

Begründung
zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 46

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

8. Okt. 1986

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H 6/83 vom 25. November 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1995) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. April 1984 und 18. März 1986 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 805, 1986 Seite 522) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Siebenundsechzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Die Straßen König-Georg-Deich, Georg-Wilhelm-Straße, Hohe-Schaar-Straße und Kornweide sind als Hauptverkehrsstraßen, die Wilhelmsburger Reichsstraße als autobahnähnliche Straße mit Anschlußstelle hervorgehoben. An der westlichen Plangrenze ist eine Hochwasserschutzanlage und im Norden eine Bahntrasse dargestellt.

...

3. Anlaß der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Stadtteil Wilhelmsburg entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplans das Angebot an gewerblichen Bauflächen zu vergrößern, um Gewerbebetrieben Möglichkeiten für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen zu bieten. Das Plangebiet befindet sich in einem angemessenen Abstand zu den vorhandenen Wohngebieten, so daß keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Flächen beiderseits der Georg-Wilhelm-Straße sollen unter Berücksichtigung des Bestandes geregelt werden. Außerdem soll eine Rad- und Fußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung die bereits außerhalb des Plangebiets entlang der Wilhelmsburger Reichsstraße angrenzenden Wege verbinden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich der Süderelbe. Ein Teil des Gebiets wird gewerblich genutzt. Nördlich der Hohe-Schaar-Straße sind eine Werkstatt für Dieselmotoren, eine Leiter- und Gerüstfabrik sowie eine Werkstatt für Kompressoren vorhanden. Ein oberirdisches Schutzbauwerk aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges liegt unmittelbar neben der Werkstatt für Kompressoren. Westlich der Georg-Wilhelm-Straße befinden sich mehrere neue Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größenordnung (Teppichlager, Hydraulikbetrieb, Baufirma, drei Handwerksbetriebe), außerdem im Eckbereich Hohe-Schaar-Straße/Georg-Wilhelm-Straße eine Tankstelle sowie im Eckbereich Georg-Wilhelm-Straße/Kornweide eine Gaststätte.

Zwischen der Wilhelmsburger Reichsstraße und der Georg-Wilhelm-Straße liegen ehemalige landwirtschaftliche Flächen. Wenige große Bäume stehen an der Böschung eines

Grabens; teilweise befindet sich auch Baumbestand an der Georg-Wilhelm-Straße.

Die Wilhelmsburger Reichsstraße begrenzt das Plangebiet im Osten; sie bildet eine Hauptverbindung zwischen Harburg und dem Kernbereich Hamburg. Östlich entlang des Buschwerder Hauptdeiches verläuft eine Hochwasserschutzanlage. Die von Osten nach Westen führende Hafenbahnanlage stellt die nördliche Begrenzung des Plangebiets dar.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan setzt im wesentlichen zweigeschossige Gewerbegebiete fest. Die Ausweisung wurde in Anlehnung an die vorhandene gewerbliche Bebauung - auch außerhalb des Plangebiets - getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 und Geschoßflächenzahlen (GFZ) von 1,0, im südöstlichen Bereich im unmittelbaren Anschluß an die Bundesstraße B 4/75 mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 unter den Höchstwerten nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Damit wird sowohl auf die zu erhaltenden freien Landschaftsteile Rücksicht genommen als auch der Situation dieses Bereichs als "Eingang Hamburgs von Süden her" Rechnung getragen.

Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise soll den Gewerbebetrieben eine möglichst große Freizügigkeit in der Anordnung ihrer Gebäude sowie in der Ausnutzung ihrer Grundstücke gegeben werden. Bei der vorgegebenen Dichte ist auch hierdurch keine unvertretbare bauliche Entwicklung zu erwarten. Für alle Gewerbegebiete ist eine Flächenausweisung gewählt worden, um eine wirtschaftliche und den Betrieben gerecht werdende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Flächenausweisung

...

der überbaubaren Gewerbefläche nördlich der Hohe-Schaar-Straße ist im westlichen Bereich nicht weitergeführt worden, da hier mehrere unterirdische Leitungstrassen (Gas, Wasser, Fernmeldewesen, Fernwärme) verlaufen. Dieser Trassenverlauf darf nicht überbaut werden. Im Kreuzungsbereich Hohe-Schaar-Straße/Georg-Wilhelm-Straße ist die vorhandene Gas- und Abwasserleitung gekennzeichnet. Die Flächenausweisung nimmt darauf Rücksicht.

