

B e g r ü n d u n g

Archiv

zum Bebauungsplan Allermöhe 16/Moorfleet 7/Billwerder 14

I

8. August 1978

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B3/77 vom 10. August 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1229) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. August 1977 und 18. Oktober 1977 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1290 und 1546) stattgefunden.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans gewerbliche Bauflächen bereitzustellen und die hierfür erforderliche Erschließung zu sichern. Damit können sowohl für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe als auch für die Verlagerung vorhandener Gewerbebetriebe im Rahmen der gesamthamburgischen Gewerbeansiedlungsprogramme Flächen bereitgestellt werden, die durch

ihre Lage zur Anbindung an die Bundesautobahn Hamburg-Geesthacht (Marschenlinie) gut erreichbar und daher besonders geeignet sind.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung kann wirtschaftlich nicht mehr betrieben werden. Am südlichen Bahngraben sind zwei bewohnte Behelfsheime vorhanden.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets werden ausschließlich als Gewerbegebiet festgesetzt. Um eine ausreichende Flexibilität für die funktionellen Anforderungen der anzusiedelnden Betriebe zu haben, wurde eine viergeschossige Bebauung mit der Geschosßflächenzahl 2,2 festgelegt.

Die Begrenzung auf 2 Geschosse mit einer Geschosßflächenzahl von 1,6 und der Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 8 m auf dem Geländestreifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgte im Hinblick auf eine hier neu zu verlegende 110 kV Hochspannungsleitung, die z.Z. noch über das mittlere Plangebiet verläuft und entsprechend dort als vorhandene Hochspannungsleitung gekennzeichnet ist.

Die Gewerbegebiete sollen über eine Ost-West-gerichtete Haupterschließungsstraße von 28,30 m Breite befestigter Straßenfläche im Norden und eine 19,0 m breite bügelförmige Sammelstraße im Süden des Plangebiets erschlossen werden. Die Verkehrsfläche der Haupterschließungsstraße weitet sich bis auf eine Gesamtbreite von 33,0 m auf, um Böschungen zum Moorfleeter Hauptgraben einzubeziehen. Beide Straßen sollen im Osten an die geplante Nord-Süd-Straße westlich des Mittleren Landwegs angebunden werden, die über die Anschlußstelle Mittlerer Landweg die Verbindung zur Bundesautobahn Hamburg-Geesthacht (Marschenlinie) herstellt. Im Endzustand soll die Haupterschließungsstraße südlich der Bahnanlagen im Rahmen der Realisierung weiterer Gewerbegebiete nordwestlich des Plangebiets an die Bundesautobahn Südliche Umgehung Hamburg und an das Stadtstraßennetz angeschlossen werden.

Für die Erschließung der Gewerbegebiete sind außer den festgesetzten Straßenflächen noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich (vgl. § 2 Nummer 1), die in Anpassung an den sich abzeichnenden Einzelbedarf nach Art und Umfang der anzusiedelnden Betriebe erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden können. Solche Verkehrsflächen werden nach § 125 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes hergestellt. Zu beiden Seiten der noch festzulegenden örtlichen Verkehrsflächen sollen die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m verlaufen. Ebenso lassen sich die genauen Standorte von vier für die Besielung notwendigen Schmutzwasserpumpwerke mit einem Flächenbedarf von je 80 m² noch nicht bestimmen.

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 3 und 4 wurden getroffen, um eine gute Gestaltung und eine städtebauliche Gliederung innerhalb der Gewerbegebiete zu erreichen und diese Bauflächen insgesamt in den Landschaftsraum der Vier- und Marschlande einzuordnen.

Der Ausschluß von Werbeanlagen (vgl. § 2 Nummer 2) wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich.

Innerhalb des 6 m breiten Grünstreifens westlich des Moorfleeter Randgrabens wird unter Verwendung des Grabenaushubs ein Erdwall errichtet, der als nicht begehbarer bepflanzter Schutzgrünstreifen dienen soll. Diese Funktion ist auch dem Abschirmgrün zwischen der Bundesautobahn Hamburg-Geesthacht (Marschenlinie) und dem Moorfleeter Randgraben zugeacht, das darüber hinaus zur Einbindung sowohl des Gewerbegebiets als auch der Bundesautobahn in die Landschaft beitragen soll.

Die Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen sind nach §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335) festgesetzt und in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Südlich der Bahn-

anlagen befinden sich noch zwei bewohnte Behelfsheime. Mit den Bewohnern ist Einvernehmen erzielt worden, daß eine Kündigung des Mietverhältnisses erst dann erfolgt, wenn die Ansiedlung von Betrieben ein weiteres Verbleiben der Anwohner nicht mehr ermöglicht. Dann wird über die von der Freien und Hansestadt Hamburg bereits angebotenen Ersatzwohnraumbeschaffung neu zu verhandeln sein. Bis dahin werden die Grundstücke von den Aufhöhungsmaßnahmen ausgenommen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 1 766 700 m² groß. Hiervon werden für neue Straßen etwa 90 500 m², für Grünflächen etwa 19 700 m² und für Wasserflächen etwa 100 200 m² benötigt. Bei der Realisierung des Bebauungsplans müssen zwei Behelfsheime beseitigt werden.

Kosten entstehen durch Geländeaufhöhung, Straßen- und Sielbau sowie durch die Herrichtung der Entwässerungsgräben und der Grünanlagen.