

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Heimfeld 35

Archiv

1. Verfahrensablauf

29.6.1983

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seite 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H 2/80 vom 22. Mai 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 913) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. Dezember 1981 und 19. Juli 1982 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seiten 186 und 1335) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung eines vorhandenen Automobilwerks zu schaffen. Hierdurch sollen Arbeitsplätze gesichert sowie neue Investitionen ermöglicht werden.

4. Angaben zum Bestand

Im Osten des Plangebiets stehen entlang der Straße Moorstieg/Am Radeland insgesamt 17 Einzelhäuser auf 20 Grundstücken. Im Norden am Ellernweg ist eine neue Fertigungshalle eines Automobilwerks entstanden. Hier befindet sich außerdem ein Bürogebäude. Die übrigen Flächen des Planbereichs sind unbebaut und werden zum großen Teil als Stellplätze für das Automobilwerk genutzt. Die restlichen Teile des Plangebiets sind Brachland.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan Heimfeld 35 setzt entsprechend der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan Industriegebiet fest. Mit dieser Ausweisung ergänzt der Plan die östlich der Siedlung Moorstieg bestehende Industrieausweisung im Baustufenplan Heimfeld. Der nördliche Teil überdeckt die für eine industrielle Nutzung festgelegten Flächen des Bebauungsplans Heimfeld 33, nachdem in diesem Bereich eine mögliche Straßenverbindung zwischen der Straße Am Radeland und dem Ellernweg aufgegeben wurde. Aus diesem Grunde konnte auch die Baugrenze des Industriegebiets gegenüber der bisherigen Planung weiter nach Westen verschoben werden.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Ausweisungen soll einem vorhandenen Kraftfahrzeugwerk die Möglichkeit gegeben werden, sich nach Süden und Westen zu erweitern, da der Schwerpunkt des Werkes in dem vorgesehenen Gebiet südlich des Ellernwegs liegt und sich hier auch der größte Teil der werkseigenen Flächen befindet. Im übrigen sollen die Flächen im Bereich der Wohnsiedlung Moorstieg - entsprechend der gewerblichen Darstellung im Flächennutzungsplan einer industriellen Nutzung zugeführt werden. Durch die jetzige Begrenzung des Plangebiets kann ein hinreichender zeitlicher Spielraum für die Umsiedlung der Bewohner und eine kurzfristige Erweiterung des Kraftfahrzeugwerks auf eigenen Flächen westlich des Moorstiegs ermöglicht werden. Insgesamt waren für die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung von Industriegebiet für Zwecke der Werkserweiterung neben den zu beachtenden städtebaulichen Grundsätzen auch die im gesamthamburgischen Interesse liegenden Maßnahmen zur langfristigen Erhaltung von Arbeitsplätzen bei gleichzeitiger Schaffung zusätzlicher Arbeitsmöglichkeiten zu sehen. Die Planung von Industriegebiet an dieser Stelle ist unter besonderer Beachtung des im Bundesbaugesetz niedergelegten Abwägungsgebotes vorgenommen worden,

da alle Interessen, die im vorangehenden Text ausführlich dargestellt sind und die durch dieses Planverfahren berührt werden, berücksichtigt wurden.

Für das Industriegebiet im Bereich des Bebauungsplans wird eine Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9.0 getroffen. Hiermit werden die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) ausgeschöpft. Im südlichen Planbereich ist für eine Dreiecksfläche eine Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, damit die Sicht von Süden in die Elbniederung und auf die Stadtsilhouette Hamburgs beim Verlassen der Harburger Berge über die Autobahn nicht verbaut wird. Die ausgewiesene Höhe von 15,00 m über Normal-Null entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 12,00 m und der Höhe des Autobahnwalls.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde unter Beachtung von § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes die nördliche Baugrenze bis auf 10 m an die Straßenbegrenzungslinie des Ellernwegs herangeschoben, um ein inzwischen genehmigtes und fertiggestelltes Bürogebäude nicht zu durchschneiden. Durch diese geringfügige Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke sind gehört worden.

