

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Harburg 62**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlage und Verfahrensablauf	4
2	Anlass der Planung	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan	5
3.2.2	Störfallverordnung	6
3.2.3	Altlastenhinweiskataster	6
3.2.4	Geruchsgutachten	6
3.2.5	Kampfmittelverdachtsflächen	6
3.2.6	Baumschutz	7
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	7
3.3.1	Städtebaulich - landschaftsplanerische Gutachten	7
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	8
3.4	Angaben zur Lage und zur gegenwärtigen Nutzung Bestand	8
4	Umweltprüfung	8
5	Planinhalt und Abwägung	9
5.1	Kerngebiet	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Verkehrsflächen / Erschließung	9
5.3	Technischer Umweltschutz	10
5.4	Schadstoffbelastungen des Bodens	14
5.5	Geruch	15
5.6	Oberflächenentwässerung	16

5.7	Schmutzwasserableitung	16
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6	Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung.....	16
7	Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne	16
8	Flächen- und Kostenangaben.....	16
8.1	Flächenangaben	16
8.2	Kostenangaben.....	16

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO übersteigt im Plangebiet 20.000 m², liegt jedoch unter 70.000 m². Daher ist gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB eine überschlägige Überprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchgeführt worden. Diese überschlägige Überprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Harburg 62 wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 3/13 (Amtl. Anz. S. 2260) vom 19. November 2013 eingeleitet. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Satz 1 BauGB verzichtet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19. November 2013 (Amtl. Anz. S. 2260) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Der Harburger Binnenhafen hat innerhalb des Räumlichen Leitbilds der Stadt Hamburg als Brückenkopf des „Sprungs über die Elbe“ eine herausragende Bedeutung. Er zählt zur Inneren Stadt, in der neben der Bestandsentwicklung und -qualifizierung insbesondere die Mobilisierung von Siedlungsreserven für Wohnen und Gewerbe eine Rolle spielt.

Der geltende Bebauungsplan Harburg 62 vom 23. Dezember 2003 lässt im Plangebiet jedoch bislang ausschließlich eine gewerbliche Nutzung zu und schließt Wohnnutzungen mit Ausnahme der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter durch die Festsetzung § 2 Nummer 1 aus.

Dieser Ausschluss erscheint jedoch angesichts aktueller Entwicklungen, wie insbesondere der Verlagerung nördlich angrenzender industrieller Produktion, dem dort laufenden Planverfahren zur Änderung der planungsrechtlichen Ausweisung von Industriegebieten in Kerngebiete, der Verringerung von Achtungsabständen des südlich angrenzenden Störfallbetriebs und der in Planung befindlichen Änderung der Durchgangsverkehrsführung im Harburger Binnenhafen (Entlastung des Straßenzuges Veritaskai-Neuländer Straße) nicht mehr gerechtfertigt. Es ist vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen angemessen, die Wohnnutzung im Kerngebiet zumindest unter bestimmten Rahmenbedingungen als Ausnahme zuzulassen, um eine stärkere funktionale Durchmischung zu fördern.

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht zudem die Umsetzung eines vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeptes. Ein Projektentwickler plant im Bereich zwischen Hannoverscher Straße, Neuländer Straße und Östlichem Bahnhofskanal ein

Quartier mit einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen und Arbeiten am Wasser - das sogenannte Neuländer Quarree. Im als Kerngebiet festgesetzten nördlichen Teil des Quartiers sollen neben einem Hotel, Gastronomie, Büro- und Gewerbenutzungen, Läden und einer Kindertagesstätte auch Wohnungen entstehen.

