

Begründung

zum Bebauungsplan Billwerder 5

V. 5.2. 80

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz 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). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 2/77 vom 10. August 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1221) 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.

Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat nach der Bekanntmachung vom 19. Januar 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 120) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Achtzehnten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen sowie die Bille als Wasserfläche dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung auf Flächen zwischen der Bille und dem Billwerder Billdeich in Anpassung an die örtliche Entwicklung neu zu regeln.

viola

4. Angaben zum Bestand

Der westliche Bereich des Plangebiets wird landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Im mittleren Bereich ist eine gewerbliche Bebauung mit Bürogebäude und Werkhallen und im östlichen Bereich eine ein- und zweigeschossige Wohnhausbebauung teilweise mit nicht störender gewerblicher Nutzung vorhanden.

5. Planinhalt

Mit der Festsetzung des Gewerbegebiets im mittleren Planbereich sollen die gewerblichen Bauflächen nördlich des Billwerder Billdeichs unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen ergänzt und abgerundet werden. Die Festsetzungen der Baugrenzen und der eingeschossigen Bebauung auf den rückwärtigen Flächen des Gewerbegebiets mit einer festgesetzten Grundflächenzahl und einer Geschoßflächenzahl von jeweils 0,6 wurde zur Berücksichtigung des Landschaftsraums der Bille vorgenommen. Zur Sicherung einer ausreichenden Flexibilität für die funktionellen Anforderungen der hier anzusiedelnden Betriebe und zur Berücksichtigung der bestehenden Gebäude einerseits sowie zur Wahrung des vorhandenen baulichen Charakters der Umgebung andererseits wurde am Billwerder Billdeich dreigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von max. 10 m festgesetzt. Außerdem wurde durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschoßflächenzahl von 1,2 eine Beschränkung der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte vorgenommen. Innerhalb der Dorfgebiete berücksichtigt die Festsetzung von eingeschossiger Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 bei einer ebenfalls vorgenommenen Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und von zweigeschossiger Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6 den Bestand. Darüber hinaus werden durch die Festsetzungen die Wahrung des bestehenden städtebaulichen Charakters sowie ein angemessener Spielraum für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert. Der Ausschluß von Tankstellen nach § 2 Nummer 1 erfolgte, um den dörflichen Charakter in diesem Gebiet weitestgehend zu erhalten. Im Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Dorfgebiet ist durch privatrechtliche Vereinbarung die Anlage eines Schutzwalls mit Abpflanzung getroffen worden. ...

Die Straße Billwerder Billdeich soll mit 12 m Ausbaubreite in ihrem ursprünglichen dörflichen Charakter weitestgehend erhalten werden. Deshalb sind teilweise nur geringfügige Verbreiterungen für Standspuren vorgenommen worden, um den Mindestanforderungen des Hamburgischen Wegegesetzes zu entsprechen.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wurden die Festsetzungen des Baustufenplans Bergedorf I vom 10. März 1953, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1953 Seite 217, 1955 Seite 61) und des Teilbebauungsplans TB 721 vom 25. August 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 125) aufgehoben.

Im Plangebiet sind noch keine Regen- und Schmutzwassersiele vorhanden; die Abwasserbeseitigung muß deshalb nach den Vorschriften der Abwasserverordnung vom 20. März 1940 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 2136 - d) erfolgen.

Die in Aussicht genommene neue Uferlinie der Bille ist als unverbindliche Vormerkung im Plan gekennzeichnet. Die verbindliche Festsetzung dieser Wasserfläche erfolgt erst in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestanden Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Billwerder vom 4. Januar 1972 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 7 und 78). Diese Verordnung ist für den Planbereich insoweit geändert worden, daß nur noch die landschaftsbestimmenden Flächen am Bille-Ufer vom Landschaftsschutz erfaßt werden.

Durch die vom NDR-Mittelwellensender Moorfleet ausgestrahlten elektromagnetischen Energiefelder können in einem bestimmten Umkreis elektrische Aufladungen bzw. Spannungsinduktionen von metallischen Bauteilen und Konstruktionen verursacht werden, die zu Gefahren und Explosionen führen können. Deshalb wurde für die Gewerbebetriebe im Plangebiet eine Nutzungsbeschränkung in der Weise festgesetzt, daß explosionsgefährdete Betriebe, in denen zündfähige Flüssigkeiten und Gase verwendet, erzeugt, gelagert (außer Heizöleigenbedarf) oder umgeschlagen werden, sowie Tankstellen unzulässig sind (vgl. § 2 Nummer 3).

Soweit für Betriebe mit nachrichtentechnischen oder elektronischen Anlagen Störungen aus den ausgestrahlten elektromagnetischen Energiefeldern erwachsen, können technische Abwehrmaßnahmen notwendig werden z.B. durch vorbeugende bauliche Schutzmaßnahmen unter Beratung durch den NDR. Zu tatsächlich festgestellten Störungen bzw. Gefährdungen ist es in diesem Bereich noch nicht gekommen.

Um für den Billegrünraum eine der besonderen Situation angemessene landschaftliche Gestaltung und Abgrenzung zu erreichen, wurde abgesetzt vom Südufer der Bille ein 5 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Außerdem sind auf den zur Bille gerichteten Teilflächen der Baugrundstücke nach § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung Beschränkungen für Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung festgesetzt worden. Die in § 2 Nummer 2 vorgesehene Beschränkung dient dazu, daß für die Grundstücke an der Bille von der Möglichkeit des § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung nur für solche Nebenanlagen Gebrauch gemacht werden darf, die der Nutzung von wasserbezogenen Gewerbebetrieben dienen. Damit soll diesen Betrieben eine angemessene Nutzung der Wasserbelegenheit ermöglicht werden.

Das städtische Flurstück 973 im westlichen Teil des Plangebiets mit dem landschaftlich bestimmenden Baumbestand wurde als Parkanlage ausgewiesen.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 64 000m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4 180 m² (davon neu etwa 1 240 m²), für neue Parkanlagen etwa 3 500 m² und für vorhandene Wasserflächen etwa 7 850 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen - Straßen - zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Parkanlage entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