Das Plangebiet schließt die Wohnsiedlung Moorstieg mit ein, für deren Verlagerung eine Vereinbarung zwischen der Firma Daimler Benz und der Freien und Hansestadt Hamburg vom 30. Juni/9. Juli 1981 vorliegt. Ziel dieser Vereinbarung ist es, die Sanierung und Konsolidierung des Werkes Hamburg-Harburg fortzusetzen. Mit den bisher vorgenommenen und zukünftigen Investitionen soll ein Beitrag zur Absicherung der Beschäftigten des Werkes Hamburg-Harburg mit seinen etwa 2.500 Mitarbeitern - vorbehaltlich konjunktureller Schwankungen - geleistet werden.

Voraussetzung für die Werkserweiterung ist die Einbeziehung der Wohnsiedlung am Moorstieg, die bisher als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen ist, in das Industriegebiet. Nach der Vereinbarung ist die Freie und Hansestadt Hamburg bestrebt, die privaten Grundstücke zum Verkehrswert anzukaufen. Bei Bedarf wird Hamburg den betroffenen Grundeigentümern entweder Ersatzgrundstücke zur Verfügung stellen und zinsgünstige Darlehen gewähren oder Ersatzwohnungen nachweisen (vgl. Ziff. 9 der Begründung). Das Kraftfahrzeugwerk hat sich verpflichtet, die Grundstücke von Hamburg abzunehmen. Es übernimmt nach Übergabe des jeweiligen Grundstücks die Verkehrssicherungspflicht und bricht die Gebäude unverzüglich ab, sobald die erforderliche Genehmigung nach der Verordnung der Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt.

Auf der Grundlage der getroffenen Vereinbarung sind von den 20 Einzelhausgrundstücken der Wohnsiedlung bereits vier Grundstücke vom Kraftfahrzeugwerk sowie fünf Grundstücke von Hamburg erworben und an das Kraftfahrzeugwerk weitergegeben worden. Weitere Grundstückseigentümer haben ihre Bereitschaft zum Verkauf gezeigt, so daß Aussicht auf erfolgreiche Ankaufsverhandlungen besteht.

Die Wohnsiedlung Moorstieg soll außerdem aufgehoben werden, da die Wohnnutzung inmitten von Industrie- und Gewerbegebiet nicht vertretbar ist und den Zielen der Gesamtplanung für diesen Bereich entgegensteht.

Bei Realisierung der Planausweisungen soll darauf hingewirkt werden, daß - solange im Plangebiet noch Häuser bewohnt werden - die Belange eines erträglichen Wohnumfeldes gewahrt bleiben. Dazu sollen im Rahmen des Bau- und Betriebsgenehmigungsverfahrens dem Werk Auflagen gemacht werden, um sicherzustellen, daß die auf Grund der vorhandenen Umweltbelästigungen (Produktions- und Verkehrslärm, Luftverunreinigungen) auch heute schon bestehende und nicht als sehr günstig zu bezeichnende Situation der Wohnsiedlung nicht verschlechtert wird. Aus diesem Grunde ist es auch

notwendig, daß Grundstücke nicht an kleinteilige Gewerbebetriebe veräußert werden. Deshalb wurde im gesamten Geltungsbereich eine Mindestgrundstücksgröße von 10.000 m² festgesetzt, um zu erreichen, daß auf der Mindestgröße nur ein Baukörper als Hauptanlage zulässig ist. Diese Auflockerung der Industrieflächen trägt den städtebaulichen Vorstellungen einer großflächigen industriellen Nutzung in diesem Bereich Rechnung; sie berücksichtigt zugleich die in § 2 Nummer 2 getroffene Regelung zur Begrünung.