Durch die Ermöglichung einer Wohnnutzung im Plangebiet wird die Umsetzung der Ziele des am 4. Juli 2011 zwischen Senat und den Bezirken geschlossenen „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ gefördert, indem ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs und damit zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt geleistet wird.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485), stellt für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Hamburg einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Änderungsbereich die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ sowie „Gewässerlandschaft“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind der „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und entlang des Östlichen Bahnhofskanals und der Neuländer Straße eine Grüne Wegeverbindung dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind für den Änderungsbereich Industrie-, Hafen- und Gewerbeflächen (14a), Wälder auf künstlichen Standorten, Immissionsschutzwälder (8e) sowie Stillgewässer (4) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan

Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Harburg 62 vom 23. Dezember 2003. Im Westen des als Kerngebiet ausgewiesenen Änderungsbereichs sind für ein durch Baugrenzen auf maximal 18 m Bautiefe begrenztes Gebäude VIII bis XII Geschosse festgesetzt. Für den übrigen Änderungsbereich ist in einem größeren Baufeld eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung zulässig. Für das Kerngebiet sind eine geschlossene Bauweise und eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die für Nutzungen nach §19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert (v. H.) überschritten werden kann. Im Norden ist eine zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung gekennzeichnet, die jedoch zwischenzeitlich als Erdkabel verlegt wurde. In dem Kerngebiet sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der BauNVO, Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die Ausnahmen

nach § 7 Absatz 3 BauNVO (Wohnungen) unzulässig. Der Bebauungsplan trifft eine lärmschützende Festsetzung in Bezug auf gewerbliche Aufenthaltsräume (Orientierung an der lärmabgewandten Seite).

3.2.2 Störfallverordnung

In dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (SFK/TAA-GS-1) werden Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden vorgegeben, um den beteiligten Planungs- und Immissionsschutzbehörden zu helfen, die Vorgaben des Art.12 der Seveso-II-Richtlinie, der Baunutzungsverordnung und des § 50 BImSchG zu erfüllen und eine sachgerechte Abwägung vorzunehmen hinsichtlich des planungsrechtlichen Grundsatzes, miteinander nicht verträgliche Nutzungen angemessen zu trennen.

Bei Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsempfehlungen kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass die durch einen schweren Unfall im Betriebsbereich hervorgerufenen Auswirkungen unter den getroffenen Annahmen für den Menschen nicht zu einer ernsten Gefahr im Sinne des § 2 Nr. 4 der Störfall-Verordnung führen können.

Da der als Störfallbetrieb eingestufte Betrieb südlich des Plangebiets die Lagerung von Chlor und Ammoniak eingestellt hat, liegt der Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr innerhalb des Achtungsabstandes, sodass die Planungsziele ohne ernste Gefahr im Sinne der Störfallverordnung umgesetzt werden könnten.

3.2.3 Altlastenhinweiskataster

Innerhalb des Änderungsbereichs sind zwei Flächen im Altlasthinweiskataster der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt unter den Katasternummern 6426-010/05 und 6426-10/02 als gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261) handlungsrelevante „Altlastenflächen“ ausgewiesen (Teerkocherei Bothnia, Hafenkanal). Eine Teilfläche wird unter der Katasternummer 6426-11/00 in Bezug auf die gewerbliche Vornutzung (Schrottplatz) als „Altlastenverdachtsfläche“ geführt.

3.2.4 Geruchsgutachten

Im Oktober 2004 wurde für das nordwestlich angrenzende Plangebiet H 67/HF 46 eine Untersuchung zur Geruchssituation (siehe Kapitel 5.5) durchgeführt.

3.2.5 Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Maßnahmen, die in den Boden eingreifen, ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der fraglichen Flächen notwendig ist. Sollten konkrete Untersuchungen erforderlich sein, darf erst nach deren Abschluss mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO vom 13. Dezember 2005, HmbGVBl Nr. 45, S. 557). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit

der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Nach § 12 des Hamburger Gesetzes über das Vermessungswesen wird der Sperrvermerk „Bombenblindgängerverdacht“ in das Hamburger Automatisierte Liegenschaftsbuch (HALB) eingetragen.

