

Begründung
zum Bebauungsplan Harburg 44

Archiv

23. Juni 1986

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H 2/83 vom 21. April 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 733) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. März 1983 und 19. Oktober 1984 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 601, 1984 Seite 1681) 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 gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Der Bereich ist gekennzeichnet als Gebiet, in dem Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind. Der Harburger Ring ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Außerdem verläuft durch das Plangebiet eine Schnellbahntrasse.

3. Anlaß der Planung

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung der Harburger Innenstadt sollen die Flächen des Plangebiets einer der zentralen Lage entsprechenden baulichen Nutzung zugeführt werden. Teile des Plangebiets liegen im Bereich des durch Ver-

ordnung vom 11. Juli 1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Harburg S 4 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 146).

Für den Harburger Innenstadtbereich ist im Jahre 1977 ein städtebaulicher Wettbewerb ("Zentrum Harburg") durchgeführt worden, der unter anderem auch den Bereich des Bebauungsplans Harburg 44 beinhaltet. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs war, daß zur städtebaulichen Sanierung die alte Stadtstruktur durch straßenbegleitende Bebauung und durch Schließen der Blöcke wiederhergestellt werden sollte. Die Ausweisungen des Bebauungsplans stellen die Weiterentwicklung des im Rahmen dieses Wettbewerbs prämierten städtebaulichen Konzepts dar.

Unter Berücksichtigung der Darstellung im Flächennutzungsplan wird Kerngebiet festgesetzt, wobei in Teilbereichen Wohnungen vorgeschrieben sind. Dies soll der Sicherung der innerstädtischen Wohnsituation Rechnung tragen. Die zentrale Lage am Innenstadtring und die unmittelbare Nähe zur S-Bahnstation Harburg Rathaus rechtfertigen diese Ausweisung.

4. Angaben zum Bestand

Im südlichen Planbereich an der Straße Salzburger Häuser, Julius-Ludowieg-Straße, Harburger Rathausstraße befindet sich überwiegend ältere, zum größten Teil erhaltenswerte Bausubstanz. Der Erdgeschoßbereich wird hier ausschließlich gewerblich genutzt (Läden, Gaststätten, Friseur). Auf den unbebauten Flächen östlich der Schwarzenbergstraße ist eine provisorische Grünfläche angelegt worden.

Nördlich des Harburger Rings überwiegt neue Bausubstanz. Hier sind Läden im Erdgeschoß und Büros und Wohnungen in den Obergeschossen vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiet südlich des Harburger Rings

Für diesen Planbereich wird überwiegend viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Lediglich der Eckbereich Harburger Ring/Schwarzenbergstraße wird zur Betonung der städtebaulichen Situation fünfgeschossig ausgewiesen und stellt damit eine Beziehung zum höheren Teil des gegenüberliegenden "Centrumshauses" her. Zur Sicherung des planerischen Zieles ist die Zahl der Geschosse zwingend festgesetzt.

Die viergeschossige Ausweisung schließt an die vorhandene Bebauung Julius-Ludowieg-Straße/Harburger Rathausstraße an und grenzt zugleich den städtebaulichen Raum des Harburger Rathausplatzes ab. Um eine möglichst geschlossene Platzwand zum Rathausplatz zu erreichen, ist der Neubauteil an der Julius-Ludowieg-Straße bis auf 9,0 m an das vorhandene Gebäude herangerückt; hierdurch wird dem Wettbewerbsziel entsprochen. Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) werden hier unterschritten. Um die Wohnnutzung des Altbestands aber nicht mehr als zumutbar zu beeinträchtigen, wird der rückwärtige Teil des Neubaus mit geringerer Geschößzahl ausgewiesen. Bei dem eingeschossigen Gebäudeteil ist die Dachfläche zu bepflanzen und als Freifläche für die Bewohner auszubilden (vgl. § 2 Nummer 4). Damit eine einheitliche Höhenbegrenzung des Harburger Rathausplatzes erreicht wird, ist für den Neubauteil an der Julius-Ludowieg-Straße die gleiche Traufhöhe vorzusehen wie bei dem vorhandenen Gebäude Julius-Ludowieg-Straße 6 bis 8.

