

Begründung  
zum Bebauungsplan Harburg 28

Archiv

1. Verfahrensablauf

22. Juni 1981

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. H 7/79 vom 1. November 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 1881) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Oktober 1979 und 20. Oktober 1980 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 1846, 1980 Seite 1745) 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 Wohnbauflächen dar. Die Straßenverbindung zwischen Innenstadtring und Harburger Hafengebiet ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung eines ehemaligen Brauereigrundstücks mit Wohngebäuden und Läden geschaffen werden. Das Grundstück liegt im Harburger City-Randgebiet in direkter Nachbarschaft zur Grünanlage des Schwarzenbergs und weist eine hervorragende Versorgung mit allen Infrastruktureinrichtungen auf. Der Zugang zu einem Haltepunkt der im Bau befindlichen S-Bahn liegt in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus werden Teilflächen der Trasse für die Straßenverbindung zwischen Innenstadtring und der Buxtehuder Straße (Bundesstraße B 73) bzw. dem Harburger Hafengebiet im Bereich des Plangebiets gesichert.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt westlich des Wallgrabens zwischen Schwarzenbergstraße und der Straße Am Soldatenfriedhof und grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Lessing-Gymnasium und die Grünanlage des Schwarzenbergs an.

Die Brauereigebäude sind bis auf die Keller bereits abgebrochen. Das Gelände wird in Teilbereichen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt.

#### 5. Planinhalt

Entsprechend der Zielsetzung - Bau von innerstädtischen Wohnungen und Schaffung der notwendigen Nahversorgungseinrichtungen - wird für den Planbereich allgemeines Wohngebiet und entlang der Schwarzenbergstraße Kerngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Wallgraben und an der Schwarzenbergstraße dürfen weitgehend nur Gebäude mit nicht mehr als vier Vollgeschossen errichtet werden. Lediglich an der Ecke Schwarzenbergstraße/Wallgraben sind fünf Geschosse zulässig, da hier wegen der Hanglage das für eine Ladennutzung vorgesehene Untergeschoß bauordnungsrechtlich als Vollgeschoß gewertet werden muß. Im oberen Bereich der Schwarzenbergstraße ist die Zahl der möglichen Geschosse wegen des ansteigenden Geländes entsprechend reduziert.

Das entlang der Schwarzenbergstraße festgesetzte Kerngebiet entspricht den hier bereits in der Umgebung vorzufindenden Nutzungen. Damit das Kerngebiet seinen bestimmenden Anlagen vorbehalten bleibt, sind Wohnungen erst über dem ersten Geschoß zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dieser Festsetzung wird dem Bedarf an innerstädtischen Wohnungen Rech-

nung getragen; diese Planung liegt im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes. Wohnungen sind dagegen im Erdgeschoß der insbesondere durch den Straßenverkehr stark belasteten Ecke am Wallgraben nicht zu vertreten. In diesem Eckbereich, der im Plan mit C gekennzeichnet wurde, sollen im ersten Geschoß ein Einzelhandelsbetrieb sowie eine Schank- und Speisewirtschaft zugelassen werden. Damit sich aber in dieser Randlage der Harburger Innenstadt kein Laden ansiedelt, der die Entwicklung des Zentrums beeinträchtigen könnte, wurde eine Größenbeschränkung auf 1.500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche vorgenommen (vgl. § 2 Nummer 2). Die eingeschossigen Ausweisungen gehören zu dem geplanten Laden. Der eingeschossige Gebäudetrakt auf der Hofseite ist Teil des Untergeschosses (vgl. § 2 Nummer 3) und wird nur an seiner Nordostseite aus dem Gelände herausragen und soll mit seiner Dachfläche in die Gartengestaltung einbezogen werden. Entlang der Schwarzenbergstraße wird die Ausweisung von Kerngebiet in gestaffelter Höhenentwicklung fortgesetzt und findet Anschluß an die vorhandene Bebauung mit einem zweigeschossigen Baukörper. In diesem zweigeschossigen Baukörper soll zur Erinnerung an die hier aufgegebene Braustätte eine repräsentative Gaststätte eingerichtet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, ob und in welchem Umfang in den noch erhaltenen ehemaligen Brauereikellern Freizeitaktivitäten ermöglicht werden können. Diese Einrichtungen sollen der Steigerung der städtebaulichen Attraktivität in diesem Gebiet dienen. Im allgemeinen Wohngebiet werden Läden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Vorschrift soll unter Beachtung der hier vorliegenden besonderen städtebaulichen Situation den Bau von Wohnraum unterstützen und außerdem die Entwicklung des Harburger Zentrums nicht beeinträchtigen.

