

27.6.75

I

Archiv

Der Bebauungsplan Billstedt 69 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. April 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 581) unter der Bezeichnung Billstedt 69/ Lohbrügge 60 öffentlich ausgelegen. Wegen der Neuregelung der Grenze zwischen den Bezirken Hamburg-Mitte und Bergedorf ist das Plangebiet während des Feststellungsverfahrens um eine Teilfläche, die jetzt im Bezirksamtsbereich Bergedorf liegt, verkleinert worden.

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 überwiegend Wohnbauflächen und zu einem geringeren Teil Grünflächen sowie gewerbliche Bauflächen dar. Die Verlängerung der U-Bahn von Billstedt nach Mümmelmannsberg ist als Schnellbahnlinie gekennzeichnet. Der Feststellung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans vorausgegangen, durch die Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen in Grünflächen sowie gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden.

III

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einzelner Gebäude am Steinbeker Grenzdamm und am Asbrookdamm, des zentralen Heizwerks an der Kandinskyallee und mehrerer vorübergehend genutzter Schulpavillons östlich der Kandinskyallee unbebaut. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Weiterentwicklung des Wohngebiets Mümmelmannsberg zu lenken.

Das etwa 3 100 Wohnungen umfassende Bauvorhaben ist Bestandteil der Vervollständigung des gesamten Wohngebiets Mümmelmannsberg auf 7 200 Wohnungen.

Durch den Bebauungsplan sollen für das Wohnbaugebiet Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und Gemeinbedarfs-, Grün- und Verkehrsflächen sowie Gewerbegebiete für die Funktionsfähigkeit des Wohngebiets gesichert werden.

Das Plangebiet schließt im Osten an den weitgehend fertiggestellten I. Bauabschnitt (Bebauungsplan Billstedt 58) des Wohnbauprojekts Mümmelmannsberg an. Das geplante Bauvorhaben setzt in der Art der Bebauung, der Straßen- und Wegeführung die städtebauliche Konzeption des fertiggestellten Teils fort.

Der bandartige Aufbau der Anlage führt zu einer engen Verknüpfung von Wohnbereichen und Versorgungseinrichtungen, da die Wege zwischen diesen Zonen bei der beabsichtigten Zuordnung besonders kurz werden. Die vorgesehene Erschließungsart gliedert das Wohngebiet in einfache rechtwinklig geschnittene Baublöcke. Die Abmessungen dieser Quartiere sind so gewählt, daß vielfältige gestalterische Ausformungen für den Wohnungsbau und die Außenanlagen wie Grünflächen, Freizeiteinrichtungen und Stellplätze möglich sind. Bei der Schaffung von Stellplätzen zwischen Straßenbegrenzung und tatsächlicher Baubegrenzung sollen diese Flächen mit Bäumen bepflanzt werden; dadurch wird zusammen mit der beabsichtigten alleeartigen Baumanpflanzung an den Straßen ein Baumdach gebildet, das die notwendigen befestigten Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr abdeckt und den Straßenraum gliedert.

Die festgesetzten Gehrechte markieren Fußgängerbereiche, die auch dem Spiel der Kinder dienen. Von ihrer im Plan eingetragenen Lage kann geringfügig abgewichen werden, wenn die Detailplanung für die Anordnung der Baulichkeiten oder die Gestaltung der Freiräume dies erforderlich macht. Die Fußgängerbereiche

und die angrenzenden Freiflächen sollen so gestaltet werden, daß sie für alle Altersgruppen Möglichkeiten zur Entwicklung vielfältiger Aktivitäten bieten.

Die zentrale bandartige Zone wird im Wohngebiet durch ein begleitendes höheres Gebäudeband bestimmt. Es ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die erwünschte Einrichtung von Läden und anderen zulässigen Nutzungen zu ermöglichen. Darüber hinaus wird festgelegt, um die Versorgung der Einwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen zu sichern, daß in allgemeinen Wohngebieten mit zweigeschossiger Bebauung und im allgemeinen Wohngebiet im Bereich des Zentrums im Erdgeschoß nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen sind. Die geplanten öffentlichen und privaten zentralen Einrichtungen sollen an die im I. Bauabschnitt fertiggestellten Einrichtungen durch Überbrückung der Wohnsammelstraße funktionell und baulich angeschlossen werden. Das in dieser Weise entstehende Zentrum der Gesamtwohnanlage soll durch Gewerbebetriebe für den örtlichen Bedarf in den südlich anschließenden Gewerbegebieten ergänzt werden; deshalb werden in den Gewerbegebieten nördlich des Steinbeker Grenzdammes nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Das auf diesen Gewerbeflächen vorhandene Heizwerk an der Kandinskyallee dient zur Versorgung der Wohnanlage mit Wärme.

