

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Harburg 62

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/ 01 vom 2. Januar 2001 (Amtl. Anz. S. 113) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. März 2001 und 2. Oktober 2002 (Amtl. Anz. 2001 S. 1064, 2002 S. 4273) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnten daher unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

2. Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan Harburg 62 sollen die Voraussetzungen für die Umsetzung der Ziele der Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen geschaffen werden, die für diesen Bereich den zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt gewerbliche und industrielle Nutzung formuliert hat. Ziel der Entwicklungsplanung ist es, verfügbar gewordene Flächen einer Nutzung zuzuführen, die der hochwertigen Lage des Standortes entspricht. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Nutzungspotentiale sowie der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Firmen ggf. auch auf außerhalb des Binnenhafens liegenden Flächen gesichert und weiterentwickelt werden.

Für den nördlichen Bereich der Bahnhofsinsel wird auf den zurzeit untergenutzten Flächen die Schaffung einer zukunftsorientierten gewerblichen und industriellen Nutzung mit hochwertigen Arbeitsstättenflächen angestrebt. Die Bahnhofsinsel liegt in direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplan Harburg 59, der Kerngebietsnutzungen (in Teilbereichen mit Wohnanteil), Gewerbegebietsnutzungen sowie Grünflächen festsetzt. Die angestrebte Nutzung soll daher auch inhaltlich mit dem geplanten „High-Tech-Hafencampus“ auf der ehemaligen Güterbahnhofsfläche kompatibel sein (d.h. mit Technologie, Forschung und Produktion vereinbar). Darüber hinaus liegt die Fläche an einem der künftigen Zugänge zum Entwicklungsbereich Binnenhafen mit einer wesentlichen Bedeutung für die Außenwirkung Harburgs; dies erfordert eine entsprechende Nutzungsdichte und -qualität. Zugleich soll im südlichen Bereich des Plangebiets ein vorhandener Industriebetrieb planungsrechtlich gesichert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Die Neuländer Straße / Nartenstraße und die Hannoversche Straße sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Die Bahngleise sind ebenfalls dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Bereich im Landschaftsprogramm die Milieus „Gewerbe / Industrie und Hafen“, „Gewässerlandschaft“ und „Wald“ (in dieser geringen Ausdehnung in der Funktion als Schutzgrün gedacht) dar. Darüber hinaus sind die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, „Grüne Wegeverbindungen“ in Nord-Süd-Richtung entlang des Östlichen Bahnhofskanals, in Ost-West-Richtung entlang der Neuländer Straße und südlich des Plangebiets und „Entwickeln des Landschaftsbildes“ im nordwestlichen Bereich dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a), „Stillgewässer“ (4), „Wälder auf künstlichen Standorten, Immissionsschutzwälder“ (8e) und „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141) weist für die Bahnhofsinsel „Industriegebiet“ aus. Der Teilbebauungsplan TB 241 vom 19. März 1955 (HmbGVBl. S. 155) weist für die Nartenstraße Straßenfläche aus. Die Fluchtlinienpläne 29 vom 8. August 1891, 46 vom 28. März 1894 und 77 vom 20. Dezember 1922 legen im Bereich Neuländer Straße und Hannoversche Straße Straßenbegrenzungslinien fest.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche im Fachinformationssystem Boden geführte Altlasten (siehe Ziffer 5.9).

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Plangebiet besteht der Verdacht auf Ablagerung von Kampfmitteln. Das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen von Untergrundarbeiten und Bodenbewegungen ist die zuständige Dienststelle des Kampfmittelräumdienstes zu beteiligen.

3.2.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen

Die damalige Senatskommission für Umweltpolitik und Stadtentwicklung leitete im November 1990 die Entwicklungsplanung für den Harburger Binnenhafen ein, die im September 1995 als „Orientierungsrahmen Harburger Binnenhafen“ beschlossen wurde. Der Orientierungsrahmen bildete die inhaltliche Grundlage für den Wettbewerb Hafencampus und damit auch für den Bebauungsplan.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt die "Nutzungsstruktur" des Orientierungsrahmens entlang der Neuländer und der Hannoverschen Straße gewerbliche Nutzung mit einer zwei- bis sechsgeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bis 1,4 dar. Am Östlichen Bahnhofskanal ist bestandsgemäß für den dort ansässigen Betrieb gewerblich / industrielle Nutzung dargestellt. Ein in Ost-West-Richtung und ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug gliedern das Gebiet. Entlang der Neuländer Straße und des Östlichen Bahnhofskanals sind ebenfalls zwei Grünstreifen dargestellt.

3.3.2 Wettbewerb Hafencampus

Das Plangebiet wurde in den städtebaulichen Ideenwettbewerb, der Ende 1999 / Anfang 2000 durchgeführt wurde, einbezogen. Das Wettbewerbsergebnis wurde in seinen Grundzügen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Der Funktionsplan sieht an der Neuländer Straße einen ca. 100 m breiten Streifen für eine 4- bis 5-geschossige Kerngebietsnutzung vor. Zwei 8- bzw. 12-geschossige Baukörper werden als städtebauliche Akzente am Hafenbecken (Neuländer Straße / Ecke Nartenstraße) und am Eingangsbereich Neuländer Straße / Hannoversche Straße platziert. Die zurückspringende Bebauung an der Ecke Neuländer Straße / Hannoversche Straße berücksichtigt einen Hochspannungsmast, der hier bei der unterirdischen Verlegung der Hochspannungsleitung im westlichen Bereich errichtet werden müsste.

Das Gebiet wird über eine Stichstraße von der Hannoverschen Straße aus erschlossen. Der Bereich südlich der Erschließungsstraße ist einer Gewerbenutzung vorbehalten.

3.3.3 Gutachten

Zwischen 1985 und 2003 wurden die Flächen hinsichtlich ihrer Schadstoffbelastung untersucht. Im Dezember 2000 wurde eine Lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Harburger Binnenhafens und stellt sowohl den Eingangsbereich zur Harburger Innenstadt als auch zum Binnenhafen dar. Ein Großteil des Flurstücks 4900 der Gemarkung Harburg liegt brach. In diesem Bereich befinden sich Reste des ehemaligen Rundgleises. An der Neuländer Straße 16 befindet sich ein Kfz-Handel. Im rückwärtigen Bereich liegt ein Fassreinigungsbetrieb. Eine oberirdische 110 kV-Hochspannungsleitung überquert das Plangebiet in Ost-West-Richtung parallel zur Neuländer Straße. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets auf dem Flurstück 2999 liegt die Netzstation 1324 der Hamburgischen Electricitätswerke AG. Die Netzstation, die zur Netzstation führenden Kabel und ein Düker im Östlichen Bahnhofskanal müssen aus versorgungstechnischen Gründen vorerst erhalten bleiben.

