

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Groß Borstel 19

Archiv

1. Verfahrensablauf

17.10.78

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß N 5/77 vom 24. November 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1847) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. November 1977 und 19. Juli 1978 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1823 und 1978 Seite 1317) 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 Siebzehnten Änderung stellt das Gebiet überwiegend als gewerbliche Bauflächen dar. Entlang der Alsterkrugchaussee sind Wohnbauflächen und im Südwesten des Plangebiets Grünflächen dargestellt. Die Alsterkrugchaussee und der südwestliche Teil der Sportallee sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan neue Flächen für Gewerbegebiete auszuweisen und Festsetzungen für den Ausbau von Straßen und Grünflächen zu treffen. Mit dem

Bebauungsplan sollen kleinere Gewerbegrundstücke auf Flächen bereitgestellt werden, die im Bebauungsplan Groß Borstel 10 für ein Paketzustellamt, eine Krankenwagenzentrale und ein Polizeidienstgebäude festgesetzt waren, aber nicht mehr benötigt werden. Auf die im Bebauungsplan Groß Borstel 10 festgesetzte Fläche für eine Krankenwagenzentrale kann verzichtet werden, da die Kranken- und Unfallwagen heute den jeweiligen Feuerwachen und Allgemeinen Krankenhäusern unterstellt sind und von dort aus auch eingesetzt werden.

Die Kapazitätsreserven bei dem Paketpostamt an der Kaltenkirchener Straße reichen für die Paketzustellung der Stadtteile Winterhude, Niendorf und Fuhlsbüttel aus. Mit der Neugliederung der Polizei in Bezirksdirektionen und der Schaffung von Großraumrevierwachen wird die Absicht aufgegeben, an der Alsterkrugchaussee ein neues Polizeidienstgebäude zu errichten.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil kleingärtnerisch genutzt. Am Paeplowweg befindet sich eine etwa 3 ha große Brachlandfläche. An der Alsterkrugchaussee, Sportallee und an der Straße Heimkehr sind einige eingeschossige Wohnhäuser vorhanden. Die Grundstücke zwischen Alsterkrugchaussee und Sportallee werden vorwiegend gewerblich genutzt.

5. Planinhalt

Um den steigenden Bedarf an kleinen Gewerbegrundstücken zu decken, ist außer der Umwandlung der Gemeinbedarfsflächen in Gewerbegebiet auch die Umwandlung einer

bislang als Industriegebiet festgesetzten Fläche an der Sportallee in Gewerbegebiet vorgesehen.

Für das Gewerbegebiet wird unter Beachtung der Begrenzung des Bauschutzbereichs für den Flughafen Fuhlsbüttel eine dreigeschossige Nutzung auf den Flächen nördlich Alsterkrugchaussee sowie westlich Sportallee und eine viergeschossige Nutzung auf den übrigen Flächen festgesetzt. Für die viergeschossig ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nördlich der Sportallee wird im Hinblick auf die geplante Ansiedlung von mittleren und kleineren Betrieben auf Grundstücken bis zu etwa 3 000 m² Größe und auf die Nähe zum Flughafen das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässige Maß der baulichen Nutzung unterschritten, um in diesem Bereich eine unerwünschte Massierung der Baukörper zu verhindern. Zur Erschließung der Gewerbegrundstücke ist eine von der Sportallee abzweigende bügel-förmige Erschließungsstraße von 15,5 m Breite erforderlich. Eine Erschließung unter Beibehaltung des früher geplanten und parzellierten Paeplowwegs steht dem Planungsziel entgegen. Die bügelförmige Erschließungsstraße soll einen Parkstreifen für Kraftfahrzeuge mit Pflanzinseln erhalten.

Die parallel zur Sportallee in Ost-West-Richtung verlaufende Parkanlage ist ein Teil einer Grünverbindung zum Eppendorfer Moor und Borsteler Jäger. Sie soll Rad- und Fußwegverbindungen zu den weiter entfernten Erholungsgebieten aufnehmen. Durch den von der bügelförmigen Erschließungsstraße ausgehenden Grünstreifen wird eine direkte Verbindung vom Gewerbegebiet zu dieser Grünverbindung ermöglicht.

Die Attraktivität der Parkanlage wird durch den vorhandenen Alleecharakter der Sportallee gesteigert.

Außerdem wird es durch die Führung der Parkanlage entlang der Sportallee möglich, mit einer geringeren Fläche für die Parkanlage gegenüber einer Führung durch das Gewerbegebiet, wie es in einer Anregung während der Planauslegung vorgeschlagen wurde, auszukommen.