Im allgemeinen Wohngebiet mit zwölfgeschossiger Bebauung und im allgemeinen Wohngebiet mit sechs- und achtgeschossiger Bebauung östlich der Straße Mümmelmannsberg werden die Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) überschritten. Die Überschreitung nach § 17 Absatz 9 ist im Hinblick auf die günstige Lage zur künftigen U-Bahnhaltestelle und zu den Läden in Verbindung mit weiteren öffentlichkeitsbezogenen Einrichtungen zu vertreten. Durch die vorgesehene Anordnung der Baukörper ist

sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In den Gewerbegebieten südlich des Steinbeker Grenzdammes sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte unzulässig, um diese Flächen für die Ansiedlung von arbeitsintensiven Betrieben vorzuhalten. Durch den Ausschluß von Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze, soll dieses Anliegen unterstützt und eine stärkere Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete vermieden werden.

Für das Gewerbegebiet im Bereich der Anschlußstelle Kandinskyallee an die Bergedorfer Straße ist ein Anpflanzungsgebot und eine Mindestgrundstücksgröße von 3 000 m² festgesetzt, um im Bereich der Zufahrt zur Siedlung die angestrebte Gestaltungsqualität der Gewerbebauten durch entsprechende Außenanlagen zu unterstützen und um eine zu weitgehende Teilung der Grundstücke mit Zufahrten von der Kandinskyallee zu vermeiden.

Für die Einrichtung eines Fernmeldebaubezirks ist eine Gemeinbedarfsfläche im Grenzbereich zwischen allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die allgemeinen und reinen Wohngebiete mit vier- bis achtgeschossiger Bebauung sind so festgelegt, daß eine straßenbegleitende und teilweise hofbildende Bebauung entsteht, bei der in der Regel für jede Wohnung eine ruhige, dem Verkehr abgewandte Seite, erreicht wird.

Mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Gebäudehöhen müssen Beeinträchtigungen durch Feuerungsabgase in den Obergeschossen der Wohngebäude vermieden werden. Dies geschieht durch die Vorschrift zum Anschluß an eine zentrale Heizversorgung, die sich auf Wärmeversorgung zur Beheizung, Warmwasserbereitung und zur Erzeugung von Betriebs- und Wirtschaftswärme bezieht.

Um besonderen betrieblichen Notwendigkeiten in den Gewerbegebieten südlich des Steinbeker Grenzdammes zu entsprechen, können dort Ausnahmen vom Anschluß- und Benutzungszwang zugelassen werden, wenn insbesondere die Belange des Umweltschutzes gewahrt bleiben.

Die ausgewiesenen Schul- und Kindertagesheimflächen sind zur Errichtung einer Grundschule und eines Kindertagesheims für die künftigen Anwohner im Bereich dieses Bebauungsplans sowie für den Bau einer Sonderschule des Gesamtgebiets Mümmelmannsberg notwendig.

Für den Bau eines Alten- und Pflegeheims, das von der Arbeiterwohlfahrt betrieben werden soll, ist eine Gemeinbedarfsfläche in unmittelbarer Nähe der Parkanlagen und gleichzeitig in günstiger Lage zu den zentralen Einrichtungen ausgewiesen.

Die Sportflächen, die in der unterrichtsfreien Zeit auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen, sind zusammen mit den nördlich anschließenden Parkanlagen so angeordnet, daß diese Grünflächen eine sinnvolle Überleitung zu den östlich des auszubauenden Havighorster Grabens gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellen.

Im Osten und Süden des Plangebiets sind Dauerkleingärten festgesetzt. Die Abgrenzung im Südteil gegenüber dem Gewerbegebiet dient einer klaren Trennung der Bauflächen gegenüber der Gemeinde Havighorst und bildet eine durchgehende Grünzone von der Bergedorfer Straße bis in das Tal der Glinder Au.

Die Talzone der Glinder Au sowie die Flächen zwischen Havighorster Graben und Wohnbebauung sind als das wesentliche wohnungsnahe Erholungsgebiet anzusehen. Die hier ausgewiesene, in sich geschlossene öffentliche Grünfläche gestattet die Anlage von vielfältigen Freizeitaktivitäten (Spiel- und Sportflächen, Liegewiesen, Wanderwege, Ruhegärten) bei gleichzeitiger Erhaltung des Landschaftscharakters.