Für zwei kleinere Gewerbeflächen im Kreuzungsbereich Hohe-Schaar-Straße/Georg-Wilhelm-Straße/Kornweide wird durch eine eingeschossige Ausweisung der Bestand geschützt und zugleich die Möglichkeit von betriebsnotwendigen Erweiterungen eröffnet. Hier betragen die Grundflächenzahlen jeweils 0,5 und die Geschoßflächenzahlen jeweils 0,7. Auch diese Werte liegen unter den Höchstwerten des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Dies ist notwendig, weil im Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Begrünung ein möglichst großer Freiflächenanteil erhalten werden soll.

Die gewerblichen Flächen im östlichen Plangebiet sind ehemalige Marschflächen mit geringem Höhengniveau, die durch Aufschüttungen erst baureif gemacht werden müssen. Neben gewerblichen Nutzungen wird hier im Bereich der Straße Kornweide/Georg-Wilhelm-Straße auch ein geeigneter Standort des nach dem Handlungskonzept für Wilhelmsburg zu verlegenden Zollantes Rotenhäuser Straße gesehen.

Von der das nördliche Plangebiet begrenzenden Hohe-Schaar-Bahn gehen Erschütterungen aus. Bei Vergabe der gewerblichen Grundstücke werden die künftigen Nutzer darauf gesondert hingewiesen, so daß bauliche Anlagen so ausgebildet werden können, daß die Standsicherheit, Tragfähigkeit und Benutzbarkeit der Anlagen oder ihrer einzelnen Teile nicht gefährdet wird. Die näheren Anforderungen hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt.

Die Flächen westlich der Georg-Wilhelm-Straße sind im

Baustufenplan Wilhelmsburg als Industriegebiet ausgewiesen. Diese Flächen werden nunmehr als zweigeschossige Gewerbegebiete gesichert, um Belastungen von einer sonst möglichen industriellen Nutzung auf das Wohngebiet östlich der Bundesbahnanlagen Hamburg-Harburg (außerhalb des Plangebiets) auszuschließen. Durch die Nutzungsänderung entsteht für die dort ansässigen Betriebe keine Benachteiligung, da sie auch in Gewerbegebieten zulässig sind.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5), um die Flächen für produzierende gewerbliche Einrichtungen und Anlagen zu erhalten. Die Stadtteilentwicklungsplanung für Wilhelmsburg sieht gegenüber dem Flächennutzungsplan einen weitergehenden Erhalt bisher unbebauter Flächen und einen Verzicht auf die Umstrukturierung von Wohnbauflächen vor. Dadurch verringert sich das Angebot neuer gewerblicher Flächen; die verbleibenden Flächen dürfen dem produzierenden Gewerbe daher nicht entzogen werden.

Durch die stagnierende bzw. sinkende Einwohnerzahl Wilhelmsburgs und durch seine Insellage bedingt, wären außerdem erhebliche Auswirkungen auf die Existenz der im Ortszentrum Wilhelmsburg vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu befürchten. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets werden weitgehend die bereits bestehenden Straßen genutzt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Hohe-Schaar-Straße, Georg-Wilhelm-Straße, Buschwerder Winkel und Buschwerder Hauptdeich bestätigen den vorhandenen Straßenausbau. Im westlichen Bereich des Plangebiets liegt die Hochwasserschutzanlage Reiherstieg-Hauptdeich; sie ist nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. April 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1964 Seite 79) festgestellt worden.

Im Osten des Plangebiets verläuft die Wilhelmsburger Reichsstraße (Bundesstraße B 4/75). Die Straße ist nach dem Bundesfernstraßengesetz als Teil der Bundesautobahn-Umgehung Harburg am 11. September 1979 festgestellt worden.

Die Erschließung der Gewerbegebiete östlich der Georg-Wilhelm-Straße erfolgt vom König-Georg-Deich über eine neu zu schaffende Stichstraße. Die Ausweisung einer Straßenbreite von ca. 30 m ermöglicht eine 7 m breite Fahrbahn, 2,5 m breite Parkbuchten für Lastkraftwagen, einen 3 m breiten Fußweg und eine 5,5 m breite Fläche für eine offene Oberflächenentwässerung, Böschung und einen Schutzstreifen. Außerdem ist ein 12 m breiter Rad- und Fußweg vorgesehen, der - beidseitig mit einer Baumreihe bepflanzt - die geplante Nord-Süd-Rad- und Fußwegverbindung aus der nördlichen Parkanlage ergänzt.

Einer Anregung aus der öffentlichen Auslegung, die Lage der neuen Erschließungsstraße nach Westen in den Kreuzungsbereich Buschwerder Winkel zu verschieben, ist nicht gefolgt worden, weil dort durch die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen das vorhandene Feuchtbiotop zerstört, der wertvolle Baumbestand gefährdet und der Grundstückszuschnitt nicht verbessert würde.

