

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Steilshoop 8

Archiv

8. Okt. 1986

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W5/82 vom 3. November 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 1965) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. Oktober 1982 und 18. November 1985 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 1906, 1985 Seite 2198) 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 überwiegend gewerbliche Bauflächen und in geringem Umfang Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan werden Flächen für die Erweiterung bestehender gewerblicher Betriebe gesichert, um wohnstättennahe Arbeitsplätze zu schaffen. Diese Flächen sind im bisher verbindlichen Bebauungsplan Steilshoop 5 als Gewerbegebiet (Flurstück 483) und als privater Sportplatz (Flurstück 98) ausgewiesen. Der Bedarf des Sportplatznutzers soll an anderer Stelle gedeckt

werden; die bestehenden Baulichkeiten müssen aufgegeben werden. Eine Sicherung der Flächen für andere sportliche Zwecke ist nicht erforderlich.

Für das Gewerbegebiet werden Festsetzungen getroffen, die mit den Belangen der Anwohner der benachbarten Wohnbebauung am Thymianstieg und ihrem Bedürfnis nach einem angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen vereinbar sind.

#### 4. Angaben zum Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird gewerblich genutzt. Auf dem westlichen Teil des Flurstücks 98 befindet sich eine Tennisanlage mit einem dazugehörigen Gebäude (Eichenlohweg 26), in dem Umkleide- und Geräteräume sowie ein kleinerer Clubraum untergebracht sind. Im übrigen handelt es sich um brachliegende Flächen. Die Flurstücke 1437 und 1438 sind unbebaut.

Im Bereich des Fußwegs (Flurstück 580) sowie auf dem Flurstück 483 und im östlichen Bereich des Flurstücks 98 stehen größere Bäume, überwiegend Pappeln.

Das Plangebiet wird von einer 110 kV-Hochspannungsleitung überquert; auf den Flurstücken 98 und 1438 stehen zwei Hochspannungsmasten.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Gewerbegebiet

Der zwischen Gründgensstraße und Ruwoldtweg auf dem Flurstück 533 vorhandene Gewerbebetrieb beabsichtigt eine Erweiterung auf Flächen westlich des vorhandenen Gebäudes. Die Betriebserweiterung beinhaltet im wesentlichen die Errichtung von Lagerhallen (Regallager). Auf den Erweiterungsflächen sollen die gesamte

Lagerhaltung und der Vertrieb konzentriert werden. Die im bisher verbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbefläche reicht nur aus, um das im jetzigen Hauptgebäude vorhandene Lager sowie die bestehenden Fremdlager aufzunehmen, nicht aber um kapazitätsbedingte Lager- und Vertriebserweiterungen zu ermöglichen. Eine Ausdehnung des Vertriebs und der Lagerhaltung ist im Hinblick auf die erforderliche Kooperation mit anderen Firmen zwingend notwendig; zugleich wird damit eine Sicherung von Arbeitsplätzen erreicht.

Das Gebäude auf dem Flurstück 533 soll künftig nur noch Büroräume und die Produktion aufnehmen. Für eine Ausweitung der Produktion sollen die südlich des Gebäudes am Ruwoldtweg liegenden Flächen in Anspruch genommen werden. Wegen der Bodenverhältnisse (Torflinse) kann an dieser Stelle die Produktionsstätte kostengünstiger als das Zentrallager entstehen.

Die Inanspruchnahme von Flächen westlich des Flurstücks 533 macht die Aufhebung des öffentlichen Fußweges erforderlich. Ein Überfahrtsrecht über den öffentlichen Weg würde für die gewerbliche Nutzung nicht ausreichen, weil der Betriebsablauf einen ungehinderten Zusammenhang zwischen der Produktionsstätte und dem Zentrallager erfordert. Für eine funktionsgerechte Entwicklung der Gewerbeeinrichtungen wurde daher eine zusammenhängende Flächenausweisung getroffen. Größere Abstände zwischen den Baugrenzen und den Flurstücksgrenzen des Gewerbegebiets wurden insbesondere zum Einfamilienhausgebiet am Thymianstieg angeordnet, um hier gärtnerisch gestaltete Freiflächen als Übergangszone zu erreichen. Die südliche Baugrenze am Ruwoldtweg erhält an der Grenze der Flurstücke 483 und 533 einen Rücksprung wegen der hier vorhandenen Bäume.

