

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Harburg 23

I

V. 3.5.78

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H 1/77 vom 25. März 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 513) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Juni 1977 und 18. Oktober 1977 (Amtlicher Anzeiger Seiten 909 und 1546) stattgefunden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Gebiet der durch Verordnung vom 11. Juli 1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebiete Harburg S 2 und Harburg S 5 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 146). Deshalb fanden nach § 86 Absatz 1 Satz 3 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2319) die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Die Buxtehuder Straße, die Hannoversche Straße, die Wilstorfer Straße und die Moorstraße sowie der Harburger Ring sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Durch das nördliche Plangebiet verläuft eine Schnellbahntrasse. Außerdem ist das Plangebiet als sanierungsbedürftig gekennzeichnet.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um auf der Grundlage eines im Jahre 1974 ausgeschriebenen Wettbewerbs das Gebiet im östlichen Teil der Harburger Innenstadt neu zu ordnen. Räumlich soll das Plangebiet die Harburger Innenstadt mit dem Harburger Bahnhof verbinden, wobei für neu zu schaffende Wege, Plätze und Baukörper die vorhandene innerstädtische Bebauung maßgebend sein soll. Nutzungsmäßig soll das Gebiet eine wesentliche Erweiterung des Einzelhandelsangebots ermöglichen, Einrichtungen sozialer und kultureller Art aufnehmen und eine Erhaltung und Ergänzung des im Gebiet vorhandenen Wohnbereichs sichern.

Das Plangebiet erfaßt einen Bereich zwischen Harburger Ring, Moorstraße, Buxtehuder Straße und Goldtschmidtstraße sowie Flächen am Harburger Ring zwischen Eddelbüttelstraße und Wilstorfer Straße.

Durch den Bebauungsplan werden der Teilbebauungsplan TB 134 vom 5. Juli 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 265) und die Bebauungspläne Harburg 1 und 4 vom 10. Mai 1963 und Harburg 5 vom 1. März 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 63, 64 und 17) geändert.

An der Wilstorfer Straße und an der Moorstraße stehen mehrgeschossige Gebäude, in denen Einzelhandelsgeschäfte untergebracht sind. Im mittleren Teil des Gebiets befinden sich unbebaute Flächen und vereinzelt ältere Wohngebäude. Ein zusammenhängender Wohnbereich ist nördlich der Rieckhoffstraße beiderseits der Ebelingstraße vorhanden.

Das im Plan festgesetzte ein- bis fünfgeschossige Kerngebiet wird durch einen neuen Weg etwa parallel zur Moorstraße erschlossen, der zwei ebenfalls neu ausgewiesene Plätze verbindet. Der westliche Platz schließt an den von der Lüneburger Straße kommenden Fußgängertunnel und an das westliche

