

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Stellingen 52

Vom
26. Jan. 1984

Archiv

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. E 3/81 vom 27. Mai 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. April 1981 und 19. April 1982 (Amtlicher Anzeiger Seiten 735 und 705) 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 des Bebauungsplans am Gazellenkamp entlang der östlichen Plangrenze Grünflächen, an der Vogt-Kölln-Straße gewerbliche Bauflächen und im übrigen Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Forschungsinstituts an der Vogt-Kölln-Straße zu schaffen. Außerdem sollen Straßenverkehrsflächen für die notwendige Verbreiterung von Basselweg und Wördemanns Weg gesichert sowie eine städtebauliche Ordnung der vorhandenen Nutzungen vorgenommen werden.

4. Angaben zum Bestand

Im östlichen Teil des Plangebiets liegt ein Gelände, das einem

privaten zoologischen Garten gehört. Dieses Gelände ist im südlichen Bereich mit eingeschossigen Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebaut. Hier ist auch ein zum Tierpark gehörender größerer Parkplatz angelegt. Der nördliche Teil des Geländes ist ungenutztes Wiesengelände.

An der Vogt-Kölln-Straße auf dem Flurstück 2051 befinden sich ein- bis sechsgeschossige Betriebsgebäude eines Forschungsinstituts. Am Gazellenkamp auf den Flurstücken 472 und 567 sind zwei Gewerbebetriebe mittlerer Größe vorhanden. Am Basselweg steht eine Kirche der neuapostolischen Gemeinde.

Das übrige Plangebiet ist überwiegend mit ein- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut. Im Kreuzungsbereich der Straßen Gazellenkamp, Wördemanns Weg und Basselweg befinden sich in den Erdgeschossen der Häuser Einzelhandelsbetriebe. Beiderseits des Basselwegs sind einige kleinere, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe untergebracht. Auf dem Flurstück 582 am Basselweg wird ein Getränkegroßhandel betrieben.

5. Planinhalt

In Anlehnung an den vorhandenen Bestand sind reine und allgemeine Wohngebiete mit zwei- bis viergeschossiger Nutzung in offener und geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Am Basselweg wird überwiegend allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um einen Wäschereibetrieb auf den Flurstücken 572 und 573 und einen Getränkegroßhandel auf dem Flurstück 582 sowie einige kleinere nicht störende Gewerbebetriebe beiderseits des Basselwegs in ihrem Bestand zu sichern und Modernisierungen sowie Anpassungen der Betriebsvorgänge an neue betriebstechnische Erkenntnisse nicht auszuschließen.

Für den vorgenannten Getränkegroßhandel besteht die Möglichkeit, daß bei baulichen Veränderungen zur Anpassung seines Betriebsablaufs an neue Arbeitsmethoden von der Ausnahmeregelung des § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht wird, sofern die tatbestandsmäßigen Voraussetzungen gegeben sind.

Die vom jetzigen Grundeigentümer gewünschte Ausweisung seines Flurstücks als Gewerbegebiet ist an dieser Stelle wegen der unmittelbaren Nachbarschaft von allgemeinem und reinem Wohngebiet aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten. Schon die Ausweisung von Mischgebiet nach den bislang geltenden Festsetzungen des Baustufenplans ließ gewerbliche Betriebe und Lagerräume nur zu, wenn durch sie erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner oder die Allgemeinheit nicht zu befürchten waren. Diese Nutzungen sind auch nach dem nunmehr geltenden Planungsrecht im allgemeinen Wohngebiet weiterhin nur zulässig, wenn sie nicht zu unzumutbaren Störungen der Bewohner führen. Der auf dem fraglichen Flurstück seit langem ansässige Getränkegroßhandel mit seinen typischen Geräuschentwicklungen (Lieferverkehr, Be- und Entladen der Wagen in der Frühe) ist städtebaulich hier nur noch wegen seiner Randlage zur bestehenden Wohnbebauung und im Hinblick auf den Bestand zu rechtfertigen. Eine Wertminderung des Grundstücks durch die neue planungsrechtliche Festsetzung ist nicht erkennbar.

Die bestehenden zweigeschossigen Reihenhäuser zwischen der Vogt-Kölln-Straße und dem Stellingner Steindamm wurden in den Plan übernommen. Allerdings sind die Baugrenzen auf eine Tiefe von zwölf Metern erweitert worden, um diesen nur etwa neun Meter tiefen Häusern eine Erweiterungsmöglichkeit anzubieten.