Auf dem Flurstück 1015 (Neuländer Straße 2) verläuft eine Abwasserleitung. Ebenso befindet sich auf dem Flurstück 1015 eine Zivilschutzeinrichtung, die jedoch zum Abriss freigegeben ist und überplant werden kann.

Auf dem Flurstück 4901 ist ein Betrieb für die Distribution, Lagerung und Konfektionierung von Chemikalien angesiedelt.

3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Tier- und Pflanzenwelt

Der nördliche Teil des Plangebietes stellt sich, bis auf einen als Stellplatz genutzten Streifen südlich der Neuländer Straße, aktuell als Brache dar. Neben aufwachsenden Baumsämlingen der Arten Pappel, Birke und Weide sind diese Flächen durch eine ruderale Grasflur geprägt. Baumbestand ist bis auf wenige Einzelexemplare nur in den Randzonen vorhanden. Eine Baumreihe aus Pyramidenpappeln prägt im Norden den ehemaligen Verlauf des östlichen Hafenkanales. Eine durchlaufende, nur durch die Grundstückszufahrten unterbrochene Baumreihe, die von großkronigen Pappeln dominiert wird, markiert den östlichen Grenzverlauf der Bahnhofsinsel entlang der Hannoverschen Straße. Entlang der befestigten Uferböschungen des Östlichen Bahnhofskanals haben sich Weidengebüsche und vereinzelt Röhrichte etabliert.

Eine kontinuierliche Verbesserung der Gewässerqualität hat zur Erholung des Fischbestandes beigetragen. So kann seit einigen Jahren wieder eine Fischwanderung durch den Östlichen Bahnhofskanal in die Seeve beobachtet werden. Aufgrund des hohen Störungspotentials sind die Brachflächen als Lebensraum für Tiere nur von untergeordneter Bedeutung.

Boden

Die natürlichen Bodenverhältnisse der Flussmarschen sind seit mindestens ein- einhalb Jahrhunderten durch mehrmetermächtige Bodenauffüllungen überprägt. Aufgrund der historischen Nutzung der Bahnhofsinsel als Industriefläche für Produktion und Güterumschlag ist der Boden in unterschiedlichen Graden belastet.

Der aktuelle Versiegelungsgrad der nördlichen Industriebrache und der ehemaligen Bahnanlagen ist relativ gering. Die Bodenfunktionen sind hier noch zum Teil intakt. Die Betriebsflächen des dort ansässigen Betriebes sind aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nahezu vollständig versiegelt.

Wasser

Der Östliche Bahnhofskanal weist einen tideunabhängigen Wasserstand auf. Der südlich des Bebauungsplangebiets verlaufende Seevekanal führt von Süden stetig Wasser dem Bahnhofskanal zu. Die Gewässergüte hat sich gemäß Gewässergütekarte (1999) in den vergangenen Jahren von der Stufe IV „übermäßig verschmutzt“ in den Bereich II – III „kritisch belastet“ verbessert. Der östliche Bahnhofskanal übernimmt die Vorflutfunktion für die von den Straßenverkehrsflächen und angrenzenden Bauflächen abgeleitete Oberflächenentwässerung. In den siebziger Jahren wurde der Östliche Hafenkanal verfüllt. Das Grundwasser steht ca. 2 m unter Flur an.

Luft

Auf den nördlichen Flächen tragen die Grasvegetation und der Baumbestand durch bioklimatische Leistungen wie Staubfilterung und Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit zu einem ausgewogenen Kleinklima bei. Die im südlichen Bereich vorherrschende Überbauung der Flächen trägt durch eine hohe Abstrahlungsinintensität zu einer Verstädterung des Kleinklimas bei. Lokale betriebs- und straßenverkehrsbedingte Emissionen sind in den letzten Jahren deutlich reduziert worden. Staub- und Geruchsbelästigungen treten nur noch in geringem Umfang auf.

Landschaftsbild

Raumprägender Baumbestand rahmt straßenbegleitend im Norden und Osten das Plangebiet ein. Diese linearen Baumreihen stellen die einzigen vertikal den Raum prägenden Strukturmerkmale dar. Der nördliche Teil des Gebietes mit den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs stellt sich heute als Industriebrache dar, während der südliche Teil mit industriell-gewerblicher Bebauung überprägt ist. Der über 150 Jahre alte Östliche Bahnhofskanal stellt einerseits eine klare Zäsur der Bahnhofsinsel und andererseits ein prägendes wasserbauliches Strukturelement des Harburger Binnenhafens dar.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde nicht durchgeführt.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Kerngebiet

Entlang der Neuländer Straße wurde ein bis ca. 55 m breiter Streifen als Kerngebiet festgesetzt, um an dieser Stelle einerseits die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs zu berücksichtigen und andererseits eine städtebaulich ansprechende Straßenrandbebauung zu ermöglichen. Es wurde zum größten Teil eine Flächenausweisung bestimmt, um einen Gestaltungsspielraum für die zukünftige Bebauung zu gewährleisten. In diesem Bereich wird eine geschlossene Bauweise ausgewiesen, um hier ein angemessenes Gegenüber zur denkmalgeschützten Fassade der gegenüber liegenden Fabrik zu erreichen. Voraussetzung für die vorgesehene Ausweisung und die Realisierung der Bebauung ist, dass die zurzeit vorhandene oberirdische 110 kV-Elektrizitätsleitung im Bereich vom Östlichen Bahnhofskanal bis zu einem neu zu errichtenden Mast im Eckbereich Neuländer Straße / Hannoversche Straße unterirdisch verlegt wird. Sollte die Leitung oberirdisch verbleiben, müsste die Bebauung einen Schutzabstand einhalten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Sie orientiert sich damit am Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ist nicht voll ausgeschöpft worden, um in diesem Bereich eine angemessene Freiflächenqualität zu ermöglichen. Für die im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung einhergehende Versiegelung für Verkehrsflächen auf dem Grundstück reichen die nach § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nicht aus und würden zu einer Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen. Daher kann im Kerngebiet die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung um bis zu 50 vom Hundert (v.H.) überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 2).

Die Ausweisung einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung als Mindest- und Höchstmaß im mittleren Bereich orientiert sich an der Höhenentwicklung der gegenüber liegenden Gebäude (außerhalb des Plangebiets). Am Östlichen Bahnhofskanal und im Eckbereich Neuländer Straße / Hannoversche Straße werden zwei Baukörper mit 8 bis 12 Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß bzw. 8 Vollgeschossen als Höchstmaß und Bautiefen von 17 m bzw. 18 m festgesetzt. Mit diesen beiden Gebäuden sollen städtebauliche Akzente gesetzt werden. Die außergewöhnliche Situation des Hafenbeckens im nordwestlichen Plangebiet soll mit einem fernwirksamen Baukörper mit „Landmark-Charakter“ betont werden. Das Gebäude im Eckbereich Neuländer Straße / Hannoversche Straße soll das Eingangstor zum Harburger Binnenhafen markieren.

