

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Harburg 57

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 2/90 vom 1. Juni 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1274) eingeleitet. Mit Beschluß vom 24. November 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 2577) wurde das Plangebiet geringfügig erweitert. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. August 1990 und 16. November 1992 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 1550, 1992 Seite 2402) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert worden; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, so daß die Änderungen ohne erneute öffentliche Auslegung im Rahmen von zwei eingeschränkten Bürgerbeteiligungen vorgenommen werden konnten (vgl. § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

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 nordwestlichen Teil des Plangebiets gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, für den Alten Friedhof Grünflächen mit der Kennzeichnung "Friedhof", im übrigen Wohnbauflächen dar. Teilflächen des Plangebiets sind als Gebiete umgrenzt, in denen Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Wilstorfer Straße und der Harburger Innenstadtring sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan erfaßt einen Teilbereich der Harburger Innenstadt, für die nach Einleitung vorbereitender Untersuchungen Anfang der siebziger Jahre die Verordnung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Harburg S 2 und S 5 vom 11. Juli 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 146) beschlossen wurde. Ziel der Planung ist es, ein im Rahmen der Neuordnung der Harburger Innenstadt geplantes Projekt mit Kerngebiets- und Wohnnutzung zu schaffen. Vorgesehen sind in mehreren Baukörpern Einzelhandelsnutzungen, Flächen für Bücherhalle und Volkshochschule, innerstädtische Wohnungen, ein aus mehreren Einzelkinos bestehendes Kinozentrum sowie die für die Nutzungen erforderlichen Stellplatzflächen. Das Projekt soll zu einer Aufwertung der Harburger Innenstadt beitragen, indem die durch Leerstände und Brachflächen gekennzeichnete südliche Innenstadt mit Schließung der Baulücken aufgewertet wird und dabei eine attraktive Eingangssituation von der Moorstraße und der Wilstorfer Straße in die Lüneburger Straße geschaffen wird. Die Baulücken in den angrenzenden Wohngebieten sollen im wesentlichen durch Wohnbebauungen geschlossen werden. Außerdem wird der im Bebauungsplan Harburg 43 vom 25. Januar 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 15) festgesetzte Straßentunnel für den Harburger Innenstadtring aufgehoben, der nach Umgestaltung des Innenstadtrings nicht mehr benötigt wird.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet sind überwiegend Wohnnutzungen in drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern vorhanden; in den Erdgeschossen befinden sich Läden, Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten. Die im Bereich Wilstorfer Straße/Krummholzberg liegenden Flächen für das Neubauprojekt sind zum größten Teil unbebaut.

An der Eddelbüttel-Straße 47 (Flurstück 2079) steht ein dreigeschossiger Altbau mit neun Wohneinheiten und zwei Läden (Goldschmied, Fußpflegesalon). Am Krummholzberg (Flurstück 3892) befindet sich ein viergeschossiges Parkhaus, in dessen Erdgeschoß ein Laden und eine Spielhalle untergebracht sind. Nordöstlich der Wilstorfer Straße sind auf den Flurstücken 3239 sowie 2923, 2893, 2894, 3056 und 3057 zwei Büro- und Geschäftshäuser vorhanden; das Gebäude auf den Flurstücken 2923, 2893, 2894, 3056 ist ungenutzt. Das an der Moorstraße 3 auf dem Flurstück 2922 befindliche Gebäude wird für Wohnzwecke sowie im Erdgeschoßbereich für zwei Läden genutzt.

An der Bremer Straße ist eine Kirche mit Gemeindebüro und Kindergarten, an der Maretstraße eine Grund-, Haupt- und Realschule mit Turnhalle vorhanden. Zwischen Bremer Straße und Maretstraße liegt ein Teil des Alten Friedhofs, der inzwischen als öffentliche Parkanlage genutzt wird. Des weiteren befinden sich zwei Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG im Plangebiet. Im gesamten Gebiet muß noch mit Bombenblindgängern gerechnet werden; vor Baubeginn sind daher umfangreiche Bodensondierungen notwendig.

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiet

Die zwischen der Fußgängerzone Lüneburger Straße und dem Wohngebiet des sogenannten "Phoenix-Viertels" befindlichen Flächen, die z. Z. durch Leerstände und Brachflächen gekennzeichnet sind, werden im Bebauungsplan als Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt; in Teilbereichen sind Wohnungen oberhalb eines bestimmten Geschosses zulässig. Diese Ausweisung ermöglicht unterschiedliche Nutzungsinhalte, wie z. B. Einzelhandel, Bücherhalle, Volkshochschule, Kinozentrum, innerstädtisches Wohnen sowie die infolge der Nutzungen erforderlichen Stellplätze. Hierdurch kann eine Monostruktur verhindert und die Urbanität durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den Obergeschossen der Kerngebiete gesteigert werden.