Auf den Flurstücken 566, 567 und 472 am Gazellenkamp befinden sich zwei Gewerbebetriebe mittlerer Größe (Auto-

matische Schaltapparate, Kältearmaturen und Bauzubehör), von denen gegenwärtig keine unzumutbaren Belästigungen für die Bewohner ausgehen. Ihrer Art nach handelt es sich um Gewerbebetriebe, die nach den der Baunutzungsverordnung zugrunde liegenden Einordnungskriterien nicht im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Deshalb wurde für diese Grundstücke Mischgebiet festgesetzt, weil in einem solchen Gebiet das Wohnen und die nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander stehen. In Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand wird zwei- bis dreigeschossige Nutzung in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Für die Flurstücke 566 und 567 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie für das Flurstück 472 Grundflächenzahlen von 0,2 und 0,3 sowie Geschoßflächenzahlen von 0,4 und 0,6 festgesetzt. Für das Flurstück 472 konnte im Hinblick auf das angrenzende reine Wohngebiet offener Bauweise lediglich der Gebäudebestand des Betriebs Berücksichtigung finden; es wurde daher das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nicht ausgeschöpft. Auf den im Einmündungsbereich Gazellenkamp/Wördemanns Weg liegenden Flurstücken 566 und 567 konnte dagegen (sowohl unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung als auch der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete) das Höchstmaß der baulichen Nutzung bestimmt werden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde - in Absprache mit den Grundeigentümern der benachbarten Flurstücke 564 und 565 - insoweit das Nutzungsmaß angehoben und zugleich der Baugrenzverlauf für das Flurstück 567 geändert und dadurch die Grundstücksfläche, auf der Bauanlagen zulässig sind, eingeschränkt. Diese Änderungen berühren wegen ihrer Geringfügigkeit nicht die Grundzüge der Planung, die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Auf dem Flurstück 2051 an der Vogt-Kölln-Straße wird Gewerbegebiet mit überwiegend zwei- und dreigeschossiger Bebauung festgesetzt, um ein vorhandenes Forschungsinstitut planungsrechtlich zu sichern. Innerhalb der Baugren-

zen, mit deren Festlegung zugleich ein angemessener räumlicher Abstand zu benachbarten Baugebieten erzielt wird, können sich bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 die Einrichtungen des Forschungsinstituts den vorhandenen und zu erwartenden Einrichtungen anpassen. Das Forschungsinstitut ragt mit einem geringen Teil seiner überbaubaren Fläche in einen unter Schutz stehenden Landschaftsraum zwischen den Stadtteilen Stellingen und Lokstedt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan durch nachrichtliche Übernahme der bestehenden Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf dem östlichen Flurstücksteil 2051 geändert. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet. Damit zum anschließenden Grünraum und zur benachbarten ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung der maßstäbliche Bezug gewahrt bleibt, konnten für das Gewerbegebiet die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nicht voll ausgeschöpft werden. Gegenwärtig sind auf dieser Fläche Einrichtungen für die industrielle Forschung, technologische Entwicklung und chemisch-physikalische Anwendungsuntersuchung sowie Verwaltungsgebäude untergebracht. Neben diesen Einrichtungen bestehen Werkstätten, in denen unter Verwendung physikalischer Verfahren und chemisch reagierender Stoffe Forschungsprodukte hergestellt werden. Wegen der ablaufenden chemisch-physikalischen Prozesse und zur besseren Nutzung hochwertiger Anlagen (wie zum Beispiel Computer) wird im Schichtdienst gearbeitet.

Auf dem Gelände des Forschungsinstituts ist das Forschungslabor mit eigenständiger Verwaltung (wie Personal- und Rechnungswesen, Einkauf, Zeichen- und Konstruktionsbüros, Rechenzentrum und Fotolabor) untergebracht. Für diesen Bereich wird eine sechsgeschossige Bebauung ausgewiesen. Für ein im westlichen Teil des Forschungsinstituts ausge-

wiesenes viergeschossiges Gebäude ist eine Aufstockung um weitere zwei Geschosse zur Betriebserweiterung aus städtebaulichen Gründen dann zugelassen, wenn sichergestellt wird, daß der Fernsehempfang in der Umgebung nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 2).