Im Kerngebiet sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993

(BGBl. I S. 466, 479), Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).

Durch den Ausschluss von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandels- und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben sollen Entwicklungen und Versorgungsfunktionen des Bezirkszentrums Harburg vor einem unerwünschten Nebenstandort geschützt werden.

Die städtebauliche Verteilung sogenannter "Zentraler Standorte" ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" und seiner Fortschreibung. Deshalb soll verhindert werden, dass eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Nutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. Auf der Grundlage der Zentrenplanung ist die Planung für das Bezirkszentrum Harburg mit einem differenzierten Angebot nicht nur auf dem Sektor der Güter des täglichen Bedarfs, sondern auch auf dem Sektor der Dienstleistungen und Verwaltungsbetrieben worden. Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietsfläche würde die Ausgewogenheit des Bezirkszentrums und seinen weiteren Ausbau gefährden und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Auch im westlich angrenzenden Bebauungsplan Harburg 59 sind kleinere Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf in begrenztem Umfang zulässig, sodass hier insgesamt eine Nahversorgung für das Gebiet erfolgen kann.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der generelle Ausschluss von Einzelhandel aufgehoben. Es wird nunmehr nur der großflächige Einzelhandel nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Darüber hinaus wurde der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften aufgehoben. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Der Ausschluss von Tankstellen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 sowie § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO soll gewährleisten, dass die Flächen den an dieser Stelle städtebaulich gewünschten höherwertigen Nutzungen vorbehalten bleiben und nicht durch Nutzungen in Anspruch genommen werden, die nicht mit einem innovativen High-Tech-, Forschungs- und Produktionsstandort wie dem Harburger Binnenhafen kompatibel sind. Zudem sind Tankstellen im näheren Umfeld in ausreichendem Maß vorhanden.

Ausnahmen für sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden aufgrund der Lärmbelastung ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird die Zielsetzung verfolgt, das vorgesehene Konzept für das Gebiet nicht zu gefährden. Das Konzept, das aus der Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen resultiert, soll analog zum westlich angrenzenden ehemaligen Güterbahnhofsgelände ein hochwertiges und zukunftsorientiertes Standortprofil für den nördlichen Bereich der Bahnhofsinsel sicherstellen, das

weitere Impulse für die Entwicklung des gesamten Harburger Binnenhafens liefern soll. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung dieser städtebaulichen Zielsetzung.

5.2 Gewerbegebiet

Das festgesetzte gegliederte Gewerbegebiet soll vorrangig der Unterbringung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe dienen. Im Hinblick auf eine wirtschaftliche und den Betrieben gerecht werdende Ausnutzung der Gewerbegrundstücke ist für das Gewerbegebiet eine Flächenausweisung getroffen worden, bei der auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet wurde. Hiermit soll eine individuelle Anordnung der Gebäude ermöglicht werden.

Das zulässige Maß für die bauliche Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Die Festsetzung ermöglicht einen Begrünungsanteil von 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen (s. Ziffer 5.10).

Ferner wird im rückwärtigen Bereich eine Gebäudehöhe von 12 m über Straßenniveau als Höchstmaß und in einem 20 m breiten Streifen entlang der Hannoverschen Straße eine Gebäudehöhe von 12 m bis 16 m über Straßenniveau als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Damit soll eine Staffelung in der Höhenentwicklung von der Hannoverschen Straße zum Östlichen Bahnhofskanal erreicht werden.

Die Festsetzung im rückwärtigen Bereich erfolgte in Anlehnung an die westlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan Harburg 59. Die Festsetzung der Gebäudehöhe von 12 m bis 16 m im 20 m-Streifen entlang der Hannoverschen Straße soll eine ansprechende Straßenrandbebauung und damit eine städtebauliche Aufwertung des Straßenrandes ermöglichen. In § 2 Nummer 4 ist festgelegt, dass auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Durch diese Festsetzung sollen attraktive und repräsentative Eingangsbereiche an der Hannoverschen Straße und ein möglichst gut gestaltetes Erscheinungsbild entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche entstehen.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1).

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Bauflächen im Gewerbegebiet für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen vorgehalten und nicht durch Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern für den täglichen Bedarf ist vornehmlich durch das Bezirkszentrum Harburg gewährleistet.

Der Harburger Binnenhafen, an dessen östlichem Rand sich das Plangebiet befindet, ist von einer sehr heterogenen Nutzungsstruktur geprägt. Im westlichen Umfeld des Plangebiets haben sich durch Umnutzung historischer Industriegebäude in den letz-

ten Jahren zahlreiche höherwertige, sensible Nutzungen angesiedelt. Andererseits hat ein 1997 im Gebiet des westlich angrenzenden Bebauungsplans Harburg 59 durchgeführtes Geruchsgutachten gezeigt, dass in diesem Bereich erhebliche Geruchsimmissionen vorzufinden sind.

Mit dem Ausschluss von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben, Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäusern und Lagerplätzen soll verhindert werden, dass das neu anzusiedelnde Gewerbe mit hochwertigen Arbeitsstättenflächen durch stark flächenbeanspruchende oder umweltbelastende Nutzungen verdrängt wird. Die Flächen sollen den an dieser Stelle städtebaulich gewünschten höherwertigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und nicht durch Nutzungen in Anspruch genommen werden, die nicht mit einem innovativen High-Tech-, Forschungs- und Produktionsstandort wie dem Harburger Binnenhafen kompatibel sind bzw. dort sinnvollerweise nicht untergebracht werden sollten, da sie bereits im angrenzenden Kerngebiet errichtet werden können (Schank- und Speisewirtschaften). Darüber hinaus soll mit dieser Einschränkung eine vertretbare Einpassung des Gewerbegebiets in das städtebauliche Umfeld insbesondere mit den westlich angrenzenden hochwertigen Kerngebietsflächen mit Wohnanteil im Bebauungsplan Harburg 59 sowie mit Berücksichtigung der Lage zum Harburger Zentrum (500m Luftlinie) erreicht werden. Zudem sind Tankstellen im näheren Umfeld (Nartenstraße, Großmoorbogen, Buxtehuder Straße) in ausreichendem Maß vorhanden.

Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2). Der Ausschluss der nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen entgegenwirken. Eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung hat gezeigt, dass Betreiber von Vergnügungsstätten gerade diejenigen bereits erschlossenen und verkehrsgünstigen Bereiche bevorzugen, die von der städtebaulichen Zuordnung den typischerweise in Gewerbegebieten anzusiedelnden Betrieben vorbehalten bleiben sollen. Eine Verdrängung der in dem Gewerbegebiet erwünschten arbeitsplatzintensiven Nutzung soll verhindert werden. Der vorgenommene Ausschluss stellt somit eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

5.3 Industriegebiet

Für das Flurstück 4901 wird Industriegebiet festgesetzt. Damit die umgebenden Nutzungen (die vorgesehenen hochwertigen Kerngebietsflächen mit Wohnanteil im Bereich des Bebauungsplans Harburg 59 befinden sich in ca. 120 m Entfernung von Baugrenze zu Baugrenze, das Harburger Zentrum ist ca. 500 m entfernt) geschützt werden, ist eine Gliederung des Industriegebiets vorgenommen worden. Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe, die erhebliche Luftverunreinigungen einschließlich Geruchsbelästigungen für die Umgebung verursachen können, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Durch diese Gliederung soll angestrebt werden, dass sowohl eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation in diesem Bereich

erzielt wird als auch der ansässige und nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte Betrieb weiterhin bestehen bleiben kann. Die Beschränkung der planerischen Festlegung des Industriegebiets stellt darauf ab, dass bei neuen Betriebsgenehmigungen oder Umstrukturierungen keine erheblichen Luftverunreinigungen und Geruchsbelästigungen im Umfeld des Harburger Binnenhafens verursacht werden, die einer wesentlichen Aufwertung dieses Bereiches in bezug auf die hochwertigen Nutzungen im angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Harburg 59 und des weiteren Umfelds des Harburger Binnenhafens entgegenstehen. Die Auflagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz werden von der in Rede stehenden Firma bereits jetzt erfüllt. Die Ausweisungen sind auch für die Anwendung neuer Technologien offen; sie dienen allerdings dazu, umweltgefährdende Entwicklungen zu vermeiden, die auch nach den Standards des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unzulässig wären. Abschließend erscheint die Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebiets auch wegen des relativ großen Abstands zum Kerngebiet mit zulässigem Wohnanteil im Bereich des Harburg 59 und der dazwischen liegenden Bereiche Östlicher Bahnhoftkanal, Parkanlage und Gewerbegebiet im Rahmen der Abwägung als ausreichend. Darüber hinaus wurde auch dem Grundsatz der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen Rechnung getragen. In unmittelbarer Umgebung zum ausgewiesenen Industriegebiet befindet sich angrenzend eine Staffelung von Gewerbe- zu Kerngebiet, bzw. Industriegebiet nach Baustufenplan.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Bauflächen nicht durch Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern für den täglichen Bedarf ist vornehmlich durch das Bezirkszentrum Harburg gewährleistet. Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund der eingegangenen Anregung auf die beispielhafte Aufzählung von Nutzungen in der textlichen Festsetzung verzichtet. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Es wurde eine Flächenausweisung gewählt, um eine wirtschaftliche, dem Betrieb gerecht werdende Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Auf die Festsetzung einer Bauweise ist verzichtet worden, um eine individuelle Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

Das zulässige Maß für die bauliche Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Die Festsetzung ermöglicht einen Begrünungsanteil von 20 v.H. der Grundstückflächen.

Die festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) beträgt 8,0. Dieser Wert bleibt unter der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenze. Hier soll mit Rücksicht auf die westlich angrenzenden Gewerbe- und Wohngebiete eine Nutzungsdichte bestimmt werden, die auf die stadträumliche Qualität der umliegenden geplanten hochwertigen Bebauung Bezug nimmt.

Im rückwärtigen Bereich wird eine Gebäudehöhe von 12 m über Straßenniveau als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die westlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan Harburg 59.

In einem 20 m breiten Streifen entlang der Hannoverschen Straße ist eine Gebäudehöhe von 12 m bis 16 m als Mindest – und Höchstmaß festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollen hier analog zum Gewerbegebiet ein attraktiver und repräsentativer Eingangsbereich an der Hannoverschen Straße und ein möglichst gut gestaltetes Erscheinungsbild entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche entstehen. Der Betrieb beabsichtigt eine Neuordnung der Nutzungen auf dem Flurstück und in diesem Zusammenhang die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes an der Hannoverschen Straße. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Breite des Streifens entlang der Hannoverschen Straße, für den eine Gebäudehöhe von 12 m bis 16 m als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt wurde, aufgrund der eingegangenen Anregung von 45 m auf 20 m reduziert. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Durch die Reduktion der Breite des Streifens auf 20 m erhält der Betrieb eine größere Gestaltungsflexibilität. Eingeschossige Gebäudeteile sind dabei nicht zur Hannoverschen Straße, sondern in den rückwärtigen Grundstücksbereich zu orientieren, damit ein ansprechendes Erscheinungsbild mit einer Gebäudehöhe von mindestens 12 m zur Hannoverschen Straße gewahrt bleibt. Untergeordnete Gebäudeteile mit einer geringen Grundfläche können auch bei einer geringeren Höhe als 12 m zur Hannoverschen Straße angeordnet werden.

5.4 Gestalterische Anforderungen

Im Plangebiet sind Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Das Plangebiet ist umgrenzt von übergeordneten Verkehrswegen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Werbewirtschaft an wichtigen Straßen- und Fußwegverbindungen bevorzugt Großwerbetafeln (Werbeflächen mit einer Breite von mindestens 3,5 m und einer Höhe von mindestens 2,5 m) aufstellt. Diese Art der Werbung steht nicht mit dem gestalterischen Anspruch für das neue hochwertige Kern- und Gewerbegebiet im Einklang. Innerhalb des Plangebiets soll das Ziel einer ansprechenden Stadtgestalt (Architektur, Gestaltung des öffentlichen Raums, Begrünungselemente usw.) nicht durch dominante Werbeanlagen verdrängt bzw. beeinträchtigt werden. Den Gewerbetreibenden wird durch die Beschränkung der zulässigen Werbeanlagen trotzdem die Möglichkeit zur eigenen werbemäßigen Nutzung und somit der Darstellung ihrer Produkte gegeben.

5.5 Straßenverkehrsflächen / Erschließung

5.5.1 Straßenverkehrsfläche

Zur Erschließung des Gebiets werden die vorhandenen Straßen genutzt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Neuländer Straße, Nartenstraße

und die Hannoversche Straße entsprechen weitgehend dem Bestand. Ein Ausbau der vorhandenen Straßen einschließlich der Kreuzungsbereiche ist derzeit nicht erforderlich. Lediglich entlang der Neuländer Straße wird die Straßenbegrenzungslinie gradlinig bis zum Östlichen Bahnhofskanal in Richtung Westen verlängert. Damit sollen die notwendigen Flächen für ausreichend bemessene Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Die Flurstücke 4344, 4345 und 1015 befinden sich im allgemeinen Grundvermögen. Das Flurstück 4900 befindet sich in privatem Besitz.

