebiet stehen einige erhaltenswerte Bäume. Sofern sie dem Baumschutz unterliegen und nicht mehr durch die Landschaftsschutzverordnung geschützt werden, gelten für sie Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-1), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die Führung der im nördlichen Bereich des Flurstücks 406 vorhandenen Elektrizitäts- und Wasserleitungen wurde entsprechend dem Bestand gekennzeichnet.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 11 vom 23. Februar 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 29) aufgehoben.

Die verbindliche Festsetzung der Flächen für die vorgesehenen Bahnanlagen erfolgt durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach § 14 des Landeseisenbahngesetzes vom 4. November 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 205).

Der erforderliche Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung wird verbindlich festgesetzt in einem

wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 52 700 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 3 100 m² (davon neu etwa 1 120 m²), für ein Pumpwerk neu etwa 65 m², für Bahnanlagen etwa 1 380 m², für vorgesehene Bahnanlagen etwa 5 150 m² und für neue Grünflächen etwa 16 330 m² (davon etwa 4 320 m² für Dauerkleingärten, etwa 5 900 m² für ein Rückhaltebecken, etwa 1 900 m² für vorgesehene Oberflächenentwässerung) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke (Straßen, Grünflächen) benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Siedlungsbau, die Errichtung des Schmutzwasserschachtpumpwerks, die Herrichtung der Grünfläche einschließlich Anlage des Rückhaltebeckens und Schaffung der Dauerkleingärten sowie Ausbau der Oberflächenentwässerung 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

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 zum Beispiel 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.