Ende der Rieckhoffstraße an. Der östliche Platz liegt am Seevekanal. Er wird durch eine neue Brücke mit dem Harburger Bahnhof verbunden und schließt außerdem nach Süden an die Moorstraße sowie in nördlicher Richtung über die öffentlich zugängliche Mehrzweckhalle an das östliche Ende der Rieckhoffstraße an. Für die Grundstücke an der Wilstorfer Straße und an der Moorstraße wird die Möglichkeit geschaffen, auch zum neu ausgewiesenen Weg ihr Einzelhandelsangebot zu erweitern. Die Kerngebietsausweisung dieser Grundstücke einschließlich der Gebäudetiefen orientiert sich am dort vorhandenen Bestand. In dem Teil des Kerngebiets zwischen dem östlichen Platz und dem östlichen Ende der Rieckhoffstraße sollen durch eine Mehrzweckhalle verbunden, westlich ein Kleinkaufhaus und östlich ein Warenhaus ermöglicht werden. Für das Warenhaus soll die Möglichkeit eröffnet werden, teilweise fünf Geschosse zu erreichen, wenn sichergestellt ist, daß der Fernsehempfang in der Umgebung nicht gestört wird (vgl. § 2 Nummer 5). Das Einzelhandelsangebot soll dazu dienen, den vorhandenen Einkaufsbereich der Innenstadt von der Lüneburger Straße bis hierher zu erweitern. Der unmittelbar am Harburger Ring angeordnete Teil des fünfgeschossigen Kerngebiets schirmt das beiderseits der Ebelingstraße festgesetzte Wohngebiet vom Straßenverkehr ab und soll ein weiteres Kleinkaufhaus sowie Stellplatzgeschosse aufnehmen. Der zwei- bis fünfgeschossige Teil des Kerngebiets zwischen dem nördlich Moorstraße verlaufenden neuen Weg und der Rieckhoffstraße soll mit einem größeren Einzelhandelsgeschäft und einer Reihe kleinerer Geschäfte den Einzelhandelsbesetz vervollständigen. Die Lage dieses Weges wird durch die genannten städtebaulichen Zielsetzungen und die damit verbundene Notwendigkeit, alle Grundstücke an der Moorstraße auch rückwärtig anzuschließen, bestimmt. Für diesen Bereich des Kerngebietes wurden zwingende Geschößzahlen festgesetzt, damit eine Einfassung der platzartigen Aufweitung gesichert werden kann, die im Hinblick auf den in zwei Ebenen anschließenden öffentlichen Wegeraum des bereits fertiggestellten Fußgängerbereichs Lüneburger Straße bedeutsam ist.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde im § 2 eine Vorschrift, die für Teile der Kerngebiete die ausschließliche Nutzung für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten vorsah, gestrichen. Im gesamten Kerngebiet gelten jetzt die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung ohne Einschränkung. Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke sind ebenfalls zugelassen. Dadurch wird die Errichtung der Teile des Freizeitzentrums, die auf Kerngebietsflächen geplant sind, mit einem Anschluß an die Fußgängerzone und den Harburger Ring möglich.

Im Bebauungsplangebiet wird die Freie und Hansestadt Hamburg ein Freizeitzentrum, das der Freizeitgestaltung sowie sozialen Aufgaben dienen soll, von bis zu 3000 m² Nutzfläche errichten. Dies geschieht überwiegend auf der im Plan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche. Ein Anteil an Nutzfläche, der zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist, kann ohne funktionelle Nachteile auf der südwestlich angrenzenden Kerngebietsfläche errichtet werden. Weiterhin soll über die festgesetzten Kerngebiete eine Anbindung des Freizeitzentrums an die Mehrzweckhalle ermöglicht werden.

Die Planung sieht vor, den Schwerpunkt des vorhandenen Wohngebietes nördlich der Rieckhoffstraße beiderseits der Ebelingstraße zu erhalten und zu ergänzen. Durch Ausweisung von Wohngebieten mit bis zu fünfgeschossiger Nutzung soll erreicht werden, daß hier Wohnhöfe entstehen, die einen dem Wohnen zuträglichen geringeren Öffentlichkeitsgrad bieten und störende Einflüsse der umgebenden inneren Stadt fernhalten. Der westliche Wohnhof wird durch das am Harburger Ring festgesetzte Kerngebiet, der östliche Wohnhof durch eine Hochgarage von der Buxtehuder Straße abgeschirmt. Es ist beabsichtigt, im westlichen Wohnhof Wohnungen für Studenten und im östlichen Wohnhof Wohnungen für ältere Menschen einzurichten. Die Wohnhöfe sollen begrünt und mit Kinderspielplätzen für das Wohngebiet nördlich Schüttstraße ausgestattet werden.

