

Begründung

zum Bebauungsplan Neuland 20 / Harburg 58

vom 28. Juni 2000

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Verfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 3/91 vom 27. November 1991 mit Ergänzung vom 1. Oktober 1996 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 2421, 1996 Seite 2617) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23. März 1992 und 14. Oktober 1996 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 549, 1996 Seite 2697) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet.

2. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um für einen Teil der östlich der Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- liegenden Flächen die planungsrechtliche Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen. Hierdurch sollen Arbeitsplätze geschaffen sowie neue Investitionen ermöglicht werden.

Im Rahmen der Gewerbeausweisungen wird ein Flächenanteil von ca. 4,9 ha für einen Gewerbepark südlich der Neuländer Straße vorgesehen. Für den geplanten

Gewerbepark ist ein höherer Anteil an „kerngebietsentsprechenden Nutzungen“, wie beispielsweise Kundenservice, -betreuung, Vertrieb, Wartung und Produktionspräsentation zu erwarten. Durch die in diesem Bereich angestrebte einheitliche städtebauliche sowie architektonische Gestaltung soll ein attraktiver und repräsentativer Eingangsbereich an der Neuländer Straße entstehen, der die Qualität dieses Gewerbestandortes insgesamt prägt.

Weiterhin werden Grünflächen festgesetzt, die öffentliche Fußwegeverbindungen, Abschirm- und Schutzpflanzungen sowie Flächen für eine offene Oberflächenentwässerung beinhalten. Entlang der nördlichen Gewerbeerschließungsstraße soll jeweils ein großzügig bepflanzter Geh- und Radweg als Teil der Verbindung vom Zentrum Harburgs zur Süderelbe gesichert werden. In Ost-West-Richtung ist ein überörtlicher Grünzug vorgesehen, der die Verbindung zu dem östlich angrenzenden Kleingartengebiet sowie dem Gewerbegebiet Großmoorbogen und dem Neuländer Baggerteich herstellt.

Ein Beitrag zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die geplanten Baumaßnahmen hervorgerufen werden, ist durch die Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich der Neuländer Straße in einer Größenordnung von insgesamt 7,7 ha vorgesehen.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) mit seiner Siebzehnten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans südlich der Neuländer Straße gewerbliche Bauflächen dar. Für den Bereich nördlich der Neuländer Straße sind Grünflächen dargestellt. Die Neuländer Straße und die Straßen Großmoordamm und Großmoorbogen sind als Hauptverkehrsstraßen, die Harburger Umgehung als Autobahn oder autobahnähnliche Straße mit Anschlußstellen gekennzeichnet. Außerdem ist eine Schnellbahntrasse hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm südlich der Neuländer Straße das Milieu Verdichteter Stadtraum, eine Landschaftsachse im Verlauf der südlichen Begrenzung der Neuländer Straße sowie eine Grüne Wegeverbindung von West nach Ost in Richtung Großmoordamm dar. Nördlich der Neuländer Straße wird das Milieu Parkanlage dargestellt. Das Artenschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil, Gleisanlagen und Autobahnen dar.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493), ist wegen Änderungen des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm anzupassen.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) weist für die Flächen zwischen Neuländer Straße und Großmoordamm Außengebiet aus, mit der Absicht diesen Bereich für Dauerkleingärten vorzusehen.

Im Bebauungsplan Neuland 1 vom 27. Oktober 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 205) sind die Flächen südlich der Neuländer Straße und östlich des Einmündungsbereichs in den Großmoorbogen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Harburg 38 / Neuland 8 vom 1. Juli 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 223) hat die Flächen im Bereich des Großmoordamms im südlichen Plangebiet als festgestellte Bundesfernstraße nachrichtlich übernommen. Des weiteren sind hier Straßenverkehrsflächen und Brücken festgesetzt, sowie eine vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet worden.

Im Bebauungsplan Neuland 15 vom 17. April 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 123) sind die im Plangebiet Neuland 20 / Harburg 58 mit einer Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft versehenen Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Planfeststellungsverfahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Neuland 20 / Harburg 58 verlaufen Teile der planfestgestellten Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung-, der Schnellbahntrasse nach Neugraben sowie Teile der Fünfhausener Landweg-Wettern und der Neuländer Moorwettern.

Die nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß für die Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- vom 29. Juni 1978) festgestellten Straßenverkehrsflächen sind nachrichtlich übernommen worden.

Die Planfeststellung für den Vorfluterausbau der Fünfhausener Landweg-Wettern und der Neuländer Moorwettern sind nach dem Hamburgischen Wassergesetz (ergänzender Planfeststellungsbeschluß vom 26. Juli 1978) erfolgt.

Im nordwestlichen Plangebiet verläuft die Trasse der Schnellbahn nach Neugraben. Die Flächen sind im Plan nachrichtlich übernommen worden, nachdem ein Planfeststellungsverfahren nach dem damaligen Bundesbahngesetz durchgeführt wurde.

Kampfmittelverdachtsflächen

Im Norden der Neuländer Straße, östlich der Einmündung der Straße Großmoorbogen besteht Munitionsverdacht; hier befand sich im Kriege eine Flakstellung. Auffälligkeiten, die der geplanten Nutzung entgegenstehen können, sind bislang nicht festgestellt worden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst der Behörde für Inneres zu beteiligen.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Jahre 1993 wurde aufgrund der Verkehrsbelastung eine lärmtechnische Untersuchung für das Plangebiet erstellt (siehe Ziffer 4.10).

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet östlich der Straße Lewenwerder wird durch einen Lagerplatz für Straßen- und Tiefbaumaterial, einen Betrieb für Wärmetauscher- und Apparatebau, einen Gleis-, Hoch- und Tiefbaubetrieb, einen Schrotthandel, eine Autolackiererei, einen Autotechnikbetrieb, eine Autosattlerei, einen Messebaubetrieb sowie einen Karosseriebaubetrieb gewerblich genutzt.

Zwei oberirdische Hochspannungsleitungen (110 kV und 380 kV) überqueren das Plangebiet von Nordwest nach Südost. Insgesamt befinden sich im Plangebiet fünf Strommasten. Im Plangebiet befinden sich zwei HEW-Netzstationen, die aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

Die Flächen südlich der Neuländer Straße und westlich der Einmündung der Straße Wendts Weg liegen teils brach, teils werden sie landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der Neuländer Straße liegen Kleingärten sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen und Brachflächen. Im nördlichen Plangebiet befinden sich die Wohnhäuser Neuländer Elbdeich 82 (Flurstück 1561) und Neuländer Elbdeich 86 (Flurstück 1204).

Das geplante Gewerbegebiet ist Teil der Neuländer Marsch, die durch typische parallele Entwässerungsgräben gegliedert ist und einen hohen Grundwasserstand aufweist. Früher waren überwiegend Kleingärten angesiedelt, die eine kleinteilige Gehölzstruktur hinterlassen haben. Neben brachgefallenen Grünlandflächen, auf denen sich hochwertige Hochstaudenfluren gebildet haben, gibt es bewirtschaftete Wiesen, die wegen ihrer extensiven Bewirtschaftung und der intakten Grabenstruktur einen hohen ökologischen Wert besitzen. Südlich der Neuländer Straße verläuft die Fünfhausener Landweg-Wettern als Hauptvorfluter. Sie weist eine artenreiche Gewässervegetation und eine vielfältige faunistische Besiedelung auf. Am südlichen Ufer sind einzelne Großbäume vorhanden.

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich ein Pavillondorf zur öffentlichen Unterbringung unterschiedlicher Zuwanderungsgruppen. Hierbei handelt es sich um eine hochwertige Bausubstanz in Holzbauweise, deren Konzept sich in jeder Hinsicht bewährt hat und bundesweit Vorbildcharakter besitzt. Am 13.7.1999 hat der Senat im Rahmen der Drucksache 99/0640 beschlossen, dass die Unterbringung von Zuwanderern an den derzeitigen Standorten der Pavillondörfer Vorrang vor anderen Nutzungen hat, soweit und solange ein entsprechender Unterbringungsbedarf

besteht. Das Dorf ist vom Bezirksamt Harburg am 6. August 1999 unbefristet widerruflich genehmigt worden.

Auf dem Flurstück 1634 befand sich das Pumpwerk Großmoordamm 35. Neue Planungen der Hamburger Stadtentwässerung haben zum Abbruch des Pumpwerkes geführt. Im westlichen Plangebiet verlaufen Sieltrassen der Hamburger Stadtentwässerung.