3.2.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Städtebaulich - landschaftsplanerische Gutachten

Umweltprüfung

Für den Änderungsbereich wurde gemäß § 13 a Absatz 1 Nummer 2 unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Die maximal zulässige Bodenversiegelung wird nicht erhöht, so dass in Bezug auf dieses Schutzgut sowie für die damit in Wechselwirkung stehenden Schutzgüter Wasserhaushalt und (Lokal-) Klima keine Auswirkungen zu erwarten sind. Auch für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kulturgüter hat die Planänderung keine Auswirkungen.

Die Auswirkungen der Planänderung bestehen primär darin, dass den von außen auf das Plangebiet einwirkenden Umweltbelastungen und Gefährdungspotenzialen in Folge der geplanten Nutzungsänderung zu Gunsten einer schutzbedürftigeren Wohnnutzung ein größeres Gewicht beigemessen werden muss. Durch die Aufnahme von Festsetzungen zum Lärmschutz können jedoch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Des Weiteren ist im Zuge (und als zwingende Voraussetzung) der Planänderung der Achtungsabstand eines südlich des Änderungsbereichs liegenden Störfallbetriebs verringert worden, so dass sich das Kerngebiet, in dem die Wohnnutzung als Ausnahme befindet, nicht mehr in diesem Achtungsabstand befindet. In Folge der Planänderung kommt es folglich zu einer Verringerung des Gefährdungspotenzials für die Nachbarschaft des Störfallbetriebs.

Daher kann von einer Umweltprüfung abgesehen und ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Lärmtechnische Untersuchung

Für das geplante Projekt wurde im August 2012 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Diese wurde im Juli 2013 aktualisiert.

Rahmenkonzept Sprung über die Elbe

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist das Rahmenkonzept Sprung über die Elbe (Bürgerschaftsdrucksache 18/3023 vom 18. Oktober 2005) zu berücksichtigen. Das Änderungsverfahren steht mit den Aussagen des Konzepts in Einklang.

Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind die Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik zu berücksichtigen, die am 23. Januar 2014 von der Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr beschlossen wurden. Das Änderungsverfahren steht mit den Aussagen der Leitlinien in Einklang.

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Entwicklungsplans Harburger Binnenhafen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Harburg 62 wird darin entlang der Neuländer Straße und der Hannoverschen Straße eine gewerbliche Nutzung mit einer zwei- bis sechsgeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bis 1,4 dargestellt. Das Gebiet wird durch einen in Ost-West-Richtung und einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug gegliedert. Entlang der Neuländer Straße und des Östlichen Bahnhofskanals sind zwei weitere Grünstreifen dargestellt.

3.4 Angaben zur Lage und zur gegenwärtigen Nutzung Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Rand des Harburger Binnenhafens und stellt sowohl den Eingangsbereich zur Harburger Innenstadt als auch zum Binnenhafen dar. Das Flurstück 4900, das den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs ausmacht, liegt derzeit brach. In diesem Bereich befinden sich Reste eines ehemaligen Rundgleises.

Entlang der Neuländer Straße befindet sich eine Stellplatzanlage, die nicht mehr genutzt wird. Die ursprünglich oberhalb des Plangebiets verlaufende 110 kV-Freileitung ist zwischenzeitlich auf Kosten der Grundstückseigentümer unterirdisch verlegt worden. In der nordwestlichen Ecke des Änderungsbereichs befindet sich am Östlichen Bahnhofskanal innerhalb der Baugrenzen des Kerngebiets ein Regenwassersielauslass, der nicht überbaut werden darf.

4 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffern 1 und 3.3.1).

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Kerngebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplan Harburg 62 umfasst die Art der dort festgesetzten Nutzung. Zwar wird das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet weiterhin als Kerngebiet festgesetzt, jedoch wird aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im Umfeld sowie aus Anlass eines konkret vorliegenden Bauungs- und Nutzungskonzeptes (siehe Ziffer 2) die durch den Bebauungsplan Harburg 62 ausgeschlossene Wohnnutzung für ausnahmsweise zulässig erklärt. § 2 Nummer 1 Satz 2 der textlichen Festsetzungen wird daher wie folgt geändert:

„Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.“ (vgl. § 1 Nummer 2.1 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung)

Im Sinne einer vorausschauenden Planung ist durch die Schaffung von neuem Wohnraum dafür Sorge zu tragen, dass auch zukünftig die Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Dies ist von besonderer Bedeutung, da die Bevölkerungsvorausschätzung für Hamburg für den Zeitraum 2004 bis 2020 einen Zuwachs um etwa 80.000 Menschen prognostiziert. Hamburg hat daher das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für diesen prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Ziel ist unter anderem die Realisierung von Wohnungen in gut erschlossenen Lagen. Die Ermöglichung einer Wohnnutzung im Kerngebiet trägt zur Umsetzung dieser Ziele bei und kann durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs und damit zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt leisten.

Die Zweckbestimmung des Kerngebiets ist durch die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nicht gefährdet, weil andere denkbare Nutzungen durch die Festsetzung nicht ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkret zu prüfen sein.

5.2 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Planänderungsgebiet wird weiterhin durch die Hannoversche Straße und die Neuländer Straße erschlossen. Änderungen der Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der beabsichtigten Verlegung der Hauptverkehrsstraßenführung durch den Harburger Binnenhafen (Bebauungsplanverfahren Harburg 63-Seevestraße) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Rahmenkonzeptes Harburger Binnenhafen 2006-Fortschreibung 2011 geschaffen werden. Ziel ist es, durch eine direktere Straßenführung mit Anschluss an die Hannoversche Straße eine Verlagerung des LKW- Durchgangsverkehrs sowie der Hauptverkehrsstraßenfunktion von bisher Neuländer Straße - Veritaskai - Kanalplatz – Blohmstraße auf künftig Neuländer Straße - Hannoversche Straße – Seevestraße – Karnapp vorzunehmen. Damit wären verkehrliche und lärmtechnische Entlastungen im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Neuländer Straße verbunden.

5.3 Technischer Umweltschutz

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz des Wohnens vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Der Planungsgrundsatz „Schaffung gesunder Wohnverhältnisse“ (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB) bedeutet grundsätzlich, dass unverträgliche Nutzungen voneinander zu trennen sind (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)). Im Plangebiet Harburg 62 sind aufgrund begrenzter Flächenpotenziale solche Abstandsregelungen oder Zonierungen jedoch kaum möglich. Dieser Ansatz stößt daher an objektive Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den Gebietscharakter und durch die Vorbelastung bestimmt. Grundsätzlich gilt jedoch, dass die künftigen Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind, um die Belastungen durch Verkehrs- bzw. Gewerbelärm auf ein vertretbares Maß zu reduzieren und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Im Kerngebiet ist Wohnen ausnahmsweise zulässig. Da die Wohnfunktion jedoch nicht die vorrangige Nutzung des Kerngebiets ist, wird das Wohnumfeld von den im Kerngebiet üblicherweise auftretenden Störungen geprägt. Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde daher geprüft, in welcher Weise für das Wohnen im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um Belastungen für die künftigen Bewohner durch Gewerbe- und Verkehrslärm auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Für den Industrie- und Gewerbelärm sind die Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) heranziehen, für die Belastungen durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) sind die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) zu berücksichtigen.

Die lärmtechnischen Berechnungen vom August 2012 wurden unter Berücksichtigung des sog. „Schienenbonus“ im Sinne der Anlage 2 zur Verkehrslärmschutzverordnung vorgenommen. Nach § 43 BImSchG darf der Schienenbonus in Planfeststellungsverfahren für den Bau oder die wesentliche Änderung von Schienenwegen nur noch berücksichtigt werden, wenn die öffentliche Auslegung des Plans vor 2015 (bei Eisenbahnen) oder 2019 (bei Straßenbahnen bzw. U-Bahnen) bekannt gemacht ist. Diese Stichtagsregelung erfolgte, um für den Bau oder die wesentliche Änderung von Schienenwegen Planungssicherheit zu erreichen. Des Weiteren dient der gewählte Zeitraum dem fairen Interessenausgleich zwischen Lärmschutz und Planungssicherheit für laufende oder in der Planung weit fortgeschrittene Vorhaben (vgl. BR Drs. 11/13 vom 01.02.13).

