

Archiv

I

Der Bebauungsplan Hoheluft-West 5 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. November 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 1246) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Wohnbaugebiet aus. Die Gärtnerstraße und die Hoheluftchaussee sind als überörtliche Verkehrsverbindungen hervorgehoben. In der Hoheluftchaussee sind außerdem Schienenwege dargestellt. Durch eine gleichzeitig betriebene Aufbauplanänderung soll ein Teil des Wohnbaugebiets in Flächen für Arbeitsstätten umgewandelt werden.

III

An der Hoheluftchaussee sind zwei- bis fünfgeschossige Wohngebäude, in denen im Erdgeschoß Läden untergebracht sind, vorhanden. Die rückwärtigen Teile der Grundstücke werden überwiegend gewerblich genutzt. An der Gärtnerstraße und an der Wrangelstraße stehen durchweg vier- und fünfgeschossige Wohnhäuser. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden im östlichen Teil gewerblich, im übrigen für Wohnzwecke genutzt. In den Gebäuden an der Gärtnerstraße sind im Erdgeschoß Läden vorhanden.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die bauliche Entwicklung dieses Gebietes zu ordnen sowie notwendige Verkehrsflächen zu sichern.

Auf den Grundstücken an der Hoheluftchaussee und zum Teil an der Gärtnerstraße hat nach dem Krieg eine Entwicklung eingesetzt, die dazu geführt hat, daß sich die gewerbliche und die Wohnnutzung

miteinander verflochten haben. Durch den Bebauungsplan soll für die Zukunft die bauliche Ordnung festgelegt und durch die Festsetzung überbaubarer Flächen eine Trennung der verschiedenen Nutzungen erreicht werden. Im Hinblick darauf wurde in Anlehnung an den Bestand an der Hoheluftchaussee Kerngebiet für eine viergeschossige Bebauung geschlossener Bauweise ausgewiesen. In diesem Gebiet sollen zur Hauptsache Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude neben Einzelhandelsbetrieben untergebracht werden. Wegen der bereits weitgehenden gewerblichen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile ist hier Gewerbegebiet für eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen. Beide Nutzungen können sich sinnvoll ergänzen. Um gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern, ist zwischen den überbaubaren Flächen eine Bebauung künftig nicht mehr zulässig.

Die Wohnhausbebauung im westlichen Teil des Plangebiets wurde im wesentlichen entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Als Verbindungsbau zwischen der Bebauung an der Hoheluftchaussee und der Gärtnerstraße ist ein eingeschossiger Ladentrakt festgesetzt.

Die in dem Bebauungsplan dargestellten neuen Straßenflächen an der Hoheluftchaussee sind weitgehend bereits in Anspruch genommen. Die Kreuzung Hoheluftchaussee/Gärtnerstraße wurde bereits ausgebaut. An der Gärtnerstraße werden zusätzlich noch Flächen für Straßenzwecke benötigt, um diesen Straßenzug durchgehend entsprechend seiner Bedeutung als Teil des im Aufbauplan vorgesehenen mittleren Straßenringes ausbauen zu können.

Auf den Flächen für unterirdische Bahnanlagen in der Hoheluftchaussee soll eine Teilstrecke der U-Bahn-Linie Innenstadt - Niendorf gebaut werden. Die Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt gemäß § 28 Absatz 3 Satz 1 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241) die nach diesem Gesetz erforderliche Planfeststellung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans entsteht an den Grundstücken, die von den unterirdischen Bahnanlagen betroffen werden, eine öffentliche Last (vgl. §§ 8 ff des Hamburgischen Enteignungsgesetzes vom 14. Juni 1963 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 77). Entschädigungen bestimmen sich nach den §§ 11 ff des Hamburgischen Enteignungsgesetzes.

IV

Das Plangebiet ist etwa 32 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 15 500 qm (davon neu etwa 1 570 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen noch überwiegend durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind mit einem fünfgeschossigen Wohnhaus mit insgesamt zehn Wohnungen und einem Laden sowie einer eingeschossigen Gaststätte bebaut. Außerdem werden mehrere Gebäude durch die Erweiterung der Straßenflächen angeschnitten, und zwar zwei fünfgeschossige Wohnhäuser, ein eingeschossiges Tanzlokal, ein eingeschossiger Ladenanbau, ein viergeschossiges Wohnhaus mit zwei Läden und einer Gaststätte im Erdgeschoß.

Weitere Kosten werden durch den restlichen Ausbau der Gärtnerstraße entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.

B e g r ü n d u n g

für die Änderung des Bebauungsplans Hoheluft-West 5

Vom 24. Februar 1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Hoheluft-West 5 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). Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. E 2/80 vom 15. Februar 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 309) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 27. August 1980 und 19. März 1981 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 1375, 1981 Seite 525) stattgefunden.

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 Bereich der Planänderung überwiegend gemischte Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung, Planinhalt

Der Bebauungsplan Hoheluft-West 5 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 100) wird geändert, um für das Gewerbegebiet nördlich der Gärtnerstraße die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von Verbrauchermärkten und Einkaufszentren zu schaffen. Damit soll sichergestellt werden, daß diese Flächen mit ihrer zweigeschossigen Bebauung ebenso wie die nordwestlich anschließenden Gewerbeflächen des Bebauungsplans Lokstedt 38/Hoheluft-West 11 der Ansiedlung von produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben, weil es an Flächen hierfür mangelt und weil auf

diese Weise Arbeitsplätze für die Bevölkerung in den umliegenden dicht besiedelten Wohngebieten geschaffen werden. Die für das Gewerbegebiet festgesetzte Geschoßflächenzahl von 1,2 wird nicht verändert.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und des längerfristigen Bedarfs wird durch eine Vielfalt miteinander konkurrierender Anbieter gewährleistet. Eine wichtige Rolle spielt hierbei die günstige Lage der Ladenzentren zu den Bevölkerungsschwerpunkten einerseits und zu den Verkehrsmitteln des öffentlichen Nahverkehrs andererseits.

Für Hamburg gilt das "System zentraler Standorte", wie es in seinen Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Im Sinne dieser Planung gilt der Bereich der Hoheluftchaussee zwischen Bismarckstraße, Lehmweg und Gärtnerstraße als Bezirkszentrum mit einem differenzierten Angebot nicht nur der Güter des täglichen Bedarfs, sondern auch auf dem Sektor der Dienstleistungen und der Verwaltung. Die wirtschaftliche Entwicklung zentraler Standorte liegt im städtebaulichen Interesse; das Zentrum an der Hoheluftchaussee entwickelt sich jedoch nur zögernd. Die Errichtung eines Verbrauchermarktes im Gewerbegebiet der beiden betroffenen Bebauungspläne Lokstedt 38/Hoheluft-West 11 und Hoheluft-West 5 würde die Ausgewogenheit des Bezirkszentrums stören und seinen Ausbau gefährden. Dies würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten, der mit der Planänderung vorgebeugt werden soll.

Der Ausschluß von Verbrauchermärkten und Einkaufszentren kann möglicherweise Entschädigungsforderungen auslösen. Dies muß zur Erreichung des übergeordneten Ziels, sowohl Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen als auch das Zentrum an der Hoheluftchaussee und weitere Läden in Streulage auszubauen bzw. zu erhalten, hingenommen werden.

Das von der Planänderung erfaßte Gewerbegebiet ist etwa 14 400 m² groß.

Aus redaktionellen Gründen ist § 2 insgesamt neu gefaßt worden.