Es ist vorgesehen, wegen der unmittelbaren Nähe der S-Bahnhaltestelle und der vorgesehenen Verkehrsberuhigung im Bereich des Harburger Rathausplatzes innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Dieses Gebiet ist

für Wohnungsbau geeignet, da jeweils mindestens eine Wohnseite dem Innenhof oder den weitgehend verkehrsberuhigten Seiten zugeordnet werden kann, so daß die Wohnungen vom Verkehrslärm des Innenstadtrings geschützt sind. Deshalb werden an der Schwarzenbergstraße und der Julius-Ludowieg-Straße Wohnungen zwingend über dem zweiten Vollgeschoß festgesetzt. Lediglich der fünfgeschossige Eckbereich Schwarzenbergstraße/Harburger Ring wird hiervon ausgenommen, da er sich auf Grund seiner Abmessungen und Lage nur bedingt für eine Wohnnutzung eignet. Für die übrigen Bereiche wird auf eine zwingende Festsetzung von Wohnungen verzichtet, weil hier wegen der gegebenen Verkehrslärmbelastung Wohnungen nur bei Erfüllung ungewöhnlich aufwendiger Schallschutzmaßnahmen vertretbar sind. Dabei können die beiden unteren Vollgeschosse der eigentlichen, das Kerngebiet bestimmenden Nutzung vorbehalten bleiben. Hier können sich in kleinteiliger Struktur, die sich aus dem Zuschnitt des Baukörpers ableitet, Nutzungen ergeben, die eine Abrundung der bereits vorhandenen Geschäfte und Büros bilden und als Ergänzung zu der Fußgängerzone Lüneburger Straße sowie der Kaufhäuser dienen können.

Im Hinblick auf ein ansprechendes Erscheinungsbild sind Erdgeschoßbereiche, in denen naturgemäß Auslagen angeboten werden (im Gegensatz etwa zu Banken und ähnlichen Einrichtungen), ladenartig zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 6. Hiermit soll eine Handhabe zur baupflegerischen Einflußnahme ermöglicht werden.

Für eine variable Nutzung in diesem Erdgeschoßbereich ist hier die Bautiefe gegenüber den Obergeschossen vergrößert. Der sich hieraus ergebende eingeschossige Gebäudeteil im Hofbereich ist zur Verbesserung des Wohnumfelds mit Bepflanzungen zu versehen und als Freifläche für die Bewohner auszubilden (vgl. § 2 Nummer 4).

Zur Realisierung der Bebauung am Harburger Ring sollen die im Innenbereich des östlichen Plangebiets stehenden Gebäude sowie das Haus Salzburger Häuser 6 abgerissen werden. Die dadurch entstehende Innenfläche bildet dann einen Hof, der zur Verbesserung des Wohnumfeldes bepflanzt und mit Spielplatzeinrichtungen versehen werden soll. Dieser Innenhof wird durch die Bebauung am Harburger Ring von Straßenverkehrslärm abgeschirmt.

Von der Straße Salzburger Häuser bis zum Harburger Ring ist ein Leitungsrecht eingetragen. Hier verläuft eine Transportwasserleitung der Hamburger Wasserwerke, die nicht verlegt werden kann. Da diese Leitung nicht überbaut werden darf, ist in diesem Bereich eine Durchfahrt angeordnet, die gleichzeitig als Einfahrt zur geplanten Tiefgarage dient. Sie ist baulich so zu gestalten, daß der Verkehrslärm vom Harburger Ring nicht in den Innenhof dringen kann.

5.2 Kerngebiet nördlich des Harburger Rings

Die Ausweisungen in diesem Bereich übernehmen den jetzigen Bestand. Hier ist mit Ausnahme des Gebäudes Neue Straße/Harburger Ring Neubaustanz vorhanden, die zum Teil erst in den letzten Jahren entstanden ist.

Es wird hier von einer Ausweisung für Wohnungen abgesehen, da sich dieser Bereich wegen der Lage der Hauptwohnseite zum verkehrslärmintensiven Harburger Ring nicht für eine solche Nutzung eignet.