- Das südwestlich der Wilstorfer Straße vorgesehene Neubauprojekt ("Einkaufszentrum") besteht aus einem fünfgeschossigen u-förmigen Teil mit Staffelgeschoß über einem quadratischen Grundriß (sog. "Carrée") und im rückwärtigen Bereich aus einem siebengeschossigen langgestreckten Baukörper (sog. "Riegel"), siehe dazu die Darstellung in der unverbindlichen Schnittzeichnung E - F. Der u-förmige Gebäudeteil soll Stellplätze im Keller, Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoß, eine öffentliche Bücherhalle im ersten Obergeschoß und darüber vier Geschosse für Wohnungen aufnehmen. Im sog. "Riegel" sind im unteren Bereich Stellplätze, darüber ein Geschoß mit öffentlicher Nutzung (Volkshochschule) und vier Wohngeschosse vorgesehen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde nach der öffentlichen Auslegung von 6 auf 7 bzw. von 4 auf 5 Geschosse plus Staffelgeschoß erhöht. Als Bezugsebene für die Zahl der Vollgeschosse gilt die Straßenhöhe der Wilstorfer Straße. Die vorgenannte Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der

Planung. Die Ausweisung eines Untergeschosses ist vorgenommen worden, um die Zufahrt zu den Stellplätzen im Kellergeschoß des Einkaufszentrums, die unterhalb des Straßenniveaus der neu gestalteten Kehre der Eddelbüttler-Straße liegt, planungsrechtlich zu sichern. Zwischen dem geplanten u-förmigen Gebäudeteil und dem Parkhaus ist auf Teilflächen der Flurstücke 4494, 4497 und 4499 im Kurvenbereich der Straße Krummholzberg ein eingeschossiger Gebäudeteil ausgewiesen worden; dieser Bauteil soll zusätzlich kleinteilige Ladennutzungen ermöglichen. Städtebaulich betont er den Straßenverlauf des Krummholzbergs und trägt dazu bei, gestalterisch die geraden Linien der Hauptgebäudeteile aufzulockern.

Um eine Wohnnutzung über dem zweiten bzw. dritten Vollgeschoß zu ermöglichen, wurde auf die ursprüngliche Festsetzung der Zulässigkeit von Garagengeschossen im sechsgeschossigen (nunmehr siebengeschossigen) Gebäude auf den Flurstücken 4495, 4497 und 4499 zugunsten von Wohnnutzungen verzichtet. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen. Die Festsetzung von Wohnungen wurde nach der öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Auf den mit "A" bezeichneten Flächen sind die der Wilstorfer Straße und dem Krummholzberg zugewandten Fassaden der Erdgeschosse ladenartig zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzung wurde getroffen, um einen vielfältig gegliederten, kundenfreundlichen Bereich im Zusammenhang mit der Ausweisung von 3 m breiten Arkaden zu schaffen. Hierdurch soll eine der Lagegunst dieses Standorts angemessene städtebauliche und architektonische Gestaltung des Gebäudes erreicht werden.

Die Anlieferung für das Einkaufszentrum erfolgt ausschließlich über einen im Inneren der Bebauung liegenden Arbeitsbereich, der eine ca. 10 m breite Zufahrt von der Wilstorfer Straße erhält. Die Fahrzeuge verlassen den Komplex in Richtung Krummholzberg über eine ebenfalls ca. 10 m breite Ausfahrt. Durch diese Maßnahme wird ein Rückstau wartender Fahrzeuge in die Wilstorfer Straße und somit eine Störung des fließenden Verkehrs verhindert.

- Das nordöstlich der Wilstorfer Straße im Rahmen des Neubaukomplexes geplante Kinozentrum (Flurstücke 2923, 2894, 2893, 2890, 2885, 2886, 2887, 2894, 3942, 3239) schließt eine Baulücke zwischen Seevepassage und Wilstorfer Straße. Hier sind ein sog. "Multiplexkino" mit sieben Sälen unterschiedlicher Größe, ein Pro-

grammkino mit zwei Sälen sowie Gastronomie und Läden vorgesehen. Die ursprüngliche Planung sah auch die Einbeziehung des Flurstücks 2922 (Wilstorfer Straße 3) für die Kino-Nutzung vor; nach konzeptioneller Überarbeitung wurde nach der öffentlichen Auslegung auf diese Nutzung verzichtet, das Gebäude an der Wilstorfer Straße 3 kann damit einer anderweitigen kerngebietstypischen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Kinozentrum soll das kulturelle Angebot in Harburg vergrößert und ein weiterer Anziehungspunkt für seine Innenstadt geschaffen werden. Die Anlieferung für das geplante Kinozentrum soll über die als Fußgängerzone ausgebaute Seevepassage (östlich außerhalb des Plangebiets) abgewickelt werden. Auf Grund des engen Straßenquerschnitts kann der vorgesehene Gehweg entlang der Wilstorfer Straße durch Ausweisung einer 3 m breiten Arkade bzw. einer 2,5 m breiten Arkade entlang der Seevepassage in wünschenswerter Breite realisiert werden.

- Das am Krummholzberg auf dem Flurstück 3892 befindliche viergeschossige Parkhaus, in dessen Erdgeschoß Ladennutzungen vorhanden sind, wird durch die in § 2 Nummer 3 Satz 1 getroffene Festsetzung, daß oberhalb des Erdgeschosses nur Garagengeschosse zulässig sind, planungsrechtlich gesichert. Das Parkhaus soll vornehmlich den Stellplatzbedarf des nahen (außerhalb des Plangebiets befindlichen) Einkaufsbereichs Lüneburger Straße sowie Stellplatzverpflichtungen aus der Umgebung erfüllen. Vom Parkhaus führt eine im Bebauungsplan festgesetzte Fußgängerbrücke über den Krummholzberg in ein gegenüberliegendes Bankgebäude. Mit dem Umbau des Parkhauses kann auch eine Verbindung mit den Stellplatzebenen des geplanten Einkaufszentrums hergestellt werden. Bei der Umgestaltung des Parkhauses soll das Erdgeschoß am Krummholzberg so weit zurückgenommen werden, daß hier ein Gehweg in ausreichender Breite untergebracht werden kann. Auf Grund des engen Straßenquerschnitts kann dieser Gehweg nicht in wünschenswerter Breite realisiert werden. Um dieses Ziel planerisch zu sichern, sind Arkaden mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 3 m ausgewiesen. Der Gehweg muß um das Treppenhaus herumgeführt werden, da ein Umbau an dieser Stelle nicht möglich ist. In diesem Bereich ist der geplante Gehweg als Durchgang mit Gehrecht festgesetzt.