Die besonderen baulichen Gegebenheiten, verbunden mit dem Altbaubestand und die günstige Lage im unmittelbaren Bereich der Harburger Innenstadt direkt am S-Bahnhof rechtfertigen für das Wohngebiet, das Kerngebiet und die Hochgarage nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) das Überschreiten der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die als Hochgarage ausgewiesenen Flächen sind überwiegend bestimmt für die Unterbringung notwendiger Stellplätze des geplanten Kaufhauses und des Wohngebietes. Sie ist diesen Nutzungen günstig zugeordnet. Die Hochgarage kann vom Harburger Ring und von der Buxtehuder Straße über die Goldtschmidtstraße auf kurzem Wege angefahren werden. Für die Hochgarage sind vier Geschosse festgesetzt; zwei weitere Geschosse sind zulässig, wenn Beeinträchtigungen des Fernsehempfangs in der Umgebung vermieden werden (vgl. § 2 Nummer 5). In Anpassung an die umliegende Bebauung wurde eine Traufhöhe von maximal 18 m festgesetzt. Im nordwestlichen Teil des Kerngebietes am Harburger Ring wurde eine fünfgeschossige Nutzung festgesetzt; mit Rücksicht auf benachbarte Bauten darf die Traufhöhe 18 m nicht überschreiten. In diesem Kerngebiet, das gleichfalls von der Goldtschmidtstraße erreichbar ist, sollen auch Stellplatzverpflichtungen aus dem Plangebiet abgedeckt werden. Deshalb ist auf der Grundlage von § 21a Absatz 4 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung eine besondere Festsetzung für Stellplätze und Garagen getroffen worden (vgl. § 2 Nummer 1).

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch ein verändertes Straßensystem unter Berücksichtigung der Ebelingstraße und der Rieckhoffstraße sowie über einen nördlich der Moorstraße verlaufenden Weg und im östlichen Plangebiet über die öffentlich zugängliche Mehrzweckhalle zwischen platzartigen Aufweitungen am Seevekanal und der Rieckhoffstraße. Die Wege sind Teil eines zusammenhängenden Fußgängerbereichs, in dem ein zeitlich und gewichtsmäßig begrenzter Anlieferverkehr zugelassen werden soll.

Der neue Weg nördlich der Moorstraße und der westliche Platz am Harburger Ring erhalten galerieartige Fußwege in zwei Geschoßebenen, um hier weitere Einzelhandelsgeschäfte zu ermöglichen und die Lagegunst auszunutzen, die sich durch den ebenerdigen Anschluß an die Wilstorfer Straße ergibt. Die Einbeziehung der Mehrzweckhalle in den öffentlichen Fußgängerbereich soll ebenso wie die Wegeführung in den Geschoßebenen und unter den Arkaden durch festgesetzte Gehrechte zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg sichergestellt werden (vgl. § 2 Nummer 3).

Eine Anlieferstraße wird westlich der Ebelingstraße, größtenteils viergeschossig überbaut durch einen Teil des nordwestlichen Kerngebiets (vgl. § 2 Nummer 4), von der Goldtschmidtstraße bis zu einer Kehre an der Rieckhoffstraße geführt. Für die überwiegend in zwei Ebenen verlaufenden öffentlichen Wege werden teilweise Rampenverbindungen zwischen den beiden Ebenen notwendig. Eine östliche Rampenverbindung von der Moorstraße zum parallel verlaufenden, neuen Weg wird auf dem östlichen Platz, eine mittlere Rampenverbindung im Bereich der Moorstraße und eine westliche Rampenverbindung innerhalb der zwischen Wilstorfer Straße und Eddelbüttelstraße neu ausgewiesenen Straßenfläche ermöglicht. Die westliche Rampenverbindung ist zugleich die Vervollständigung eines stufenlosen Weges zwischen der Lüneburger Straße und den Wohngebieten südlich der Innenstadt. Der östliche Platz am Seevekanal ist zugleich der vor dem Bahnhof Harburg gelegene Eingangsplatz zur Innenstadt und wird in seiner Wirkung verstärkt durch die an den Platz anschließenden Flächen des Seevekanals und die öffentlich zugängliche Mehrzweckhalle zur Rieckhoffstraße. Dieser Weg erfährt im Bereich der Rieckhoffstraße eine platzartige Aufweitung, um eine bessere Erreichbarkeit der Kaufhäuser und der Mehrzweckhalle insbesondere auch für die Feuerwehr zu schaffen.