Für die Neubebauung wurde auf der Grundlage eines vorliegenden Entwurfs eine Baukörperausweisung vorgenommen. Die Baukörper sind so angeordnet, daß eine Abschirmung der Hofsituation vom Straßenverkehrslärm erreicht wird und die notwendigen Abstandsflächen gesichert sind. Die Hauseingänge der Neubebauung sind von der Schwarzenbergstraße und von der Straße Am Soldatenfriedhof über Fußwege auf dem Privatgrundstück zu erreichen. Lage und Höhe der Baukörper stellen auf der verfügbaren Baufläche eine städtebaulich optimale Lösung dar. Die insgesamt erreichbare Geschoßflächenzahl für allgemeines Wohngebiet liegt bei 1,2 und überschreitet damit das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Die Überschreitung ist aber unter Beachtung der in § 17 Absatz 10 aufgeführten städtebaulichen und verkehrlichen Voraussetzungen gerechtfertigt. Insbesondere wird durch die planerische Lösung sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Bedingt durch das von der Straße Wallgraben zum Schwarzenberg hin ansteigende Gelände können die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, so daß Gartenanlagen und sonstige Freiflächen hierfür nicht in Anspruch genommen werden (vgl. § 2 Nummer 6). Lediglich an der Straße Wallgraben dürfen ebenerdig Stellplätze angelegt werden, die für Besucher- und Lieferfahrzeuge vorgesehen sind. Zwei Zufahrten zur Tiefgarage erfolgen von der Straße Wallgraben; hier ist ausreichend Stauraum außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden und somit eine Behinderung des Durchgangsverkehrs ausgeschlossen. Eine weitere Zufahrt ist von der Schwarzenbergstraße vorgesehen.

Die im Osten des Plangebiets festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich der Straße Wallgraben sichern die für den Ausbau dieser Straße benötigten Flächen. Die Straße Wallgraben ist Teilstück einer Verbindung zwischen der Harburger Innenstadt und der Buxtehuder Straße (Bundesstraße B 73) sowie einer im Bau befindlichen Straßenbrücke im Bereich der Bundesbahnanlagen zum Harburger Hafengebiet. Mit Einwirkung von Verkehrslärm für die angrenzenden lärmempfindlichen Gebiete muß gerechnet werden. Im Rahmen des Abwägungsgebotes ist daher geprüft worden, in welcher Weise Lärmvorsorge durch planerische Maßnahmen oder durch Maßnahmen an Verkehrswegen selbst (aktiver Lärmschutz) in Betracht kommt. Hiernach ergab sich, daß eine alternative Trasse für die von dieser Straße wahrzunehmende Funktion ausscheidet, weil nur dieser Straßenzug mit der nach Norden im Zuge der Blohmstraße verlaufenden Fortsetzung (vgl. dazu Bebauungsplan Harburg 21 vom 13. Juni 1978 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 201) zu einer sinnvollen Verbesserung der unzureichenden Verkehrsverhältnisse und damit zu einer erhöhten Verkehrssicherheit in diesem Bereich führt. Ebenso mußten auf Grund des beengten Straßenraumes und der vorhandenen topographischen Situation aktive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden, ausscheiden. Bei dem geplanten Ausbau ist - wie bisher vorgesehen - ein Fahrstreifen je Richtung vorgesehen. Der Fußweg auf der Ostseite der Straße bleibt erhalten.

Im Zusammenhang mit der Planung für den Ausbau der Straße Wallgraben sind somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Dazu wird zur Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen auf die angrenzenden vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzungen eine detaillierte lärmschutztechnische Untersuchung auf der Grundlage des derzeitigen Standes der Erkenntnisse auf dem Gebiete des Verkehrslärmschutzes (wie er in der Bundestags-

fassung des Entwurfs des Verkehrslärmschutzgesetzes vom 6. März 1980 seinen Niederschlag gefunden hat) durchgeführt. Beurteilungsgrundlage für Lärmschutzmaßnahmen nach diesem Gesetzentwurf sollen hiernach errechnete Mittelpegel (Tag- und Nachtwerte) sein, die bestimmte Immissionsgrenzwerte an benachbarten baulichen Anlagen nicht überschreiten dürfen. Für den im Nahbereich der Straße Wallgraben angeordneten vier- und fünfgeschossigen Baukörper im allgemeinen Wohngebiet ist in § 2 Nummer 5 eine näher bestimmte Festlegung von baulichen Schutzmaßnahmen getroffen worden (passiver Lärmschutz), um damit unverträgliche Lärmeinwirkungen auszuschließen.

Der im Plan durch ein 5 m breites Gehrecht (vgl. § 2 Nummer 7) festgelegte Fußweg zwischen Schwarzenbergstraße und der Grünanlage des Schwarzenberges dient der Schulwegsicherung und ist außerdem Teil einer Fußwegverbindung vom Harburger Stadtpark über den Alten Friedhof zum Schwarzenberg.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) und der Teilbebauungsplan TB 618 vom 21. Januar 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 14) aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 14.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 2.300 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 200 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Planes müssen die neu ausgewiesenen Straßenflächen noch von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