Die Außenwände der zu den Wohngebäuden und zur Schulfläche ausgerichteten Obergeschosse sind als geschlossenes Bauwerk auszuführen. Dachstellplätze sind mit Rankhilfen zu versehen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3 Sätze 2 und 3). Die geschlossene Wand ist erforderlich, um die benachbarten Flächen vor Lärmbeeinträchtigungen und Abgasen wirkungsvoll

zu schützen. Infolge der im südlich angrenzenden Kerngebiet nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Zulässigkeit von Wohnen über dem dritten Vollgeschoß ist ein Teil der zur Wohnbebauung orientierten Wand des Parkhauses entbehrlich geworden. Die Begrünung der Dachstellplätze soll eine ansprechende Gestaltung der von dem angrenzenden Wohngebiet einsehbaren Dachstellplätzen sicherstellen und eine Beeinträchtigung durch parkende Fahrzeuge vermeiden. Gleichzeitig wird der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsfläche erhöht und für Vögel und Insekten zusätzlicher Lebensraum geschaffen.

Die Grundflächenzahl für das nordöstlich der Wilstorfer Straße ausgewiesene Kerngebiet (Kinozentrum) und für das Flurstück 3892 (Parkhaus) ist mit 1,0 festgesetzt und entspricht somit der Obergrenze der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479). Für die überwiegenden Flächen des Kerngebiets westlich der Wilstorfer Straße (Einkaufszentrum) wird die Grundflächenzahl auf 0,8 begrenzt, um hierdurch Freiflächen für die Wohnungen zu sichern und Flächen für Anpflanzungen im südwestlichen Bereich gegenüber der ausgewiesenen Wohnbebauung zu schaffen.

Die Nutzungen des Neubauprojektes entsprechen einer Geschosßflächenzahl von 4,0 und überschreiten damit die Obergrenze für das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Die Überschreitung um 1,0 ist insbesondere im Hinblick auf das Dichtemodell der Freien und Hansestadt Hamburg von 1980 begründet, das für derartige Bereiche eine stark verdichtete Bebauung vorsieht. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Schnellbahn-Haltepunktes Harburg und Harburg-Rathaus; zudem sind am Harburger Ring mehrere Bushaltestellen angeordnet. Durch Ausweisung dieser Kerngebietsflächen mit Wohnnutzungen, neuen Einkaufsmöglichkeiten sowie zusätzlichen Arbeitsplätzen wird die Attraktivität des Harburger Zentrums in diesem durch den öffentlichen Personennahverkehr optimal erschlossenen Bereich gestärkt. Es wird sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Straßenverkehrsaufkommens befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Überschreitung des zulässigen Nutzungsmaßes ist deshalb unter Beachtung der in § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung aufgeführten städtebaulichen Voraussetzungen gerechtfertigt.

Die z. Z. auf dem Flurstück 3752 vorhandene Rampen- und Treppenanlage, die bislang eine Verbindung von der Innenstadt zum Wohngebiet des sogenannten "Phoenix-Viertels" darstellte, muß auf Grund der Neubaumaßnahme des Einkaufszentrums abgerissen werden. Die neue Wegebeziehung Harburger Innenstadt - "Phoenix-Viertel" erfolgt in Zukunft über ein südlich von der Rampenanlage angeordnetes 5 m breites Gehrecht auf dem Flurstück 4390 von der Wilstorfer Straße zur Eddebüttel-Straße. Das Gehrecht konnte nach der öffentlichen Auslegung von 31 m auf 16 m zugunsten der südwestlich angrenzenden Brücke, die eine Erschließungsfunktion für die im Kerngebiet geplante Wohnbebauung erfüllen soll, reduziert werden. Das festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 16).

Für die höhenmäßige Einpassung des Neubaukomplexes in die benachbarte Bebauung werden Gebäudehöhen über Normalnull (NN) ausgewiesen. Für das Kinozentrum wird eine Gebäudehöhe von 30 m über NN festgesetzt; dies entspricht einer Höhe des Gebäudes von ca. 22 m über dem Niveau der Wilstorfer Straße. Lediglich im nordwestlichen Eckbereich des geplanten Kinozentrums auf einer Teilfläche des Flurstücks 3239 ist ein Gebäudeteil mit einer Höhe von 9 m über NN ausgewiesen worden. Dieser Gebäudeteil ermöglicht eine Erweiterung der Nutzung im Untergeschoß des vorhandenen Gebäudes Wilstorfer Straße 31. Von der Ebene der Seevepassage aus ist dieser Gebäudeteil auf Grund der Hanglage erdgeschossig. Für den Bereich des Einkaufszentrums wurde nach der öffentlichen Auslegung die Gebäudehöhe einheitlich auf 29,5 m festgesetzt (vorher 24,5 m und 29,5 m). Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Mit der Gebäudehöhenbeschränkung einschließlich des im Plan festgesetzten Staffelgeschosses für dieses Kerngebiet ist eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft gegeben. Außerdem sichern diese Festsetzungen die Sichtbeziehung von der Moorstraße zum Uhrenturm der Schule an der Maretstraße, der die Stadtsilhouette im Eingangsbereich der Innenstadt wesentlich prägt. In Teilbereichen der Straßen Seevepassage, Wilstorfer Straße, Krummholzberg und Maretstraße sind Baulinien festgesetzt, um die städtebaulichen Zielvorstellungen und eine straßenparallele Randbebauung zu erreichen. Die Ausweisung eines Untergeschosses - bezogen auf die Ebene der Moorstraße - auf dem Flurstück 2922 sichert einen ebenerdigen Treppenhausaussgang zur Seevepassage.