§ 43 BImSchG gilt nicht für die Bebauungsplanung und auch nicht für die Geräuschbeurteilung bestehender Schienenwege. Gleichwohl erscheint eine analoge Anwendung vertretbar, da es bei laufenden bzw. weit fortgeschrittenen Planungsvorhaben ebenso darum geht, bereits getroffene Investitionsentscheidungen vor dem Hintergrund einer notwendigen Planungssicherheit nicht zu konterkarieren und wirtschaftliche Schäden zu vermeiden. Da auch bisher in Bauleitplanverfahren von den Maßgaben der 16. BIm-

SchV zur Geräuschbeurteilung abgewichen werden durfte, begegnet es keinen Bedenken, wenn die Bauleitplanung die Wertung des Gesetzgebers im Interesse der Planungssicherheit und der Wirtschaftlichkeit nachvollzieht und bis zu den Stichtagen den Schienenbonus noch berücksichtigt. § 43 BImSchG benennt als Stichtag die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung. Zwar wäre es ggf. vertretbar, im Rahmen der Bauleitplanung auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung der Auslegung abzustellen, allerdings wird im Interesse der Rechtssicherheit des B-Plans auf den Zeitpunkt der Feststellung abgestellt.“

Die lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch potenzielle Emissionen in der Umgebung im Änderungsbereich im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) Überschreitungen des für Wohnen maßgeblichen Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) durch Industrie- und Gewerbelärm zu erwarten sind. Neben den Belastungen durch Industrie- und Gewerbelärm sind an den der Neuländer Straße und der Hannoverschen Straßen zugewandten Seiten der Bebauung zudem Belastungen durch Verkehrslärm zu erwarten, die deutlich über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Damit wird die durch die Rechtsprechung definierte Schwelle, ab der Gesundheitsgefahren nicht mehr ausgeschlossen werden können, überschritten.

Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird daher in den Bebauungsplan die folgende Festsetzung aufgenommen:

- „7.2 Werden an Gebäudeseiten Pegel von 60 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) erreicht oder überschritten, sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Werden an Gebäudeseiten Pegel von 70 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
- 7.3 Zusätzlich ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
- 7.4 Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminde rung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (vgl. § 1 Nummer 2.2 Ziffern 7.2 - 7.4 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung)

Immissionsschutz nachts

Bei den in der TA Lärm und der 16. BImSchV festgelegten Werten handelt es sich eigentlich um Außenpegel, die vor allem einen Schallschutz für den Außenbereich gewährleisten sollen. Die textliche Festsetzung zum Schutz gegen die nächtliche Lärmbelastung zielt jedoch auf die Einhaltung eines Innenraumpegels von höchstens 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster ab. Diese Vorgehensweise ist gerechtfertigt. Schutzziel der TA Lärm und der 16. BImSchV ist es nämlich nicht, nachts einen ungestörten Aufenthalt im Freien, sondern eine ungestörte Nachtruhe im Gebäude zu ermöglichen. Eine ungestörte Nachtruhe ist nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung bei etwa 30 dB(A) im Rauminnen gegeben. Die gemäß der lärmtechnischen Regelwerke einzuhaltenden Richt- oder Grenzwerte sollen indirekt wirken, indem sie die Einhaltung dieses Innenraumpegels gewährleisten. Daher ist es gerechtfertigt, das Schutzziel der ungestörten Nachtruhe – neben anderen Maßnahmen des Bebauungsplans – auch durch die Festlegung eines Innenraumpegels für Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu erreichen, da so das gleiche Ziel verfolgt wird. In der Regel wird durch ein gekipptes, konventionelles Fenster ein Außenpegel um etwa 15 dB(A) gemindert und somit über die Richt- oder Grenzwerte die Einhaltung eines in der Nacht angestrebten, verträglichen Innenraumpegels gewährleistet. Durch besondere Fensterlösungen kann im teilgeöffneten Zustand jedoch eine Pegelminderung von etwa 20 bis 25 dB(A) erreicht werden. Mit Hilfe dieser besonderen Fensterkonstruktionen kann folglich eine Wohnnutzung auch in stärker verlärmten Bereichen ermöglicht werden.