Im Bebauungsplan wurden keine weiteren Erschließungsstraßen ausgewiesen, um für die Realisierung einen möglichst großen Spielraum zu belassen. In § 2 Nummer 6 ist daher festgesetzt, dass für die Erschließung der Baugebiete noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich sind. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

5.5.2 Schmutzwassersiel / Regenwasserableitung

Das Plangebiet ist nach dem Trennsystem besiedelt. In der Neuländer Straße sind Schmutz- und Regenwassersiele vorhanden. Die Schmutzwassersiele in der Neuländer Straße verfügen über ausreichende Kapazitäten, die eine sichere und schadlose Ableitung des Schmutzwassers aus dem Kerngebiet gewährleisten. In der Hannoverschen Straße ist ein Regenwassersiel, aber kein Schmutzwassersiel vorhanden. Für die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets ist der Neubau eines Schmutzwassersiels in der Hannoverschen Straße erforderlich. Sofern infolge einer kleinteiligen Erschließung weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen im Bereich der jetzigen Brache geschaffen werden, wird auch dort zusätzlicher Sielbau erforderlich.

5.6 Brücken / vorhandene Leitungen

Die Brücke im Verlauf der Nartenstraße über den Östlichen Bahnhofskanal wird bestandsgemäß festgesetzt. Ob die Klappfunktion der Brücke erhalten werden kann, wird derzeit geprüft. Auf dem Flurstück 1015 wird eine vorhandene Abwasserleitung bestandsgemäß gekennzeichnet.

Eine oberirdische Hochspannungsleitung der HEW (110 kV) überquert das Plangebiet in Ost-West-Richtung parallel zur Neuländer Straße und wird in der Planzeichnung als vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung gekennzeichnet. Voraussetzung für die Bebauung bis zur nördlichen Baugrenze des Kerngebiets an der Neuländer Straße ist, dass die zurzeit vorhandene oberirdische 110 kV-Leitung im Bereich vom Östlichen Bahnhofskanal bis zu einem neu zu errichtenden Mast im Eckbereich Neuländer Straße / Hannoversche Straße unterirdisch verlegt wird. Sollte die Leitung oberirdisch verbleiben, muss die Bebauung einen Sicherheitsabstand zum äußeren Leiter einhalten. Dieser wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

5.7 Wasserflächen / Oberflächenentwässerung

Der Östliche Bahnhofskanal wird erhalten und behält die Vorflutfunktion bei. Dementsprechend wird der Kanal als Wasserfläche dem Bestand entsprechend nachrichtlich übernommen. Im Norden ragt die Bebauung in den Östlichen Bahnhofskanal hinein. Es wird davon ausgegangen, dass dieser zu bebauende Teilbereich des Kanals nach einer wasserrechtlichen Zulassung zugeschüttet und die Uferkante entsprechend befestigt wird.

Im Plangebiet wird eine offene Oberflächenentwässerung über gedichtete Gräben angestrebt, um eine Oberflächenwasserrückhaltung und Vorreinigung vor Ableitung in das Gewässer zu erzielen. Die Anlage erfolgt in Anpassung an die Zuschnitte der Grundstücke und deren Erschließung unter Berücksichtigung der bestehenden Bodenverunreinigungen.

Zwei von Ost nach West verlaufende ca. 5 m breite Flächen werden für die vorgesehene Oberflächenentwässerung unverbindlich dargestellt. Weitere für das Flurstück 4901 erforderliche Oberflächenentwässerungen werden nicht dargestellt, da auf diesem Flurstück die Lage der Gewässer noch unbestimmt und abhängig von der Verkehrserschließung und dem Hochbau ist. Diese Entwässerungen sind im weiteren Verfahren zu klären.

5.8 Lärmschutz

Mit Blick auf die angrenzenden gewerblichen Nutzungen (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831)) und unter besonderer Beachtung des Straßen- und Schienenverkehrslärms – eine im Dezember 2000 durchgeführte Lärmtechnische Untersuchung hat hohe Belastungen ergeben – ist ein Ausschluss von Wohnungen im Kerngebiet notwendig.

Aufgrund der Lärmbelastungen innerhalb des Plangebiets sind Schutzmaßnahmen für das Kerngebiet notwendig. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwälle oder -wände, aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen nicht realisierbar sind, bzw. nicht in der erforderlichen Höhe auch aus wirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden können, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen werden.

Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass im Kerngebiet durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen 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 (vgl. § 2 Nummer 7). Durch die im Bebauungsplan hierfür getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353) 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 (Amtl. Anz. 1991 S. 281, 1993 S. 2121) maßgebend.

5.9 Fachinformationssystem Boden

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche im Fachinformationssystem Boden geführte Altlasten. Die Flächen wurden zwischen 1985 und 2003 hinsichtlich ihrer Schadstoffbelastung untersucht.

Auf den Flurstücken 4900 und 4901 wurden Belastungen im Boden, in der Bodenluft und im Stau- und Grundwasser angetroffen. Es handelt sich stark variierend um Belastungen mit den Schadstoffparametern polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Benz(a)pyren (BaP), einige Schwermetalle und Arsen, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe, Kresole, eluierbare Halogenverbindungen (EOX), polychlorierte Biphenyle und weitere Kohlenwasserstoffverbindungen. Die Belastungen treten in unterschiedlichen Konzentrationen, Tiefen und Flächenbereichen auf.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass in unterschiedlichen Tiefen ein sehr vielfältiges Schadstoffpotential anzutreffen ist, das teilweise aus Sicht der Gefahrenabwehr für das Grundwasser oder unter Berücksichtigung der späteren, planungsrechtlich möglichen Nutzung zum Schutz des Gefährdungspfades Boden-Mensch teilweise sanierungs-/ sicherungsrelevant ist und im Falle eines Bodenaushubs nach den abfallrechtlichen Bestimmungen behandelt werden muss. Darüber hinaus konnten nicht alle Flächen untersucht werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Kennzeichnung nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB des gesamten Plangebiets – ohne die Wasserflächen - angebracht, obwohl nicht alle Schadstoffparameter die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung erreichen. Im Übrigen schließen sich vielfach vertiefende Untersuchungen an.

Die Wasserflächen werden nicht gekennzeichnet, da der Gewässerboden nicht untersucht wurde. Im städtebaulichen Vertrag Harburg 59 wurde jedoch vereinbart, dass der Östliche Bahnhofskanal vom Grundeigentümer auf seine Kosten ordnungsgemäß hergerichtet und Hamburg unentgeltlich übereignet wird. Die Herrichtung umfasst u.a. auch die Dekontamination und Entschlammung des Kanals soweit ein öffentlich-rechtliches Sanierungserfordernis besteht.