Die Mehrzweckhalle ist in ihrer räumlichen und nutzungsmäßigen Wirkung als eine besondere bauliche Einrichtung in diesem Gebiet anzusehen. Sie soll als ein etwa drei Geschosse hoher Hallenbau

gestaltet werden, an dem in Erdgeschoß das Warenhaus und das Kleinkaufhaus und an eine Galerie im Obergeschoß auch der Kerngebietsanteil an der Moorstraße sowie die Gemeinbedarfs-einrichtung des Freizeitzentrums in der Rieckhoffstraße anschließen. Um eine höhenmäßige Anpassung an die umliegende Bebauung zu erreichen, wurden eine maximale Bauhöhe von 18 m und eine minimale Bauhöhe von neun m festgesetzt. Der Standort der Halle bestimmt sich durch seine Lage an großflächiger Einzelhandelsnutzung und an Wegen mit einem besonders hohen Öffentlichkeitsgrad direkt am Eingang zur Harburger Innenstadt. Der Hallenbau soll überwiegend dem Fußgängerverkehr als freier, überdachter Platz zur Verfügung stehen. Daneben sollen die Flächen der Mehrzweckhalle auch dem Einzelhandel oder für Schank- und Speisewirtschaften dienen sowie für kulturelle, soziale, kirchliche oder sportliche Veranstaltungen genutzt werden.

Die als Ausnahme mögliche Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien um das in § 2 Nummer 2 festgesetzte Maß soll einen Anreiz zu einer Gestaltung der Fassaden im Sinne des Erneuerungskonzeptes geben. Durch Anordnung von Erkern in den Fassaden in dem festgelegten Umfang soll das Erneuerungsgebiet an die vorherrschende Bebauung in der Harburger Innenstadt angeglichen werden.

Durch die Vorschrift, daß eine Beheizung nur durch Sammelheizwerke zulässig ist, sofern nicht Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie verwendet werden, soll einer weiteren Luftverunreinigung vorgebeugt werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Flächen beiderseits des Seevekanals werden als öffentliche Grünflächen für die Herrichtung einer Parkanlage ausgewiesen. Die am Wasserlauf vorhandenen Bäume sollen in die Gestaltung der Eingangssituation zur Innenstadt einbezogen werden. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i; Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1972 Seite 78).

Die für den S-Bahn-Bau erforderlichen Flächen sind in den Plan nachrichtlich übernommen worden, nachdem eine verbindliche Festsetzung in einem Verfahren nach § 36 des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 (Bundesgesetzblatt I Seite 955) getroffen wurde. Bei den im Plan gekennzeichneten "vorgesehenen unterirdischen Bahnanlagen" handelt es sich nicht um eine verbindliche Festsetzung, sondern lediglich um eine unverbindliche Vormerkung. Eine verbindliche Festsetzung als Bahnanlagen erfolgt erst in einem Verfahren nach § 36 des Bundesbahngesetzes.

IV

Das Plangebiet ist etwa 69 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 28 400 m² (davon neu etwa 2 500 m²), für Parkanlagen etwa 2 000 m² für ein Freizeitzentrum etwa 1 400 m² und für Wasserflächen etwa 1 650 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Zur Durchführung der Sanierung müssen acht dreigeschossige, zwei viergeschossige und vier zweigeschossige Wohngebäude mit insgesamt 75 Wohneinheiten und einer Gaststätte beseitigt werden. Weiterhin sind 40 Garagen, ein eingeschossiger Laden, ein zweigeschossiger Gewerbebetrieb sowie einige eingeschossige Nebengebäude zu beseitigen.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Wegebau, durch die Herrichtung der Parkanlagen und den Bau des Freizeitzentrums entstehen.

V

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