4. Planinhalt und Abwägung

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Harburger Innenstadt an einer städtebaulich wichtigen Stelle im Eingangsbereich des Zentrums Harburg. Die Fläche eignet sich auf Grund der Lage an den drei Regionalachsen nach Stade, Buchholz und Lüneburg sowie der Ausstattung mit technischer Infrastruktur besonders als Arbeitsstättenstandort. Hervorzuheben ist die im Westen angrenzende Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- und die in östlicher Richtung zu erreichende Bundesautobahn A 1. Beide Verkehrsachsen sind durch die Neuländer Straße miteinander verbunden. Ferner besteht eine Fußgänger Verbindung zum S- und Busbahnhof Harburg mit direkten Anschlußmöglichkeiten an das Hamburger öffentliche Nahverkehrssystem und das Verkehrsnetz der Deutschen Bahn AG.

Der Planbereich stellt einen städtebaulichen Zusammenhang mit den Flächen für Arbeitsstätten westlich und östlich des Plangebietes (Bebauungsplanentwurf Harburg 54 / Neuland 18, Bebauungspläne Neuland 11 und Neuland 1) her.

Die östlich des Plangebiets vorhandene Wohnsiedlung Wohlersweg ist durch den Bebauungsplan Neuland 11 ihrem Bestand gemäß planungsrechtlich gesichert. Zusammenhängend hiermit ist entschieden worden, die heute bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gebiet Großmoorbogen zu erhalten und den Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Ebenso soll ein Schutz der Wohnbebauung vor den Emissionen der gewerblichen Betriebe erreicht werden. Es ist auch zu berücksichtigen, daß das Wohngebiet am Wohlersweg auf Grund der

situationsbedingten Einwirkung durch benachbarte Betriebe sowie den vorhandenen Verkehrswegen einer Geräuschbelästigung ausgesetzt ist und daher nicht den Schutz in Anspruch nehmen kann, der einem nicht vorbelasteten Wohngebiet zuzubilligen ist. Eine Neuausweisung von Wohnflächen in diesem Bebauungsplan ist im Hinblick auf die Lärm- und Luftbelastung durch die Bahn, die Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- und die ebenfalls stark belasteten Straßen Großmoordamm und Neuländer Straße nicht zu vertreten. Außerdem wird das Plangebiet von zwei Hochspannungsleitungen überquert, in deren Spannungsfeld neue Wohnbauflächen nicht gesichert werden können.

4.1 Gewerbegebiet

Die östlich der Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- liegenden Bauflächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude östlich der Straße Lewenwerder liegen teilweise außerhalb der Baugrenzen; sie haben Bestandsschutz. Die Baugrenze ist von der Grundstücksgrenze um 3 m zurückgenommen worden, um bei einer Neuplanung Anpflanzungen zum angrenzenden Kleingartengebiet realisieren zu können und damit eine Einpassung der gewerblichen Bauten in den Landschaftsraum zu erreichen.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, daß die zur Verfügung stehenden Bauflächen in den Gewerbegebieten überwiegend für gewerbliche Nutzungen vorgehalten und nicht durch Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Weiterhin soll verhindert werden, daß eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Nutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. Die städtebauliche Verteilung sogenannter „Zentraler Standorte“ ist ein Grundsatz ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans „Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels“ und seiner Fortschreibung. Mit erheblichem Einsatz ist auf der Grundlage der Zentrenplanung die Planung für das Bezirkszentrum Harburg mit einem differenzierten Angebot nicht nur der Güter des täglichen Bedarfs, sondern auch auf dem Sektor der Dienstleistungen und Verwaltung betrieben worden. Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen würde die Ausgewogenheit des Bezirkszentrums und seinen weiteren Ausbau gefährden und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

Auf den mit "C" bezeichneten Flächen des Gewerbegebietes sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. In diesen Bereichen sind, mit Ausnahme der Büro- und Verwaltungsgebäude nach Nummer 1, die nach Südosten gerichteten Außenwände der Gebäude geschlossen auszubilden. Zulässig sind hier nur Fenster und Türen von Büro-, Verwaltungs- und Sozialräumen sowie von Betriebswohnungen (vgl. § 2 Nummer 3). Durch diese Festsetzung soll die Wohnbebauung am Wohlersweg vor den Emissionen der Betriebe geschützt werden. Den an der Straße Lewenwerder ansässigen Betrieben entstehen durch diese Ausweisung keine Benachteiligungen. Da die Arbeiten überwiegend in Gebäuden stattfinden, ergeben sich keine Änderungen für die Zulässigkeit und die Möglichkeit der Weiterentwicklung der Betriebe. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die benachbarte Bebauung ausgeschlossen sind.

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche, den Betrieben gerecht werdende Ausnutzung der Gewerbegrundstücke ist eine Flächenausweisung gewählt worden, bei der auf die Festsetzung einer Bauweise und einer Geschossigkeit verzichtet wurde. Hiermit soll eine individuelle Anordnung und Höhengestaltung der Gebäude ermöglicht werden.

Auf Grund der östlich angrenzenden Kleingartennutzung und des bewohnten Gebiets am Wohlersweg wird entlang der Südost-Grenze des Plangebiets für die dort ausgewiesenen Gewerbeflächen die Gebäudehöhe auf 8 m über Gehweg begrenzt. In den übrigen Bereichen, mit Ausnahme der südlich an die Neuländer Straße angrenzenden Fläche für den Gewerbepark, ist eine Gebäudehöhe von 12 m über Gehweg zulässig. Diese Begrenzung erfolgte unter Berücksichtigung der im Gewerbegebiet am Großmoorbogen vorhandenen Gebäudehöhen und um eine Staffelung in der Höhenentwicklung zur Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- zu erreichen. Für den zukünftigen Gewerbepark ist unter Zugrundelegung der für solche Konzeptionen erforderlichen Eckdaten eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17 m über Gehweg zulässig; dies läßt bis zu vier Vollgeschosse zu. Mit der in diesem Bereich erreichbaren höheren Bebauung soll darüber hinaus die optische Wirkung des Eingangsbereichs an der Neuländer Straße unterstützt werden.

Für sämtliche Gewerbeflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I, Seiten 466, 479) sind nicht ausgeschöpft worden, um den vorgesehenen

Begrünungsanteil von 20 vom Hundert (v.H.) realisieren zu können. Die Notwendigkeit der Begrünungsanteile im Gewerbegebiet wird unter Ziffer 4.9 genauer erläutert.

Resultierend aus den niedrig angesetzten Grundflächenzahlen sowie der festgesetzten Gebäudehöhen werden auch bei der Festsetzung der Geschoßflächenzahlen von 1,2 für das Gewerbegebiet sowie 1,8 für den Gewerbepark die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der BauNVO nicht ausgeschöpft.

Für das Gewerbegebiet ist eine offene Oberflächenentwässerung vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser von den Gewerbeflächen soll über offene Gräben abgeleitet und vor Einleitung in den Vorfluter in Absetzbecken vorgereinigt und, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, über belebte Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden (vgl. § 2 Nummer 22). Durch die gewählte Art der Entwässerung wird der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert. Innerhalb der bewachsenen Gräben und der Absetzflächen können Schwebstoffe zurückgehalten und biologische Abbauprozesse gefördert werden. Die offenen Gräben stellen außerdem ein typisches Landschaftselement dar und beeinflussen das Kleinklima günstig. Die Oberflächenentwässerung ist im einzelnen dargestellt unter Ziffer 4.7.

Die das Plangebiet durchlaufenden Hochspannungsleitungen sind mit der Gewerbeausweisung vereinbar, da anders als in Wohngebieten kein langfristiger Aufenthalt der Beschäftigten gegeben ist und sich keine Risikogruppen (z.B. Kinder) im betroffenen Bereich aufhalten.

4.2 Gestalterische Anforderungen

Im Plangebiet sind Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Das Plangebiet ist umgrenzt von übergeordneten Verkehrswegen. Die Erfahrung hat gezeigt, daß die Werbewirtschaft an wichtigen Straßen- und Fußwegeverbindungen 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 Gewerbegebiet und den Wohnbedürfnissen der Bewohner der benachbarten Wohngebiete im Einklang. Innerhalb der Gewerbeflächen 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 Nutzung der Werbewirtschaft und somit der Darstellung ihrer Produkte gegeben.