Um den überwiegenden Teil der Gewerbegrundstücke westlich der Georg-Wilhelm-Straße und südlich der Hohe-Schaar-Straße ausschließlich über die Straße Buschwerder Winkel anzuschließen, sind Gehwegüberfahrten im Bereich des Buschwerder Hauptdeichs ausgeschlossen. Außerdem wird hierdurch in der Straße Buschwerder Hauptdeich ein zügigerer Verkehrsablauf gewährleistet. Auf einen Ausschluß von Gehwegüberfahrten an der Südseite der Hohe-Schaar-Straße westlich Georg-Wilhelm-Straße wurde nach der öffentlichen Auslegung verzichtet. Dieser Ausschluß ist nicht erforderlich, weil aus der verkehrlichen Situation ein Ausschluß nicht begründet werden kann.

Durch diese geringfügige Änderung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt; § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurde beachtet. Einwendungen gegen die Planänderung wurden nicht erhoben.

Für die Erschließung der zweigeschossigen Gewerbegebiete südlich Hohe-Schaar-Straße/Kornweide sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes hergestellt (vgl. § 2 Nummer 6). Es sind auch Erschließungen durch die Bildung von sog. Pfeifenstielgrundstücken möglich.

5.3 Parkanlage

Der Schwerpunkt des Freiflächenangebots für den Wilhelmsburger Westen liegt im wesentlichen zwischen den Wohngebieten und der Wilhelmsburger Reichsstraße. Dieser im Ausbau befindliche Grünzug vom Ernst-August-Kanal im Norden bis zur Süderelbbrücke im Süden wird ein vielfältiges Angebot enthalten. Ein öffentlich zugängliches Wegesystem führt von den Kleingärten im Norden am Assmannkanal entlang zu den zentralen Parkanlagen, am Bürgerhaus vorbei zu den Wasserflächen um das Kükenbrack und weiter durch die geplanten Kleingartenanlagen südlich Haulander Weg bis an die Süderelbe.

Dieser Grünverbindung ist im Bebauungsplan Rechnung getragen durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage. Sie soll auch einen Rad- und Fußweg aufnehmen, der im Norden einen Anschluß unter der Straße Kornweide an die vorhandene Wegeverbindung entlang der Wilhelmsburger Reichsstraße erhält. Südlich der Parkanlage soll dieser Rad- und Fußweg in der neuen Erschließungsstraße fortgesetzt werden und eine Anbindung an die alte Süderelbbrücke erhalten.

Im westlichen Bereich der Parkanlage an der Georg-Wilhelm-Straße ist ein Feuchtbiotop vorhanden. Das Feucht-

biotop stellt den hochwertigsten Teil der ursprünglichen Feuchtwiesen dar. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan erfolgt ausschließlich zum Schutze des Biotops und seiner Bestandssicherung. Die vorgesehene Lage der Erschließungsstraße, der Sieltrassen sowie die für Geländeaufhöhung vorgesehenen Bereiche innerhalb der gewerblichen Flächen sind so gewählt worden, daß Beeinträchtigungen des Feuchtbiotops weitestgehend vermieden werden.

5.4 Begrünungsmaßnahmen

Im südöstlichen Planbereich ist zwischen Gewerbegebiet und Bundesstraße am Böschungsfuß ein ca. 12 m breiter Streifen für Immissionsschutzgrün festgesetzt. Hierdurch soll eine Abschirmung und Trennung des Gewerbegebietes vom Straßenraum erreicht werden. Gleichzeitig wird dieser Pflanzstreifen als Staubfilter eine zusätzliche Schutzfunktion übernehmen.

In den Gewerbegebieten sind 10 % der Grundstücksflächen mit einheimischen hohen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 2). Neben einer Verbesserung der Umweltsituation durch Auswirkungen auf das Kleinklima soll mit der Durchgrünung der Bauflächen auch eine Integration in den Landschaftsraum und eine Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes erreicht werden.

