

Archiv

zur Änderung des Bebauungsplans Stellingen 3

Vom 09. Juni 1992

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Stellingen 3 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Vorschriften enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 1/89 vom 14. April 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 813) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Planes haben nach den Bekanntmachungen vom 3. und 13. Oktober 1989 sowie 17. Mai 1991 (Amtlicher Anzeiger 1989 Seiten 2005, 2086, 1991 Seite 1117) stattgefunden. Das Gebiet der Planänderung umfaßte ursprünglich auch die westlich der Großen Bahnstraße gelegenen Flächen des Bebauungsplans Stellingen 3; für den Teilbereich Haferweg - Bahnanlagen - Holstenkamp - Große Bahnstraße wurde das Planänderungsverfahren durch Beschluß vom 5. August 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 1653) eingestellt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich der Planänderung als gewerbliche Bauflächen dar. Die Kieler Straße und die Straße Holstenkamp sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planänderung

Ziel der Planänderung ist in erster Linie die Sicherung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet Haferweg/Große Bahnstraße/Kieler Straße für produzierende Gewerbebetriebe. Damit werden die wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg unterstützt, im Westen Hamburgs das Defizit an gewerblichen Bauflächen zu reduzieren und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Nutzungen, die dem genannten Ziel entgegenstehen, z.B. Spielhallen, großflächige Einzelhandelsbetriebe und gewerbliche Freizeiteinrichtungen, werden ausgeschlossen. Außerdem wird ein Teil des Industriegebiets nördlich Haferweg in Gewerbegebiet umgewandelt, um die Umgebung vor möglichen Luftverunreinigungen und Geruchsbelästigungen zu schützen. Soweit hier Industriegebiet verbleibt, sind emittierende Betriebe unzulässig.

4. Planinhalt

Mit der Umstellung der bislang geltenden Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) sind auf den in der Anlage mit "A", "B" und "C" bezeichneten Gewerbe- und Industriegebieten Nutzungen nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6 der textlichen Vorschriften). Ursprünglich erfaßte die Änderung des Bebauungsplans auch die überwiegend bebauten gewerblichen Flächen westlich der Großen Bahnstraße. Eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 ist deswegen unterblieben, weil diese Flächen durch Ablagerungen

u.a. von Hausmüll so belastet sind, daß hierfür nähere Untersuchungen zur Bodenbelastung notwendig werden, die kurzfristig nicht abgeschlossen werden können. Da von diesem Gebiet keine erkennbaren Belastungen auf die östlich der Großen Bahnstraße liegenden Gewerbe- und Industriegebiete gegeben sind, ist die Umstellung des Planrechts nur auf dem vorliegenden Änderungsgebiet östlich der Großen Bahnstraße vorgenommen worden. Auch städtebaulich ist dies vertretbar, da in dem westlich der Großen Bahnstraße liegenden Gewerbegebiet keine Bestrebungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder gewerblichen Freizeiteinrichtungen bekannt sind. Auch auf Festsetzungen zur Einschränkung von Emissionen aus dem Gewerbegebiet kann in Anbetracht der Entfernung zu nördlich liegenden Wohngebieten verzichtet werden. Ausgeschlossen sind demnach im Bereich zwischen Große Bahnstraße, Kieler Straße und Haferweg Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe. Mit dem Ausschluß dieser Betriebe soll in erster Linie die Sicherung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet Haferweg/Große Bahnstraße/Kieler Straße für produzierende Gewerbebetriebe erreicht werden. Dies unterstützt die wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg, im Westen des Stadtgebiets das Defizit an gewerblichen Bauflächen zu reduzieren und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Außerdem soll einer Fehlentwicklung begegnet werden, die durch eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans

"Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels". Bei einer Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art und Größe auf den genannten Flächen müßten in starkem Maße negative städtebauliche Auswirkungen befürchtet werden, da eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft vom nur 900 m entfernten Bezirkszentrum an der Osterstraße abgezogen würde. Der an der Kieler Straße 143 (Flurstück 2143) bestehende und als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnende Fliesenmarkt hat demnach nur Bestandschutz im Rahmen seiner vorhandenen und genehmigten Nutzung.