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Bereich der Wohnsiedlung Moorstieg sind Messungen des Gesundheitsamtes Harburg am 12. Januar 1978 in der Zeit von 15.00 bis 16.00 Uhr und eines Ingenieurs im Auftrage des Automobilwerks am 3. Januar 1978 in der Zeit von 15.00 bis 16.00 Uhr und am 5. Januar 1978 in der Zeit von 20.00 bis 21.00 Uhr durchgeführt worden, die unabhängig voneinander zu übereinstimmenden Aussagen kommen. Da sich bis heute an der Lärmsituation nichts geändert hat, sind die Ergebnisse weiterhin gültig. Danach wird die Lärmsituation der Siedlung Moorstieg fast ausschließlich von der Bundesautobahn beherrscht, lediglich am südlichen Ende des Moorstiegs auch noch von der Bundesbahn. Ein Einfluß des Automobilwerks war nicht wahrnehmbar. Aus der Vorbelastung durch die Bundesautobahn und die Bundesbahn ergibt sich, daß sich keine aus dem vorhandenen Lärmpegel hervortretenden Schallpegel ergeben, lediglich bei Schichtwechsel gehen kurzzeitig zusätzliche Belästigungen vom Stellplatz gegenüber der Siedlung aus. Verbesserungen können somit insgesamt nur durch umfangreiche und kostspielige Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn selbst erreicht werden, die aber im Hinblick auf die vorgesehene Umstrukturierung des Gebiets im Sinne der vom Flächennutzungsplan aufgezeigten gewerblichen Darstellung nicht vertretbar sind.

Die Straße Moorstieg, die sich im Eigentum des Automobilwerks befindet, wird durch die Festsetzung von Industriegebiet langfristig aufzuheben sein. Sie dient heute noch über ein Wegerecht einer Reihe von Wohngrundstücken als Belegenheit. Erst wenn alle Grundstücke in das Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. des Kraftfahrzeugwerks übergegangen sind, kann die Straße aufgehoben werden.

Im Plangebiet befindet sich - westlich des Moorstieges sowie südlich der Straße Ellernweg - schützenswerter Baumbestand, der erhalten werden soll. Im Bebauungsplan sind diese Bäume durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Neben einer ökologischen Funktion wird hierdurch eine Gliederung und Durchgrünung der Industrieflächen erreicht. Des weiteren sind die Bäume als optische Trennung zwischen den Industrieflächen und der vorhandenen Wohnbebauung am Moorstieg erforderlich. Auch trägt dieses Erhaltungsgebot zur Wahrung eines noch erträglichen Wohnumfeldes für die Anwohner des Moorstieges bei. Der Entwicklungsplan des Kraftfahrzeugwerks nimmt auf das im Plan ausgewiesene Erhaltungsgebot Rücksicht. Für notwendige Durchfahrten nach Einbeziehung der Flächen östlich des Moorstieges in das Firmengelände sind an geeigneten Stellen Unterbrechungen vorgesehen worden.

In § 2 Nummer 2 wird das Anpflanzen auf den ebenerdigen Stellplatzflächen sowie den nicht überbaubaren Grundstücksteilen geregelt. Mit dieser Festsetzung soll die Industrielandschaft durchgrünt werden. Außerdem soll dazu beigetragen werden, den Übergang vom bewaldeten Geesthang zum offenen Industrie- und Hafengebiet für den Benutzer der Bundesautobahn optisch aufzuwerten. Darüber hinaus mildern die Anpflanzungen in geringem Umfang die hier vorhandene hohe Staubbelastung. Im Zusammenhang hiermit ist auch die Festsetzung, die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgartenflächen) im Interesse einer Gestaltung des Industriegebietes und einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 3), zu sehen. Stellplätze sind hier nur

ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch die gärtnerische Gestaltung nicht beeinträchtigt wird.

Aus der Addition der mit einem Erhaltungsgebot belasteten Flächen und den Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern entsprechend § 2 Nummer 2 zu bepflanzen sind, ergibt sich insgesamt ein begrünter Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen von ca. 23 %. Damit wird eine Begrünung erreicht, die sowohl ökologischen Belangen als auch den Interessen des Automobilwerks angemessen Rechnung trägt.