Außerdem wird eine Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie fensterloser Fassaden von mehr als 5 m Breite angestrebt. Nachstehende Begrünungsprozentsätze für die Straßenräume werden als vertretbar angesehen, ohne daß daraus Beeinträchtigungen für die Abwicklung des ruhenden und fließenden Verkehrs erwachsen:

| | |
|--|-------|
| Georg-Wilhelm-Straße und Buschwerder Winkel | 15 % |
| Hohe-Schaar-Straße | 10 % |
| Kornweide | 25 % |
| Neue Erschließungsstraße | 40 %. |

5.5 Oberflächenentwässerung

Aus ökologischen Gründen (z.B. Anreicherung des Grundwassers) soll das anfallende Niederschlagswasser von befestigten und bebauten Flächen möglichst im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Überschüssiges Wasser soll dann über einen Graben unter der Kornweide hindurch der Fiskalischen Wetteren zugeführt werden. Der Vorteil der Grabenentwässerung liegt in seinem großen Rückhaltevermögen, das zu einer Verzögerung der Abflüsse und damit zu einer Reduzierung der Spitzenbelastung führt. Offene Gräben mit ihren bewachsenen Sohl- und Böschungsflächen leisten ferner einen erheblichen Beitrag zur Reinigung des Straßenwassers. Deshalb sollen die nach § 2 Nummer 6 noch erforderlichen Verkehrsflächen mit Entwässerungsgräben versehen werden. Umfang und Durchführung der Arbeiten für die als Entwässerungsanlage vorgesehenen Gräben werden ebenso wie der Ausbau des Gewässers in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren bestimmt.

Um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen und auch zum Schutz der Vegetation dürfen außerhalb der öffentlichen Straßen keine Tausalze und tausalzhaltigen Mittel ausgebracht werden (vgl. § 2 Nummer 3).

5.6 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume. Für sie gelten die 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).

Im Kronenbereich von Bäumen sollen keine Gebäude errichtet werden, das gilt auch für Bauten unter Terrain (z.B. Tiefgaragen). Entsprechende Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt.

5.7 Leitungsrecht

Für die sichere und schadlose Entsorgung der Gewerbeflächen beiderseits der Erschließungsstraße ist ein Schmutzwassersiel in der Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Aus sielbautechnischen Gründen kann dieses Schmutzwassersiel nur an das Vorflutsiel in der Georg-Wilhelm-Straße angeschlossen werden. Aus diesem Grunde verläuft eine 5 m breite Leitungstrasse von der Erschließungsstraße zur Georg-Wilhelm-Straße über die Gewerbefläche. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1). Die Sielschächte müssen innerhalb der Gewerbefläche durch Sielbetriebsfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 150 kN anfahrbar sein.

5.8 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Eckbereich Georg-Wilhelm-Straße/Hohe-Schaar-Straße befindet sich ein oberirdisches Schutzbauwerk. Es ist als Gemeinbedarfsfläche (Zivilschutz) ausgewiesen. Dieses Schutzbauwerk unterliegt den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656). Ohne Genehmigung der zuständigen Behörde darf das Schutzbauwerk weder beseitigt noch baulich so verändert werden, daß der Verwendungszweck beeinträchtigt wird. Eingeschlossen in das Veränderungs- und Beseitigungsverbot ist auch der notwendige freie Zuweg. Außerdem muß die Trümmerfreiheit des Ein- und Ausgangs erhalten bleiben.

5.9 Bahnanlagen

Die Gleisanlagen im Norden des Plangebiets werden dem Bestand entsprechend als oberirdische Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

5.10 Beheizung

Westlich des Planbereichs liegt ein großer Teil hafensorientierter Industrie- und Gewerbeflächen mit einer Vielzahl von umweltbelastenden Betrieben und Anlagen, die mit Emissionen den Luftraum in diesem Bereich erheblich belasten. Um keine Verschlechterung der Luftqualität eintreten zu lassen, ist es erforderlich, für den Bereich des Bebauungsplans die entsprechenden Maßnahmen zu treffen. Deshalb wird in § 2 Nummer 4 bestimmt, daß eine Beheizung nur durch Sammelheizwerke zulässig ist, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden. Die Festsetzung über die Heizungsart liegt auch im generellen Interesse eines sparsamen Energieverbrauchs.

5.11 Zuordnung von Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen in § 2 Nummer 2 eine Festsetzung nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes. Die Festsetzung in § 2 Nummer 3 erfolgt allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere

- der Baustufenplan Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 7) sowie die
- Fluchtlinienpläne vom 18. April 1907, 2. Februar 1922, 7. Juli 1924 und 25. Juni 1926

aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 203.200 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 92.200 m² (davon neu etwa 8.900 m²), für Parkanlagen neu etwa 14.200 m², für Immissionsschutzgrün etwa 3.640 m², für Hochwasserschutzanlagen etwa 700 m² und für Gemeinbedarf (Zivilschutz) etwa 500 m² benötigt. Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Kosten werden durch Grunderwerb, den Straßen-, Sied- und Gewässerausbau, durch die Aufhöhung der Gewerbeflächen sowie die Herrichtung des Immissionsschutzgrüns und der Grünflächen entstehen.

8. Maßnahmen zu Verwirklichung

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