Büro- und Verwaltungsgebäude der Betriebe sind entlang der straßenseitigen Baugrenzen anzuordnen (vgl. § 2 Nummer 1). Lagerplätze und offene Produktionsbereiche sind bis zu einer Tiefe von 20 m unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Damit sollen die Büronutzungen der einzelnen Betriebe im Eingangsbereich der Grundstücke zusammengefaßt werden. Die Straßenränder werden damit räumlich gefaßt, die Büro- und Verwaltungsgebäude sind im allgemeinen mehrgeschossig und damit höher als Produktionshallen im Gewerbegebiet. Lagerplätze und offene Produktionsbereiche stellen z. T. einen nicht unerheblichen Lärmfaktor dar. Im Hinblick auf die entlang der vorhandenen und geplanten Straßen zukünftig verlaufende wichtige überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Südrichtung soll eine Beeinträchtigung durch unattraktive und lärmintensive Bereiche vermieden werden. Darüber hinaus sollen durch die o.g. Festsetzungen attraktive und repräsentative Eingangsbereiche an der Neuländer Straße sowie ein möglichst gut gestaltetes Erscheinungsbild entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen entstehen.

In § 2 Nummer 6 ist festgelegt, daß innerhalb der mit "A" bezeichneten Flächen des Gewerbegebietes die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Gebäuden mit rotem Ziegelmauerwerk zu verblenden sind. Für einzelne Architekturteile der Außenwände können andere Baustoffe (wie Stahl und Glas) zugelassen werden, wenn das Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt. Durch diese Festsetzung soll ein attraktiver und repräsentativer Eingangsbereich unverwechselbaren Charakters von der Neuländer Straße aus zum Gewerbegebiet geschaffen werden. Die Gestaltungsvorschrift soll dem Eingangsbereich ein einheitliches Erscheinungsbild verleihen und darüber hinaus bewirken, daß sich die Neubebauung auch durch die Farbgebung in das in Neuland vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild einfügt.

Außerhalb der mit "A" bezeichneten Flächen des Gewerbegebietes sind bei der Verblendung der Fassaden rote Ziegelsteine zu verwenden, bei Verwendung von anderen Fassadenmaterialien sind helle Farbtöne vorzusehen (§ 2 Nummer 7 Satz 1). Hiermit soll ein in der Farbgebung angeglichenes Erscheinungsbild des Gewerbegebiets erreicht werden. Außerdem ist durch konstruktive Architekturelemente eine vertikale Gliederung der Fassaden vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 2), um die Baukörper maßstabgebend zu gliedern. Das Gebiet liegt im Eingangsbereich zum Zentrum Harburgs und ist sowohl von der höher liegenden Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- als auch der Neuländer Straße einsehbar. Städtebauliches Ziel ist es, diesen Eingangsbereich in seinem äußeren Erscheinungsbild ansprechend zu gestalten. Ein neu zu errichtender Gewerbepark auf bisher nahezu unbebautem Gelände bietet die Möglichkeit, durch besondere

Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen ein architektonisch harmonisches und farblich angeglichenes Erscheinungsbild zu schaffen, das sich in das Landschafts- und Siedlungsgebiet am Rande des Bezirkszentrums gestalterisch einfügt. Dieses geschieht einerseits durch die Festlegung der Materialien als auch der maßstabsgerechten Gliederung der Fassaden.

4.3 Straßenverkehrsflächen, Erschließung

Zur Erschließung des Plangebiets werden weitestgehend die vorhandenen Straßen genutzt. Die nachrichtlich übernommene Bundesfernstraße (Bundesautobahn A 253 - Harburger Umgehung-) und die festgesetzte Straße Großmoordamm entsprechen dem vorhandenen Ausbau. Der Neuländer Weg wird bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Er erschließt das nördlich anschließende Kleingartengelände und die Siedlung Neuland für den Fahrzeugverkehr. Er stellt darüber hinaus eine Fuß- und Radwegeverbindung in Ost- West-Richtung dar.

Die Neuländer Straße ist eine überörtliche Verbindungsstraße zwischen der Bundesautobahn A1 und der Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung-, Umleitungsstrecke für die Bundesautobahn A1 und Autobahnzubringer für den Stadtteil Harburg und den Harburger Hafen. Darüber hinaus dient sie unter anderem der örtlichen Erschließung des Gewerbegebiets am Großmoorbogen und den im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen. Erforderliche Maßnahmen zur Anbindung der Gewerbeflächen an die Neuländer Straße sind:

- Schaffung notwendiger Abbiegespuren zum Gewerbegebiet in der Neuländer Straße,
- Verbleib einer Bushaltsstelle im Bereich der Zuwegung zu den Kleingärten und dem Zufahrtsbereich des Gewerbegebiets, um eine Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr zu gewährleisten,
- Anpassung der Einmündung des Großmoorbogens in die Neuländer Straße, bedingt durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Gewerbegebiets.

Die Baubehörde der Freien und Hansestadt Hamburg hat mehrere Verkehrsuntersuchungen im betroffenen Bereich durchgeführt. Danach wird das künftige Verkehrsaufkommen ausschließlich durch das Gewerbegebiet an der Neuländer Straße mit 5 000 Kfz/Tag beziffert. Da dieses sich mit 2 000 Kfz/Tag in Richtung Westen und mit 3 000 Kfz/Tag in Richtung Osten aufteilt, wird die Zunahme

der Verkehrsbelastung der Neuländer Straße infolge des Gewerbegebietes südlich der Neuländer Straße entsprechend 10 bis 15 % betragen.

Im Bebauungsplan sind die nördliche und südliche Straßenbegrenzungslinie der Neuländer Straße weitestgehend dem vorhandenen Ausbau entsprechend ausgewiesen. Nur die jeweiligen Einmündungsbereiche der Gewerbeerschließungsstraße und des Großmoorbogens in die Neuländer Straße werden aufgeweitet, um das künftige Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbegebiet bewältigen zu können.

Die Flächen nördlich der Neuländer Straße bis zum Neuländer Weg sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen wird die benötigte Straßenverbreiterungsfläche für einen möglichen späteren vierspurigen Endausbau, einschließlich einer Grabenfläche, unverbindlich vorgemerkt. Im Bereich des Neuländer Wegs nördlich der Neuländer Straße ist ein großer Teil des Flurstückes 1204 als Straßenverbreiterungsfläche unverbindlich vorgemerkt. Diese Vormerkung bezieht sich nicht ausschließlich auf die Fläche, die unmittelbar für den eventuellen Ausbau der Neuländer Straße benötigt wird, sondern umfaßt neben dem Straßengraben auch jeweils ein Absetzbecken, einen Reinigungsteich sowie einen Wall und eröffnet die Möglichkeit einer späteren Kreuzungsregelung.

Durch die Vormerkung der Straßenverbreiterungsfläche innerhalb des Abschirmgrüns ist ein Freihalten gewährleistet. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Eigentümerin der Fläche. Vor dem vierspurigen Ausbau der Neuländer Straße ist eine erneute Lärmtechnische Untersuchung notwendig, deren Ergebnis die Grundlage der in einem späteren separaten Bebauungsplanverfahren zu regelnden Lärmschutzmaßnahmen bildet. Des weiteren müssen die späteren Planungen für den Ausbau der Neuländer Straße die Anbindung der Siedlung Neuland berücksichtigen. Bei einem späteren vierspurigen Ausbau der Neuländer Straße ist eine gemeinsame Kreuzung Neuländer Straße / Neuländer Weg / Erschließungsstraße vorgesehen. Zur Zeit gibt es für die Errichtung einer gemeinsamen Kreuzung keine Finanzierungsmöglichkeit, da sie nicht zwingend aus der Gewerbeerschließung folgt. Derzeit verbleibt die vorhandene Fußgängerlichtsignalanlage an ihrem jetzigen Standort. Bei den Planungen des Gewerbegebietes wurde auch geprüft, ob eine gemeinsame Kreuzung mittels Verschieben der Gewerbeerschließungsstraße nach Westen in Höhe des vorhandenen Neuländer Weges (westlich Flurstück 1204) zu erreichen ist. Diese Möglichkeit mußte aus folgenden Gründen verworfen werden:

- Die Lage der Erschließungsstraße muß im Hinblick auf einen optimalen Gewerbeflächenzuschnitt erfolgen. Die Flächen, die bei einer Verschiebung westlich der Gewerbeerschließungsstraße für den Gewerbepark verbleiben würden, wären zu klein. Eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der Flächen könnte nicht mehr erfolgen.
- Die Lage des geplanten Gewerbeparks westlich der Gewerbeerschließungsstraße ist stadtplanerisch zwingend. Eine Verlagerung in östliche Richtung scheidet aus. Zum einen sollte der Eingangsbereich nahe der Autobahn in Richtung Innenstadt liegen; zum anderen ist das Plangebiet von West nach Ost hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dichte und des Störungsgrades so gegliedert, daß gemäß dem Rücksichtnahmegebot kleinteiliges und weniger störendes Gewerbe dem Wohngebiet Wohlersweg zugeordnet ist.

