

2000/11/20

**Begründung**

**zur Änderung des Gesetzes  
über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 77  
vom 20. November 2000**

**1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 77 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 3/99 vom 19. August 1999 (Amtlicher Anzeiger Seite 2370) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 17. Januar 2000 (Amtlicher Anzeiger Seite 251) stattgefunden.

Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion wurde nach dem Beschluss des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Harburg vom 24. Juni 1999 abgesehen, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage - im Rahmen zweier öffentlicher Veranstaltungen zum Thema "Einkaufszentrum und Marktplatz" am 23. April 1998 und 14. April 1999 sowie im Koordinierungsausschuss am 28. August 1997 - erfolgte.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch parallel zur öffentlichen Auslegung.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der "Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 77" hervorgeht.

**2. Anlass und Ziel der Planänderung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 77 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Umgestaltung der Marktfläche ermöglicht werden. Grundlage für die Planung in diesem Teilbereich des Sanierungsgebietes Wilhelmsburg S 3 bildet das fortgeschriebene, im Sanierungsarbeitskreis abgestimmte Erneuerungskonzept.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde bei den Umbaumaßnahmen des Einkaufszentrums Kirchdorf-Süd eine Umgestaltung der Marktfläche notwendig. Die im öffentlichen Interesse und auf Grundlage des Erneuerungskonzepts angestrebte Umgestaltung erfordert eine Bebauungsplanänderung. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen auch die erforderlichen Rahmenbedingungen für eine Übernahme der gesamten Marktplatzfläche durch die Freie und Hansestadt Hamburg ermöglicht werden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Änderungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) einschließlich Artenschutzprogramm (APRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für das Änderungsgebiet im LAPRO das Milieu "Etagenwohnen" dar. Der südlich an den Änderungsbereich angrenzende Karl-Arnold-Ring wird in der milieuübergreifenden Funktion als "Grüne Wegeverbindung" gekennzeichnet.

Das APRO stellt diese Fläche als "städtisch geprägten Bereich teils offener, teils geschlossener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil" (12) dar.

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### Bestehender Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 77 vom 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 208) weist für den Änderungsbereich zweigeschossiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" sowie im Norden Straßenverkehrsfläche (Kirchdorfer Damm) aus.

#### Bodenordnung

Für einen Teilbereich des Sanierungsgebiets Wilhelmsburg S 3 ist zur Durchsetzung der in den Bebauungsplänen Wilhelmsburg 48 und 77 festgesetzten städtebaulichen Ziele im Jahre 1990 ein Umlegungsverfahren (U 331) eingeleitet worden. Das Verfahren erfasste das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Wilhelmsburg 77 mit dem Ziel, für die Großsiedlung eine wirksame Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation zu erreichen.

### 3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

#### Programmplanung

Gemäß Programmplan Wilhelmsburg vom Juni 1983 liegt das Planänderungsgebiet im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S 3. Der Programmplan sieht hier zweigeschossiges Ladengebiet vor.

### 3.3 Angaben zum Bestand

Die Marktfläche (Flurstücke 6842, 10696 und teilweise 6503) stellt den Mittelpunkt der Großsiedlung Kirchdorf-Süd dar und wird von den Bewohnern als Treffpunkt genutzt. Einmal wöchentlich findet hier ein Wochenmarkt statt.

Westlich des Marktes auf dem Flurstück 6966 befindet sich ein Gebäude mit Arztpraxen.

Die zwischen den Arztpraxen und der bestehenden Marktfläche befindliche Teilfläche (Flurstück 6967 sowie Teile der Flurstücke 6503 und 6842) für Erweiterungsmöglichkeiten des Ladengebiets ist unbebaut und wird z.Z. als Platz mitgenutzt.

Nördlich des Ladengebiets verläuft eine Geh- und Radwegverbindung (Kirchdorfer Damm) von Altkirchdorf zum Zentrum Kirchdorf-Süd.

Im Änderungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Hamburger Gaswerke. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen des Kirchdorfer Dammes bis zum neuen Brausielgraben befinden sich Regenwasser- und z.T. Schmutzwassersiele der Hamburger Stadtentwässerung.