Zurzeit ist die Verkehrslärmbelastung im Änderungsbereich jedoch so hoch, dass auch durch lärmoptimierte Fensterkonstruktionen dieser erforderliche Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts nicht erreicht werden kann. Schlafräume müssen daher gemäß § 1 Nummer 4 Ziffer 7.2 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung bei den vorhandenen Pegeln von 60 dB(A) oder mehr zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Zusätzlich wird durch § 1 Nummer 4 Ziffer 7.3 zweifelsfrei sichergestellt, dass durch bestimmte, in der Festsetzung genannte Maßnahmen sicherzustellen ist, dass in allen Schlafräumen tatsächlich ein Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten wird. Dieser Wert muss bei teilgeöffnetem Fenster erreicht werden. Dieses Erfordernis eines gekippten bzw. teilgeöffneten Fensters basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern lässt sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken ableiten. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt – sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes, die darauf hinauslaufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Aus diesem Grund kommt der Diskussion über die Breite der sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern auch aus physikalischer Sicht eine besondere Bedeutung zu; sie muss ausreichend groß sein, damit der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden. Der Wert von 30 dB(A)

gilt lärmquellenunabhängig und kann daher sowohl für Verkehrslärm als auch für Gewerbelärm einen gesunden Schlaf für die Bewohner gewährleisten.

Durch die Festsetzung § 1 Nummer 4 Ziffer 7.3 darüber hinaus auch berücksichtigt, dass durch die geplante Verlegung der Seevestraße die Verkehrsströme in der Neuländer Straße deutlich gesenkt werden können. Dies wird perspektivisch zu einer erheblichen Verbesserung der Lärmsituation führen. In diesem Fall sind Pegel von unter 60 dB(A) in der Nacht zu erwarten und Schlafräume könnten auch nach Norden zur Neuländer Straße angeordnet werden, da der dann zu erwartende Lärmpegel z.B. durch optimierte Kastenfensterkonstruktionen oder verglaste Loggien abgebaut werden könnte, so dass Innenpegel von 30 dB(A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster möglich erscheinen.

Die vorgeschlagenen Lärmschutzfestsetzungen bieten somit geeignete Möglichkeiten der Konfliktbewältigung für den Nachtlärm bei beiden Fallkonstellationen - zunächst Wohnungsbau und erst dann Realisierung der Neuen Seevestraße bzw. zunächst Realisierung der Neuen Seevestraße und erst dann Wohnungsbau - an. Die Entscheidung, welcher Schutzstandard umzusetzen ist, muss angesichts der dann aktuellen Immissionssituation im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Immissionsschutz tags

Werden tags Lärmpegel von 70 dB(A) oder mehr erreicht, ist nach aktueller Rechtsprechung die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschritten und gesunde Wohnverhältnisse sind demnach ohne Immissionsschutzmaßnahmen nicht mehr gewährleistet, insbesondere auch weil eine ungestörte Kommunikation in den Wohnräumen nicht mehr stattfinden kann.

§ 1 Nummer 4 Ziffer 7.2 regelt daher, dass vor den Fenstern von Wohnräumen, die sich zu einer derart belasteten Fassade orientieren, bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen sind. Die maßgeblichen Immissionswerte werden damit durch das Prinzip der Zweischaligkeit erreicht. Bei einer zweischaligen Fassade liegt der maßgebliche Immissionsort im verglasten Vorbau o.ä., der selbst kein Wohnraum ist, und der dahinterliegende Wohnraum wird durch die Schalldämmung des Vorbaus geschützt. Die Vorlagerung einer Schale bewirkt die Verminderung der Pegel vor der eigentlichen Fassade. Vor den Fenstern der Wohnräume werden Pegel erreicht, die deutlich unter 70 dB(A) tags liegen.

