

Begründung

zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan

Hammerbrook 7/Klostertor 8

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 28. Oktober 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1546).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 3/95 vom 11. April 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 1001) eingeleitet.

Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion wurde nach dem Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte vom 12. April 1995 abgesehen, weil sich die Planänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt (vgl. § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs). Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 19. Juni 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 1529) stattgefunden. Entsprechend § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuchs sind die Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung beteiligt worden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Hammerbrook 7/Klostertor 8“ hervorgeht.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, Wasserflächen sowie die S-Bahn-Trasse nach Harburg dar. Die Amsinckstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Hammerbrook 7/Klostertor 8 vom 9. Oktober 1985 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 284) schließt die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen aufgrund der zur Zeit der Planaufstellung vorhandenen Lärm- und Staubimmissionen vom Hafen, von der Bahn und von den angrenzenden stark befahrenen Straßen aus

Untersuchungen zur Luftbelastung, u. a. Luftmessungen im Jahre 1992 im Rahmen des Verfahrens für den benachbarten Bebauungsplanentwurf Klostertor 10, haben ergeben, daß auf der Basis der bisher vorliegenden Ergebnisse ein Wohnanteil in Kerngebieten möglich ist. Darüber hinaus konnten in den zurückliegenden Jahren im Plangebiet selbst und in den benachbarten Gebieten Wohnungen auf dem Wege der Befreiung vom geltenden Planrecht genehmigt werden, nachdem im Genehmigungsverfahren nachgewiesen worden war, daß durch Lage, Anordnung sowie Grundrißgestaltung der Wohnungen zumutbare Wohnverhältnisse auch in bezug auf Lärmimmissionen geschaffen werden können.

Im Hinblick auf diese veränderte Bewertung der Wohnverträglichkeit soll der Bebauungsplan Hammerbrook 7/Klostertor 8 geändert werden, indem der Ausschluß der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen (bisheriger § 2 Nummer 3 im Gesetzestext) aufgehoben wird. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, Wohnungen in Kerngebieten ausnahmsweise zuzulassen. Eine solche Zulässigkeit von Wohnnutzung ist auch vor dem Hintergrund des akuten Wohnungsmangels sowie der gegenwärtigen Diskussion einer verstärkten Funktionsmischung sinnvoll.

Eine Veränderung des Gebietscharakters der Kerngebiete ist durch die Planänderung nicht zu befürchten, da Wohnungen nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise entsprechend § 7 Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt 1977 I Seite 1764, 1986 I Seite 2665) zugelassen werden. In den hierzu notwendigen Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen die Errichtung von Wohnungen erlauben; eine Umwidmung bisheriger Arbeitsstättenflächen zugunsten von neuen Infrastruktureinrichtungen wird daher nicht ausgelöst. Weiterhin ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, daß die im Grundsatz bestehende Wohnverträglichkeit auch für den konkreten Einzelfall gegeben ist. Eine Notwendigkeit, zur Abwehr etwaiger negativer Umwelteinwirkungen restriktive Maßnahmen in benachbarten Industriegebieten, im

Hafen oder für den Wirtschaftsverkehr zu treffen, wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Hinsichtlich der Lärmbelastung bleibt die Festsetzung der sog. Lärmschutzklausel im Bebauungsplan Hammerbrook 7/Klostertor 8 unberührt.

In dem Plangebiet befinden sich zwei Flächen, für die nach einer Aktenrecherche und Luftbilddauswertung der Verdacht auf Bodenveränderungen besteht. Eine Fläche befindet sich an der Süderstraße/Amsinckstraße, die andere am Nagelsweg/Sachsenfeld. Auf den Flächen befinden sich Geländeänderungen, die einer vergleichenden Auswertung von Luftbildern und Grundkarten entstammen. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht bekannt.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet fünf Altstandorte. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Albertstraße 13-15, Nagelsweg 27, Hammerbrookstraße 38 und 44-48 und Spaldingstraße 138. Die betroffenen Flächen sind versiegelt (Ausnahme Hammerbrookstraße 44-48) und wurden z. T. neu bebaut. Für den Bebauungsplan sind keine weiteren Bodenuntersuchungen erforderlich. Im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. in Baugenehmigungsverfahren sind für die genannten Flächen die zuständigen Dienststellen des Bezirksamts sowie der Umweltbehörde zu beteiligen.

Für die in der Anlage schraffiert dargestellte Fläche im Eckbereich Süderstraße/Hammerbrookstraße im südlichen Teil des Plangebiets wird die Gewerbegebietsausweisung in Kerngebiet umgewandelt. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) - vgl. neue Nummer 3 des § 2. Für diesen Teil des Plangebiets war seinerzeit von der Ausweisung Kerngebiet abgesehen und stattdessen Gewerbegebiet festgesetzt worden, um den Bestand eines dort befindlichen Kühlhauses nicht zu gefährden. Da die Kühlhausnutzung inzwischen aufgegeben worden ist, soll auch in diesem Teil des Plangebiets eine hochwertige Kerngebietsnutzung geschaffen werden.

Die Änderung von § 2 Nummer 8 stellt lediglich eine textliche Anpassung dar, die sich durch die Umwandlung eines der beiden bisher ausgewiesenen Gewerbegebiete in Kerngebiet ergibt. Für diesen Bereich gilt weiterhin die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt 1977 I Seite 1764, 1986 I Seite 2665).

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Die Kosten für den Vollzugsaufwand sind nicht ermittelbar.