Eine von Einwendern angeregte Festsetzung von Zufahrten und Verladehöfen wurde nicht getroffen, um eine flexible und funktionsgerechte Nutzung der Gewerbeflächen zu gewährleisten. Außer der zum Gewerbebetrieb führenden Zufahrt vom Eichenlohweg sind

noch zwei Zufahrten mit Verladehöfen am Ruwoldtweg vorgesehen; außerdem besteht eine Zufahrt von der Gründgensstraße. Somit stellt die Zufahrt vom Eichenlohweg nur eine von insgesamt vier Zufahrten dar; die zusätzliche Verkehrsbelastung für den Eichenlohweg ist damit als vertretbar anzusehen. Bei einer Verlegung aller Verladehöfe und Zufahrten an den Ruwoldtweg wären die vorgesehenen innerbetrieblichen Funktionsabläufe, die u.a. eine Anfahrbarkeit der Betriebsgebäude auch vom Eichenlohweg erfordern, nicht gesichert. Im Grenzbereich der Flurstücke 482 und 483 ist eine Zufahrt vom Ruwoldtweg her wegen der dort befindlichen Baumreihe (Birken) nicht sinnvoll. Da die Zufahrt auf der Ostseite des Eichenlohwegs durch das festgesetzte Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher nur im äußersten Süden des Gewerbegrundstücks ermöglicht wird (Abstand zum nächstgelegenen Wohngrundstück ca. 75 m), ist davon auszugehen, daß die Grundstücke am Thymianstieg nicht erheblich beeinträchtigt werden. Der Verladehof am Eichenlohweg wird durch den Schutzwall ausreichend abgeschirmt.

Die Festlegungen der zweigeschossigen Bebauung ohne Bestimmung einer Bauweise sowie der Geschoßflächenzahl von 1,6 und der Grundflächenzahl von 0,8 basieren auf dem im bisher verbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung und berücksichtigen die betrieblichen Erfordernisse. Im nordwestlichen Bereich soll mit einer maximalen Traufhöhe von 7 m über Gelände ein höhenmäßiger Übergang zu den Einfamilienhäusern am Thymianstieg erreicht werden, so daß auch etwaige Beeinträchtigungen (Sichtverhältnisse, Verschattungen u.ä.) gemindert sind. Auf dem Flurstück 482 werden im Eckbereich Eichenlohweg/Ruwoldtweg die vorhandenen Nutzungen (Großhandlung, Unternehmensberatungsfirma) bestandsbezogen als Gewerbegebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen. Die Festlegung von Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt sich auch hier nach dem Höchstwert des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen gering-

...

füßige Erweiterungen. Der Verzicht auf die Festlegung einer Bauweise bietet den notwendigen Spielraum für die Anordnung von Gebäuden.

Zum Schutz der umliegenden Wohngebiete vor Auswirkungen durch die Gewerbebetriebe sind Nutzungseinschränkungen in § 2 Nummer 1 festgesetzt. Danach sind im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben geht über die 1979 vorgenommene Änderung, mit der Verbrauchermärkte und Einkaufszentren ausgeschlossen wurden, hinaus. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art ist städtebaulich nicht zu vertreten, weil dadurch ein Verdrängungsprozeß bezogen auf die im Zentrum der Siedlung Steilshoop vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte (Haupteinkaufszentrum) ausgelöst werden könnte. Bei einer derartigen Beeinträchtigung dieses Zentrums müßte mit Nachteilen für die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im östlichen Bereich der Siedlung, gerechnet werden.

## 5.2 Schutzwall/Anpflanzungsgebote

Für einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet am Thymianstieg (außerhalb des Plangebiets) wurde ein zu bepflanzender 3 m hoher Schutzwall in einer Breite von 17 m im Grenzbereich zu den Einfamilienhausgrundstücken angeordnet. Die Festsetzung zur Höhe des Walles bezieht sich auf die vorhandene Geländeoberfläche. Der Schutzwall erhält eine 10 m breite Fortsetzung zur Gründgensstraße, hierdurch wird insbesondere das Flurstück 110 (Thymianstieg 24) vor Emissionen der benachbarten gewerblichen Nutzung geschützt.

