

zum Bebauungsplan Hammerbrook 5

V. 5.2.80

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) 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 öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 21. Mai 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 539) stattgefunden.

Der Bebauungsplan hat vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegen. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Außerdem sind Wasserflächen gekennzeichnet. Die Straße Heidenkampsweg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um für unbebaute sowie für nicht planmäßig bebaute Grundstücke eine intensive, straßenbezogene geschlossene Bebauung zu ermöglichen, die gleichzeitig die in unterschiedlichen Höhen bebaute Westseite der

Straße Heidenkampsweg ergänzt. Damit soll der Heidenkampsweg entlang beider Straßenseiten eine der Bedeutung dieser nördlich der Nordereilbbrücken gelegenen Hauptverkehrsstraße entsprechende städtebauliche Gestaltung erhalten. Außerdem soll eine wasserbezogene Bebauung mit entsprechender Ufergestaltung erzielt werden.

4. Angaben zum Bestand

Der Bebauungsplan umfaßt einen Teilbereich des Durchführungsplans D 83/51 vom 16. Juni 1953 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 110), der zwischen der Süderstraße und der Straße Bullerdeich Flächen für besondere Zwecke (Badeanstalt Hammerbrook) und im übrigen Bereich Geschäftsgebiet mit fünf Geschossen ausweist. Das Plangebiet ist teilweise mit gewerblich genutzten eingeschossigen Behelfsbauten bebaut. Ecke Süderstraße und der Straße Heidenkampsweg stehen Reste der Kellerruine der im Kriege zerstörten Badeanstalt "Heidenkampsweg". Die übrigen Flächen des Plangebiets sind unbebaut und werden als Stell- bzw. Lagerplätze genutzt.

5. Planinhalt

Seit Kriegsende verfolgt die städtebauliche Planung das Ziel, den Stadtteil Hammerbrook als Fläche für Arbeitsstätten zu entwickeln. Bedingt durch die gute Verkehrslage, haben sich westlich des Heidenkampswegs unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung weitgehend ausschließlich Bürogebäude angesiedelt, und zwar in einer aufgelockerten, offenen Bauweise und in überwiegend punktueller Hochhausbebauung bis zu 13 Geschossen. Klagen der Grundeigentümer über Immissionsbelästigungen liegen nicht vor. Die Gebäude sind in der Regel nicht klimatisiert. Nachdem die ursprüngliche Planung einer Badeanstalt östlich des Heidenkampswegs zwischen Süderstraße und Bullerdeich aufgegeben wurde, sollen nunmehr auch für den östlich des Heidenkampsweges gelegenen Bereich die planerischen Voraussetzungen

...

für eine Bebauung mit Bürohäusern analog der vollzogenen Entwicklung auf der Westseite der Straße geschaffen werden.

Um die geplante intensive Geschäfts- und Bürohausbebauung verwirklichen zu können, wurde das gesamte Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt. Mit der acht-, zehn- und zwölfgeschossigen Flächenausweisung wird der Rahmen gesetzt für eine geschlossene Straßenrandbebauung bis zu fünf Geschossen, aus der einzelne punktförmige Baukörper bis zu den jeweils höchstens festgesetzten Geschößzahlen herausragen. Um diese städtebauliche Zielsetzung zu verwirklichen, konnte nach Abwägung des privaten und öffentlichen Interesses auch den Einwendungen eines außerhalb des Plangebiets ansässigen Betriebs auf Reduzierung der Bauhöhe für den Abschnitt zwischen Bullerdeichsbrücke und Bille nicht entsprochen werden. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Plangebiets an einer der Haupteinfallsstraßen Hamburgs ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar und gerechtfertigt, für das Kerngebiet nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) die in dieser Verordnung festgelegten Höchstwerte des Absatzes 1 zu überschreiten. Durch den Bau einer Haltestelle der geplanten S-Bahnlinie nach Harburg in ca. 350 m Entfernung vom Plangebiet im Bereich der Hammerbrookstraße und des Mittelkanals erhält das Baugebiet ausreichenden Anschluß an das Nahverkehrsnetz. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die in Aussicht genommene Regulierungslinie des Hochwasserbassinufers ermöglicht nicht nur die Erweiterung der geringen Baulandtiefe zwischen der Straße Heidenkampsweg und dem Hochwasserbassin, sondern auch die Neugestaltung des Ufers und gleichzeitig die Schaffung von Aufenthaltszonen und Erlebnisbereichen für den Fußgänger sowie für die Beschäftigten in den geplanten Bürogebäuden. Die durch die Herstellung der neuen Uferwand entstehenden erheblichen Kosten müssen bei der Herrichtung von den Anliegern (Nutznießern) getragen werden.

...

Immissionsbelastungen (Lärm, Kohlenwasserstoffe und Wasserdampf) des Planbereichs sowohl durch die stark frequentierte Hauptverkehrsstraße Heidenkampsweg als auch aus den umgebenden Industriegebieten sind auf Grund stichprobenartiger Messungen nicht auszuschließen. So werden z. B. von einem außerhalb des Plangebiets liegenden Betrieb Wasserdämpfe an die Atmosphäre abgegeben, die bei den in Hamburg vorherrschenden Wetterlagen zusammen mit dem Staub der Luft zu Verschmutzungen der geplanten hochgeschossigen Bebauung führen können; im Winter kann hier die Möglichkeit einer Vereisung der Fenster durch Wasserdampfemissionen dieses Betriebs nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die in dieser Richtung vorgebrachten Einwendungen sind gutachtlich untersucht und im wesentlichen durch theoretische Rechnungen bestätigt worden. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, daß dieses Werk seit Jahrzehnten Wasserdampf emittiert und in der Nachbarschaft des Betriebs mehrere Verwaltungsgebäude stehen, ohne daß bisher Beschwerden über unzumutbare Wasserdampfemissionen erhoben worden sind. Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange ist der städtebaulichen Neuplanung der Vorzug gegeben worden. Den gegebenen Belastungen, die insgesamt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen und neuen Gebäude führen dürften, soll im Baugenehmigungsverfahren soweit möglich durch Auflagen Rechnung getragen werden. Insbesondere sollen Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Baukörper auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen Bauordnung durchgesetzt werden. Wegen der Vorbelastung dieses Gebiets sollen hier Wohnungen mit Ausnahme von Betriebswohnungen nicht errichtet werden. Deshalb werden die nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Damit trotz der massiven Bebauung noch zusammenhängende gärtnerisch gestaltete Freiflächen angelegt werden können, sind die Stellplatzverpflichtungen weitgehend durch Tiefgaragen zu erfüllen.

Um außerdem die natürlichen Durchblicke vom Heidenkampsweg zum Hochwasserbassin im Bereich der Straßen- und Kanalanbindungen zu erhöhen, soll bei der künftigen Bebauung eine Transparenz der Erdgeschoßzone angestrebt werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Durch den Bebauungsplan Hammerbrook 5 werden insbesondere die Ausweisungen des Durchführungsplans D 83/51 vom 16. Juni 1953 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 110) ersetzt.

Änderungen der vorhandenen Wasserflächen bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung 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. Juli 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 26 650 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 500 m² (davon neu etwa 130 m²) und für Wasserflächen etwa 8 500 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans werden Kosten durch den Straßenbau entstehen.