Als Ausgleich für den durch den Ausbau der Abbiegespur und Zufahrt zum Gewerbegebiet bedingten Eingriff sollen Baumpflanzungen im Ausbaubereich entlang der Neuländer Straße vorgenommen werden. Weiterhin sind die Vorklärung des verschmutzten Straßenwassers und die Reduzierung der Verkehrsflächen des Neuländer Weges und des Fünfhausener Landweges vorgesehen. Außerdem sind im Bereich der von der Neuländer Straße abzweigenden Erschließungsstraße in das Gewerbegebiet, unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse, Baumpflanzungen vorgesehen.

Innerhalb der Gewerbeflächen soll das Ziel eines ansprechenden Stadtbildes durch die Gestaltung des öffentlichen Raums unterstützt werden. Deshalb besteht die Absicht, eine repräsentative zentrale Erschließungsachse zu erhalten. Die auf der Planzeichnung dargestellte, unverbindliche Schnittzeichnung der nördlichen Erschließungsstraße verdeutlicht den vorgesehenen Querschnitt sowie der Wegeverbindung im Detail. Die vorgesehene, 27,5 m breite Straßenverkehrsfläche, enthält zwei Fahrstreifen, einen östlichen Parkstreifen, beidseitig mit Baumreihen bepflanzten Grünstreifen sowie beidseitig Gehwege. Ein Radweg ist westlich geplant. Ein Teil der Straßenverkehrsfläche ist als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet; dieser Teil ist an seinem Ostrand mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Die alleinartig anzulegenden Geh- und Radwege stellen ein wichtiges Bindeglied zwischen vorhandenen und geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen im Raum Neuland dar. Eine Verbindung zwischen der Harburger Innenstadt und der Süderelbe wird somit hergestellt.

Die im Süden liegenden Gewerbeflächen werden über die Straße Lewenwerder erschlossen, auch hier wird der vorgesehene neue Querschnitt der Straße mit einer unverbindlichen Schnittzeichnung verdeutlicht. Vorgesehen ist eine

Straßenverbreiterung auf 22 m. Die zusätzlichen Straßenflächen sind für die Herstellung einer Oberflächenentwässerung, eines beidseitigen Gehweges, eines Parkstreifens sowie eines zu bepflanzenden Grünstreifens erforderlich. Im Bereich des offenen Oberflächenentwässerungsgrabens soll auch hier eine Baumreihe gepflanzt werden. Die Anbindung der Straße Lewenwerder erfolgt über die Straße Großmoordamm. Da diese Straße zukünftig von LKW und Lastzügen genutzt wird, ist eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche erforderlich. Die Flurstücke 2052 und 2057 werden dementsprechend in die Straßenverkehrsfläche miteinbezogen.

Eine fahrverkehrsmäßige Verbindung der beiden Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen, da der gewerbliche Verkehr nicht durch den dann zu erwartenden Durchgangsverkehr zum Autobahnzubringer bzw. zur Harburger Innenstadt beeinträchtigt werden soll. Außerdem entspricht der vorgesehene Querschnitt der Fahrstreifen nicht den hierfür notwendigen Anforderungen. Weiterhin würde ein weiterer Anschluß an die Neuländer Straße mit Durchgangsverkehr - parallel zur Straße Großmoorbogen - Probleme in der Verkehrsabwicklung mit sich bringen.

Für die Erschließung der Gewerbegebietsflächen sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung wurde vorgenommen, um eine Flexibilität bei der Realisierung der Erschließung zu ermöglichen und die Verkehrsflächen optimal auf die beabsichtigte Bebauung der neu entstehenden Betriebe abstimmen zu können.

Am südlichen Rand des Plangebiets (Blatt 1) ist eine Straßenverkehrsfläche einbezogen worden, die nach dem Bundesfernstraßengesetz festgestellt und im angrenzenden Bebauungsplan Neuland 11 zum Ausbau der Autobahn 253 nachrichtlich übernommen wurde. Die Flächensicherung im Bebauungsplan Neuland 20/Harburg 58 ist erforderlich, um den durch den Bau der Anschlußstelle Harburg-Mitte an die Bundesautobahn 253 – Harburger Umgehung – veränderten Anschluß der Straße Wohlersstieg an den Großmoordamm planungsrechtlich zu sichern sowie den Anschluß für die im Plangebiet konzipierte Oberflächenentwässerung zu gewährleisten.

Der südlich der Neuländer Straße verlaufende Fünfhausener Landweg wird im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebiete auf eine Breite von 3,5 m reduziert und zu einem Rad-, Fuß- und Schauweg zurückgestuft. Die an der Einmündung des Wendts Weges vorhandene lichtsignalgeregelte Quermöglichkeit bleibt erhalten. Dadurch wird der öffentliche Weg durch das Kleingartengebiet über den Wendts Weg mit der Elbe

verbunden. Auch an dem Knotenpunkt zum Gewerbegebiet sowie östlich des Einmündungsbereichs des Neuländer Weges können Fußgänger und Radfahrer die Neuländer Straße im Schutz von Lichtsignalanlagen queren.

Der Wohlersweg soll weiterhin über den Fünfhausener Landweg an den Großmoorbogen angeschlossen werden. Daher wird der Anschluß als Straßenverkehrsfläche mit Brücke über die Fünfhausener Landweg-Wettern ausgewiesen.

Der Bebauungsplan enthält die Kennzeichnung einer Fußgängerbrücke über die Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung-. Mit ihr soll eine wichtige Fußgänger Verbindung von der Harburger Innenstadt und dem Harburger Binnenhafen an das Fuß- und Radwegenetz in Neuland, mit den Zielpunkten Elbe und Neuländer Baggersee, hergestellt werden. Es handelt sich dabei um eine beabsichtigte Planung, für die noch detaillierte Planungen und Untersuchungen erforderlich sind.

Die nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluß für die Bundesautobahn -Harburger Umgehung- vom 29. Juni 1978, ergänzt durch den Planfeststellungsbeschluß vom 26. Juli 1978), festgestellten Straßenverkehrsflächen (Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung-) sind nachrichtlich übernommen worden. Zusätzlich werden im Baugenehmigungsverfahren für bauliche Anlagen im 100 m Anbaubeschränkungsbereich an Bundesfernstraßen besondere Bedingungen gestellt:

- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Bundesautobahn A 253 - Harburger Umgehung- darf durch die neuen Nutzungen des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden.
- Es ist sicherzustellen, daß durch Baukörper und sonstige Anlagen sowie Betrieb und Nutzungen keine Blendungen und Reflexe entstehen können. Hier wird besonders auf Fassadenelemente, Fenster, Innen- und Außenbeleuchtungen sowie Fahrzeugbeleuchtungen hingewiesen.
- Es darf für die Fahrzeugführer auf der Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- keine Beeinträchtigung durch Form, Farbgebung sowie sonstige Gestaltung der Baukörper bzw. Anlagen erfolgen, die eine Ablenkung herbeiführen könnte.
- Durch Bau, Betrieb und Unterhaltung der Baulichkeiten sowie sonstiger Anlagen darf weder die Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- noch deren Verkehr beeinträchtigt werden.

- Der Träger der Straßenbaulast der Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- ist von allen Ansprüchen Dritter, die durch die Zustimmung zu den Ausweisungen und deren Realisierung bzw. durch Bau, Betrieb und Unterhaltung der dadurch zulässigen Baulichkeiten und sonstigen Anlagen entstehen, freizuhalten.
- Werbeanlagen, die die Sicherheit des Verkehrs gefährden, sind unzulässig.
- Es wird darauf hingewiesen, daß durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen für den Bereich der Umgehungsstraße gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- bestehen.

4.4 Leitungsrecht

Zur schadlosen und sicheren Ableitung des aus dem nördlichen Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung eines Schmutzwassersiels in der geplanten Erschließungsstraße notwendig. Das Siel überquert dabei die Flurstücke 1788, 1796, 1842, 1843, 1835 und 1834. Das auf Blatt 1 der Planzeichnung in Ost-West-Richtung festgesetzte, 5 m breite Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 1). Darüber hinaus verläuft parallel zur Bundesautobahn eine unterirdische Abwasserleitung. Die Leitungen sind im Plan gekennzeichnet.

Das auf Blatt 1 der Planzeichnung in Nord-Süd-Richtung festgesetzte, 3 m breite Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Deutschen Telekom, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2). Diese Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen. Die Notwendigkeit ergab sich aufgrund neuer Planungen der Deutschen Telekom, um die Versorgung des geplanten Gewerbegebiets sicherzustellen. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Geringfügige Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9, Satz 3 und 4). Überdies sind Eintragungen entsprechender Grunddienstbarkeiten im Grundbuch erforderlich, die den Begünstigten die notwendige Wartung ermöglichen und darüber hinaus sicherstellen sollen, daß die Trassen einschließlich der 3 m bzw. 5 m breiten

Schutzstreifen weder bebaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Alternativ können auch Baulasten begründet werden. Die genaue Lage des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden 3 m breiten Leitungsrechts richtet sich nach der Gestaltung der Parkanlage.