Durch die Vorschrift in § 2 Nummer 1 werden erhebliche luftverunreinigende und geruchsbelästigende Betriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Hierdurch soll verhindert werden, daß eine weitere wesentliche Belastung der Luftsituation in dem ohnehin mit Immissionen überbeanspruchten Gebiet eintritt, insbesondere auch im Hinblick auf die östlich vom Plangebiet vorhandene Wohnsiedlung. Die vorhandenen Umweltbelastungen werden weniger durch die in diesem Raum bestehenden Betriebe, sondern vielmehr von Industriebetrieben und Verkehrswegen außerhalb des Plangebiets erzeugt. Eine Milderung dieser Belastung kann nur durch großräumig angelegte Maßnahmen erreicht werden. Hierzu wird im Rahmen der Programmplanung eine Konzeption vorbereitet, die Voraussetzung und Grundlage für die künftigen Planungen im Raum Heimfeld/Hausbruch/Moorburg (nördlich der Bundesstraße B 73) sein soll. Ob sich hieraus Änderungen für den Flächennutzungsplan ergeben, muß dann geprüft werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt hauptsächlich über den Ellernweg, der im Bereich westlich des Moorburger Kirchdeichs noch ausgebaut werden muß. Der Ellernweg hat die Funktion einer Industrieerschließungsstraße; er stellt keine Hauptverkehrsstraße im Sinne des Flächennutzungsplans dar. Die Anbindung des Ellernweges an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt in Zukunft über eine - etwa im Zuge

des Moorburger Kirchdeichs außerhalb des Planbereichs liegende - Verbindungsstraße zu dem geplanten Autobahnzubringer. Mit ihr soll eine kurze Verbindung zwischen dem Ellernweg und dem überörtlichen Straßennetz geschaffen und somit eine Entlastung des östlichen Teils im Bereich der Wohnsiedlung erreicht werden. Die Straße Am Radeland ist entsprechend dem vorhandenen Ausbau in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Plangebiet liegt östlich der Autobahn A7. Deshalb werden im Industriegebiet Werbeanlagen, die vornehmlich auf die Benutzer der Bundesautobahn einwirken, ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5); damit soll verkehrsgefährdende Reklame verhindert werden.

Für die im Plangebiet befindlichen erhaltenswerten Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-1.), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Es handelt sich insbesondere um folgende Pläne:

- Bebauungsplan Heimfeld 33 vom 20. Juni 1978
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 206)
- Baustufenplan Heimfeld vom 25. Februar 1958
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 59)
- Teilbebauungsplan TB 111 vom 21. September 1954
(Amtlicher Anzeiger Seite 829).

Für die eisenbahntechnische Erschließung des Plangebiets (privates Anschlußgleis des Kraftfahrzeugbetriebes) von Norden her - aus der Verbindungsbahn Hohe Schaar - Hausbruch - Bostelbek - ist ein Planfeststellungsverfahren nach § 14 des Landeseisenbahngesetzes vom 4. November 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 205) erforderlich. Die dafür benötigten Flächen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden, so daß deren verbindliche Festsetzung dem vorgenannten Verfahren vorbehalten bleiben muß.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 97.150 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 3.150 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen von der Freien und Hansestadt Hamburg keine für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen erworben werden.

Kosten werden durch den Ausbau der Straße Ellernweg und den Sielbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch Hilfen im Einzelfall soll Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg führt mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu festgesetzten Industrie-
flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der

...

betroffenen Grundstücke und der Baulichkeiten. Hamburg wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer und Wohnungsmieter vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigungen leisten und Ersatzwohnraum nachweisen. Bei Bedarf wird Hamburg den Betroffenen entweder Ersatzgrundstücke zur Verfügung stellen und zinsgünstige Darlehen gewähren oder Ersatzwohnraum nachweisen. Wie in anderen vergleichbaren Gebieten werden die Grundstücke zum jeweiligen Verkehrswert angekauft bzw. veräußert. Außerdem hat sich das Automobilwerk verpflichtet, den betroffenen Grundeigentümern einen Verlagerungsbeitrag zu leisten.

Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Harburg.