Immissionsschutz Außenwohnbereiche

Bei Werten ab 65 dB(A) tagsüber sind zusätzliche Regelungen für die Außenwohnbereiche erforderlich (d.h. Balkone, Loggien oder Terrassen), weil nach dem derzeitigen Stand der Lärmwirkungsforschung bei einer entsprechenden Lärmbelastung das Herzinfarkt deutlich ansteigt. Ab diesem Schallpegel sind daher aus gesundheitlicher Sicht Schutzmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Außenwohnbereiche sind deshalb möglichst zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder zu verglasen, also sind z. B. Wintergärten statt Balkonen vorzusehen.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmissionen soweit reduziert werden, dass ein gesundheitsschädlicher Außenlärmpegel gar nicht mehr besteht und ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen wird.

Bedingte Festsetzung

Vor dem Hintergrund der komplexen Lärmproblematik sind gesunde Wohnverhältnisse nur zu erwarten, wenn für die geplante Wohnnutzung stets eine lärmabgewandte Gebäudeseite besteht (vgl. v.a. § 1 Nummer 4 Ziffer 7.2). Diese kann aber erst entstehen, wenn entlang der östlichen und ggf. südlichen Seite des Plangebietes Harburg 62 ein durchgehender Gebäuderiegel errichtet wurde, um den von dort und von der weiter östlich gelegenen Bahntrasse in das Plangebiet eindringenden Lärm zu puffern. In den Bebauungsplan wird daher zusätzlich zu den oben beschriebenen Festsetzungen eine bedingte Festsetzung aufgenommen:

„7.5 Im Kerngebiet darf eine Wohnnutzung erst dann realisiert werden, wenn südlich und östlich der Wohnnutzung durch die Errichtung von Gebäuden innerhalb der mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereiche des Änderungsgebiets der Nachtpegel an den straßenabgewandten Gebäudeseiten der Wohngebäude auf maximal 54 dB(A) verringert wird.“ (vgl. § 1 Nummer 2.2 Ziffern 7.5 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung)

Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume

Der Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume ist bereits durch die vorhandene Immissionsschutzfestsetzung des Harburg 62 gewährleistet. Durch § 1 Nummer 2.2 wird die Ziffer 7.1 lediglich klarstellend um die Begrifflichkeit der gewerblichen Aufenthaltsräume ergänzt:

„7.1 Im Kerngebiet sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die gewerblichen Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von gewerblichen Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch baulichen Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.“

5.4 Schadstoffbelastungen des Bodens

Innerhalb des Änderungsbereichs sind zwei Flächen im Altlasthinweiskataster geführt (Katasternummern 6426-010/05 und 6426-10/02). Eine weitere Teilfläche wird unter der Katasternummer 6426-11/00 als „Altlastenverdachtsfläche“ geführt.

Für eine abschließende Gefährdungsabschätzung erfolgt im Bereich südwestlich des ehemaligen Hafenskanals (u.a. Teerkocherei) ein umfangreiches Stau- und Grundwassermonitoring über ein auch langfristig weiter zu erhaltendes und an die Projektplanung anzupassendes Messstellennetz.

Der Grundstückseigentümer einer Altlast- oder Altlastverdachtsfläche hat, neben den bestehenden Verpflichtungen des eigentlichen Verursachers, alle öffentlich-rechtlich gemäß BBodSchG begründeten Anforderungen hinsichtlich der Untersuchung und Gefährdungsabschätzung sowie die Sanierung bekannter Boden- und Grundwasserverunreinigungen sicherzustellen. Für einen Teilbereich der Fläche wurden 2011 bereits Bo-