Die Bodenbelastungen stehen der vorgesehenen Kern-, Gewerbe- und Industriegebietsausweisung nicht entgegen. Für das Plangebiet gilt jedoch aufgrund der jahrzehnte währenden industriellen und gewerblichen Vornutzung allgemein, dass bei Auffälligkeiten im Untergrund das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirkes zu beteiligen ist. Belastetes Bodenmaterial ist nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die zuständige Fachbehörde ist bei Bauvorhaben zu beteiligen.

Für das Plangebiet besteht der Verdacht auf Ablagerung von Kampfmitteln. Im Rahmen von Untergrundarbeiten und Bodenbewegungen ist die zuständige Dienststelle des Kampfmittelräumdienstes zu beteiligen.

5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für Bäume und Hecken im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Festgesetzte Baumpflanzungen nach Nummer 12 sind anzurechnen (vgl. § 2 Nummer 9). Die Neupflanzung von Bäumen soll neben einer baulichen Verdichtung eine Durchgrünung des Quartiers gewährleisten und eine Stabilisierung des Kleinklimas bewirken.

Der vorhandene Baumbestand an der Hannoverschen Straße wird durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Der Baumbestand ist vital und soll langfristig gesichert werden. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter einer geschlossenen Baumreihe erhalten bleibt. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Notwendige Grundstückszufahrten können im Bereich der zu erhaltenden Baumreihe entlang der Hannoverschen Straße zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 10). Durchzuführende Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume werden jeweils im konkreten Einzelfall in Art und Umfang festgelegt. Dieses bedeutet auch, dass im Einzelfall bei Abgang eines Baumes aus zu engem Stand auf die Festlegung einer Ersatzpflanzung an dieser Stelle verzichtet werden kann. Es werden keine Ersatzpflanzungen stereotyp und ohne Bezug zu der konkreten Bestandssituation eingefordert, wenn diese dem Bestand abträglich wären. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt aber sehr wohl eine planerische Option dar, durch Neupflanzungen an geeigneter Stelle den Charakter einer geschlossenen Baumreihe langfristig zu sichern.

Die Ersatzpflanzung gewährleistet, dass auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle die Funktion für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt übernimmt. Die Ersatzpflanzverpflichtung muss so vorgenommen werden, dass der Charakter einer geschlossenen Baumreihe erhalten bleibt. Die Pflanzungen innerhalb des Bestandes sind überdies so auszuführen, dass Schädigungen oder Beeinträchtigungen benachbarter Bäume ausgeschlossen werden. Aus dem Baumerhalt entstehende Einwirkungen wie Beschattung und Laubfall müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Baumbestandes hingenommen werden. Sofern auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Notwendigkeit besteht, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich vorzusehen, ist zum Erhalt betroffener Bäume ein fachgerechter Kronenschnitt sowie eine fachgerechte Wurzelbehandlung vorzunehmen.

Die Neubebauung soll so vorgenommen werden, dass der Erhalt der Bäume gesichert bleibt. Zur Absicherung dieses Zieles wird in einem etwa 10 m breiten Streifen parallel zur Hannoverschen Straße, im Bereich der Bäume, ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt, um so die Standort- und Wachstumsbedingungen zu optimieren.

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind mindestens 20 v.H. der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen; die festgesetzten Flächen der Anpflanzungsgebote sind anzurechnen. (vgl. § 2 Nummer 11). Die Festsetzung eines Mindestbegrünungsanteils in den Gewerbe- und Industriegebietsflächen soll zur unmittelbaren Arbeitsplatzumfeldverbesserung beitragen. Mit den Anpflanzgeboten am Östlichen Bahnhofskanal und zwischen Kanal und Hannoversche Straße soll eine klare Grüngliederung und eine kleinräumige Vernetzung erreicht werden. Im Bereich des Betriebsgeländes des auf dem Flurstück 4901 ansässigen Betriebes kann aufgrund prioritärer Bodenschutzinteressen und notwendiger Gebäudeumfahrten in Teilbereichen entlang der westlichen Grundstücksgrenze das festgesetzte Anpflanzgebot zurzeit nicht umgesetzt werden. Zur Prävention von Bodenverunreinigungen ist eine wannenartige Abdichtung des Grundstücks erforderlich und lässt Anpflanzungen zu Zeiten der hier stattfindenden chemischen Produktions- und Lagerungsprozesse somit nur auf ausgewählten Standorten zu. Die derzeitige Nutzung genießt Bestandsschutz, der ansässige Betrieb soll planungsrechtlich gesichert werden. Das Anpflanzgebot kann daher hier in Teilbereichen erst realisiert werden, sobald sich auf dem Grundstück eine Nutzungsänderung bzw. eine bauliche Umstrukturierung vollzieht.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist für je 2 m² eine Pflanze zu verwenden. Es sind 10 v.H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v.H. Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12). Flächige Gehölzanzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern bilden die Grundlage für eine nachhaltige Durchgrünung und Biotopvernetzung. Sie bieten innerhalb des Industriegebiets vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. (vgl. § 2 Nummer 13). Durch standortgerechte und einheimische Pflanzenarten (siehe Pflanzenauswahlliste im Anhang) soll dem Ziel einer stadtoökologisch wirksamen Anreicherung des Naturhaushaltes und der landschaftsgestalterisch optimalen Einbindung Rechnung getragen werden. Sie bieten neben ihren sonstigen bioklimatischen Funktionen einheimischen Tierarten einen nachhaltigen Lebensraum. Blühende und fruchtende einheimische Gehölze bieten Insekten und Vögeln Lebensgrundlagen, sichern die natürliche Nahrungskette und dienen daher auch unmittelbar dem Artenschutz. Durch die festgesetzten Pflanzgrößen wird angestrebt, ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und Lebens-

raumfunktionen herzustellen. Als großkronig gelten Bäume mit Kronen von über 6 m Durchmesser, als kleinkronig gelten Bäume mit Kronen von unter 6 m Durchmesser im ausgewachsenen Zustand. Um diese Funktionen langfristig zu sichern, sind die Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 14). Mit diesem Anpflanzungsgebot sollen gestalterische, kleinklimatische und lufthygienische Verbesserungen erzielt werden. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung von Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Mit der Anlage einer mindestens 12 m² großen offenen Vegetationsfläche soll eine ausreichende Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung des Baumes auf Dauer sichergestellt und ein nachhaltiges Wachstum gewährleistet werden. Die Begrünung der Baumscheibe soll deren übermäßig starke Austrocknung verhindern.