#### **4. Planinhalt und Abwägung**

Das Erneuerungskonzept von 1997 stellt für den Bereich der Änderung sonstige befestigte Fläche mit Baumpflanzung dar. Im Rahmen der Sanierung wurde nachgewiesen, dass gemäß der im Bebauungsplan Wilhelmsburg 77 ursprünglich geplanten Flächen für Erweiterungsmöglichkeiten eines Ladengebiets westlich der bestehenden Marktfläche kein Bedarf mehr besteht. Da der z. Z. vorhandene Marktplatz in seinem jetzigen Zustand der Funktion als Mittelpunkt der Siedlung nicht gerecht wird, ist eine Änderung der bestehenden Planung vorgesehen.

Die Änderung sieht vor, die für Erweiterungen des Ladengebiets vorgesehenen Flächen zu Gunsten der bestehenden Marktfläche aufzugeben. Der Marktplatz soll das Mittelstück der "Zentralen grünen Mittelachse" werden, aber im Gegensatz zu den fertiggestellten Grünflächen nördlich und südlich des Platzes einen städtischen Charakter erhalten. Es wird angestrebt, die Anzahl der Stände des stattfindenden Wochenmarkts zu erhöhen und damit die Versorgung der Bevölkerung zu verbessern. Außerdem sollen hier auch Stadtteilstände, Floh- und Weihnachtsmärkte etc. stattfinden.

Es ist vorgesehen, den gesamten Platz neu zu pflastern und die vorhandenen Hochbeete abzuräumen. Es sollen neue Baumpflanzungen vorgenommen und auch die notwendigen technischen Einrichtungen wie Strom- und Wasseranschlüsse für den Marktbetrieb installiert werden. Außerdem soll der Neue Brausielgraben (außerhalb des Gebiets der Planänderung) teilweise überdeckelt werden, um die Platzfläche zu vergrößern. Gleichzeitig wird hiermit der vorhandene Lebensmittelmarkt und die Postfiliale im westlichen Bereich besser mit der Ladenzeile am nördlichen Platzrand verbunden.

Im westlichen Platzbereich sollen auch Kurzzeitparkplätze für Besucher des Einkaufszentrums angeordnet werden. Weiterhin sollen Sitzmöglichkeiten zum Verweilen vorgesehen werden. Als besondere Attraktion ist ferner die Aufstellung einer künstlerisch gestalteten Skulptur geplant.

Durch die geplante Umgestaltung soll insgesamt zur Aufwertung der Großsiedlung beigetragen werden.

Im Bereich des Flurstücks 6966 wird die Baugrenze aufgrund der geänderten Ausweisung für die Erweiterung der Marktfläche bis auf 3 m von der östlichen Flurstücksgrenze zurückgenommen.

Für die Änderung der Platzfläche wird als neue Nummer 7 unter § 2 angefügt, dass für den in der Anlage schraffiert dargestellten Bereich zwischen Karl-Arnold-Ring und Kirchdorfer Damm Folgendes gilt:

Auf der mit "A" bezeichneten Fläche wird die Ausweisung "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" aufgehoben und als "Straßenverkehrsfläche" mit der besonderen Zweckbestimmung "Marktfläche" festgesetzt (vgl. neue Nummer 7.1).

Auf der mit "B" bezeichneten Fläche wird die "Straßenverkehrsfläche" als "Straßenverkehrsfläche" mit der besonderen Zweckbestimmung "Marktfläche" festgesetzt (vgl. neue Nummer 7.2).

Auf der mit "C" bezeichneten Fläche wird auf dem Flurstück 6966 der Gemarkung Wilhelmsburg eine Baugrenze in einem Abstand von 3 m parallel zur östlichen bzw. südöstlichen Flurstücksgrenze festgesetzt (vgl. neue Nummer 7.3).

Die übrigen Ausweisungen bleiben bestehen.

## **5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich durch die Planänderung nicht.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Kapitels des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben:**

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 2600 m<sup>2</sup>; hierzu werden für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Marktfläche" neu etwa 1525 m<sup>2</sup> benötigt.

### **7.2 Kostenangaben:**

Aus der Planänderung werden der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Herrichtung der erweiterten Marktfläche sowie für den Grunderwerb entstehen.