4.5 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen fest. Sie gliedern das Plangebiet, schaffen zusammen mit dem privaten Grün einen ansprechenden Rahmen für das Gewerbegebiet und nehmen Fuß- und Radwege auf. Sie sind Teil eines Systems von Freiräumen, die dem Austausch und der Filterung von Luft dienen und das Stadtklima günstig beeinflussen. Innerhalb der Landschaftsachse von der Elbe zur Harburger Geest sichern die öffentlichen Grünflächen ein Minimum an Vernetzung der Grünfunktionen. Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen ist eine offene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet worden. Außerdem dienen diese Flächen der Durchgrünung und Gliederung der Baugebiete und schaffen Ausgleichsmöglichkeiten für Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Flächen sollen naturnah gestaltet werden und mit hochwachsenden, einheimischen Gehölzen bepflanzt oder als Wiesenflächen ausgebildet werden.

Die öffentlichen Grünflächen sollen aus Gründen des Bodenschutzes nicht aufgehört werden.

4.5.1 Parkanlagen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im südlichen Bereich des Plangebiets (Ost-West-Richtung) erfüllt, wie auch die in Nord-Süd-Richtung entlang der östlichen Plangrenze angrenzenden Grünflächen, eine Reihe von Funktionen:

- Die Grünverbindung zwischen Harburg und dem Baggersee Neuland bzw. nach Norden zur Elbe, als Bestandteil des Freiraumverbundsystems, wird aufgenommen. Innerhalb der Parkanlage wird die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Harburger Zentrum in Richtung Elbe zum Neuländer Baggersee gesichert.
- Flächen für die Oberflächenentwässerung werden innerhalb der Parkanlage vorgemerkt.

- Die Parkanlage dient der städtebaulichen Gliederung des Gewerbegebiets und sichert Naherholungsmöglichkeiten (Spaziergehen und Lagern) für die Anwohner der Siedlung Wohlersweg und die im Gewerbegebiet künftig arbeitenden Menschen.
- Die Parkanlage dient als Frischluftschneise und hat eine ausgleichende Funktion.

Die an der Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- vorhandene Böschungshöhe von 4,7 m erfordert eine entsprechende Breite der Grünfläche, damit die hier vorgesehene Fußgängerbrücke über die Fernstraße einschließlich der Rampenaufschüttung erstellt werden kann. Im weiteren Verlauf ist innerhalb der Parkanlage eine offene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet worden. Die hier vorgesehenen Gräben ermöglichen durch entsprechende Aufweitungen eine möglichst lange Verweildauer des Niederschlagswassers im Gebiet.

Auch östlich des Einmündungsbereichs Neuländer Straße/Großmoorbogen ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die Parkanlage bietet aufgrund ihrer Größe Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bevölkerung und hat gegenüber den im Süden außerhalb des Plangebiets ausgewiesenen gewerblichen Nutzungen (Bebauungsplan Neuland 11) eine gliedernde Funktion. Die Parkanlage stellt den nördlichen Eingangsbereich für das geplante Erholungsgebiet am Neuländer Baggersee dar. An ihrem Ostrand führt der bereits erstellte Fuß- und Radweg vom Fünfhausener Landweg zum Neuländer Baggersee. Durch ihre Ausgestaltung soll auf die landschaftliche Besonderheit der großen freien Wiesenflächen hingewiesen werden, die Vernetzung mit anderen Grünflächen / Biotopen soll gefördert und das angrenzende Gewässerbiotop (Fünfhausener-Landweg-Wettern) gestärkt werden. Es ist daher vorgesehen, die Parkanlage als Feuchtwiesenbiotop mit einzelnen Großbaum- bzw. Großstrauchbeständen zu erhalten und zu entwickeln. Die Vernässung soll gefördert werden. Dazu soll auch eine größere Wasserregenerationsfläche angelegt werden.

Um eine landschaftliche Einbindung des südlich angrenzenden, im Bebauungsplan Neuland 11 ausgewiesenen Gewerbegebiets zu erreichen, soll am Südrand der Parkanlage eine dichtere, überwiegend auf den Böschungen wachsende Gehölzpflanzung angelegt werden.

4.5.2 Abschirmgrün

Entlang der Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- wird zur optischen Abschirmung sowie zur Gliederung und zur äußeren Eingrünung des Gewerbegebiets Abschirmgrün (mit der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) ausgewiesen. Durch die Freihaltung der Flächen von Bebauung können Beeinträchtigungen, die für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt durch eine Bebauung entstehen, gemildert werden. Durch die Festsetzung von Abschirmgrün soll darüber hinaus eine Bepflanzung mit hochwachsenden einheimischen Laubgehölzen vorgenommen werden. Die Anlage des Schutzgrüns trägt ebenfalls dazu bei, Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu mindern. Die Flächen sind so zu bemessen, daß Gräben und Rückhaltebecken der Oberflächenentwässerung integriert werden können.

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft die unterirdische S-Bahn-Trasse nach Neugraben. In diesem Abschnitt ist Abschirmgrün mit der Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche festgesetzt. Falls auf dem Tunnel eine Erdaufschüttung vorgesehen ist, muß der Deutschen Bahn AG für die Länder Schleswig-Holstein und Hamburg vor Baubeginn ein statischer Nachweis vorgelegt werden.

Der Communionsweg ist als öffentliche Verkehrsfläche entbehrlich und kann somit aufgehoben werden. Die Straßenfläche wird als Abschirmgrün ausgewiesen. Eine ausgebaute 5 m breite Zufahrt zum S-Bahn-Notausstieg in Kombination mit einer Unterhaltungsstraße für das im Straßenbereich belegene, gekennzeichnete Siel unter Erhalt der Kehre als Aufstellfläche für die Feuerwehr ist ausreichend.

Nördlich der Neuländer Straße ist ebenfalls Abschirmgrün (mit der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) festgesetzt. Ferner ist dort eine Vormerkung „Vorgesehene Straßenerweiterungsfläche“ vorgesehen (siehe Ziffer 4.3). Neben einer Erweiterung der Straßenflächen sind ggf. auch Gräben, Absetzbecken und Flächen für mögliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Für diese Optionen sind entsprechende Flächen vorzuhalten. Dementsprechend sind die Bereiche als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ausgewiesen. Die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen Neuländer Weg und Neuländer Straße (Flurstück 322) ist in die Grünfläche miteinbezogen worden. Das Abschirmgrün dient der Einbindung der Neuländer Straße in das Landschaftsbild, gliedert den Raum Neuland und soll die Belastung durch Abgase, Lärm sowie Stäube für die benachbarten empfindlichen Nutzungen (Wohnen, Kleingärten) reduzieren. In dem für den vorgenannten Zweck

ausgewiesenen Streifen nördlich der Neuländer Straße befinden sich ca. 100 Kleingärten. Sie sind unzumutbar stark mit Lärm, Schadstoffen und Abgasen von der Neuländer Straße belastet. Daher kann die Kleingartennutzung an dieser Stelle planerisch nicht gesichert werden; sie haben jedoch Bestandsschutz. Dem Kleingartenverein werden nördlich des jetzigen Vereinsgebiets Ersatzflächen zur Verfügung gestellt.

Auf den genannten Flächen sollen Sträucher und einheimische, großkronige Bäume gepflanzt werden.

4.5.3 Öffentliche Grünanlagen ohne Zweckbestimmung

Die südlich der Neuländer Straße entlang der östlichen Plangrenze ausgewiesene öffentliche Grünfläche sichert die überörtliche Grünverbindung vom Zentrum Harburgs zur Elbe bzw. zum Neuländer Baggersee, die Bestandteil des Freiraumverbundsystems ist, mit einer bestehenden übergeordneten Fuß- und Radwegverbindung; sie enthält eine Kennzeichnung als vorgesehene Oberflächenentwässerung. Die Grünfläche dient darüber hinaus zur Abschirmung der östlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Kleingärten (Bebauungsplan Neuland 11).

Die an der Neuländer Straße beiderseits Wohlersweg als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Eckbereiche sollen sowohl Aufweitungsmöglichkeiten für den Fünfhausener Landweg sichern als auch eine abschirmende und gliedernde Funktion für die Siedler am Wohlersweg übernehmen. Zudem ist auch hier eine vorgesehene Oberflächenentwässerung unverbindlich vorgemerkt.