Die Wohnanlage ist funktionell und gestalterisch zwischen diesen Grünflächen und dem Band zentraler Einrichtungen angeordnet.

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußgängerbereiche sollen so erweitert und gestaltet werden, daß wohnungsnahe Spiel- und Bewegungsflächen für die Bewohner der angrenzenden Gebäude entstehen. Den Wohnungen sind Grünflächen so zugeordnet worden, daß hier Spiel- und Sportflächen für die größeren Kinder angelegt werden können.

Das Baugebiet wird vorrangig über die Nord-Süd gerichtete Kandinskyallee an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, und zwar im Süden kreuzungsfrei an die Bergedorfer Straße - Bundesstraße B 5 - und im Norden unter Überquerung der Glinder Au an die Landstraße L 94. Die Straßenzüge Mümmelmannsberg, Havighorster Redder und Steinbeker Hauptstraße haben für die Gesamtwohnanlage die Funktion örtlicher Verbindungen zu den westlich angrenzenden Wohngebieten und zum Zentrum des Stadtteils Billstedt. Für das innere Erschließungsnetz wurde ein System gewählt, in dem die vierspurige Kandinskyallee mit Richtungsfahrbahnen als Haupterschließung eine zentrale Lage innerhalb der Gesamtwohnanlage Mümmelmannsberg hat.

Im Wohnstraßennetz werden Ost-West-gerichtete Straßen mit verkehrssammelnder Aufgabe und Nord-Süd-gerichtete Anliegerstraßen, an die auch die privaten Stellplätze anzuschließen sind, unterschieden. Das gesamte Netz ist infolge seiner Geradlinigkeit und seiner Funktionsgliederung besonders übersichtlich. Die Straßenränder sollen mit Bäumen bepflanzt werden. Die Gestaltung und Nutzung der Bauflächen sollen dem ordnenden Gedanken dieses Erschließungssystems folgen. Der Anschluß der Grundstücke im südwestlichen Gewerbegebiet ist an die Gewerbeerschließungsstraße vorgeschrieben, um Gehwegüberfahrten im Bereich der Anschlußstelle Kandinskyallee - Bergedorfer Straße zu vermeiden.

Das Straßennetz wird durch Gehwege ergänzt, die insbesondere die Grünflächen im Osten des Wohngebiets mit dem Band zentraler Einrichtungen verbinden. Soweit diese Wege nicht als öffentliche Wegeflächen ausgewiesen sind, sollen sie durch Gehrechte gesichert werden. Die festgesetzten Leitungsrechte sind für die Ableitung von Oberflächenwasser zum Havighorster Graben und für Schmutzwasser zum Pumpwerk am Kirchnerweg erforderlich.

Im Zentrum ist ein Zugang zur Haltestelle der geplanten Verlängerung der U-Bahnlinie aus Richtung Billstedt vorgesehen. Die im Zuge der Straße Havighorster Redder vorgesehene Trasse wird im Baugebiet durch die Festsetzung von im Erdgeschoß freizuhaltenden Durchgängen ermöglicht. Bis zur Fertigstellung des U-Bahnanschlusses wird das Wohngebiet durch Busse an das öffentliche Schnellbahnnetz angebunden.

Im Landschaftsschutzgebiet gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Öjendorf, Schiffbek und Kirchsteinbek (Billstedt) vom 17. Januar 1958 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-s) und in der Gemarkung Boberg vom 4. Januar 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 8). Die durch die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-s) geschützten Wallhecken sollen in die Neuplanung einbezogen werden und unvermeidbare Schäden durch Wiederherstellung und Neuanlagen beseitigt werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 848 500 m² groß. Hiervon werden für

Straßen	etwa 130 770 m ²
(davon neu)	etwa 118 640 m ²
Parkanlagen	etwa 50 550 m ²
Spielplätze	etwa 15 000 m ²
Sportflächen	etwa 45 410 m ²
Dauerkleingärten	etwa 193 780 m ²
eine Grundschule)	
eine Sonderschule)	etwa 33 790 m ²
und ein Kindertagesheim)	
ein Alten- und Pflegeheim	etwa 10 160 m ²
sowie für die Anlage eines	
Fernmeldebaubezirks	etwa 3 720 m ²
benötigt.	

Bei der Verwirklichung des Plans muß ein Teil der für öffentliche Zwecke erforderlichen Flächen (Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen) noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Beseitigt werden müssen zwei Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Gewässerabbau, den Bau der Schulen und des Kindertagesheims sowie durch die Herrichtung der Grünflächen 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.

