

B e g r ü n d u n g

Archiv

I

22. Jan. 1974

Der Bebauungsplan Schnelsen 39 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. März 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 367) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Schleswiger Damm und Oldesloer Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Die " Westliche Umgehung Hamburg. " ist als Autobahn dargestellt.

III

Die Grundstücke an der Oldesloer Straße werden überwiegend durch ein- und zweigeschossige Wohnhäuser genutzt. Vorhanden sind dort außerdem eine Gastwirtschaft, ein Autohandel und ein Ausstellungspavillon für Kraftfahrzeuge. Die übrigen Flächen zwischen Schleswiger Damm und der Bundesautobahn sind unbebaut. Teile des Plangebiets stehen unter Landschaftsschutz.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln und Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern. Durch den Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Schnelsen 2 vom 26. Februar 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 14) teilweise geändert.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf seine Insellage inmitten von drei sich schneidenden Hauptverkehrsstraßen für eine Wohnbebauung weniger gut geeignet, als für eine besondere gewerbliche Nutzung, die weiträumige Verkehrsverbindungen der hier angebotenen Art voraussetzt. Aus diesem Grunde wurden die bebaubaren Flächen des Plangebiets überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf den kleineren Grundstücken an der Oldesloer Straße wurde in Anlehnung an den vorhandenen Bestand Mischgebiet mit maximal zweigeschossiger Nutzung vorgesehen. Für die rückwärtigen Grundstücksteile zwischen Schleswiger Damm und Bundesautobahn wurde Gewerbegebiet viergeschossiger Nutzung ausgewiesen. In Bereich der Gewerbeflächen ist die Überschreitung der festgesetzten vier Geschosse um weitere sechs Geschosse zulässig, wenn sichergestellt wird, daß der Fernsehempfang in der Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Eine Traufhöhe von maximal 35,0 m darf jedoch nicht überschritten werden. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde erhaltenswerter Baumbestand berücksichtigt. Es handelt sich um eine Kastanie und zwei Eichen.

Auf den Gewerbeflächen soll ein Modezentrum mit einem Textil-Zentrallager errichtet und von zahlreichen Firmen mit ca. 500 Beschäftigten gemietet werden. Es ist beabsichtigt, Betriebsgebäude, zwei- und dreigeschossige Messehallen und ein Motel mit Restauration für Besucher zu errichten. Wiederverkäufer aus Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Hamburg sollen in diesem Modezentrum ihre Einkäufe zentral tätigen. Die Anlieferung der Waren erfolgt aus allen Teilen der Bundesrepublik und aus dem Ausland. Bei der vorgesehenen Nutzungsart müssen erhebliche Parkflächen für Personen- und Lastkraftwagen sowie Container geschaffen werden, so daß die Betriebsgebäude des Zentralauslieferungslagers in mehrgeschossiger Bauweise errichtet werden müssen. Um auf diesen Flächen die beabsichtigte Nutzung sicherzustellen, werden für das Gewerbegebiet Einkaufszentren und Verbrauchermärkte ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Nähe der Bundesautobahn und die von dieser Straße ausgehende Lärmbelästigung können für das Motel und die Bürogebäude im Gewerbegebiet besondere Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)

vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) erforderlich werden. Diese Maßnahmen können sowohl für die Gebäude getroffen werden als auch die Anlage eines Lärmschutzwalles, der bepflanzt werden soll, auf den Flächen zwischen der sonstigen Abgrenzungslinie und der Bundesautobahn beinhalten.

Die Oldesloer Straße, die neben ihrer Bedeutung als Autobahnzubringer Bestandteil des Äußeren Straßenringes ist, muß auf 27,0 m verbreitert werden. Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, sind hier überwiegend Gehwegüberfahrten ausgeschlossen worden. Auch für den erhöht liegenden Schleswiger Damm sind wegen seiner Funktion als Autobahnzubringer die Gehwegüberfahrten ausgeschlossen worden. Der Anschluß der Grundstücke für Teile des Misch- und Gewerbegebiets ist an der bügelförmigen Erschließungsstraße vorgesehen.

Das Textil-Zentrallager und der Großteil der kleineren Parzellen im Norden des Plangebiets erhalten ihren Anschluß an das übergeordnete Wegenetz über eine von der Oldesloer Straße abzweigende bügelförmige 15,0 m breite Erschließungsstraße, die mit Rücksicht auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Textil-Zentrallagers neben einer 7,0 m breiten Fahrbahn teilweise einseitige, öffentliche Parkstreifen und ausreichend breite Gehwege erhalten soll.

Das Teilstück der Bundesautobahn Hamburg-Flensburg wurde entsprechend dem vorhandenen Ausbau in den Plan übernommen. Um die Sicherheit des Verkehrs und den Verkehrsfluß auf der Bundesautobahn nicht zu gefährden, wurden Werbeanlagen, die nach Richtung, Größe oder Höhenlage vornehmlich auf die Benutzer der Bundesautobahn einwirken, ausgeschlossen. Außerdem muß bei der Anordnung der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet die Sicherheit des Verkehrs auf der Bundesautobahn gewährleistet werden.

Für das Landschaftsschutzgebiet gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Nienendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - r).

IV

Das Plangebiet ist etwa 93 200 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 34 200 qm (davon neu etwa 5 150 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Beseitigt werden müssen auf den neuen Straßenflächen zwei eingeschossige Wohnhäuser mit insgesamt sieben Wohnungen, der eingeschossige Vorbau eines Hauses sowie mehrere Schuppen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.