Eine Zweckbestimmung kann nicht vorgenommen werden, weil beide Flächen nicht groß genug sind, um eine Ausgestaltung mit Aufenthaltsqualität zuzulassen.

4.5.4 Private Grünflächen, Dauerkleingärten

Die im Südosten des Plangebiets ausgewiesene „Private Grünfläche - Dauerkleingärten“ übernimmt die im Bebauungsplan Neuland 11 festgesetzten Dauerkleingärten, die sich im dortigen Plangebiet bis zur Neuländer Straße als Kleingartenpark durchziehen. Neben der Sicherung von Kleingartennutzungen soll auch eine Abschirmwirkung erreicht und durch offene Wegeverbindungen Erholungsbedürfnisse der Allgemeinheit abgedeckt werden.

Eine Ausweisung der Dauerkleingärten ist zudem unter dem Gesichtspunkt erfolgt, daß eine Wohnnutzung hier nicht gewollt ist; sie wäre unvereinbar mit dem benachbarten Gewerbegebiet. Es würden erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen an die Wohnbebauung gestellt und die Wohnqualität erheblich vermindert. Weiterhin würde die Ausweisung von Wohngrundstücken einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand erfordern. Außerdem würde die durch eine Wohnbebauung eintretende Flächenversiegelung einen Grünflächenverlust sowie einen Eingriff in den Oberflächenwasserhaushalt bedeuten. Demgegenüber lassen sich die Beeinträchtigungen durch die Kleingärten auf ein noch vertretbares Maß beschränken; sie sind hinnehmbar, weil Kleingärten wichtige Erholungs- und soziale Ausgleichsfunktionen übernehmen.

4.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die unter Ziffer 5 beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft so weit wie möglich auszugleichen, werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich der Neuländer Straße (Blatt 2 der Planzeichnung) und mittig im Gewerbegebiet (Blatt 1 der Planzeichnung) ausgewiesen und den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 17). Die Zuordnung ist Grundlage für die spätere Erstattung der Kosten im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen. Die Umlegung der Kosten erfolgt nach den entsprechenden Vorschriften des Kostenerstattungsgesetzes vom 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 265).

Das Flurstück 1204 nördlich der Neuländer Straße, nach geltendem Planrecht (Bebauungsplan Neuland 15) als Parkanlage ausgewiesen, wurde längere Zeit durch einen Pachtbetrieb landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund seiner isolierten Lage und geringen Größe ist die Fläche heute wirtschaftlich nicht mehr verwertbar. Das Grundstück wird derzeit zu Hobby-Zwecken gärtnerisch genutzt. Eine Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“ ist nicht sinnvoll, weil keine wirtschaftliche Grundlage mehr besteht. Entlang der Westgrenze des Flurstücks ist eine Rad- und Wanderwegverbindung gekennzeichnet, um die Verbindung vom Zentrum Harburgs zur Süderelbe zu sichern bzw. fortzuführen. Die Querung der Neuländer Wettern ist durch die Kennzeichnung einer Fußgängerbrücke gewährleistet. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Rad- und Wanderweg entsprechend der Detailplanung in seinem nördlichen Verlauf nach Westen verschoben und deutlich verkürzt; damit änderte sich auch die Lage der Fußgängerbrücke.

Im nördlichen Plangebiet befinden sich die Wohnhäuser Neuländer Elbdeich 82 (Flurstück 1561) und Neuländer Elbdeich 86 (Flurstück 1204). Die Nutzung genießt Bestandsschutz. Eine langfristige Sicherung und Entwicklung zu einem Wohngebiet ist aufgrund der isolierten Lage planerisch nicht gewollt.

Wegen ihrer räumlichen Nähe und ihres funktionalen Zusammenhangs zur Eingriffsfläche sowie aufgrund des hohen ökologischen Potentials werden die Flächen nördlich der Neuländer Straße im Anschluß an das festgesetzte Abschirmgrün bis an den Neuländer Elbdeich als Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt. Durch gezielte Extensivierungsmaßnahmen (vgl. § 2 Nummer 18) soll das Marschengrünland in seinem Bestand als typischer Landschaftsteil gesichert und für den Arten- und Biotopschutz aufgewertet werden. Gleichzeitig soll der landwirtschaftlich geprägte Charakter erhalten und durch die Anlage eines Wanderweges der Stadtbevölkerung die Naturerfahrung ermöglicht werden. Fehlentwicklungen (Überweidung, Verfüllung von Beetgräben, Bau von Schuppen usw.) können so vermieden werden.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- Das Grünland ist ohne Düngung und ohne Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel durch zweimalige jährliche Mahd oder Beweidung mit höchstens zwei Großvieheinheiten zu pflegen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 18.1), um durch Extensivierung standortgerechte Grünlandbiotope zu entwickeln.
- Entlang der Westgrenze sind im Randbereich Gehölzpflanzungen in einer Breite von 5 m und entlang der Ostgrenze in einer Breite von 3 m aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzulegen. Der Baumanteil soll 10 vom Hundert (v.H.) betragen (vgl. § 2 Nummer 18.2). Diese Anpflanzungen sollen einen Landschaftsrand zu den angrenzenden Siedlungs- und Kleingartenbereichen herstellen.
- Beetgräben sollen erhalten und wiederhergestellt und durch Flachgewässer ergänzt werden (vgl. § 2 Nummer 18.3). Mit dieser Maßnahme sollen Wasser im Gebiet zurückgehalten werden und Lebensbereiche für wassergebundene Tiere und Pflanzen geschaffen werden, die in der Eingriffsfläche ihre Existenzmöglichkeit verlieren. Diese ursprünglich als Ist-Vorschrift formulierte Regelung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Die Änderung ergab sich aus der

Notwendigkeit heraus, mit dem Bebauungsplanverfahren keine wasserrechtliche Präjudizierung erfolgen zu lassen.

- Die Ufer des Bracks und der Neuländer Wettern sollen naturnah gestaltet werden (vgl. § 2 Nummer 18.4), um in der Wasserwechselzone einen biologisch aktiven Bereich zu schaffen, der zur Stabilität des Gewässerbiotops beiträgt.
- Im westlichen Randbereich ist ein Wanderweg zwischen Neuländer Weg und Neuländer Elbdeich zu bauen (vgl. § 2 Nummer 18.5), um Erholungsmöglichkeiten in der Natur zu schaffen, die verträglich mit den landschaftspflegerischen Zielen sind.

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie auf den im Blatt 1 der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind hochwachsende, einheimische Gehölze zu pflanzen. Davon sind 10 v.H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m zu pflanzen. Es ist ein Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten (vgl. § 2 Nummer 15). Mit dieser Festsetzung sollen die gewerblichen Flächen in die Landschaft eingebunden werden. Auf den mittig im Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll ein Gehölzgürtel entwickelt werden, der zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild beiträgt und in begrenztem Umfang auch neue Lebensmöglichkeiten für heimische Tiere und Pflanzen schafft.

4.7 Wasserflächen, Oberflächenentwässerung, Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen

Für das Gewerbegebiet ist eine offene Oberflächenentwässerung vorgesehen. Gegenüber der ursprünglichen Kennzeichnung hat sich im Laufe des Verfahrens ein in Teilen geringerer Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ergeben. Eine Planänderung ist nicht erforderlich, da es sich lediglich um eine Kennzeichnung handelt. Die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen dienen der Oberflächenentwässerung der vorgesehenen Gewerbeerschließung. Das anfallende Niederschlagswasser von den Gewerbeflächen soll über offene Gräben abgeleitet und, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, über belebte Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden. Im parallel erarbeiteten wasserrechtlichen Planverfahren werden durch die Anlage offener Gräben und Rückhalte- sowie Reinigungsbecken aufgeweitete Gewässerflächen geschaffen. Diese dienen der Ableitung und verzögerten

Abgabe des von den Gewerbeflächen, den Erschließungsstraßen und den umgebenden Grün- und Parkflächen anfallenden Oberflächenabwassers in die bestehenden Hauptvorfluter Fünfhauser-Landweg-Wettern und Neuländer Moorwettern.

In den westlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Grünflächen verläuft die Trasse des Nebensammlers Neuland. Er bildet die Abwasservorflut für die östlich angrenzenden Flächen. Das gesamte Schmutzwasser soll dem Nebensammler zugeleitet werden.

Das Oberflächenwasser des endgültig vierspurig ausgebauten Teils der Neuländer Straße soll in einer befestigten Mulde, die auf dem Flurstück 2228 als Fläche für die offene Oberflächenentwässerung im Planbild unverbindlich vorgemerkt ist, nördlich der Straße aufgefangen und den Absetzteichen zugeführt werden. Näheres regelt das wasserrechtliche Verfahren (vgl. Ziffer 7.2).

