

I v. 4.10.77

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 20. Oktober 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 1047) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 10a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 542) stellt im östlichen Bereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen und im westlichen Bereich Wohnbauflächen dar.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung im Plangebiet neu zu ordnen. Dabei soll der Bau eines bis zu 22-geschossigen Verwaltungskomplexes im östlichen Planbereich ermöglicht werden. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Verkehrsflächen sollen gesichert werden.

Auf den Flächen östlich des Bahrenfelder Kirchenwegs waren in 1- bis 2-geschossiger Bausubstanz mehrere kleine Gewerbebetriebe, darunter eine Kistenfabrik, eine Tischlerei und ein Kohlen- und Heizöllager vorhanden. Diese Flächen sind inzwischen geräumt. Am Bahrenfelder Kirchenweg wird ein Lebensmittel-Discountmarkt betrieben. An der Friedensallee/Ecke Bahrenfelder Kirchenweg stehen Reste einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung aus dem vorigen Jahrhundert, in der verschiedene Läden vorhanden sind. Zwischen Bahrenfelder Kirchenweg und Friedensallee befindet sich eine 4-geschossige Wohnhausbebauung, die größtenteils zwischen den beiden Weltkriegen errichtet wurde und in der einige Läden vorhanden sind. In den mit dieser Bebauung in Zusammenhang stehenden 1-geschossigen Gebäuden befinden sich gleichfalls Läden. Die Friedensallee stellt eine wichtige Verbindung zwischen der Bundesstraße B 431 und dem Stadtteil Ottensen dar.

Entsprechend dem Bestand und unter Berücksichtigung der vorhandenen Läden sowie der städtebaulichen Gesamtsituation wird im westlichen Plangebiet zwischen Bahrenfelder Kirchenweg und Friedensallee 4-geschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die in diesem Zusammenhang festgesetzten 1-geschossigen Gebäude und Gebäudeteile sollen wie bisher der Unterbringung von Läden und Dienstleistungsbetrieben dienen. Die Flächen östlich des Bahrenfelder Kirchenwegs werden als Kerngebiet festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines gegliederten bis zu 22-geschossigen Verwaltungskomplexes vorgesehen, dessen städtebauliche Konzeption durch die Festlegung von Baugrenzen gesichert wird.

Im Neubaugebiet soll die Verwaltung eines Versicherungsunternehmens mit ca. 1 500 Arbeitsplätzen, die z. Z. noch verstreut im sogenannten Grindelgebiet liegen, zentral zusammengefaßt werden. In einem ersten Bauabschnitt sollen bereits 3/4 des Gesamtbauvorhabens erstellt werden.

Die Stellplatzverpflichtung wird durch die Anlage einer Tiefgarage in drei Ebenen erfüllt; die Zu- und Abfahrten erfolgen zum Bahrenfelder Kirchenweg. Auf Grund einer Anregung der ... Auslegung des Bebauungsplans war in eine viergeschossige Bebauung auf dem Flurstück 858 ausgewiesen.

Im Wohn- und Kerngebiet sind bauliche Nutzungen vorgesehen, mit der die Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) überschritten werden; die Überschreitung nach § 17 Absatz 9 ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Der Baukörper des vorgesehenen Verwaltungskomplexes ist so angeordnet und ausgebildet, daß ein hoher Anteil an Freiflächen entsteht, Verschattungswirkungen für die umgebende Wohnbebauung minimal gehalten und auch allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt durch die hervorragende Verkehrslage, insbesondere die unmittelbare Lage zur S-Bahn-Haltestelle Bahrenfeld. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag ist geregelt, daß bei Realisierung des Verwaltungsgebäudes Maßnahmen ergriffen werden, die eine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung ausschließen. Auf Grund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Bauträger des geplanten Verwaltungskomplexes und dem östlich angrenzenden Industriebetrieb sind Beeinträchtigungen der industriellen Tätigkeit ausgeschlossen.

Das gegenwärtig noch bebaute Flurstück 1329, über dessen Erwerb, Freimachung und gärtnerische Gestaltung eine vertragliche Bindung des Bauträgers vorliegt, dient zusammen mit den nicht überbaubaren Flächen auf Flurstück 1328 dem vorgesehenen Verwaltungskomplex als Freifläche. Die Freiflächen sollen parkartig gestaltet und der Öffentlichkeit zur Mitbenutzung zur Verfügung gestellt werden.

Für den Bau des Verwaltungskomplexes ist wegen der erforderlichen Einrichtung einer Linksabbiegespur eine Verbreiterung des Bahrenfelder Kirchenweges auf 15,0 m erforderlich. Außerdem wird dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch den Bau einer zusätzlichen Linksabbiegespur im Bahrenfelder Kirchenweg zur besseren Erreichbarkeit der Zufahrt zur Tiefgarage des Verwaltungsgebäudes und für den Abbiegeverkehr in die Friedensallee Rechnung getragen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 37 310 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 600 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Verkehrsflächen - benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

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