In § 2 Nummer 1 ist geregelt, daß in den Kerngebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, unzulässig sind. Angesichts der bereits bestehenden Spielhallen im Zentrum Harburgs soll mit diesem Ausschluß einer städtebaulich unerwünschten Verdrängung von Kerngebietsnutzungen und damit einem weiteren Attraktivitätsverlust des gesamten zentralen Bereichs entgegenge- wirkt werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist auch dadurch gegeben, daß z. B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Außerdem stellen sich Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Hauptgeschäftsbereichs dar, die Nutzung durch Spielhallen hat für den Käufer- und Passantenstrom keinen Verweilcharakter. Dies führt letztlich zu einem Attraktivitätsverlust im Hauptgeschäftsbereich der hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien. Darüber hinaus ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Branche auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets eintreten könnte.

Die Dachfläche der zweigeschossigen baulichen Anlage auf den Flurstücken 4495, 4497 und 4499 ist als Flachdach auszubilden und als begehbare Freifläche zu gestalten; 50 vom Hundert (v. H.) der Dachfläche sind extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Vorschrift wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Hier sollen unterirdisch die Parkebenen, mit denen der Stellplatzbedarf für das Neubauprojekt erfüllt wird, angeordnet werden. Auf dem Dach des obersten Parkdecks sollen teilweise die nach der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen, wie Kinderspielplätze u. ä., untergebracht werden. Außerdem wird durch die Dachbegrünung der optische Eindruck für die Bewohner der umgebenden höhergelegenen Geschosse verbessert sowie der begrünte Freiraum für die Anwohner erweitert. Neben dem optischen Eindruck wird auch das Kleinklima verbessert, der Anteil ökologisch wirksamer Vegetationsflächen erhöht und Regenwasser in diesem dichtbebauten, verkehrsreichen und durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichneten Bereich zurückgehalten. Die Reduzierung der extensiv zu begrünenden Dachfläche von ursprünglich 60 v. H. auf nunmehr 50 v. H. nach der öffentlichen Auslegung mußte erfolgen, da die zu begrünende Dachfläche ursprünglich als nicht begehbare Freifläche gestaltet werden sollte, auf der keine Nebenanlagen für Wohnnutzungen (u.a. Kinderspielplatz) unterzubringen waren. Da auf dieser Fläche nunmehr aber auch Nebenanlagen untergebracht werden sollen,

muß der prozentuale Begrünungsanteil verringert werden. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

In den Kerngebieten sind die Be- und Entlüftungsanlagen der Gebäude so herzustellen, daß schädliche Geruchseinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 7). Mit dieser Festsetzung soll eine Reduzierung der Geruchs-Immissionen für die benachbarte Wohnbebauung erreicht werden. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die angrenzende Wohnbevölkerung ausgeschlossen werden; Einzelheiten hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

In den Bereichen Maretstraße, Bunatwiete, Eddelbüttel-Straße, Kalischerstraße und Wilstorfer Straße sind überwiegend mehrgeschossige Gebäude vorhanden, die in den Obergeschossen ausschließlich zum Wohnen genutzt werden. In den Erdgeschossen sind Gaststätten, Handwerksbetriebe und Läden vorhanden. Um diese Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da die vorhandene Nutzung und das Umfeld - die Maretstraße ist inzwischen verkehrsberuhigt - dem Charakter eines Wohngebiets eher entspricht, ist das geltende Planrecht (Kerngebiet) geändert worden. Die vorhandenen Baulücken sollen durch Wohngebäude geschlossen werden. Die Blockrandbebauung wird durch eine Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise gesichert. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), deren Notwendigkeit aus der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts der Blockrandbebauung gegeben ist. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen nach der Hamburgischen Bauordnung. Im einzelnen:

- Im Bereich der Straßen Bunatwiete/Eddelbüttel-Straße wird die Zahl der Vollgeschosse bestandsentsprechend und unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung benachbarter Wohngebäude mit mindestens drei und höchstens vier Vollgeschossen festgesetzt. Ein auf dem rückwärtigen Flurstücksteil 2090 befindliches

Wohngebäude wird bestandsentsprechend zweigeschossig ausgewiesen. Die bestehenden dreigeschossigen Gebäude können infolge dieser Festsetzung auf vier Vollgeschosse aufgestockt werden. Des weiteren kann durch die Ausweisung die Topographie des Geländes berücksichtigt werden, so daß die Möglichkeit besteht, bei unterschiedlich hohen Gebäuden die Traufhöhe (= Höhe der Außenwände eines Gebäudes zwischen der Geländeoberfläche und der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachkante) anzupassen. Die Baugrenzabstände weisen überwiegend eine Bautiefe von 12 m auf, lediglich im Bereich der Straße Bunatwiete wird eine Bautiefe von 13 m in Anlehnung an die dort vorhandenen Gebäude ermöglicht. Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,5, 0,6 und 0,9 überschreiten die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von 0,4. Die am Bestand orientierte Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, um die der innerstädtischen verkehrsgünstigen Lage entsprechend hohe Ausnutzung kleiner Grundstücke für Wohnzwecke weiterhin zu ermöglichen.