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans Billstedt 69

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Billstedt 69 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) 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). Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 8/80 vom 27. Mai 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 906) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 18. Juli 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 1173) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Absatz 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

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 der Planänderung Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung und Planinhalt

Der Bebauungsplan Billstedt 69 vom 27. Juni 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 133) weist auf Blatt 1 im östlichen Planbereich eine etwa 10 400 m² große Fläche als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung eines Alten- und Pflegeheims der Arbeiter-Wohlfahrt aus. Auf den Bau dieser Alteneinrichtung ist verzichtet worden, nachdem für eine Alteneinrichtung an dieser Stelle kein Bedarf mehr

besteht. Der Bau einer stationären Altenheim soll nunmehr an anderer Stelle im Bereich des Bezirksamtes Hamburg-Mitte betrieben werden. Es ist daher beabsichtigt, die im Bebauungsplan Billstedt 69 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dem Wohnungsbau zuzuführen. In Anlehnung an den Bestand sollen hier mehrgeschossige Wohnhäuser in überwiegend sechsgeschossiger geschlossener Bauweise entstehen. Die Planänderung (vgl. § 1) sieht daher allgemeines Wohngebiet vor; die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Anordnung der Baugrenzen bleiben unverändert.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans Billstedt 69

1. GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß M 3/99 vom 16. Juli 1999 (Amtl. Anz. S. 2011) eingeleitet und gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von einer Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung der Planänderung wurde daher abgesehen. Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1999 (Amt. Anz. S. 3595) stattgefunden.

2. ANLASS DER PLANUNG

Das Gebiet der Planänderung liegt am Südrand von Mümmelmannsberg. In der Vergangenheit haben sich hier, außerhalb des eigentlichen Zentrums, verschiedene Selbstbedienungsmärkte angesiedelt, und es besteht die Gefahr, dass bei einer Fortsetzung dieser Entwicklung das Zentrum von Mümmelmannsberg geschädigt wird. Mit dem Bebauungsplan wird weiterhin die Absicht verfolgt, die in den Gewerbegebieten gelegenen Flächen für gewerbliche Betriebe, insbesondere des Handwerks, zu sichern.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und weiterer Nutzungen geschaffen werden.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Gebiet der Planänderung gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dar.

3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Gebiet der Planänderung im Landschaftsprogramm die Milieus „Etagenwohnen“ sowie „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind „Landschaftsachsen“, „Grüne Wegeverbindung“ und „Verbesserung der Freiraumversorgung vordringlich“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind für den Änderungsbereich die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) und „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dargestellt.

3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Billstedt 69 vom 27. Juni 1975 (HmbGVBl. S. 133), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503) setzt für den Bereich der Änderung allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet in zweigeschossiger Bauweise sowie Gemeinbedarfsfläche (Bundespost) fest.

In den Nummern 2 und 4 des Plantextes ist darüber hinaus festgesetzt:

Nr.2: Im allgemeinen Wohngebiet mit zwölfgeschossiger Bebauung nördlich der Straße Havighorster Redder und in den allgemeinen Wohngebieten mit zweigeschossiger Bebauung sind im Erdgeschoß nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Nr.4: In den Gewerbegebieten südlich des Steinbeker Grenzdamm sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte unzulässig; außerdem sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig.

Das Plangebiet ist nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet und als Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet.

Sanierungsgebiet

Das allgemeine Wohngebiet westlich Asbrookdamm liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Sanierungsgebiet Billstedt S3 (Mümmelmannsberg) vom 10. Dezember 1991 (HmbGVBl. S. 420).

Altlastverdächtige Flächen

Auf einer Teilfläche des Plangebiets muss mit vergrabener Munition, Kampfstoffen und Waffen gerechnet werden.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

3.2. Bestand

Das allgemeine Wohngebiet östlich Asbrookdamm ist mit zweigeschossigen Reihen- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Im allgemeinen Wohngebiet westlich Asbrookdamm befinden sich verschiedene Einzelhandelsbetriebe und Läden (SB-, Drogerie- und Getränkemarkt und Lebensmittelladen) sowie eine Imbissstube und eine Fahrschule. In den Gewerbegebieten sind diverse Handwerksbetriebe (Malerbetrieb, Druckerei, Sanitärbetrieb) sowie ein Betrieb der Verpackungsbranche und ein Großhandelsbetrieb angesiedelt. Im Gewerbegebiet westlich Asbrookdamm ist außerdem ein Lebensmittel-Discounter und am Steinbeker Grenzdamm eine Einrichtung der Deutschen Telekom vorhanden.