Der Schutzwall soll nicht in strenger geometrischer Form, sondern in landschaftsgerechter Weise mit geschwungener Bodenmodellierung und mit abwechslungsreicher Sichtschutzbepflanzung angelegt werden. Die Wallbepflanzung soll so erfolgen, daß

keine unzumutbare Verschattung der Grundstücke am Thymianstieg entstehen wird; dies soll durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden. An der Grenze zu den Einfamilienhausgrundstücken wurde dem Schutzwall ein 3m breiter Geländestreifen vorgelagert. Hier wurde ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt; in einem Teilabschnitt sind bereits Bäume vorhanden. Das Anpflanzungsgebot für Einzelbäume entlang der Straßen Ruwoldtweg und Eichenlohweg dient der gestalterischen Auflockerung der Straßenräume.

### 5.3 Abspannwerk

Entgegen der Ausweisung des bisher verbindlichen Bebauungsplans wurde nur noch das Flurstück 1437 als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, da zur Errichtung eines Abspannwerks für den näheren Einzugsbereich Steilshoop nur noch eine geringere Fläche benötigt wird. Dieser Bereich wird gegenwärtig durch ein Abspannwerk an der Herthastraße im Ortszentrum Bramfeld versorgt. Die überbaubare Fläche für das Abspannwerk wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Regelungen über die Lage des Gebäudes erfolgen im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Vorschriften über Abstandsflächen der Hamburgischen Bauordnung.

### 5.4 Straßenverkehrsflächen/Leitungsrecht

Die das Plangebiet begrenzenden Straßen (Eichenlohweg, Ruwoldtweg und Gründgensstraße) bedürfen keiner Verbreiterung. Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen entsprechen dem Bestand.

Das innerhalb des Gewerbegebiets festgesetzte 5 m breite Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Deutschen Bundespost und der Hamburgischen Electricitäts-Werke, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzung ist erforderlich, um die auf der aufzuhebenden Fußwegtrasse befindlichen Leitungen zu erhalten oder auszubauen.

Durch die auf der Leitungstrasse festgesetzten Erhaltungsgebote für Einzelbäume und den Schutzwall besteht keine Gefährdung des Leitungsrechts, da es technisch möglich ist, die Leitungen zu erhalten bzw. auszubauen.

## 5.5 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Sträucher. Für sie gelten die Beschränkungen 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).

Soweit für einzelne Bäume und Gehölze aus städtebaulichen Gründen ein besonderer Schutz erforderlich ist, sind hierfür Erhaltungsgebote festgesetzt worden. Unter den abwägungsrelevanten Gesichtspunkten von Art, Alter und Standort der Gehölze ergibt sich im einzelnen:

- Ein 6 m breites Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher auf der Ostseite des Eichenlohwegs sichert den seit vielen Jahren vorhandenen Knick, der im wesentlichen aus einer Pappelhecke besteht. Diese Anpflanzung dient darüber hinaus der Abschirmung der hier vorgesehenen Stellplätze.
- Im Geländestreifen nördlich des Schutzwalls ist ein Erhaltungsgebot für eine Baumgruppe festgesetzt worden. Es handelt sich um drei Pappeln.
- Im 10 m breiten Teil des Schutzwalles wurde eine Eiche mit Erhaltungsgebot belegt. Im Kronenbereich des Baumes sollen keine Aufschüttungen/ Abgrabungen vorgenommen werden, um diesen innerhalb des Schutzwalls stehenden wertvollen Baum zu erhalten; der Wall wird in diesem Bereich mit einer Ausbuchtung angelegt.

- Die auf den Flurstücken 483, 533 und 580 mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume haben die Funktion, die Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes aufzulockern. Im einzelnen handelt es sich um eine Birke, einen Ahorn, vier Kastanien und fünf Pappeln.

Der Standort dieser zu erhaltenden Bäume ist auch unter Berücksichtigung der Belange des Grundeigentümers hinsichtlich seiner Erweiterungsabsichten weiterhin zu vertreten.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Steilshoop 5 vom 8. Juli 1969 mit der Änderung vom 5. Februar 1979 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1969 Seite 153, 1979 Seite 52) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 64 500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7 400 m<sup>2</sup> und für ein Abspannwerk etwa 2 000 m<sup>2</sup> benötigt. Aus der Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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