- Der Wohnblock zwischen der Eddelbüttel-Straße, Kalischerstraße und der Wilstorfer Straße wird bestandgemäß drei- bis fünfgeschossig (auf der mit "C" bezeichneten Fläche fünfgeschossig mit Staffel- und Untergeschoß) ausgewiesen. Das an der Wilstorfer Straße geplante Wohngebäude wird wegen der städtebaulich wichtigen Ecksituation als fünfgeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoß ausgewiesen, wobei im Erdgeschoß eine größere Bautiefe vorgesehen ist, um hier eine der innerstädtischen Lage entsprechende wirtschaftliche Ladennutzung zu ermöglichen. Die mehrgeschossige Wohnbebauung ist mit einer Bautiefe von 12 m bestandsentsprechend ausgewiesen worden. Die ursprünglich vorgesehenen vier Vollgeschosse wurden nach der öffentlichen Auslegung in Anpassung an die Höhenentwicklung benachbarter Gebäude um ein Vollgeschoß erhöht. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Im Erd- und Untergeschoß ist eine Ladennutzung, in den Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen. Die größere Bautiefe des eingeschossigen Gebäudeteils, die mit einer Tiefe von 5 m bemessen ist, ist auch für die vorhandene Bebauung an der Wilstorfer Straße, der Kalischerstraße und der Eddelbüttel-Straße ausgewiesen. Die Bautiefe im Erdgeschoßbereich soll eine variable Nutzung für Gewerbetreibende ermöglichen. Gleichzeitig soll eine Entkernung des Innenhofbereichs erreicht werden, der dann zur Verbesserung des Wohnumfeldes bepflanzt und mit Spieleinrichtungen versehen werden kann.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen zwischen 0,7 und 1,0 überschreiten die

nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von 0,4. Die am Bestand orientierte Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, um ein der innenstädtischen verkehrsgünstigen Lage entsprechend hohe Ausnutzung kleiner Grundstücke zu ermöglichen und die Unterbringung der für die Geschäftsnutzungen notwendigen Nebenanlagen zu sichern.

- Auf den an der Maretstraße gelegenen Flurstücken 2100, 2099 und 2098 kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung ist zur Bestandssicherung vorgenommen worden. Soweit einzelne Baugrundstücke derzeit über eine Grundflächenzahl von 0,8 hinaus von baulichen Anlagen und Nutzungen durch Stellplätze und Nebenanlagen überdeckt sind, soll langfristig eine Entsiegelung von Flächen bis zu den festgesetzten Grundflächenzahlen erfolgen, um die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen; dies trifft insbesondere für die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Flurstücke 2098, 2099 und 2100 zu. Das auf dem Flurstück 2065 befindliche Wohngebäude liegt im Eckbereich der Straßen Maretstraße und Krummholzberg. Auf Grund des engen Grundstückszuschnittes mußte, um überhaupt eine sinnvolle Nutzung des Eckgrundstücks sowie eine Bestandssicherung des Gebäudes zu ermöglichen, eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt werden. Da die oberen Geschosse der an der Maretstraße bestandsentsprechend viergeschossig ausgewiesenen Wohnbebauung durch das gegenüberliegende, auf niedrigerem Geländeniveau stehende Parkhaus nicht verschattet werden, ist der geringe Abstand von 10 m bis zu 40 m wegen der innerstädtischen Lage vertretbar. Die festgesetzte Fassadenbegrünung am Parkhaus trägt ebenfalls zur Verträglichkeit der beiden benachbarten Nutzungen bei.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Eckbereich Bunatwiete/Maretstraße ist eine Grund-, Haupt- und Realschule mit Turnhalle vorhanden. Sie wird ihrer Nutzung entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule (Freie und Hansestadt Hamburg) ausgewiesen. Auf Grund steigender Schülerzahlen und schon jetzt fehlender zusätzlicher Räumlichkeiten besteht Erweiterungsbedarf, der durch Einbeziehung des benachbarten Flurstücks 2097 in die Gemeinbedarfsfläche gedeckt werden soll. Da das vorhandene Schulgebäude aus städtebaulicher Sicht in seiner jetzigen Form erhaltenswert ist, soll das äußere Erscheinungsbild der Schule durch eine Baukör-

perausweisung und bei Beibehaltung der Zahl von zwei und drei Vollgeschossen bewahrt werden. Für die Erweiterungsfläche ist entlang der Maretstraße ein viergeschossiger Baukörper festgesetzt, der sich städtebaulich der benachbarten Wohnbebauung anpaßt; im rückwärtigen Teil ist ein zweigeschossiger Baukörper ausgewiesen. Die Grundflächenzahl von 0,5 läßt die beabsichtigten Erweiterungen zu und begrenzt gleichzeitig die Nutzungen auf ein für die Nachbarschaft verträgliches Maß.

Die östlich der Bremer Straße stehende Kirche mit Gemeindebüro und Kindergarten wird als Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Evangelisch-Lutherischen Johanniskirche festgesetzt. Die zweigeschossige Flächenausweisung auf dem Flurstück 2201 mit einer Grundflächenzahl von 0,5 berücksichtigt den Gebäudebestand und gibt Spielraum für erforderliche bauliche Erweiterungen.

