

B e g r ü n d u n g

Vom 14. März 1966

I

Der Bebauungsplan Stellingen 5 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 17. Februar 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 175) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) 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 überwiegend als Fläche für Arbeitsstätten aus. Daneben sind Grünflächen und Außengebiete sowie Schienenwege vorgesehen. Die Kieler Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Das Gelände wird im westlichen Teil kleingärtnerisch genutzt. An der Kieler Straße und am Kronsaalsweg befinden sich einige Gewerbebetriebe. An der Ecke Kieler Straße/Kronsaalsweg stehen mehrere dreigeschossige Wohnhäuser.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um neue, in dieser Gegend dringend benötigte Gewerbe- und Industrieflächen auszuweisen.

Entsprechend den Festsetzungen des Aufbauplans weist der Bebauungsplan überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete aus. Diese Flächen liegen verkehrsmäßig außerordentlich günstig südlich der Güterumgehungsbahn und westlich der Kieler Straße sowie in unmittelbarer Nähe der Einmündung der Umgehungsstraße Eidelstedt in die Kieler Straße. Darüber hinaus haben diese Flächen durch ein Industriegleis Anschluß an die Anlagen der Deutschen Bundesbahn im Westen.

Die Wohnhausbebauung an der Ecke Kieler Straße/Kronsaalsweg entspricht weitgehend dem Bestand.

Es ist beabsichtigt, die Gleise der Güterumgehungsbahn und der Eisenbahnstrecke Altona - Pinneberg so miteinander zu verbinden, daß später ein S-Bahn-Ringverkehr möglich ist. Diese Trasse durchschneidet das Gebiet des Bebauungsplans. Um diese Planung für die Zukunft zu sichern, beschränkt der Planentwurf die bauliche Nutzbarkeit der Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bereich dieser Trasse.

Durch einen öffentlichen Grünzug sollen die Grünanlagen in Bahrenfeld mit der Eidelstedter und Niendorfer Feldmark verbunden werden. Außerdem ist eine Fläche für ein Rückhaltebecken ausgewiesen, das im Zusammenhang mit der hochbedingten Regulierung der Düngelau benötigt wird.

Um die Verkehrsverhältnisse zu verbessern, sind teilweise Straßenverbreiterungen an der Kieler Straße, dem Kronsaalsweg und dem Bollweg erforderlich.

IV

Das Plangebiet ist etwa 146 200 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 13 600 qm (davon neu etwa 3 000 qm), für neue Grünflächen etwa 12 400 qm, für ein neues Rückhaltebecken etwa 5 800 qm, als Wasserflächen etwa 100 qm und als Bahnanlagen etwa 2 700 qm benötigt.

Die für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen, Rückhaltebecken - benötigten Flächen gehören größtenteils der Freien und Hansestadt Hamburg. Kleinere unbebaute Flächen sind noch zu erwerben. Beseitigt werden müssen dreiundzwanzig bewohnte Behelfsheimen und mehrere Nebengebäude.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen, die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen und den Bau des Rückhaltebeckens 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.

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans Stellingen 5
Vom 13. November 1987

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Stellingen 5 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor dem Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind.

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. E 6/84 vom 12. Dezember 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 2149) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Februar 1985 und 18. August 1986 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 417, 1986 Seite 1513) 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 Geltungsbereich der Planänderung gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dar. Die Kieler Straße ist als Hauptverkehrsstraße, die Güterumgebungsbahn und die Trasse der ehemals geplanten Bahn-Ringverbindung sind als Schnell- und Fernbahnen gekennzeichnet.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, für westlich der Kieler Straße/südlich der Güterumgebungsbahn liegende Gewerbe- und Industriegebiete die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu schaffen. Die städtebauliche Verteilung "Zentraler Standorte" ist ein Grundprinzip ordnungs-

politischer Leitlinien des "Ordnungsplans Zentrale Standorte" und seiner Fortschreibung. Es soll verhindert werden, daß eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung solcher Nutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt.