5.3 Baulinien, Baugrenzen

Für das gesamte Plangebiet wird eine Baukörperausweisung vorgenommen. Durch die Anordnung der Baulinien und Baugrenzen soll die angestrebte Gestaltung gesichert und die räumliche Beziehung zur Nachbarbebauung und zum Rathausplatz hergestellt werden.

Die Festsetzung der Arkaden an der Schwarzenbergstraße und der Julius-Ludowieg-Straße soll in Verbindung mit der ladenartigen Gestaltung des Erdgeschosses die Absicht unterstützen, eine attraktive Fußwegverbindung vom Rathausplatz zur S-Bahnstation Harburg Rathaus zu schaffen.

Der Gebäudeversatz an der Schwarzenbergstraße/Ecke Julius-Ludowieg-Straße berücksichtigt einen vorhandenen großen Baum.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die erreichbare Geschoßflächenzahl für das Kerngebiet südlich des Harburger Rings beträgt etwa 2,4 und überschreitet damit das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Die Überschreitung ist unter Beachtung der in § 17 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung aufgeführten städtebaulichen und verkehrlichen Voraussetzungen gerechtfertigt. Insbesondere ist die Überschreitung im Hinblick auf das Dichtemodell begründet, da das Plangebiet im unmittelbaren Einzugsbereich der S-Bahnstation Harburg Rathaus liegt. Durch die Planung wird sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5.5 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur in Tiefgaragen angeordnet werden, um die Wohnruhe in den Blockinnenhöfen nicht zu beeinträchtigen (vgl. § 2 Nummer 3). Die genaue Lage und Dimensionierung der Tiefgarage wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die Zu- und Abfahrt soll vom Harburger Ring erfolgen, um den Bereich um den Harburger Rathausplatz weitgehend verkehrsbe-

ruhigt gestalten zu können; Voraussetzung ist eine entsprechende Zufahrtsregelung vom Innenstadtring.

Der vorhandene große Baum auf dem Flurstück 4090 ist durch den Bau der Tiefgarage nicht zu erhalten. Die Decke der Tiefgarage ist zu bepflanzen und als Freifläche für die Bewohner auszubilden (vgl. § 2 Nummer 4).

5.6 Ausschluß von Nutzungen

Für das gesamte Kerngebiet werden Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 der Bau-nutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5). Hierdurch soll eine Ansiedlung solcher Betriebe in diesem Bereich verhindert werden, da die Niederlassung von großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben sowie die Errichtung von Einkaufszentren der gesamtstädtischen Konzeption widerspricht. Für die vorhandenen Einkaufsbereiche, wie die Fußgängerzone Lüneburger Straße und das Sanierungsgebiet S 2, würden städtebaulich wichtige Entwicklungsimpulse verlorengehen. Außerdem sind ausreichende Stellplätze für vom Ausschluß erfaßte großflächige Betriebe im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nähe nicht vorhanden und aus Platzgründen auch nicht zu schaffen. Auch wäre das Ziel einer Verkehrsberuhigung im Bereich des Harburger Rathausplatzes in Frage gestellt.

Für das Kerngebiet südlich der Straße Harburger Ring ist darüber hinaus ein Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Vergnügungsstätten vorgenommen worden (vgl. § 2 Nummer 7). Hierdurch wird erreicht, daß der geplante Wohnungsanteil nicht durch zusätzliche Störungen, wie sie von solchen Einrichtungen ausgehen, beeinträchtigt wird. Außerdem verträgt die unmittelbare Nähe des Harburger Rathausplatzes aus städtebaulichen Gründen keine Einrichtungen dieser Art. Letztlich soll

mit dem Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen (z.B. Wettschalter) auch erreicht werden, daß im Kerngebiet das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung nicht geschmälert wird.

Im Bereich nördlich des Harburger Rings wird von diesem Ausschluß abgesehen, da hier keine Wohnungen ausgewiesen sind und eine unmittelbare räumliche Beziehung zum Harburger Rathausplatz nicht besteht.