Zur Sicherung der planerischen Zielvorstellungen werden im einzelnen nachstehende Vorschriften getroffen:

- In dem in der Anlage mit "A" bezeichneten Bereich zwischen Holstenkamp, Kieler Straße und Haferweg wird die bisherige Festsetzung "Industriegebiet" in die Festsetzung "Gewerbegebiet" geändert (vgl. § 1 Nummer 6.1). Mit dieser Umstellung sind hier erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die für die Umgebung Nachteile herbeiführen, nicht mehr zulässig. Dies entspricht der Lage des Gebiets westlich der Wohngebiete am Eimsbütteler Marktplatz und südöstlich des Einfamilienhausgebiets beidseitig der Frühlingstraße. Mit der Ausweisung von Gewerbegebiet wird die Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben mit genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzblatt I Seiten 721, 1193), zuletzt geändert am 10. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2634, 2638), eingeschränkt. Diese Beschränkung wird durch eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke kompensiert. Die Grundstücke sind unbebaut; von der Nutzungsbeschränkung sind daher keine Betriebe in ihrem Bestand betroffen. Bei der Vielzahl der

produktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten ist auch zukünftig eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke gegeben. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, daß die Änderung von Industrie- in Gewerbegebiet eine Entschädigungsforderung auslöst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 im Rahmen der zulässigen Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung von 1990 festgelegt. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl von 1,8 unterschreitet den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung von 1990 zulässigen Höchstwert von 2,4 um 0,6 und berücksichtigt die städtebauliche Situation der Umgebung hinsichtlich Dichte und Gebäudehöhen. Die bisher festgesetzte Traufhöhe (= Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) von 12 m wird auf 18,5 m heraufgesetzt, um bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für Büro- und Verwaltungsgebäude im Blockrandbereich zu sichern. Bei der neu festgesetzten Traufhöhe der Gebäude ist eine sechsgeschossige Bebauung möglich und zum Teil - z.B. an der Ecke Kieler Straße/Große Bahnstraße - bereits vorhanden. Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von 18,5 m ist in Eckausbildungen um 4 m zulässig. Diesem Teilbereich der Kieler Straße kommt als westlicher Begrenzung des Eimsbütteler Marktplatzes eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Zwischen Holstenkamp und Haferweg sind die Außenwände von Gebäuden entlang der Kieler Straße mit rotem Ziegelmauerwerk auszuführen oder zu verblenden. Aus der Fassade räumlich und im Fassadenmaterial abgesetzte vertikale Zonierungen sind zulässig. Die vorgeschriebene Gestaltung orientiert sich an dem am Eimsbütteler Marktplatz vorherrschenden Fassadenmaterial. Vertikale Gliederelemente einer geschlossenen Neubebauung sollen zu einer deutlichen Markierung der westlichen Platzkante beitragen.

- In dem in der Anlage mit "B" bezeichneten Bereich des Industriegebiets wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und die Traufhöhe bestandsorientiert von 12 m auf 18 m erhöht (vgl. § 1 Nummer 6.2). Die bisherige Baumassenzahl von 6,0 wird unverändert übernommen. Damit wird der hier vorhandene Industriebetrieb in seinem Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert. Damit das Wohngebiet an der Großen Bahnstraße und die umgebende Nutzung vor Emissionen geschützt werden, sind in dem mit "B" bezeichneten Industriegebiet Fabriken und Betriebsstätten, die erhebliche Luftverunreinigungen einschließlich Geruchsbelästigungen für die Umgebung verursachen können, unzulässig. Durch diese Regelung soll eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation in dem genannten Bereich angestrebt werden. Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen stellt darauf ab, daß bei neuen Betriebsansiedlungen oder Umstrukturierungen keine erheblichen Luftbelastungen oder Geruchsbelästigungen in den Stadtteilen Stellingen und Eimsbüttel entstehen können, die einer wesentlichen Aufwertung dieses Bereichs in bezug auf die umliegende Wohnbebauung entgegenstehen würden. Die Ausweisungen sind für die Anwendung neuer Technologien offen; sie dienen dazu, umweltgefährdende Entwicklungen zu vermeiden, die auch den Standards des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht entsprechen.

