

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Sülldorf 7/Iserbrook 19

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Bau und Verkehr  
Amt für Stadtentwicklung  
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg  
Postanschrift: Postfach 11.21 09, 20421 Hamburg

Vom 09.10.1985

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 Aufstellungsbeschluß Nr. A6/82 vom 2. April 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 677) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Mai 1982 und 4. Juni 1984 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 906, 1984 Seite 862) 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 Wohnbauflächen dar; außerdem ist eine Schnellbahntrasse gekennzeichnet.

Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung eines Gewerbegebiets stellt zwar eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans dar, liegt aber noch im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes. Die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende Konzeption wird durch eine gewerbliche Nutzung auf dieser kleinen Flächen nicht berührt.

...

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, ein Defizit an gewerblichen Bauflächen im Westen Hamburgs zu vermindern; es sollen im Hinblick auf die Sicherung bestehender sowie auf eine Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze insbesondere produzierende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Durch den Bebauungsplan sollen Flächen zwischen der im Zusammenhang mit dem Kreuzungsbauwerk S-Bahn/Sülldorfer Landstraße verlegten Schnellbahntrasse und der Straße Hasenhöhe einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Ferner sollen Teile der durch die Trassenverlegung freigewordenen Flächen für einen Betriebshof festgesetzt werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Im mittleren Bereich des Plangebiets verläuft die Schnellbahntrasse Wedel - Blankenese. Die Flächen beiderseits dieser Trasse sind unbebaut und mit erhaltenswerten Bäumen bestanden.

### 5. Planinhalt

#### 5.1 Gewerbegebiet

Im westlichen Bereich des Plangebiets wird zwischen der Straße Hasenhöhe und den Bahnanlagen der Schnellbahnlinie nach Wedel ein- und zweigeschossiges Gewerbegebiet festgesetzt, um hier eine Nutzung durch produzierendes Gewerbe zu ermöglichen. Eine Bauweise wurde nicht bestimmt, um für die Anordnung der Baukörper einen ausreichenden Spielraum zu belassen. Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen sowie der Grundstücke und die Festlegung der Geschößzahl entspricht insgesamt einer Grundflächenzahl

...

von ca. 0,4 und einer Geschößflächenzahl von ca. 0,5 und stellt damit ein gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) vermindertes Maß der baulichen Nutzung dar. Dies ist im Hinblick auf die unmittelbar südlich anschließenden und westlich der Straße Hasenhöhe liegenden Wohngebiete städtebaulich geboten; auch die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Abstände werden eingehalten. Allerdings mußte die Nutzung des Gewerbegebiets eingeschränkt werden, damit von den Betriebsgebäuden und -anlagen keine schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die angrenzende Wohnbebauung ausgehen.

Außerdem werden solche Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die durch Geruchsbelästigungen oder Luftbelastungen zu Beeinträchtigungen der Wohnbebauung führen (vgl. § 2 Nummer 1).

Der in § 2 Nummer 2 vorgenommene Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben (z.B. Kaufhäuser, Warenhäuser, Verbrauchermärkte) sowie von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) erfolgt, weil diese Nutzungen sich mit der städtebaulichen Plankonzeption nicht vereinbaren lassen. Darüber hinaus ist die Straße Hasenhöhe nicht geeignet, die sich aus einem starken Kundenbetrieb ergebenden verkehrlichen Belastungen aufzunehmen. Deshalb sind auch die hier nicht in Einklang zu bringenden Einzelhandelsbetriebe, Gewerbebetriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie er durch Fuhrunternehmen, Tankstellen und Lagerplätze hervorgerufen wird) ausgeschlossen. Mit diesen Einschränkungen soll insbesondere der Lage innerhalb eines überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Gebiets und der Verkehrsanbindung der Fläche Rechnung getragen werden, die einen stark frequentierten Kundenbetrieb und Anlieferverkehr nicht zuläßt.

## 5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die aus der neuen Trassierung der Schnellbahnlinie freigewordene Fläche des ehemaligen Bahnkörpers und die westlich daran anschließende Restfläche sollen künftig als Betriebshof der Garten- und Friedhofsabteilung Altona genutzt werden. Mit dieser Festsetzung kann insbesondere die schwierige topographische Situation des Gebiets berücksichtigt werden. Innerhalb der mit Baugrenzen gekennzeichneten Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> soll ein eingeschossiges Gebäude mit Sozialräumen sowie Räumen zur Unterbringung von Material und Geräten errichtet werden. Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die Straße Hasenhöhe nördlich der Bahnunterführung.

Ursprünglich war für diesen Bereich eine Nutzung durch Dauerkleingärten vorgesehen, was jedoch eine weitgehende Nivellierung des Geländes bedingt und darüber hinaus Probleme hinsichtlich der Verkehrsanbindung und der Einrichtung notwendiger Stellplätze aufgeworfen hätte. Die nunmehr hier festgesetzte Gemeinbedarfsfläche stellt nach Abwägung der unterschiedlichen Belange die optimale Lösung in einer städtebaulich sinnvollen Nutzung des Geländes dar.

## 5.3 Anpflanzungsgebot

Das Gewerbegebiet ist entlang der Straße Hasenhöhe mit einem 5,0 m breiten und südlich zum Wohngebiet mit einem 4,0 m breiten Anpflanzungsgebot eingegrenzt. Über die notwendigen Zufahrten und ihre Breite von der Straße Hasenhöhe in das Gewerbegebiet werden die näheren Anforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Mit der Festsetzung des Anpflanzungsgebotes soll eine optische Eingrünung und Abgrenzung des Gewerbegebietes zum Wohngebiet gesichert werden.

#### 5.4 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und schützenswerte Hecken. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechtes I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Bei Anordnung der Baukörper im Gewerbegebiet soll auf den Erhalt des Baumbestands Rücksicht genommen werden. Im Bereich des Betriebshofes kann der inzwischen gewachsene Gehölzbestand - hauptsächlich im Böschungsbereich der alten Bahntrasse - durch staatliche Maßnahmen geschützt und gepflegt werden.

#### 5.5 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen 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.

#### 5.6 Nachrichtliche Übernahme

Die vorhandene verlegte Bahnanlage der S-Bahnlinie Wedel - Blankenese wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Eine Verlegung der Trasse war im Zusammenhang mit der Herrichtung neuer Bahnüberführungen im Bereich der Sülldorfer Landstraße und der Hasenhöhe sowie dem damit verbundenen Neubau des S-Bahnhaltepunktes Iserbrook erforderlich geworden.

## 6. Aufhebung bestehender Pläne

Mit der Feststellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Iserbrook/Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Bebauungsplan Iserbrook 8 vom 28. März 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 125),
- Bebauungsplan Sülldorf 1/Blankenese 5 vom 9. Oktober 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 218).

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 19 300 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 2 200 m<sup>2</sup>, für Gemeinbedarfsflächen (Betriebs-hof) neu etwa 6 000 m<sup>2</sup> und für Bahnanlagen etwa 3 800 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans muß ein Teil der neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung des Betriebshofs.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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