densanierungsmaßnahmen zur Entfernung besonders belasteter und für den Hauptgrundwasserleiter besonders relevanter Belastungsschwerpunkte durchgeführt (Quellenanierung). Es sind allerdings Restbelastungen verblieben, so dass es zu erhöhten Schadstoffmobilisierungen in den Hauptgrundwasserleiter kommen kann, wenn in entsprechenden Bereichen des Areals Baumaßnahmen ausgeführt werden. Diese Mobilisierungseffekte sowie die Anforderungen an das nachsorgende Grundwassermonitoring sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Insgesamt ist aufgrund der Schadstoffbelastungen der Böden des Änderungsbereichs eine Realisierung der mit den Planungen verbundenen Baumaßnahmen erst möglich, wenn in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz durch einen qualifizierten Sachverständigen ein Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG in Verbindung mit dem Anhang 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 262) erstellt wurde.

Die Fläche ist in dem festgestellten Bebauungsplan Harburg 62 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

5.5 Geruch

Das Plangebiet ist Geruchsimmissionen ausgesetzt, die durch angrenzende Betriebe und Betriebe der Umgebung verursacht werden. Als Geruchsquellen im Umfeld des Planungsgebietes sind neben Futtermittelbetrieben, Nahrungsmittelbetriebe, Raffinerien und Tanklager vorhanden.

Im Oktober 2004 wurde ein Geruchsgutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Harburg 67/ Heimfeld 47 (Schloßinsel) auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3940 für die Bewertung der Geruchsimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durchgeführt. Aufgrund der räumlichen Nähe kann diese Bewertung auf das Plangebiet übertragen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die derzeitige Geruchssituation im Plangebiet durch den Einfluss der Geruchsqualität „Futtermittel“ geprägt wird, deren Quellen außerhalb des Untersuchungsgebietes vermutlich in westlicher aber auch in nördlicher Richtung liegen. Die weiteren relevanten Geruchsqualitäten treten dagegen nur räumlich stark begrenzt (Gewürze/Tee und Holz) und/oder in vergleichsweise geringeren Zeitanteilen (Raffinerie/ Gummi) auf. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Geruchsimmissionen im Plangebiet insbesondere für Futtermittel die Immissionswerte der GIRL und damit die Erheblichkeitsschwelle nach Bundes-Immissionsschutzgesetz deutlich überschreiten. Obwohl die GIRL in Hamburg nicht eingeführt ist, wurde das Gutachtenergebnis hieran orientierend ausgewertet.

Die festgestellten Gerüche sind als nicht gesundheitsschädigend und nicht stark beeinträchtigend eingestuft worden und haben bislang in der zum Plangebiet gewerblich-industriell geprägten Nachbarschaft keine Beschwerden hinsichtlich der subjektiven Wahrnehmung einer Geruchsbelästigung geführt. Die vorgefundene Geruchsbelastung ist nahezu identisch mit der Größenordnung der Geruchsbelastung der festgestellten Bebauungspläne Harburg 59, Harburg 67/ Heimfeld 46 und Harburg 61/ Heimfeld 45. In

diesen Bebauungsplänen wurde eine Vereinbarkeit der ermittelten Geruchsbelastung mit dem Nutzungsziel – in den Kerngebietsflächen anteilige Wohnnutzungen zu ermöglichen – gesehen.

5.6 Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser kann in den Östlichen Bahnhofskanal, der seine Vorflutfunktion beibehält, eingeleitet werden.

5.7 Schmutzwasserableitung

Das Plangebiet ist nach dem Trennsystem besiedelt. In der Neuländer Straße sind Schmutz- und Regenwassersieel vorhanden. Die Schmutzwassersieel in der Neuländer Straße verfügen über ausreichende Kapazitäten, um eine sichere und schadlose Ableitung des Schmutzwassers aus dem Kerngebiet zu gewährleisten.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bebauungsplanänderung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits als Kerngebiet festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum erweitert wird. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung

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

7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne

Für das in der Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Harburg 62 bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Harburg 62 geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist etwa 4,2 ha groß.

8.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans Kosten für den Ankauf von Straßenverkehrsflächen.