Im Kerngebiet sind Dächer von Gebäuden bis zu einer Höhe von 9 m flächendeckend zu begrünen. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 15). Diese Festsetzung wurde analog zu dem Bebauungsplan Harburg 59 aufgenommen und hat das Ziel, ggf. vorgesehene, niedriger ausgebildete Gebäudeteile, die von den umliegenden, höher ausgebildeten, straßenparallelen Gebäudezeilen einsehbar wären, zu begrünen. In einer solchen Gebäudekonstellation – mit bis zu 5 Geschossen der Straßenrandbebauung und niedrigeren, dahinter liegenden Gebäudeteilen – bedeutet eine solche Begrünung dann einsehbarer Dachflächen eine merkliche Aufwertung des Arbeitsumfeldes in einem ansonsten stark durch Gebäude, Straßen und übrige Versiegelungen überprägten Bereich.

Dachbegrünungen tragen durch eine Wasserrückhaltung zur Vorflutentlastung bei und begünstigen die Kleinklima- und Luftsituation durch Reduzierung der Aufheizungseffekte und Staubfilterung. Die Arbeitsplatzumfeldsituation wird bei Einsehbarkeit aus der höher gelegenen Nachbarschaft gegenüber Kies- oder Bitumendächern nachhaltig verbessert. Extensivdachbegrünungen tragen mit einer artenreichen Vegetationsbedeckung zur Bereicherung der Biotopqualitäten, insbesondere für Insekten und Vögel, bei. Bei einer Schichtstärke von mindestens 8 cm werden die ökologischen Funktionen der Extensivdachbegrünung und der Standort für die Anpflanzung einer arten- und strukturreichen Sedum-/Gras-/Kräutervegetation optimiert. Die Vorteile der extensiven Gründächer in einem hochverdichteten Kerngebiet rechtfertigen die im Einzelfall auftretenden zusätzlichen Kosten.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Gebäudefassaden und Hochgaragen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. (vgl. § 2 Nummer 16). Fassadenbegrünungen können schon nach wenigen Jahren be-

deutsame Nahrungs- und Nistbiotope für Vögel (z. B. Mönchs- oder Dorngrasmücken) darstellen. Weiterhin tragen begrünte Fassaden zur Bereicherung des Arbeitsstättenumfeldes und zur Verbesserung der Kleinklima- und Luftverhältnisse durch Filterung von Stäuben und Reduzierung der Abstrahlungswärme von Gebäuden bei. Aufgrund der hohen baulichen Dichte sind Begrünungen auf bzw. an den Gebäuden eine wirkungsvolle Möglichkeit zur Durchgrünung von bebauten Gebieten. Die Umsetzung der Fassadenbegrünung im Industriegebiet erfolgt im Einvernehmen mit dem ansässigen Betrieb. Die betriebsbedingten Anforderungen sind zu berücksichtigen.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu umfangreichen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können. Mögliche Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Bodenversiegelung heute zum Teil unbebauter und wasserdurchlässiger sowie mit Ruderalvegetation bestandener aufgelassener Bahnareale und Nebenflächen.

Faktor Boden

Das gesamte Plangebiet ist infolge der jahrzehntewährenden gewerblich / industriellen Nutzung als flächige Aufschüttung überformt und die Bodenstrukturen sind entsprechend gestört. Die natürlichen Bodenfunktionen sind nur eingeschränkt vorhanden. Die Beeinträchtigungen ergeben sich durch Bodensubstanzverluste aufgrund zusätzlicher, baubedingter Bodenversiegelungen und den Verlust von Boden als Standort für Vegetation.

Bei Einhaltung der zu begrünenden Grundstücksflächen können die Bodenfunktionen in Teilbereichen gesichert und durch die Extensivbegrünung von Dachflächen zum Teil ersetzt werden.

Pflanzen- und Tierwelt

Im Plangebiet sind Baumreihen in den Randzonen sowie erhaltenswerte Einzelexemplare und dem Baumschutz unterliegende Bäume der Arten Pappel und Kastanie vorhanden, die maßgeblich zu einer landschafts- und ortsbildprägenden Durchgrünung beitragen. Der Böschungsbereich des Östlichen Bahnhofskanals ist geprägt durch uferbegleitende Gebüsche und partielle Röhrichte. Die Freiflächen der aufgelassenen Bahnanlagen sind mit einer ausdauernden Grasflur besiedelt.

Die Auswirkungen der Planung sind durch eine Reduzierung der Vegetationsflächen sowie Verlust des nördlichen Baumbestands und damit einhergehender Verminderung des bioökologischen wirksamen Grünvolumens gekennzeichnet.

Bezogen auf die Pflanzen- und Tierwelt werden durch die Mindestanforderungen zur Entwicklung eines grundstücksbezogenen Vegetationsanteils sowie über Dach- und Fassadenbegrünungen die Lebensraumpotenziale erhöht.

Faktor Wasser

Das Plangebiet wird im Westen durch den tideunabhängigen Östlichen Bahnhofskanal begrenzt. Die Gewässergüte wird mit der Güteklasse II – III als „kritisch belastet“ eingestuft. Der Kanal übernimmt die Vorflutfunktion für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes.

Die Auswirkungen der Planung sind durch eine graduell verminderte Grundwasserneubildungsrate infolge zunehmender Bodenversiegelung und erhöhtem Oberflächenabfluss sowie einer verminderten Regenwasserinfiltration in den Boden und damit einhergehender Reduzierung pflanzenverfügbaren Bodenwassers gekennzeichnet.

Bei Realisierung einer offenen Oberflächenentwässerung, in deren Anlagen anfallendes Niederschlagswasser gespeichert, teilweise versickert und verzögert abgeleitet wird, sind negative Auswirkungen zu minimieren.

Faktor Klima / Luft

Aufgrund einer weitgehenden städtebaulichen Überformung des Gebiets ist von einer städtischen Kleinklimaausprägung auszugehen. Der vorhandene Großbaumbestand trägt durch Staubfilterung, Verschattung und Verdunstung zu einer Kleinklimastabilisierung bei. Auswirkungen auf das Kleinklima sind bei Zunahme der Bebauung durch die Erhöhung abstrahlungsintensiver Flächen und die Reduzierung vorhandenen Baumbestands gegeben.

Für die Kleinklima- und Luftsituation ergeben sich bei Realisierung der Grünentwicklungsmaßnahmen positive Auswirkungen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet weist gewerblich-industriell geprägte Strukturen auf. Landschaftsbildprägender Baumbestand ist als geschlossene Baumreihe entlang der Hannoverschen Straße und südlich der Neuländer Straße vorhanden. Das nicht öffentlich zugängliche Kanalufer des Östlichen Bahnhofskanals ist durch einen Weidengehölzsaum geprägt. Veränderungen des Landschaftsbildes sind durch eine baulich Verdichtung des heute noch freilächengeprägten Bereiches südlich der Neuländer Straße gegeben.