Die Fünfhausener-Landweg-Wettern und die Neuländer Moorwettern als Vorfluter für das Schöpfwerk Neuland werden entsprechend dem vorhandenen Ausbau nachrichtlich in den Bebauungsplan als Wasserfläche und als Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen übernommen.

Die Gewässer dienen somit neben der eigentlichen Ableitung des Wassers auch der notwendigen Rückhaltung und Vorreinigung. Vorgesehen ist die Ausbildung einer offenen, naturnah gestalteten Oberflächenentwässerung zur Aufnahme des von Gewerbeflächen anfallenden Abwassers. Die Oberflächenentwässerung führt zu einer Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt, da das Wasser im unmittelbaren Einzugsbereich verbleibt. Ein Teil des Niederschlagswassers versickert direkt und wird durch die belebte Bodenzonen den oberen Wasserschichten zugeführt. Ein weiterer Teil kommt aufgrund der relativ großen Wasserflächen zur Verdunstung und trägt so im Zusammenspiel mit der Vegetation zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

4.8 Bahnanlagen

Die Fläche für die unterirdische Bahnanlage der S-Bahn Hamburg-Harburg wird ihrem Ausbau gemäß nachrichtlich in den Bebauungsplan als unterirdische Bahnanlage übernommen.

Der am westlichen Rand des Plangebiets belegene Tunnel-Notausstieg für die S-Bahn Hamburg-Harburg wird als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

4.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.9.1 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Ausgestaltung der Einzelgrundstücke muß den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich berücksichtigen.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1). Mit dieser Festsetzung sollen besonders landschaftsbildprägende Einzelbäume (herausragende Eichen, Pappeln, Eschen usw.), die als heimische Bäume einen hohen Wert für den Naturhaushalt und im Eingangsbereich von Harburg ein markantes Merkmal des Landschaftsbildes darstellen, besonders geschützt werden. Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, daß auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle die Funktion für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt übernimmt. Die Ersatzpflanzungen sollen so vorgenommen werden, daß der Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Aus der Baumerhaltung entstehende Einwirkungen auf die Bebauung, wie Beschattung, Laubfall und Berücksichtigung bei der Gebäudestellung, müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Baumbestandes hingenommen werden. Da eine Flächenausweisung der Bebauung vorgenommen wird, kann die Gebäudestellung Rücksicht auf die besonders herausragenden Bäume nehmen.

Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 2), um den Bäumen ausreichend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen mit Ausnahme von Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 3), um Schädigungen zu vermeiden, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben der mit einem Erhaltungsgebot gesicherten Bäume führen können.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 10). Die Festsetzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen ist erfolgt, um die Neupflanzungen im Charakter der vorhandenen Vegetation anzupassen und wildlebenden Tieren, wie z.B. Vögeln und Insekten, soweit wie möglich artgerechte Lebensmöglichkeiten zu erhalten. Laubgehölze sind Nadelgehölzen vorzuziehen, da Laubgehölze an die Standortbedingungen besser angepaßt sind und einer größeren Anzahl von Tierarten Nahrungsgrundlage bieten. Um in absehbarer Zeit eine Wirkung der anzupflanzenden Gehölze zu erzielen, wird eine Pflanzgröße für großkronig wachsende Bäume von mindestens 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe über dem Erdboden festgesetzt.

Eine Liste der vorrangig zu verwendenden Gehölze wird zur Information als Anlage zur Baugenehmigung überreicht.

Die Bebauung der ausgewiesenen Gewerbeflächen führt zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (siehe Ziffer 5), die mit Hilfe einer Durchgrünung gemindert und z.T. ausgeglichen werden. Die Begrünung trägt zur Gliederung und Gestaltung des für hochwertige Arbeitsplätze geplanten Gewerbegebietes bei und verbessert auch für die Betriebe die äußere Erscheinung. Außerdem bieten Vegetationsflächen Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, eine Filterwirkung für Stäube und eine Verbesserung des Kleinklimas durch die Verdunstungsleistung der Vegetation.

Im einzelnen handelt es sich um die folgenden Festsetzungen:

- In den Baugebieten sind mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen als offene Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Für je 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzungsflächen für Bäume und Sträucher können angerechnet werden (vgl. § 2 Nummer 12). Durch diese Regelung soll die stadträumliche Einbindung der den Eingang nach Harburg markierenden Fläche gesichert werden. Damit die funktionellen Erfordernisse der Bebauung berücksichtigt werden können, wurde die Fläche, die begrünt werden soll, nur anteilig festgelegt.
- Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist

mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dachstellplätze sind mit Rankgerüsten zu überspannen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 13). Die Fassadenbegrünung sowie die Begrünung der überdachten Stellplätze soll die optische Wirkung von zum Beispiel fensterlosen Gebäudeteilen verbessern und den Anteil der klimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsfläche erhöhen.

- Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25 Grad sind (mit Ausnahme von Leichtbauhallen, technischen Aufbauten, Verglasungen und begehbaren Terrassen) flächendeckend mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 15 cm zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 14 Satz 1), um Ersatzvegetationsflächen zu schaffen, die zusätzlich das Arbeitsumfeld wesentlich verbessern, die Lebensdauer der Dachhaut verlängern und Niederschlagswasser zurückhalten. Eine Extensivbegrünung mit mindestens 15 cm durchwurzelbarer Überdeckung ist ausreichend, da diese eine wirksame Begrünung sicherstellt, die als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft voll anrechenbar ist.
- Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 14 Satz 2). Mit dieser Maßnahme sollen die negativen optischen und ökologischen Auswirkungen der vorgenannten Baukörper gemildert und zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere zurückgewonnen werden. Bei einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung kann eine Extensivbegrünung mit Moosen, Kräutern, Sedum u.ä. dauerhaft entwickelt werden.
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie auf den im Blatt 1 der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind hochwachsende, einheimische Gehölze zu pflanzen. Davon sind 10 v. H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 15 Sätze 1 und 2). Unter Heistern versteht man baumartig wachsende Gehölze, die auch am unteren Stamm beastet sind. Diese Anpflanzungen an den Rändern des Gewerbegebietes dienen zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets in der flachen Marschlandschaft.
- Es ist ein Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten (vgl. § 2 Nummer 15 Satz 3). Die Breite des Anpflanzungsgebots orientiert sich am Umfang der zulässigen gewerblichen Nutzung und bietet einen ausreichenden Entwicklungsbereich für die Gehölzpflanzung. Die Festsetzung der Pflanzgröße und -abstände gewährleistet eine Wirkung der Pflanzung in absehbarer Zeit. Diese Anpflanzungen sind anrechenbar auf die geforderte Grundstücksbegrünung.

- Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können Grundstückszufahrten zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 16). Die Unterbrechungen sollen jedoch auf das notwendige Maß beschränkt bleiben, um das festgesetzte Mindestmaß der zu begrünenden Fläche nicht zu unterschreiten.
- Auf den mit "B" bezeichneten Flächen des Gewerbegebietes ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 19), um gestalterische, klimatische und lufthygienische Verbesserungen zu erzielen und die Stellplatzflächen durch das Einfügen der Bäume zu gliedern. Weiterhin ist der Erhalt der Bäume auch bei nicht optimaler Pflege durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig gewährleistet. Die Pflanzungen auf den Stellplatzanlagen berühren nicht die in § 2 Nummern 12 enthaltenen Verpflichtungen zur Herrichtung eines bestimmten Grundstücksanteils als Vegetationsfläche.
- Außerhalb der mit "B" bezeichneten Flächen ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 20). Diese Festsetzung ermöglicht im Gegensatz zur Festsetzung in § 2 Nummer 19, die das Gebiet des künftigen Gewerbeparks betrifft, einen größeren Gestaltungsspielraum für die späteren Grundstückseigentümer bzgl. der für notwendig erachteten Gliederung der großen Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet.

4.9.2 Besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Zur Sicherung der Begrünungsmaßnahmen, des Bodenwasserhaushaltes und der Lebensräume sind besondere Maßnahmen vorgesehen:

- In § 2 Nummer 21 wird festgesetzt, daß die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen untersagt ist. Diese Festsetzung ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt in den Oberflächengewässern zu vermeiden und die Selbstreinigungskraft der Gewässer nicht zu schädigen. Vorhandene und geplante Vegetationsbestände sollen vor Schäden geschützt werden.
- Da sich Bodenaufhöhungen in der tiefliegenden, flachen Marsch störend auf das Landschaftsbild auswirken (herausgehobene Lage, Randböschungen, tiefe Grabeneinschnitte usw. machen dies deutlich) und die natürlichen Funktionen

des Bodens durch Aufhöhungen gestört werden, wird aus Gründen des Bodenschutzes die Überdeckungshöhe des Bodens begrenzt. Außerdem wird der Flächenbedarf für Böschungen reduziert. Der Baumbestand kann durch diese Maßnahmen leichter erhalten werden. In § 2 Nummer 23 ist hierzu festgelegt worden, daß die nördlich der Ost-West-gerichteten Parkanlage vorhandenen Geländehöhen innerhalb der Bauflächen um maximal 0,5 m aufgehöhht werden dürfen.