Die im Bebauungsplan Groß Borstel 10 festgesetzte Verbindungsstraße Alsterdorf - Niendorf ist nicht in die Neuplanung übernommen worden, weil ihre Realisierung ungewiß ist. Um den späteren Bau dennoch nicht auszuschließen, wird an der Alsterkrugchaussee eine Fläche zunächst als Parkanlage ausgewiesen, die bereits jetzt von der Alsterkrugchaussee eine Verbindung zu der nördlich angrenzenden Parkanlage und damit zur Grünverbindung von der Alster zum Eppendorfer Moor und Borsteler Jäger herstellt. Eine Verwirklichung dieser Straßenverbindung und der Anschluß der Gewerbeerschließungsstraße an die Verbindungsstraße setzen ein neues Planverfahren voraus.

Die Straße Sportallee und ein Teilstück der Alsterkrugchaussee sind entsprechend dem Bestand übernommen worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Groß Borstel 10 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 100), der Flächen für Gemeinbedarf (Paketzustellamt, Krankenzentrale und Polizei) und Industriegebiet ausweist, geändert.

...

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114), zuletzt geändert am 16. August 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1577).

Ferner liegt das gesamte Plangebiet nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 1309) in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs. Für die Errichtung der im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu treffen, vgl. §§ 5 bis 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282) sowie die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 5. April 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 903).

7. Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 128 100 m² groß. Hiervon entfallen auf die Straßen etwa 27 800 m² (davon neu etwa 10 300 m²) und auf die neue öffentliche Parkanlage etwa 16 400 m². Die Flächen für die neuen Straßen und die Parkanlage sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Auf den Flächen für die neuen Straßen befinden sich sechs bewohnte Behelfsheime und fünf Sommerlauben. Bei der Herrichtung der Parkanlage sind drei Wohngebäude mit insgesamt dreizehn Wohnungen zu entfernen. Die Herrichtung der Parkanlage wird jedoch solange nicht realisiert, wie die Häuser an der Straße Heimkehr bewohnt sind.

Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der Parkanlage, durch den Ausbau der Straßen und den Sielbau.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Freien und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über die Räumung der betroffenen Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen vermieden oder doch gemildert werden.

Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug).

Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

Planverwirklichung

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Weitere Informationen über die Planverwirklichung gibt das Bezirksamt Hamburg-Nord.

Die Planverwirklichung ist der letzte Schritt in der Bauplanung. Sie umfasst die Ausführung der Baupläne, die Erteilung der Baugenehmigung, die Bauführung und die Abnahme des Bauwerks. Die Baugenehmigung ist eine behördliche Genehmigung, die der Bauherr von der zuständigen Behörde erhalten muss. Sie ist erforderlich, um den Bau zu beginnen. Die Bauführung ist die Ausführung der Baupläne unter Einhaltung der Bauvorschriften. Die Abnahme ist die Feststellung, dass das Bauwerk den Anforderungen entspricht. Die Baugenehmigung ist für die Dauer der Bauplanung gültig. Sie kann durch Änderungen der Baupläne oder durch Änderungen der Bauvorschriften geändert werden. Die Bauführung ist unter der Aufsicht der zuständigen Behörde zu führen. Die Abnahme ist durch die zuständige Behörde vorzunehmen. Die Baugenehmigung ist für die Dauer der Bauplanung gültig. Sie kann durch Änderungen der Baupläne oder durch Änderungen der Bauvorschriften geändert werden. Die Bauführung ist unter der Aufsicht der zuständigen Behörde zu führen. Die Abnahme ist durch die zuständige Behörde vorzunehmen.

Die Baugenehmigung ist für die Dauer der Bauplanung gültig. Sie kann durch Änderungen der Baupläne oder durch Änderungen der Bauvorschriften geändert werden. Die Bauführung ist unter der Aufsicht der zuständigen Behörde zu führen. Die Abnahme ist durch die zuständige Behörde vorzunehmen. Die Baugenehmigung ist für die Dauer der Bauplanung gültig. Sie kann durch Änderungen der Baupläne oder durch Änderungen der Bauvorschriften geändert werden. Die Bauführung ist unter der Aufsicht der zuständigen Behörde zu führen. Die Abnahme ist durch die zuständige Behörde vorzunehmen. Die Baugenehmigung ist für die Dauer der Bauplanung gültig. Sie kann durch Änderungen der Baupläne oder durch Änderungen der Bauvorschriften geändert werden. Die Bauführung ist unter der Aufsicht der zuständigen Behörde zu führen. Die Abnahme ist durch die zuständige Behörde vorzunehmen.