Im übrigen erfordert die nicht vorhersehbare technologische Entwicklung die Anpassung von Forschungsaufgaben und die Unterbringung ggf. neuer Forschungsgebiete mit den hierfür möglicherweise erforderlichen neuen Hilfsfunktionen auf dem Forschungsgelände. Diese sind in den vorhandenen Gebäuden oder neuen baulichen Anlagen unterzubringen. Deshalb wurden durch Gliederung des Gewerbegebiets Festsetzungen getroffen, die ausschließlich die Existenz und wirtschaftliche Weiternutzung eines Forschungsinstituts ermöglichen (§ 2 Nummer 1 Satz 1). Im Hinblick auf die betrieblichen Gegebenheiten war es vertretbar, die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen solcher Personen, die in einem besonders engen Zugehörigkeitsverhältnis zum Betrieb stehen, in eine allgemeine Zulässigkeit umzuwandeln (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 2). Zum Schutze der angrenzenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Belästigungen wurden darüber hinaus luftbelastende und geruchsbelästigende Anlagen sowie schädliche Lärmeinwirkungen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 3). Maßgeblich für die Genehmigung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind neben den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auch die Allgemeinen Verwaltungsvorschriften über technische Anleitungen zum Schutz gegen Lärm und zur Reinhaltung der Luft. Auf Grund der in diesen Vorschriften enthaltenen Regelungen über Anforderungen an die technische Einrichtung und den Betrieb einer Anlage sowie der von einer solchen Anlage in einem benachbarten Einwirkungsbereich als maßgeblich zu betrachtenden Immissionsrichtwerte war es möglich, auf die noch in der öffentlich ausgelegten Fassung des Bebauungsplan enthaltenen "Lärmwerte" zu verzichten. Bei der Genehmigung von lärmemittierenden Anlagen ist darauf zu achten, daß in den angrenzenden Baugebieten nicht höhere Immissionswerte als 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) zur Nachtzeit auftreten.

Dies sind zwischen den verschiedenen Baugebieten gemittelte Lärmpegelrichtwerte, auf die Fremdgeräusche keine Auswirkung haben. Hinzu kommt, daß wegen der Nähe der Einflugschneise das im Westen außerhalb des Plangebiets gelegene Krankenhaus selbst inzwischen an den baulichen Anlagen außerordentlich wirksame Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Dreifachverglasung) ergriffen hat. Der Verzicht auf die Angabe von Dezibelwerten, deren Überprüfung und Beurteilung dem Rahmen des jeweils konkreten Bauantrags vorbehalten bleibt, wurde unter Beachtung von § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes den betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümern mitgeteilt. Einwendungen gegen diese die Grundzüge der Planung nicht berührende Änderung wurden nicht vorgebracht. Insgesamt wurde durch die getroffenen planerischen Maßnahmen sowohl zur räumlichen Anordnung des Gewerbegebiets als auch zu seiner Gliederung erreicht, daß weiterhin ein städtebaulich vertretbares Weiterentwickeln der baulichen Einrichtungen des Forschungsinstituts ermöglicht wird; hierbei wurden die unterschiedlichen privaten Belange bei gleichzeitiger Einbeziehung des Umweltschutzes in den Abwägungsvorgang berücksichtigt.

Die vorhandene neuapostolische Kirche am Basselweg ist als Gemeinbedarfsfläche mit einer am Gebäudebestand orientierten Geschoßflächenzahl in den Plan übernommen worden.

Im östlichen Teil des Plangebiets sind private Grünflächen als "Privater Zoologischer Garten" ausgewiesen. Diese Flächen gehören zum Tierpark Hagenbeck. Für die vorhandenen Betriebsgebäude und ein Wohnhaus wurden Baugrenzen festgelegt mit einer eingeschossigen Bebauung und einer Geschoßflächenzahl von 0,2. Diese Festsetzung berücksichtigt auch den schutzwürdigen Bereich eines Brunnens der Hamburger Wasserwerke, der sich außerhalb des Plangebiets am Gazellenkamp befindet. Auf der privaten Grünfläche sind innerhalb der Baugrenzen außer Baulichkeiten im Zusammenhang

mit dem Betrieb des Zoologischen Gartens nur Gebäude mit Wohnungen für die Betriebsinhaber zugelassen* Darüber hinaus im Bebauungsplan auch Wohnungen für betriebsgebundenes Personal (Aufsichts-, Bereitschafts- und Pflegepersonen) zuzulassen, würde den Charakter dieser Flächen verändern.