4. UMWELTBERICHT

Es wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt (siehe Ziffer 3.1.3).

5. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Es hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass das alte Zentrum Mümmelmannsberg aufgrund verschiedener Defizite seine Funktion als Nahversorgungszentrum nicht wahrnehmen kann. Die aktuellen planerischen Konzeptionen sehen daher eine Neuordnung des Zentrumsbereichs vor mit einer Konzentration des Zentrumsschwerpunktes an der Kandinskyallee, dort wo sich nördlich und südlich Rahewinkel in den vergangenen Jahren zwei Einzelhandelsstandorte gebildet haben. Über eine Neubebauung im Bereich des von Leerstand besonders betroffenen Kaufhauses an der Ecke Kandinsky-Allee/ Havighorster Redder sollen Teilbereiche des alten Zentrums I in den neuen Schwerpunktbereich einbezogen werden. Weiterhin wird das Parkhaus, das zu großen Teilen ungenutzt war durch Abriss des nördlichen Gebäudeteils verkleinert. Es entstehen dort Wohnungen und weitere gewerblich zu nutzende Flächen in den EG-Bereichen und vor der Parkhausfassade.

In den Gewerbegebieten südlich des Steinbeker Grenzdammes sind Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. neue Nummer 4 des § 2). Mit dieser Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um u.a. die Genehmigung von weiteren Selbstbedienungsläden, durch die die Bemühungen für das Zentrum Mümmelmannsberg unterlaufen würden, zu verhindern. Die bisherigen textlichen Festsetzungen für diese Gewerbegebiete, die den Ausschluss von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten zum Inhalt hatten, gehen nicht weit genug, da auch eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die für sich allein genommen unproblematisch wären, sich nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entsprechend § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) auswirken kann. Der im Gewerbegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz, d.h. die derzeit ausgeübte Nutzung kann auch weiterhin ausgeübt werden. Ebenso können in engen Grenzen bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auch, um diese Flächen für die Ansiedlung von arbeitsintensiven Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen vorzuhalten und um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch zusätzliche Verkehrsquellen zu verhindern.

Diesem Ziel dient, in Ergänzung zu den bisherigen Planfestsetzungen, gleichfalls der Ausschluss von gewerblichen Freizeiteinrichtungen und Ausnahmen für Vergnügungsstätten. Diese Regelungen sind zudem notwendig, um einer Verdrängung der im Gewerbegebiet erwünschten Nutzungen, insbesondere durch Vergnügungsstätten, entgegenzuwirken, da durch den Betrieb von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen in der Regel ein erheblich höherer Flächenumsatz zu erzielen ist, als beispielsweise durch einen Handwerksbetrieb. Weiterhin sind solche Unternehmen häufig nicht an Ladenschlusszeiten gebunden und arbeiten

wenig personalintensiv, so dass Betreiber von Spielhallen daher in der Lage sind, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen.

Einzelhandelsbetriebe sollen aus den oben genannten Gründen auch in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen werden; dementsprechend wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten mit zweigeschossiger Bebauung Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind (vgl. neue Nummer 8 des § 2). Die im allgemeinen Wohngebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe genießen ebenfalls Bestandsschutz, auch in diesen Fällen kann die derzeit ausgeübte Nutzung weiterhin ausgeübt werden. Ebenso können in engen Grenzen bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Für die allgemeinen Wohngebiete und Gewerbegebiete innerhalb des in der Anlage schraffiert dargestellten Gebiets ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) maßgebend (vgl. neue Nummer 9 des § 2). Durch diese Festsetzungen soll im Gebiet der Planänderung eine Vereinheitlichung sowie Aktualisierung des bestehenden Planungsrechts erreicht werden.

In Nummer 2 werden die Wörter "und in den allgemeinen Wohngebieten mit zweigeschossiger Bebauung" gestrichen (vgl. § 1 Nummer 2.1) stellt lediglich eine textliche Anpassung dar, die sich aus der neu angefügten Nummer 8 des § 2 ergibt.

Altlastverdächtige Flächen

Auf einer Teilfläche des Plangebiets muss mit vergrabener Munition, Kampfstoffen und Waffen gerechnet werden, so dass umfangreiche Sondierungsarbeiten durch den Kampfmittelräumdienst notwendig werden. Im Falle einer baulichen Veränderung muss sich daher der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen.

6. BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Planänderung führt gegenüber der bestehenden Ausweisung zu keiner weiteren Versiegelung des Bodens. Daher entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, zumal das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

7. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

Das Plangebiet ist etwa 40.000 m² groß. Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.