

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Harburg 41

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
Auf 35 10 71

Archiv

1. Verfahrensablauf

3. Juli 1979

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19. September 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1661) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an den Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Gebiet des durch Verordnung vom 11. Juli 1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Harburg S 3 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 146). Deshalb fanden mit Rücksicht auf die in Sanierungsgebieten geltenden Sonderregelungen 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.

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 gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungs-

zentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Die Buxtehuder Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Außerdem ist das Plangebiet überwiegend als sanierungsbedürftig gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Erneuerung des Gebiets im Zusammenhang mit der Entwicklung der Harburger Innenstadt zu sichern. Gleichzeitig wird damit die Neugestaltung des Sanierungsgebiets Harburg S 3 erzielt. Darüber hinaus sollen für den Ausbau der Straßen erforderliche Flächen gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Auf dem Flurstück 3024 an der Buxtehuder Straße ist ein Gewerbebetrieb ansässig. Auf dem Flurstück 3658 ist ein gewerblich genutztes Gebäude vorhanden, dessen Beseitigung vorbereitet wird. Auf dem Flurstück 2479 an der Ecke Schloßmühlendamm/Buxtehuder Straße befinden sich mehrere Läden, Büros, Garagen und Lagerräume sowie insgesamt zehn Wohneinheiten in den oberen Geschossen. Im übrigen Plangebiet sind Baulichkeiten nicht mehr vorhanden.

5. Planinhalt

Das Plangebiet erfaßt einen Bereich am nördlichen Rand der Harburger Innenstadt, östlich des Schloßmühlendamms zwischen Buxtehuder Straße und der Straße Küchgarten. Räumlich schließt das Gebiet eine Lücke zwischen dem neu errichteten Parkhaus an der Straße Großer Schippsee und dem zum Teil schon verbreitert ausgebauten Schloßmühlendamm. Es steht in direkter Beziehung zum westlich anschließenden historischen Stadtviertel an der Straße Lämmertwiete.

Für den an den Straßen Schloßmühlendamm und Küchgarten liegenden Teil des Bebauungsplans wurde den städtebaulichen Zielvorstellungen und der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprechend Kerngebiet festgesetzt. Dieser Bereich bildet den nördlichen Abschluß der Laden- und Geschäftshausnutzung der Harburger Innenstadt. Der Gebäudebestand an der Ecke Schloßmühlendamm / Buxtehuder Straße (Flurstück 2479) ist relativ neu und wurde in der Planausweisung berücksichtigt. Dieses Flurstück sowie das Flurstück 3658 sind neben der Buxtehuder Straße auch nicht Bestandteil des Sanierungsgebiets Harburg S 3.

Durch die vorgesehenen Auskragungen am Schloßmühlendamm soll eine räumliche Einengung als Abschluß des Verkehrsraumes Sand / Lüneburger Straße / Schloßmühlendamm erreicht werden.

Um eine städtebauliche wünschenswerte Auflockerung durch Differenzierung des obersten Geschosses zu ermöglichen, wurde aufgrund von § 17 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) bestimmt, daß im Gebiet mit dreigeschossiger Ausweisung und festgesetzter Geschoßfläche ausnahmsweise ein viertes Vollgeschoß zugelassen werden kann, sofern die festgesetzte Geschoßfläche nicht überschritten wird. Darüber hinaus wurde aufgrund von § 21 a Absatz 4 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, daß hier im Rahmen der zulässigen Vollgeschosse ein Garagengeschoß oberhalb der Geländeoberfläche zulässig ist, dessen Fläche bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleibt (vgl. § 2 Nummer 1). Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Kellergeschoß auf die Geschoßfläche anzurechnende Räume für Verkauf und Ausstellung unterzubringen und dafür notwendige Pkw-Stellplätze in einem Vollgeschoß oberhalb der Erdoberfläche anzuordnen.

Die Dichte im Kerngebiet erreicht im Mittel eine Geschoßflächenzahl von 2,0.

Entlang der Buxtehuder Straße wurde wegen der durch Immissionen von der Bundesstraße und der Bundesbahn belasteten Lage überwiegend dreigeschossiges Gewerbegebiet ausgewiesen. Die festgesetzte

Geschoßflächenzahl von 2,0 stellt die Höchstgrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung dar. Hier können zentrumsorientierte, im Gewerbegebiet zulässige Nutzungen angesiedelt werden. Die Baugrenze an der Straße Am Werder berücksichtigt einen angemessenen Abstand zur Bebauung südlich dieser Straße. An der Ecke Buxtehuder Straße/Schloßmühlendamm wurde - dem erhaltenswerten Bestand folgend - Kerngebiet festgesetzt. Hier wurde zur Abwehr vorhandener Umweltbelastungen die Baugrenze so weit wie möglich zurückgesetzt.

Um die Sanierung und eine den Ausweisungen des Bebauungsplans entsprechende Bebauung durchführen zu können, bedarf es einer Neuordnung der Grundstücke. Als Voraussetzung hierfür wurde im Plangebiet ein Bodenordnungsgebiet vorgesehen.

Das festgesetzte Gehrecht von 5,0 m Breite soll eine Fußwegverbindung zwischen dem außerhalb des Plangebiets liegenden Milieugebiet Lämmertwiete und der östlich an das Plangebiet angrenzenden Hochgarage herstellen. Zugleich wurde ein Leitungsrecht festgesetzt, welches wegen der vollständig neugeordneten Erschließung notwendig wird (vgl. § 2 Nummer 2).

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt durch eine neue Führung der Straße Am Werder, nachdem die bisherigen Straßen Am Werder und Am Platz aufgehoben sind. Sie ist als Stichstraße mit einem Wendeplatz für Lastkraftwagen festgesetzt worden, damit eine angemessene Bedienung des Kern- und Gewerbegebiets gesichert ist.

Durch den Ausbau der Straße Schloßmühlendamm soll das Gebiet der Harburger Innenstadt eine verkehrsgerechte und leistungsfähige Anbindung an die Buxtehuder Straße (Bundesstraße B 73) erhalten. Ebenso soll die Straße Küchgarten als eine der Zufahrten zur Hochgarage den Erfordernissen des Verkehrs angepaßt werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden Teilflächen des Bebauungsplans Harburg 9 vom 14. März 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 69) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 17 900 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8 000 m² (davon neu etwa 2 800 m²) benötigt.

Kosten werden durch den umfangreichen Umbau des Schmutzwassersiels und den Straßenbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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.