Die Buslinien erhalten am Wördemanns Weg/Ecke Vogt-Kölln-Straße gegenüberliegende Bushaltestellen. Außerdem ist vorgesehen, daß die Einbahnstraßenregelung des Wördemanns Wegs aufgehoben wird. Durch die Möglichkeit des Einbiegens der Fahrzeuge von der Vogt-Kölln-Straße in den Wördemanns Weg zur Kreuzung Gazellenkamp/Basselweg werden die Wohnstraßen Antilopenstieg und der Gazellenkamp in seinem westlichen Teil wesentlich entlastet. Die Änderung des Richtungsverkehrs im letzten, östlichen Teil des Wördemanns Wegs macht es möglich, daß die Fahrzeuge von Norden her aus der Vogt-Kölln-Straße nach Osten in den Wördemanns Weg einbiegen und nach 130 m die Kreuzung Gazellenkamp/Basselweg erreicht haben. Bei der Abwägung über die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung, wie sie nach den Ausbaumaßnahmen auf Grund des Bebauungsplans vorgesehen ist, hat den Ausschlag gegeben, daß ein erhöhtes Verkehrsaufkommen für die wenigen betroffenen Anlieger am Wördemanns Weg vertretbar ist, weil dafür auf längerer Strecke zwei schmale Wohnstraßen mit einer großen Zahl von Anliegern spürbar entlastet werden.

Die Verbreiterung des Gazellenkamps und des Wördemanns Wegs ist erforderlich, um in Ergänzung des regionalen Radwegenetzes beiderseits Radwege anlegen zu können; außerdem werden Abbiegespuren benötigt.

Im Wördemanns Weg müssen für die Verbreiterung der Straße beiderseits Vorgartenflächen in Anspruch genommen werden, um einen Straßenquerschnitt zu erhalten, der die zweispurige Befahrbarkeit auch durch Buslinien zuläßt. Es handelt sich hierbei jedoch nur um Teile der Vorgärten; für die Anlieger entstehen dadurch keine unzumutbaren Grundstücksein-

* (vgl. § 2 Nummer 3)

schränkungen. Der Straßenausbau geschieht unter weitestgehender Schonung von Bäumen.

Dem Vorschlag von Einwendern, den Verkehr von und zum Forschungsinstitut über das gleichfalls im Werksbesitz befindliche Flurstück 470 in den Gazellenkamp zu leiten, kann nicht gefolgt werden. Das Flurstück ist innerhalb einer reinen Wohngebietsausweisung von zwei bebauten Privatgrundstücken flankiert, für die die tägliche Zu- und Abfahrt der circa 350 Angestelltenwagen eine unzumutbare Belastung wäre, zumal der gesamte Lieferverkehr des Werks - bedingt durch die Lage der Zufahrt - entlang ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenzen abgewickelt würde. Eine solche Lösung ist aus städtebaulicher Sicht unvertretbar.

Der Basselweg und die Tierparkallee bleiben Einbahnstraßen.

Gegenüber der gleichbleibenden Straßenverkehrsfläche des Basselwegs differiert die Ausbaubreite der Tierparkallee, weil hier auf dem von der Freien und Hansestadt Hamburg erworbenen Grundstückstreifen vor den Flurstücken 446, 456, 458 und 462 Parkbuchten angelegt werden sollen, die an dieser Stelle - jenseits des Zoologischen Gartens - als öffentliche Parkplätze benötigt werden.

Die Verbreiterung des Basselwegs ist erforderlich, um auf ganzer Länge beidseitig Gehwege sowie östlich der Fahrbahn Parkbuchten für Fahrzeuge in Längsaufstellung und einen Radweg anlegen zu können. Der geplante Straßenquerschnitt von 14 m wird benötigt, um gleichzeitig die vorhandenen Bäume erhalten zu können. Lediglich im Einmündungsbereich des Basselwegs in den Gazellenkamp müssen zwei Bäume gefällt werden. Eine Ausweitung der Fahrbahn ist nicht vorgesehen, so daß mit einer Zunahme des Durchgangsverkehrs durch die Ausbaumaßnahme nicht zu rechnen ist.

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz;

hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - r), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Für die im Plangebiet vorhandenen und nicht dem Landschaftsschutz unterliegenden Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan für Stellingen-Langenfelde vom 14. November 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 931, 1955 Seite 61), die Teilbebauungspläne TB 94 vom 13. April 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 319) und TB 362 vom 17. Juli 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 152) sowie der Durchführungsplan D 383 vom 9. Juli 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 237) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 235 000 m² groß. Hiervon werden für

Straßen etwa 23 670 m² (davon neu etwa 2 330 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen überwiegend noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beseitigt werden müssen auf den neuen Straßenflächen zwei zweigeschossige Gebäude mit insgesamt drei Wohnungen und einer Gaststätte.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

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

Durch Hilfen im Einzelfall soll Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst 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). Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzun-

gen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Eimsbüttel.