5.4 Gestalterische Anforderungen

Das Neubauprojekt ist ein wesentlicher Bestandteil für die Gestaltung der Harburger Innenstadt und steht im direkten Zusammenhang mit den gestalterischen Bemühungen beim Umbau des Innenstadtrings. Es sind daher folgende gestalterische Vorschriften festgesetzt worden:

- Auf den mit "A", "B" und "C" bezeichneten Flächen der Kerngebiete und des allgemeinen Wohngebiets sind die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von baulichen Anlagen in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände (z.B. Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke und Erker) können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt (vgl. § 2 Nummer 9). Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist eine Ziegelfassade an dieser Stelle unverzichtbar, um das Erscheinungsbild der Innenstadt auf einen künftig vorherrschenden ruhigen Grundton zu bringen; damit soll eine identitätsstiftende Leitvorstellung für künftige Vorhaben im Rahmen der Stadterneuerung geschaffen werden. Mit der nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Erweiterung der Vorschrift zur Verwendung von rotem Ziegel auf alle Gebäudeteile des Einkaufszentrums soll eine Einbindung des gesamten Gebäudekomplexes in das Erscheinungsbild gewährleistet werden. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

– Werbeanlagen sind in den Kerngebieten oberhalb des zweiten Vollgeschosses sowie in den allgemeinen Wohngebieten oberhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig. Abweichend kann auf der mit "B" bezeichneten Fläche an den zur Moorstraße, zur Wilstorfer Straße und zur Seevepassage ausgerichteten Fassaden je eine Großwerbetafel zugelassen werden, sofern diese auf die jeweilige Fassadengliederung abgestimmt ist (vgl. § 2 Nummer 10). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die Gebäude ihre stadtgestalterische Bedeutung nicht durch eine Massierung von Werbeanlagen verlieren. Außerdem wird dadurch eine "unaufdringliche" Art von Werbeanlagen im Stadtbild gewahrt und insbesondere werden die vorhandenen Wohnungen nicht über ein erträgliches Maß hinaus durch Werbeanlagen gestört. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von Großwerbetafeln auf die mit "B" bezeichnete Fläche des Kerngebiets (Kinozentrum) beschränkt, da nur in diesem Bereich ein optischer Störeinfluß durch Großwerbetafeln für benachbarte Wohnbebauungen nicht gegeben ist. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

– Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 8). Mit dieser Überschreitung wird ein Anreiz zu einer Fassadengestaltung gegeben, um die Kleinteiligkeit der Nachbarbebauung aufzunehmen und dadurch das charakteristische Erscheinungsbild zu bewahren.

Auf die gestalterische Festsetzung für das Kerngebiet, daß für eine Teilfläche des Flurstücks 3752 nur eine Halle mit Glasdach zulässig ist, wurde nach der konzeptionellen Überarbeitung des Neubaukomplexes verzichtet. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.5 Parkanlage

Der im Plangebiet befindliche Teil des Alten Friedhofs zwischen der Bremer Straße und der Maretstraße ist bestandsgemäß als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Auf der Grundlage der 1969 getroffenen Vereinbarungen ist die Anlage für Friedhofsnutzungen geschlossen worden. Der Alte Friedhof besteht seit 1828; er stellt seit der Schließung einen zentral gelegenen Erholungsraum für die Wohnbevölkerung Harburgs dar. Er ist Teilstück einer Grünverbindung zwischen der Harburger Innenstadt und dem Harburger Stadtpark am Außenmühlenteich. Landschaftlich wurde der Friedhof terrassenartig in den Hang des Krummholz-

bergs eingebunden. Der ursprüngliche Zustand in dem an der Bremer Straße liegenden älteren Teil ist noch deutlich zu erkennen. Der Wert der Parkanlage beruht u. a. auf dem alten Baumbestand und den historischen Grabmälern. Da der Alte Friedhof 1984 unter Denkmalschutz gestellt worden ist, erfolgt für den im Bebauungsplan befindlichen Teil die nachrichtliche Übernahme. Mit der Neuausweisung als öffentliche Parkanlage wird die im bisherigen Planungsrecht im Zusammenhang mit der ursprünglichen Innenstadtringplanung vorgesehene Untertunnelung des Alten Friedhofs aufgehoben.

5.6 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze

Zur städtebaulichen Aufwertung der Harburger Innenstadt ist der Harburger Innenstadtring wesentlich umgestaltet worden. Hierzu sind verkehrsplanerische Gutachten im Jahre 1991 - mit Ergänzungen im Jahre 1992 sowie einer neuen verkehrsplanerischen Untersuchung im Dezember 1994 - erarbeitet worden, deren Ergebnisse bei der Ausweisung der Straßenverkehrsflächen berücksichtigt worden sind. An der südöstlichen Seite der Bremer Straße ist zwischenzeitlich die ausgewiesene Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zur besseren Verkehrsabwicklung vorgenommen worden.

Zur Sicherung eines ungestörten Verkehrsablaufs der stark frequentierten Straßen Krummholzberg/Wilstorfer Straße sind Gehwegüberfahrten auf Höhe des Kreuzungsbereichs beider Straßen ausgeschlossen. Der Anschluß des Grundstücks für das Einkaufszentrum erfolgt über das Flurstück 4390 als Einfahrtsbereich in die geplanten Parkdecks und über das Flurstück 4494 zum Zwecke der Anlieferung des Neubauprojekts. Die Belieferung des Neubauprojekts muß auf Grund der Gebäudekonzeption von der Wilstorfer Straße aus erfolgen. Infolge der vorgenommenen konzeptionellen Überarbeitung des geplanten Neubauprojekts wurde nach der öffentlichen Auslegung der Ausfahrtsbereich (ursprünglich als Einfahrtsbereich vorgesehen) im Bereich der Straße Krummholzberg um ca. 15 m nach Osten verlegt. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Im Inneren des Gebäudes wird ein Anlieferbereich für die Lieferfahrzeuge eingerichtet, so daß die Zufahrt von der Wilstorfer Straße und die Abfahrt zum Krummholzberg erfolgen kann (siehe 5.1). Trotz optimaler Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Vielzahl von Bushaltestellen im Harburger Ring, S-Bahnhaltestelle Harburg) handelt es sich um ein verkehrsbelastetes Gebiet, das durch enge Straßenführung und eine hohe Verkehrsdichte gekennzeichnet ist. Daher wird die Zahl der tatsächlich infolge der geplanten gewerblichen Nutzungen