- In dem in der Anlage mit "C" bezeichneten Gewerbegebiet an der Kieler Straße wird gemäß § 1 Nummer 6.3 eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschoßflächenzahl von 1,8 und eine Traufhöhe der Gebäude von 18,5 m festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem im südlich angrenzenden Gewerbegebiet, das in der Anlage mit "A" bezeichnet ist. Die Vorschrift, daß entlang der Kieler Straße Gebäude in geschlossener Bauweise zu errichten sind, soll eine aus städtebaulichen Gründen erwünschte geschlossene Blockrandbebauung an dieser stark frequentierten Ausfallstraße ermöglichen. Die bisher festgesetzte Geschoßzahl von maximal drei Vollgeschossen entfällt, damit die Geschoßzahl der jetzt festgesetzten Traufhöhe von 18,5 m angepaßt werden kann. Diese Festsetzung dient der Realisierung einer auch in der Höhe einheitlichen Blockrandbebauung an der Kieler Straße; sie wurde nach der öffentlichen Auslegung eingefügt. Da es sich hierbei um eine Ergänzung handelt, die nicht die Grundzüge der Planung berührt, konnte unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet werden.

- In den Gewerbegebieten, die in der Anlage mit "A" und "C" bezeichnet sind, werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung von 1990 ausgeschlossen (vgl. § 1 Nummer 6.4). Damit soll einer Verdrängung städtebaulich an diesem Ort erwünschten produzierenden Gewerbes entgegengewirkt werden. Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (wie Sex-(Vi deo-) Kinos und

Live-Darstellungen) oder ~~andere~~ andere spezielle Vergnügungsstätten ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung. Die Gefahr einer Verdrängung erwünschter Gewerbebetriebe aus diesen Gewerbegebieten ist auch dadurch gegeben, daß z.B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als sonst übliche Betriebe. Darüber hinaus ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung von Vergnügungsstätten auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieser Gebiete eintreten wird. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der Belange der Wirtschaft gerechtfertigt ist. Bestehende Anlagen werden von der neuen Regelung nicht betroffen.

- Gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennis-hallen, Bowlingbahnen) sind nach § 1 Nummer 6.5 im gesamten Geltungsbereich der Planänderung unzulässig. Damit wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme erheblicher Flächen in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.

- In der Kieler Straße und in der Straße Holstenkamp besteht ein sehr hohes Verkehrsaufkommen. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind, um die Verkehrsbelastung für die Betriebsangehörigen soweit zu senken, daß ein unter Berücksichtigung der Vorbelastung zumutbarer und erträglicher Lärmwert erreicht wird. Da weder eine Veränderung der Trassen dieser Straßen, denen eine verkehrlich übergeordnete Bedeutung zukommt, möglich ist, noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Schutzwällen oder -wänden) aus Gründen der Stadtbildgestaltung zu vertreten sind, kann wirksamer Lärmschutz nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden. Deshalb wird in § 1 Nummer 7 für den gesamten Geltungsbereich der Planänderung festgesetzt, daß entlang der Kieler Straße und beiderseits der Straße Holstenkamp durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), zu stellende bauordnungsrechtliche Forderung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

- In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen wird nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), festgesetzt, daß die nicht überbaubaren Flächen im gesamten Geltungsbereich der Planänderung mit Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen sind (vgl. § 1 Nummer 8). Damit wird auf den gewerblichen Bauflächen erreicht, daß durch die Bepflanzung abwechslungsreiche Freiflächen geschaffen werden, die die Attraktivität der Industrie- und Gewerbegebiete erhöhen und den Betriebsangehörigen zur Erholung dienen. Zugleich werden durch die Schaffung von Vegetationsflächen als Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen.