

Begründung
zum Bebauungsplan Harburg 47

Archiv

1. Verfahrensablauf

29 Juni 1983

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). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H 5/80 vom 30. Oktober 1980 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1865 und 1894) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. März 1981 und 19. Juli 1982 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 778, 1982 Seite 1335) 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 Harburger Ring ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Durch das nördliche Plangebiet verläuft eine Schnellbahntrasse. Außerdem ist das Plangebiet als Bereich gekennzeichnet, in dem Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind.

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. Vorgesehen ist die Ausweisung von Kerngebiet. Im Rahmen dieser Ausweisung sollen hier ein Hotel, Büroflächen und Läden entstehen.

Darüber hinaus werden Flächen für notwendige Straßenverbreiterungen an der Goldtschmidtstraße und der Lauterbachstraße gesichert.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des Harburger Rings zwischen Lauterbachstraße und Goldtschmidtstraße.

An der Goldtschmidtstraße befindet sich auf den Flurstücken 2766 und 2767 ein altes dreigeschossiges Gebäude sowie eingeschossige Bausubstanz auf den Hofflächen. Das dreigeschossige Gebäude steht weitgehend auf künftiger Straßenverkehrsfläche. Das gesamte Erdgeschoß einschließlich der Hofgebäude wird von einem Möbelgeschäft für Ausstellung und Lagerung genutzt. In den beiden Obergeschossen sind noch fünf Wohnungen untergebracht. Auf den bereits geräumten Flächen des Plangebiets werden vorübergehend Kraftfahrzeuge abgestellt.

Hinsichtlich des Baumbestandes ist eine Kastanie erwähnenswert, die auf dem Flurstück 2764 westlich der Goldtschmidtstraße steht.

5. Planinhalt

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage unmittelbar am Innenstadtring und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird für den Planbereich eine Kerngebietsausweisung in geschlossener Bauweise getroffen. Es wird eine überwiegend vier- bis fünfgeschossige Bebauung festgelegt. Im Rahmen der getroffenen Ausweisung soll an der Ecke Harburger Ring/Goldtschmidtstraße ein Hotel errichtet werden, da zum einen für eine solche Einrichtung in der Harburger City ein Bedarf besteht und zum anderen der Standort mit seinen hervorragenden Anbindungen sowohl an das innerstädtische und überörtliche Straßennetz als auch mit seiner

günstigen Lage zur Schnell- und Fernbahn dieser Zielvorstellung entgegenkommt. Im Hinblick auf die gesamte Struktur sind intensive Büronutzungen an dieser Stelle unerwünscht.

In dem mit E gekennzeichneten Bereich des Kerngebiets sind deshalb nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. In einem zusätzlich mit F gekennzeichnetem Bereich am Harburger Ring sind im Erdgeschoß auch Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig. Hierbei soll eine mögliche Beeinträchtigung des Hotelbetriebes aber vermieden werden. Im nördlich anschließenden Teil - mit G gekennzeichnet - sind im Erdgeschoß nur Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Hiermit soll erreicht werden, daß im Rahmen der Gesamtplanung für die Harburger Innenstadt ein angemessenes und attraktives Angebot an Ladengeschäften in den für den Fußgänger günstig gelegenen Bereichen entsteht.

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan aufgrund von Bedenken und Anregungen unter Beachtung von § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes dahingehend geändert worden, daß im Anschluß an den Hotelkomplex in den Erdgeschossen des mit H bezeichneten Bereichs (Flurstücke 2766 und 2767) an der Goldtschmidtstraße ebenfalls die ausnahmsweise Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig ist (vgl. § 2 Nummer 1). Durch diese Änderung ist für die beiden genannten Flurstücke bei einer Neubebauung - die vorhandene Bausubstanz muß für die geplante Straßenverbreiterung beseitigt werden - die Möglichkeit eröffnet, die zur Zeit vorhandene Nutzung gegebenenfalls wieder zu genehmigen. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt.

...

Der Bebauungsplan setzt die zulässigen Grund- und Geschößflächen fest. Die hieraus für das Plangebiet resultierende Dichte beträgt etwa 2,4 und überschreitet damit das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung. Die Überschreitung ist aber unter Beachtung der in § 17 Absatz 10 aufgeführten besonderen städtebaulichen und verkehrlichen Voraussetzungen gerechtfertigt, zumal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Garagenpalette ist nach § 21a Absatz 4 Nummer 2 BauNVO bei der Dichteermittlung unberücksichtigt geblieben.

Die geplante Bebauung schließt eine Lücke am Harburger Ring und muß städtebaulich sowohl den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden Rechnung tragen, als auch in Bezug zur Linienführung der Straße stehen. Auch soll durch den Plan eine gegliederte Gebäudefront erreicht werden, an der sich zudem sichtbar die unterschiedlichen Nutzungen - Hotel bzw. Geschäfts- und Bürogebäude - abzeichnen. Es ist deshalb nicht nur die Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben worden, sondern es wurden am Harburger Ring auch die Gebäudehöhen als Höchstgrenzen festgesetzt. Die hier zunächst zwingend festgesetzten Gebäudehöhen sind aufgrund von Bedenken und Anregungen unter Beachtung von § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes nach der öffentlichen Auslegung in die genannte Festsetzung als Höchstgrenze umgewandelt worden. Auf eine zwingende Festsetzung der Gebäudehöhen ist verzichtet worden, weil sich aus der Detailplanung noch Abweichungen ergeben können. Die Höchstgrenzen sollen vor allem ermöglichen, daß die durch unterschiedliche Gebäudehöhen angestrebte Höhendifferenzierung zur Ausführung kommt.

Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt.

Die Baulinie am Harburger Ring, die der Gestaltung des Straßenraums dient, verläuft im nördlichen Bereich parallel zum gegenüberliegenden Gebäude und tangiert im südlichen Bereich die Straßenlinie. Im Norden und Süden stehen die Giebelwände senkrecht zur Straßenfront. Die Arkaden an der Ecke zur Lauterbachstraße unterstützen die Gliederung der Fassade und des Straßenraums. Auf die an Stelle der Arkaden ursprünglich vorgesehene Auskragung wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen verzichtet, um einerseits eine Gliederung der Fassaden, andererseits eine kostengünstigere Konstruktion zu ermöglichen. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet; die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Die Baugrenzen im Plangebiet berücksichtigen den bereits vorliegenden Vorentwurf des Gesamtkonzeptes. Im Bereich der unterirdischen Schnellbahntrasse konnten wegen der eingeschränkten Auflasten nur eingeschossige Bauten ausgewiesen werden. Die von der Lauterbachstraße vorgesehene Durchfahrt zum Hof ist unter anderem auch für die Feuerwehr notwendig. Die Mindesthöhe für diese Hofdurchfahrt ist nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Bedenken und Anregungen von 4,50 m auf 3,50 m reduziert worden. Hierdurch wird eine Nutzungseinschränkung der über der Durchfahrt vorgesehenen Büroflächen vermieden.

Die Anfahrbarkeit auch für Feuerwehrfahrzeuge bleibt gewährleistet. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei der Planänderung beachtet; die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind an der Lauterbachstraße eine Stellplatzfläche und eine Garagenpalette ausgewiesen. Hier werden zusammen ca. 100

Stellplätze für die umliegenden Büros und Geschäfte sowie für Kurzparker entstehen. Zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die umliegenden Bereiche sind im übrigen Kerngebiete; schutzwürdige Wohngebiete sind nicht vorhanden. Weitere Stellplätze dürfen nur in Tiefgaragen untergebracht werden (vgl. § 2 Nummer 4). Die Stellplätze sollen möglichst nur von der Lauterbachstraße angefahren werden.

Über den bereits vorhandenen Straßenausbau hinaus werden noch Flächen für Straßenverbreiterungen an der Goldtschmidt- sowie an der Lauterbachstraße benötigt. So soll an der Westseite der Goldtschmidtstraße zusätzlich eine Parkbucht mit Schutzstreifen zum Radweg sowie ein in beiden Richtungen zu befahrender Radweg angeordnet werden, der die bereits vorhandenen Radwege an der Buxtehuder Straße und am Harburger Ring verbindet. Die zusätzliche Parkbucht wird auf Grund der jetzt verdichteten baulichen Ausweisung im Planbereich erforderlich. An der Lauterbachstraße bedingt die vorgesehene Erschließung der Flächen eine Verbreiterung des Gehweges auf 2,50 m sowie eine Eckabschrägung zur Goldtschmidtstraße.

Die westlich der Goldtschmidtstraße auf dem Flurstück 2764 stehende Kastanie kann bei der Verwirklichung des Plans nicht erhalten werden. Durch die notwendige Straßenverbreiterung muß die Neubebauung hier um 5,00 m zurückgenommen werden. Eine Öffnung oder Verschiebung des Baublocks würde zu städtebaulich unbefriedigenden Lösungen führen, so daß nach Abwägung der unterschiedlichen Belange der im Plan ausgewiesenen Neuplanung, die eine Beseitigung des Baumes als unumgänglich erscheinen läßt, der Vorrang eingeräumt wurde. Das an der Lauterbachstraße festgesetzte Anpflanzungsgebot für sechs Bäume stellt einen Ersatz für den zu beseitigenden Baum dar und dient darüber hinaus der Gestaltung des Straßenraums im Bereich der Garagenpalette.

Auch in der Goldtschmidtstraße und am Harburger Ring sollen Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Vom Harburger Ring muß mit Verkehrslärm für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Im Rahmen des Abwägungsgebots ist daher geprüft worden, in welcher Weise Lärmvorsorge durch planerische Maßnahmen oder Maßnahmen am Verkehrsweg selbst (aktiver Lärmschutz) in Betracht kommt. Da letztere beim bereits fertiggestellten Harburger Ring im innerstädtischen Bereich ausscheiden, verbleiben für die betroffenen Gebäude nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Für diese notwendigen Lärmschutzmaßnahmen entlang des Harburger Rings ist deshalb in § 2 Nummer 2 eine Festlegung für eine geeignete Grundrißgestaltung bei den Gebäuden getroffen worden. Sofern außer den festgesetzten planerischen Vorkehrungen noch weitere bauliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden sollten, müßten solche Anforderungen auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen Bauordnung im Baugenehmigungsverfahren erhoben werden; maßgeblich sind die 1981 als technische Baubestimmung lassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm"(Amtlicher Anzeiger Seite 1049).

Im Rahmen der Abwägung ist auch geprüft worden, ob hier in der Innenstadt eine Wohnnutzung ermöglicht werden könnte. Aus den **nachstehend** dargestellten Gründen ist jedoch von einer generellen Zulassung von Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung kein Gebrauch gemacht worden:

- Das Plangebiet wird direkt vom stark befahrenen Innenstadtring und der Goldtschmidtstraße tangiert. Letztere ist die Erschließungsstraße für das in der Entwicklung befindliche Sanierungsgebiet Harburg S 2, welches bis zur Moorstraße reicht und in dem sich neben einem großen Warenhaus sich auch ein Parkhaus befindet. Darüber hinaus stellt die Goldtschmidtstraße eine Verbindungsstraße zwischen dem Harburger Ring und der

Buxtehuder Straße - Bundesstraße B 73 - dar. Diese Bundesstraße und die parallel verlaufende Bundesbahnstrecke Hamburg - Cuxhaven werden ebenfalls das Gebiet mit Immissionen belasten.

- In Harburg gibt es kaum lange Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz; die Wohngebiete reichen vielfach bis unmittelbar an die Innenstadt. Wenn hier nicht ausreichend Flächen für Kerngebietsnutzungen zur Verfügung gestellt werden, besteht die Gefahr, daß die Wohngebiete mit gewerblichen Nutzungen unterwandert werden.
- Es ist geplant, relativ kurzfristig auch im innerstädtischen Bereich weiteren Wohnraum zu schaffen, so z.B. Studenten- und Altenwohnungen im Sanierungsgebiet Harburg S 2 sowie größere Wohnbauprojekte benachbart zum Centrumshaus und auf der Fläche der ehemaligen Brauerei am Wallgraben. Durch diese Maßnahmen wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und innerstädtischem Wohnen gewahrt.

Der ursprünglich im § 2 enthaltene Ausschluß von Wohnungen im Kerngebiet ist nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Bedenken und Anregungen ersatzlos gestrichen worden. Hierdurch soll vor allem auf den Flurstücken 2766 und 2767 bei einer Neubebauung die Möglichkeit eröffnet werden, die zur Zeit vorhandene Wohnnutzung in den Obergeschossen im Ausnahmewege gegebenenfalls wieder zu genehmigen. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet; die Grundzüge der Planung sind durch diese Planänderung nicht berührt.

Durch die Lage des Plangebiets ist eine Vorbelastung im Hinblick auf Luftverunreinigung als gegeben anzusehen. Damit die Luft nicht noch mehr als unvermeidbar verschlechtert wird, ist in § 2 Nummer 3 eine Vorschrift für die Beheizung der neu zu errichtenden Gebäude aufgenommen worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Harburg 1 vom 10. Mai 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 63) aufgehoben.

Die für den Schnellbahnbau erforderlichen Flächen sind im Plan nachrichtlich übernommen worden, nachdem eine verbindliche Festsetzung in einem Planfeststellungsverfahren nach § 36 des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 mit den Änderungen vom 1. Juni 1980 und 22. Dezember 1981 (Bundesgesetzblatt I 1951 Seite 955, 1980 Seite 649, 1981 Seite 1689) getroffen wurde.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 12.200 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6.600 m² (davon neu etwa 800 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu ausgewiesenen Straßenflächen noch etwa 300 m² von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf diesen Flächen befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoß.

Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau 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. 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. Ein vorgesehenes Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet worden.