herzustellenden Stellplätze auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Andererseits muß sichergestellt werden, daß ausreichend Stellplätze für Kunden und Kinobesucher vorhanden sind. Für den ruhenden Verkehr des Neubauprojekts ist ein Konzept entwickelt worden, welches eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Betreibern des Neubauprojekts und dem Betreiber der in unmittelbarer Nähe befindlichen vorhandenen Parkhäuser vorsieht. Hierbei wird ein gemeinsames Nutzungskonzept in Anpassung an den tageszeitlichen Stellplatzbedarf festgelegt, so daß immer eine genügende Zahl von Stellplätzen zur Verfügung steht. Hierdurch kann auch wirksam eine Belästigung durch parkplatzsuchende Autofahrer für das benachbarte Wohngebiet "Phoenix-Viertel" verhindert werden. Unterstützt wird das Nutzungskonzept durch ein mit der Umgestaltung des Harburger Innenstadtrings eingeführtes dynamisches Parkleitsystem, das den Autofahrern mit numerischer Anzeige auf Leuchttafeln freie Parkplätze anzeigt. Die für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze sind in den Stellplatzgeschossen unter dem Gebäuderiegel untergebracht. Die in Verlängerung der Eddebüttel-Straße befindliche Erschließungsebene mußte auf Grund der konzeptionellen Überarbeitung des Projekts, das nunmehr auch eine Wohnnutzung zuläßt, vergrößert werden. Infolgedessen konnte das auf den Flurstücken 2152 und 4390 befindliche Gehrecht von 31 m auf 16 m verkürzt werden, die westlich daran angrenzenden Arkaden konnten von 22 m auf ebenfalls 16 m reduziert werden. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die Eddebüttel-Straße wird im Bereich des geplanten Neubauprojektes als Straßenverkehrsfläche aufgehoben und endet mit einer Kehre vor dem Neubau. Die Kehre wird so bemessen, daß sie von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen für den Baubestand in der Eddebüttel-Straße sowie von der Feuerwehr uneingeschränkt benutzt werden kann.

In der Kalischerstraße wird ein Teil des Flurstücks 2144 für Gehwegzwecke benötigt und als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan befindlichen Teilflächen der Straßen Bunatwiete, Maretstraße, Bremer Straße, Moorstraße und Seevepassage werden bestandsgemäß ausgewiesen. Die geplante Untertunnelung der Wilstorfer Straße ist aufgegeben worden, weil infolge der beabsichtigten Umgestaltung des Harburger Innenstadtrings diese Planung entbehrlich geworden ist. Die insoweit nach der öffentlichen Auslegung vorgenommene Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.7 Lärmschutz

Die Straßen Wilstorfer Straße/Krummholzberg sind stark belastete Hauptverkehrsstraßen, wobei auch nach der durchgeführten Umgestaltung des Harburger Innenstadtrings das Verkehrsaufkommen so hoch bleibt, daß weiterhin Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm entstehen. Diese Annahme wurde durch eine im Juni 1992 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung bestätigt. Danach kommt eine veränderte Straßenführung auf Grund der innerstädtischen Lage in Harburg nicht in Betracht. Auch scheiden an den Straßen Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes in Form eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand aus Platzmangel, stadtbildgestalterischen Gründen und dem damit nicht zu erreichenden Lärmschutz für die Obergeschosse der Bebauung aus. Den Lärmimmissionen kann daher nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden. Aus diesem Grunde wird nach § 2 Nummer 6 festgesetzt, daß in den Kerngebieten und in den allgemeinen Wohngebieten an der Wilstorfer Straße und am Krummholzberg sowie an den rückwärtigen Gebäudeteilen auf den Flurstücken 3631, 2104 und 2105 an der Maretstraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung werden die bauordnungsrechtlichen Forderungen des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

5.8 Baumschutz, Begrünung

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Bestimmungen 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). Einzelbäume und Baumgruppen, die wegen ihres Standortes, der Baumart, ihrer Größe und ihrer die Umgebung prägenden Erscheinung

eines besonderen Schutzes bedürfen, werden mit einem Erhaltungsgebot einschließlich Ersatzpflanzverpflichtung belegt:

- Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1), um die weit sichtbare Gliederung der Bauflächen (zwischen Kerngebiet, Schule und allgemeinem Wohngebiet) durch die Bäume auf der Hangkrone langfristig zu sichern. Die Bäume durchgrünen die dichtbebauten Flächen, verbessern das Kleinklima und beleben diesen innerstädtischen Bereich. Die Ersatzpflanzverpflichtung sichert, daß auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle die Funktion für das Stadtbild und den Naturhaushalt übernimmt. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 2), um Schädigungen zu vermeiden, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben der Bäume führen können.
- Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 12). Mit dieser Regelung sollen Neu- und Ersatzpflanzungen dem Charakter der vorhandenen Vegetation angepaßt und wildlebenden Tieren, wenn unter den gegebenen Standortbedingungen überhaupt möglich, soweit wie möglich artgerechte Lebensmöglichkeiten erhalten bleiben. Laubgehölze sind Nadelgehölzen vorzuziehen, da Laubgehölze an die Standortbedingungen besser angepaßt sind und einer größeren Anzahl von Tierarten Nahrungsgrundlagen bieten. Die zu pflanzenden Bäume sollen großkronig sein, um eine positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen.
- Mit der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich des Einkaufszentrums wird der vorhandene Baumbestand ergänzt und so eine wirksame Gliederung östlich der Schule zwischen dem Zentrumsbereich und den Wohnbauflächen erzielt. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind hochwachsende Gehölze zu verwenden. Es sind 10 v. H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v. H. als Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 13). Die Ausformung des Anpflanzungsgebotes stellt sicher, daß in absehbarer Zeit die angestrebte positive Wirkung erzielt wird.

In den Kerngebieten sind Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 14). Die Fassadenbegrünung soll die optische Wirkung der von Außenwänden vor allem an der südwestlichen Rückseite des Neubauprojekts, des Parkhauses und von Brandwänden im Wohngebiet verbessern. Gleichzeitig wird der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsfläche erhöht und für Vögel und Insekten zusätzlicher Lebensraum geschaffen. Mit der in der Planzeichnung festgesetzten Wandbegrünung an der Südseite des Parkhauses und des Neubauprojektes soll eine bessere Verträglichkeit der im Plangebiet vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen (Parkhaus, Parkgeschosse im Einkaufszentrum, allgemeines Wohngebiet, Schulfläche) erreicht werden.

Im allgemeinen Wohngebiet zwischen der Wilstorfer Straße, der Kalischerstraße und der Eddebüttel-Straße sind 50 v. H. der Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 15). Durch die Dachbegrünung wird das optische Erscheinungsbild des Innenhofs verbessert und die Vegetationsmasse in diesem dichtbebauten und durch eine hohen Versiegelungsgrad gekennzeichneten Gebiet erhöht, was zu einer Verbesserung des Kleinklimas beiträgt. Außerdem schafft die Dachbegrünung einen ökologischen Ausgleich für den durch die Baumaßnahme zu beseitigenden Baumbestand.

5.9 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 3 Satz 3 sowie in § 2 Nummern 14 und 15 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 11, 12 und 13 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von zur Zeit überwiegend brachliegenden Flächen, die etwa zur Hälfte einfach begrünte, steile Böschungen umfassen, in denen junge Gehölze aufgewachsen sind. Etwa ein Viertel der möglichen Baufläche wird als ungeordneter, unversiegelter Stellplatz genutzt. Außerdem ist

ein abzureißendes Gebäude und eine Straßenverkehrsfläche betroffen. An zentraler Stelle - gut einsehbar von der Moorstraße, in für Harburg typischer Hanglage - wirkt die z. Z. unbebaute Fläche als "grüne Insel" vor der auf dem Hügel errichteten alten Schule.

Das bestehende Planrecht weist großflächig Straßenverkehrsflächen aus, die nicht realisiert worden sind. Für einen Teilbereich des geplanten "Carrée" ist fünfgeschossiges Geschäftsgebiet und dreigeschossiges Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan Harburg 57 ändert dieses Planrecht, Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich insoweit nicht. Außerdem wird die Planung für den ehemals in Westrichtung verlaufenden Straßentunnel unter dem Friedhof aufgehoben und auf die Inanspruchnahme von Straßenverkehrsflächen im Bereich des Friedhofs verzichtet. Weitere Verbesserungen der Belange von Natur und Landschaft ergeben sich durch folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Erhalt und Ersatzpflanzung von einheimischen großkronigen Bäumen (vgl. § 2 Nummern 11, 12 und 13).
- Begrünung von Fassaden und Dachstellplätzen mit Schling- oder Kletterpflanzen (vgl. § 2 Nummer 14).
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern (vgl. § 2 Nummern 4 und 15).

Insgesamt führen die geplanten Festsetzungen zu einer Verbesserung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber dem bestehenden Planrecht.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere aufgehoben:

- Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141),
- Teilbebauungsplan TB 848 vom 19. Januar 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 8),
- Durchführungsplan D 456 vom 28. Oktober 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 437),
- Bebauungsplan Harburg 23 vom 3. Mai 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 106) und

- Bebauungsplan Harburg 43 vom 25. Januar 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 15).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 70.270 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 18.830 m² (davon neu etwa 1.060 m²), für Gemeinbedarfsflächen etwa 10.900 m² (davon für die Schule 5.650 m² und für die Kirche 4.250 m²) und für Parkanlagen etwa 13.260 m² (davon neu etwa 1.260 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen teilweise noch durch die Freie und Hansestadt erworben werden; diese Flächen sind zur Zeit unbebaut. Das im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindliche Gebäude Eddelbüttel-Straße 47 wird bei Realisierung des Bebauungsplans geräumt und abgerissen. Außerdem ist die vorhandene Rampenanlage auf dem Flurstück 3752 als Bestandteil des Fußgängertunnels zwischen Lüneburger Straße und Eddelbüttel-Straße von der Planung betroffen und muß beseitigt werden. Des weiteren muß das im Eckbereich der Wilstorfer Straße/Moorstraße befindliche Gebäude abgerissen werden.

Weitere Kosten entstehen durch den Umbau des Harburger Innenstadtrings und die Umgestaltung der Eddelbüttel-Straße.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Im Plangebiet sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzuweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere ausreichende Regelungen entbehrlich geworden ist. Drei Umlegungsverfahren sind bereits eingeleitet.