Da aus entwässerungstechnischer Sicht für die Fläche südlich der Ost-West gerichteten Parkanlage zwischen Communionsweg und Lewenwerder dieses Aufhöhungsmaß nicht ausreichend ist, wurde für diesen Bereich keine Festsetzung getroffen. Um eine Entwässerung in den Straßengraben Lewenwerder zu ermöglichen, ist daher eine über das festgesetzte Maß hinausgehende Aufhöhung in diesem Bereich zulässig.

4.10 Immissionen

Die auf Grund der Verkehrsbelastung im Plangebiet gegebenen und künftigen Lärmemissionen und -immissionen wurden durch eine Lärmtechnische Untersuchungen in 1993 bestimmt. Hierbei wurden im Rahmen der Planungsvarianten alternative Schutzmaßnahmen untersucht. Ergebnis der Lärmtechnischen Untersuchung ist, daß die für die Anbindung des Gewerbegebiets erforderlichen zusätzlichen Abbiegespuren in der Neuländer Straße keine Ansprüche auf aktiven bzw. passiven Lärmschutz auslösen. Ein zusätzlicher Immissionsschutz, vor allem durch Staubbinding, wird durch die nördlich und teilweise südlich anschließenden Grünflächen erreicht (vgl. Ziffer 4.5). Auf eine Festsetzung eines Schutzwalles mit entsprechenden Maßen wurde verzichtet. Gegebenenfalls muß eine entsprechende Festsetzung bei einem späteren Bebauungsplanverfahren erfolgen, das für einen möglichen vierspurigen Ausbau der Neuländer Straße eingeleitet wird.

Zum Schutz der Kleingärten die östlich an das Gewerbegebiet angrenzen sieht der Bebauungsplan Neuenfelde 11 eine 20 m breite Schutzpflanzung vor. Die hier vorhandenen Kleingärten sollen langfristig in den östlichen Bereich der Kleingartenanlage verlegt werden.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Ausweisung von Gewerbebauflächen können bei Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit

des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch Zerstörung der zur Zeit vorhandenen Landschaftselemente entstehen.

Der Eingriff besteht im wesentlichen aus

- der tiefgreifenden Veränderung des Landschaftsbildes, da die ausgewiesenen Gebäude in der flachen Marsch weithin sichtbar sein werden; Zerstörung des marschentypischen Erscheinungsbildes;
- der Zerstörung gewachsener Bodenstrukturen von in Jahrtausenden gewachsenem Moorboden mit hoch anstehendem Grundwasser durch Bodenaustausch und örtlichen Aufhöhungen, demzufolge Verlust des Bodens als Grundlage für Flora und Fauna, Filter für Niederschlagswasser und Nahrungsmittelproduktion;
- Verminderung von Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltevermögen und -reinigung durch Flächenversiegelung und zusätzliche Wasserverschmutzung u.a. durch den Fahrverkehr und Staubentwicklung;
- Zerstörung vorhandener Lebensräume von Pflanzen und Tieren in hochwertigen Wiesen- und Feuchtbiotopen mit mehreren Rote-Liste-Arten und Sukzessionsflächen;
- Entfernung von Gehölzbewuchs im Bereich von Erschließung, Aufhöhungen und Baukörpern;
- negative Beeinflussung des Lokalklimas auch im Umfeld durch Verminderung des Luftaustausches, ca. 100.000 m³ Grünvolumenverlust und Wärmeentwicklung durch Abstrahlung;
- weiteren Verbau der Landschaftsachse von Harburg zur Elbe und damit Unterbrechung der landschaftlichen Bezüge der Harburger Innenstadt zur Elbe.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu mindern und soweit wie möglich Ausgleichsmöglichkeiten auf den Bauflächen und im Plangebiet zu schaffen, wird durch Maßnahmen im Bebauungsplan

- auf den vorhandenen Baumbestand weitgehend Rücksicht genommen (durch Erhaltung von Einzelbäumen);
- eine Durchgrünung des Gesamtgebietes erreicht (durch Ausweisung öffentlicher Grünflächen);

- eine Begrünung der Baugrundstücke vorgesehen (durch Vorschriften zur Grundstücksbegrünung, Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Stellplatzbegrünung);
- die Aufhöhung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt;
- Abschirmgrün und eine Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen ausgewiesen;
- eine Umgrenzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Darüber hinaus werden eine Dachbegrünung bei flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 25° (mit Ausnahme von Leichtbauhallen, technischen Aufbauten, Verglasungen und begehbaren Terrassen) sowie Fassadenbegrünungen an Außenwänden von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, vorgeschrieben.

Es handelt sich bei dem Vorhaben des Gewerbegebietes in Neuland um eine aus ökologischer Sicht schwerwiegende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für die der Harburger Innenstadt nahegelegenen Landschaftsräume. Trotz der vorgenommenen Festsetzungen können die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden.

Der Bebauung des Plangebiets wird jedoch trotz der bezüglich des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes geäußerten Bedenken Vorrang gewährt. In Hamburg werden jährlich ca. 30 ha städtischen gewerblichen Baulandes durch die Wirtschaftsförderung vergeben. Zur Deckung der Nachfrage ist die Wirtschaftsförderung auf die planerische und erschließungstechnische Aufbereitung neuer Flächen angewiesen. Das Plangebiet ist aufgrund des Bedarfs an infrastrukturell gut gelegenen Gewerbeflächen und der für diese Fläche gegebenen besonderen Standortgunst durch die Nähe zu überregionalen und regionalen Straßenverkehrsverbindungen sowie zum Harburger Zentrum besonders als Gewerbestandort geeignet.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweis auf Fachplanung

7.1 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Bebauungspläne

- Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141)
- Bebauungsplan Neuland 1 vom 27. Oktober 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 205)
- Bebauungsplan Harburg 38/Neuland 8 vom 1. Juli 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 223).
- Bebauungsplan Neuland 15 vom 17. April 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 123)

aufgehoben.

7.2 Hinweise auf Fachplanungen

Oberflächenentwässerung

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696), zuletzt geändert am 25. August 1998 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2455, 2457) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 16. November 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 256, 259), verbindlich festgesetzt. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), haben kann.

Pavillondorf Lewenwerder

Bei dem im Bereich Lewenwerder ansässigen Pavillondorf zur öffentlichen Unterbringung unterschiedlicher Zuwanderungsgruppen handelt es sich um Holzbauten von hochwertiger Bausubstanz und einwandfreiem technischen Standard. Der Senat hat im Juli 1999 entschieden, dass für das Pavillondorf Lewenwerder eine unbefristet widerrufliche Genehmigung erteilt wird und die Unterbringung von Zuwanderern Vorrang vor anderen Nutzungen hat, soweit und solange ein entsprechender Unterbringungsbedarf besteht.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 488.400 m² groß. Hiervon sind ausgewiesen:

- als Gewerbefläche etwa 144.500 m²,
- für Straßen etwa 67.000 m² (davon neu etwa 25.500 m²),
- für Bundesfernstraßen etwa 31.600 m²,
- für Öffentliche Grünflächen etwa 142.100 m² (davon für Abschirmgrün etwa 102.000 m² und für Parkanlagen 29.200m²),
- für Kleingärten etwa 7.800 m²,
- für Maßnahmeflächen etwa 77.200 m²,
- für Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen etwa 14.800 m²,
- für Wasserflächen etwa 3.400 m².

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen, mit Ausnahme der Fläche des ehemaligen Pumpwerkes Großmoordamm 35 (ca. 200 m²), keine weiteren für öffentliche Zwecke ausgewiesenen privaten Flächen erworben werden. Die innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befindlichen Flurstücke 1561 und 1563 können voraussichtlich in privatem Eigentum verbleiben; wegen der Beanspruchung für öffentliche Zwecke (Maßnahmenfläche) kann jedoch unter Umständen ein Übernahmeanspruch nach § 40 BauGB entstehen. Die Straßen- und Grünflächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch die Herrichtung von Sielanlagen, Fuß- und Radwegen, Parkanlagen, Abschirmgrün und eine teilweise Aufhöhung des Geländes entstehen.