Mit erheblichem Einsatz wird auf der Grundlage der vorgenannten Zentrumsplanung der Ausbau für das nordwestlich des Bebauungsplangebiets am Eidelstedter Platz liegende Zentrum Eidelstedt betrieben, das mit dem Bebauungsplan Eidelstedt 53 planungsrechtlich gesichert worden ist. Bei Zulassung großflächiger Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art auf den vom Eidelstedter Platz nur ca. 1 km entfernt liegenden Gewerbeflächen würde die Ausgewogenheit der Zentrumsplanung gestört und zugleich die Realisierung des Bebauungsplans Eidelstedt 53 beeinträchtigt werden. Inso- weit ist es notwendig, auf den benachbarten Gewerbeflächen einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorzubeugen.

Es soll mit der textlichen Änderung des Bebauungsplans Stel- lingen 5 auch sichergestellt werden, daß den Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg Rechnung getragen wird, im Westen Hamburgs und somit auch im Raum Stellingen Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzuhalten und derartig nutzbare Flächen von städtebaulich hier unerwünschten Einzelhandelsnutzungen freizuhalten.

Außerdem soll bestimmten vorhandenen Betrieben eine Erwei- terungsmöglichkeit gegeben werden. Die Planänderung schließt großflächige Einzelhandelsnutzungen mit mehr als 1500 m² Geschoßfläche nur dann nicht aus, wenn solche Einrichtungen mit Artikeln der Kraftfahrzeug-, Boot-, Bau-, Einrichtungs- oder Gartenbranche handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Gleiches gilt für sonstige flächenbeanspruchende Artikel einschließlich Zubehör.

Mit dieser Regelung werden die an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünschten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen; die großflächigen Einzelhandelsnutzungen, die mit flächenbeanspruchenden Artikeln handeln und deshalb im Zentrum Eidelstedt oder anderen Zentren räumlich nicht untergebracht werden können, werden zugelassen.

Darüber hinaus ist es erforderlich, auch aus verkehrstechnischer Sicht Betriebe mit großem Kundenaufkommen auszuschließen, weil durch einen mit weiteren größeren Einzelhandelsbetrieben verbundenen regen Kundenverkehr die bestehende Verkehrsbelastung des übergeordneten Straßenzugs Kieler Straße merklich verschlechtert würde. Insbesondere ist die Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets - soweit es die Grundstücke im Einmündungsbereich des Wördemanns Wegs in der Kieler Straße betrifft - schwierig. Eine Verschlechterung der verkehrlichen Situation würde insbesondere dadurch eintreten, daß **zusätzlicher** erheblicher Kundenverkehr den notwendigen Stauraum für den unterschiedlichen Richtungsverkehr im Einmündungsbereich zusätzlich belastet und dadurch den Verkehrsfluß behindert. Es ist daher notwendig, für einen verkehrsgerechten Anschluß des Gewerbegebiets zu sorgen. Dazu sollen über die Erschließung der insoweit betroffenen Flurstücke 3736 und 3737 noch weitere örtliche Verkehrsflächen vorgesehen werden, deren Umfang und Anordnung allerdings erst im Rahmen eines Erschließungsbescheids nach den Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes näher festzusetzen ist.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben kann möglicherweise Entschädigungsforderungen auslösen. Dies muß zur Erreichung des übergeordneten Ziels, sowohl Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen als auch das Zentrum am Eidelstedter Platz auszubauen, hingenommen werden. Insgesamt bleibt durch diese Planänderung die Grundkonzeption des Bebauungsplans Stellingen 5 erhalten; bei der Vielzahl der verbleibenden gewerblichen und auch zulässigen Einzelhandelsnutzungen ist weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben. Während die von der Planänderung erfaßten Industriegebiete im südlichen

und südwestlichen Plangebiet überwiegend mit produzierenden Gewerbebetrieben und großflächigen Handelsbetrieben besetzt sind, ist im Gewerbegebiet an der Kieler Straße und dem anschließenden Industriegebiet an der Güterumgebungsbahn unter anderem ein großflächiger Baumarkt vorhanden, ferner Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Sportstätten, Gastronomiebetriebe und eine Videothek.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets nach § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes geplant. Das Gebiet wird durch Verordnung nach den Vorschriften des Hamburgischen Wassergesetzes in einem förmlichen Verfahren festgesetzt. Im Rahmen der Schutzgebietsfestsetzungen können Verbote und Nutzungseinschränkungen festgelegt werden.