Das Landschaftsbild kann durch Maßnahmen wie der Neuanspflanzung gebietsgliedernder Gehölzstreifen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen landschaftsgerecht neu gestaltet werden. Die Fassadenbegrünungen tragen zu einer landschaftsgerechten Einbindung der Gebäude bei. Die in Teilbereichen extensive Dachbegrünung trägt wegen der Einsehbarkeit der angrenzend höhergeschossigen Gebäude zu einer Verbesserung des Arbeitsplatzumfeldes und Landschaftsbildes bei.

Gesamtbeurteilung

Gegenüber der Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild führt die Realisierung des Bebauungsplans Harburg 62 zu umfangreichen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch die aufgezeigten Begrünungs- und Entwicklungsmaßnahmen für den Naturhaushalt gemindert werden. Im bisher geltenden Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Industriegebiet ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Harburg 62 sind insoweit keine formalrechtlich zu beurteilenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegeben. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans führen insgesamt zu einer Verbesserung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen Planungsrecht.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der

- Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141), der
- Teilbebauungsplan TB 241 vom 19. März 1955 (HmbGVBl. S. 155), der
- Fluchtlinienplan 29 vom 8. August 1891, der
- Fluchtlinienplan 46 vom 28. März 1894 und der
- Fluchtlinienplan 77 vom 20. Dezember 1922

aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sowie die Zuschüttung im Bereich des Östlichen Bahnhofskanals werden in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 351), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

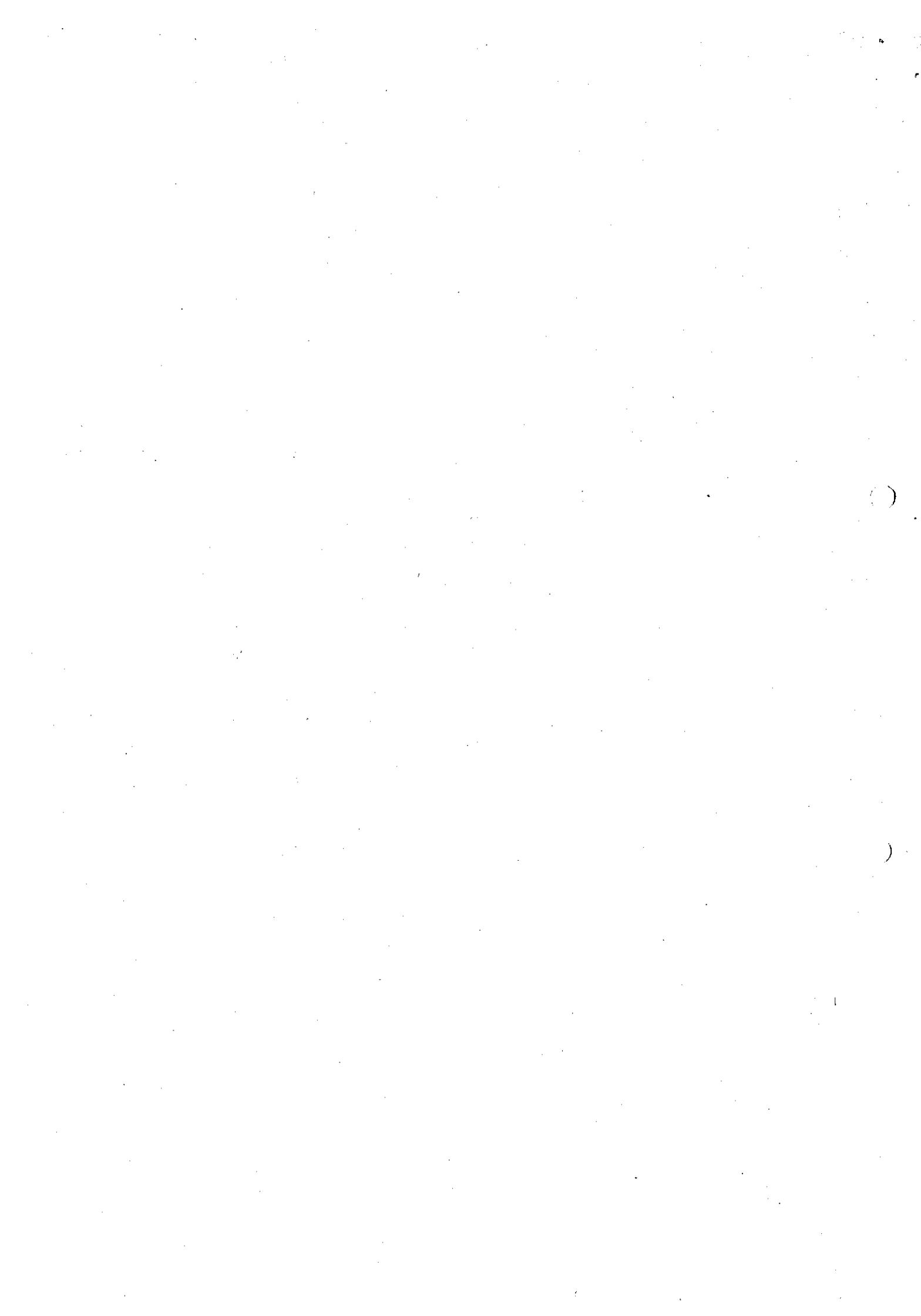
9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 108.500 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 14.400 m² (davon neu etwa 200 m²) und für Wasserflächen etwa 8.300 m² benötigt. Es werden noch weitere örtliche Verkehrsflächen benötigt. Der genaue Bedarf richtet sich nach der beabsichtigten Bebauung und lässt sich derzeit nicht quantifizieren (s. Ziffer 5.5.1).

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Grunderwerb der Flurstücke 4344, 4345 und von Teilflächen der Flurstücke 1015, 3523 und 4900. Weitere Kosten entstehen durch die Herstellung der inneren Erschließung, der Oberflächenentwässerung, für Abwasseranlagen im Bereich der Hannoverschen Straße und für den Ausbau von Straßenverkehrsflächen.



Pflanzenauswahlliste für einheimische, standortgerechte Gehölze

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre **	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna **	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium **	Stechpalme
Malus sylvestris **	Holzapfel
Prunus padus **	Trauben-Kirsche
Populus tremula	Espe
Pyrus pyrastrer **	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia **	Vogelbeere
Taxus baccata **	Eibe
Tilia cordata	Winter-Linde

** kleinkronige Baumarten

Sträucher / Hecken: (Baumarten und zusätzlich)

Cornus mas ***	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica ***	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare ***	Liguster
Lonicera xylosteum ***	Heckenkirsche
Prunus spinosa ***	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata ***	Eibe
Viburnum opulus	Schneeball

*** für Heckenpflanzung geeignet

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier

**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 Bebauungs- 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.