5.7 Beheizung

In dieser zentrale Lage Harburgs ist die Luft durch den hier herrschenden innerstädtischen Verkehr vorbelastet. Damit die Luft nicht mehr als unvermeidbar verschlechtert wird, ist eine Beheizung mit Sammelheizwerken vorgeschrieben. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn andere umweltfreundliche Einzelheizungen betrieben werden (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Vorschrift ist erforderlich, weil die von Sammelheizwerken ausgehenden Emissionen gegenüber den von Einzelanlagen hervorgerufenen Luftbelastungen geringer anzusehen sind.

5.8 Straßenverkehrsflächen

Der Harburger Ring ist im Bereich des Bebauungsplans fertiggestellt und wird daher dem Bestand entsprechend übernommen.

Ein Teil der Straße Salzburger Häuser wird auch weiterhin als Belegenheit benötigt und daher als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Bereich des Harburger Rathausplatzes soll weitgehend verkehrsberuhigt werden. Im Zusammenhang hiermit ist eine entsprechende Gestaltung auch für die Straße Salzburger Häuser vorgesehen. Die nicht mehr benötigten Verkehrsflächen werden aufgehoben und in die Innenhoffläche einbezogen.

Die im Plan festgesetzte Durchfahrt im Gebäude südlich des Harburger Rings wird als Zufahrt zur Tiefgarage benötigt und verhindert gleichzeitig eine Überbauung der hier vorhandenen Transportwasserleitung. Sie wird baulich so ausgebildet, daß Verkehrslärm nicht in den Innenhof dringen kann.

Die Schwarzenbergstraße wird in voller Breite in den Plan aufgenommen. Sie soll ebenfalls im Rahmen der Verkehrsberuhigung umgestaltet werden und endet in einer Kehre vor dem Harburger Ring.

Bei der Umgestaltung des Harburger Rathausplatzes ist es erforderlich, die dort vorhanden öffentlichen Parkplätze aufzuheben, da sonst eine Verkehrsberuhigung und eine fußgängerfreundliche Gestaltung nicht möglich ist.

In der Schwarzenbergstraße werden im Zuge des Umbaus 15 Parkplätze geschaffen; dies entspricht den dort jetzt bestehenden. Weitere Parkmöglichkeiten sind am Harburger Ring und in der Julius-Ludowieg-Straße vorhanden.

5.9 Verkehrslärm

Der Harburger Ring ist eine stark belastete Hauptverkehrsstraße (ca. 16 000 Fahrzeuge/Tag) mit hohem Lastkraftwagen-Anteil. Im Rahmen des Abwägungsgebots ist eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt und geprüft worden, in welcher Weise Lärmvorsorge durch planerische Maßnahmen oder Maßnahmen am Verkehrsweg selbst in Betracht kommen. Da aktiver Lärmschutz (z. B. Anlage von Wällen/Wänden) beim bereits fertiggestellten Harburger Ring im innerstädtischen Bereich ausscheidet, verbleiben für die betroffenen Gebäude nur passive Lärmschutzmaßnahmen. In § 2 Nummer 1 ist deshalb eine Festlegung für eine geeignete Grundrißgestaltung getroffen worden. Soweit die Anordnung von Wohn- und

Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Die für Lärmschutzmaßnahmen notwendigen Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren erhoben. Maßgeblich sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109).

5.10 Schnellbahn

Die für den Schnellbahnbau erforderlichen Flächen sind nachrichtlich übernommen worden, nachdem eine verbindliche Festsetzung in einem Planfeststellungsverfahren nach § 36 des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951, zuletzt geändert am 22. Dezember 1981 (Bundesgesetzblatt I 1951 Seite 955, 1981 Seite 1689) getroffen wurde.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben; es handelt sich insbesondere um:

- Bebauungsplan Harburg 2 vom 10. Mai 1963
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 64)
- Bebauungsplan Harburg 30 vom 12. September 1967
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 275)
- Bebauungsplan Harburg 31 vom 2. März 1970
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 106).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 15 600 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7 700 m² (davon neu etwa 200 m²) benötigt; die Flächen gehören der Freien und Hansestadt Hamburg.

Kosten entstehen durch die Umgestaltung der Schwarzenbergstraße und der Straße Salzburger Häuser.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Soziale Maßnahmen

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

Wenn Gebäude geräumt oder abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen zum Beispiel bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Harburg.

