

Archiv

Nr. 24753

Begründung zum Bebauungsplan

Harburg 61 / Heimfeld 45

Vom 26.08.2013

1. Grundlage und Verfahrensablauf	4
2. Anlass der Planung	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1 Flächennutzungsplan	4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	5
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1 Bestehendes Planungsrecht	5
3.2.2 Erhaltungsbereiche	6
3.2.3 Denkmalschutz	6
3.2.4 Störfall-Verordnung	6
3.2.5 Altlastenverdächtige Flächen	6
3.2.6 Kampfmittelverdachtsflächen	7
3.2.7 Richtfunkstrecken	7
3.2.8 Natura 2000	7
3.2.9 Baumschutz	7
3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände	8
3.3.1 Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen	8
3.3.2 Städtebauliches Gutachten	8
3.3.3 Lärmtechnische Untersuchung	9
3.3.4 Bodengutachten	9
3.3.5 Geruchsgutachten	9
3.3.6 Daten zur Luftbelastung	9
3.3.7 Baumgutachten	10
3.3.8 Artenschutz	10
3.3.9 Fledermäuse	10
3.4. Angaben zum Bestand	10
3.4.1 Gegenwärtige Nutzung	10
3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten	13
4. Umweltbericht	13
4.1 Vorbemerkungen	13
4.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	15

4.3	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen	15
4.3.1	Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	15
4.3.1.1.	Bestand und Bewertung	
4.3.1.2.	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	
4.3.1.3.	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Festsetzungen	
4.3.2	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	17
4.3.2.1.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	
4.3.2.2.	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	
4.3.2.3.	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Festsetzungen	
4.3.3	Boden.....	23
4.3.3.1.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	
4.3.3.2.	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	
4.3.3.3.	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Festsetzungen	
4.3.4	Wasser.....	24
4.3.4.1.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	
4.3.4.2.	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	
4.3.4.3.	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Festsetzungen	
4.3.5	Klima und Luft.....	26
4.3.5.1.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	
4.3.5.2.	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	
4.3.5.3.	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Festsetzungen	
4.3.6	Landschafts- und Ortsbild	28
4.3.6.1.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	
4.3.6.2.	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	
4.3.6.3.	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Festsetzungen	
4.3.7	Kultur- und Sachgüter	30
4.3.7.1.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	
4.3.7.2.	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	
4.3.7.3.	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Festsetzungen	
4.4	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Kenntnis- und Prognoselücken	31
4.5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	31
4.6	Zusammenfassung Umweltbericht	31
5.	<u>Planinhalt und Abwägung</u>.....	35

5.1	Kerngebiete.....	35
5.1.1	Östlich Schloßstraße	37
5.1.2	Westlich Schloßstraße	40
5.1.3	Östlich Blohmstraße	44
5.1.4	Westlich Blohmstraße	45
5.2	Versorgungsflächen.....	46
5.2.1	Umspannwerk	46
5.3	Denkmalschutz	46
5.3.1	Erhaltungsbereich.....	46
5.3.2	Denkmalschutz	47
5.3.3	Grabungsschutzgebiet	55
5.4	Gestalterische Anforderungen.....	62
5.5	Stellplätze.....	63
5.6	Erschließung	64
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	64
5.6.2	Gehrechte	65
5.6.3	Brücken	67
5.7	Schmutz- und Regenwasserableitung	67
5.8	Wasserflächen.....	68
5.9	Bodenverunreinigung/ Bodengase	69
5.10	Lärmschutzmaßnahmen.....	79
5.11	Geruch	86
5.12	Störfallverordnung	87
5.13	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	88
6.	<u>Auswirkungen auf Natur und Landschaft</u>.....	94
7.	<u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u>.....	95
8.	<u>Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen</u>.....	95
9.	<u>Flächen- und Kostenangaben</u>.....	95
9.1.	Flächenangaben.....	95
9.2.	Kostenangaben.....	96

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, naturschutz- und abwasserrechtliche Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält die nachrichtliche Übernahme der nach § 4 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützten Denkmäler sowie Festsetzungen von Grabungsschutzgebieten.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 3 / 04 vom 24. Juni 2004 mit den Ergänzungen vom 04.02.2010 (Amtl. Anz. 2010, S. 276) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie drei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. Juni 2005, 12. Februar 2010, 15. Februar 2011 und 09. Dezember 2011 (Amtl. Anz. 2005 S. 1069, 2010 S. 276, 2011 S. 457 und 2011 S. 2680) stattgefunden.

Aufgrund von Änderungen, die die Grundzüge der Planung berührten, wurde der Bebauungsplan insgesamt dreimal ausgelegt.

2. Anlass der Planung

Der Harburger Binnenhafen befindet sich in einem dynamischen Umstrukturierungsprozess. Durch den Bebauungsplan sollen in zentraler Lage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen geschaffen werden.

Ziel ist es, verfügbar gewordene Flächen unterschiedlichen Nutzungsmischungen zuzuführen wie z.B. nicht störende gewerbliche Nutzungen, Büros und Dienstleistungsbetriebe, und im Zusammenhang damit die Verträglichkeit von Wohnnutzungen zu prüfen. Die umliegenden Betriebe und hafentypischen Nutzungen sollen durch die vorgesehene Nutzungsmischung nicht beeinträchtigt werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 114. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Im westlichen Planbereich, insbesondere zwischen Ziegelwiesenskanal und Blohmstraße, sind angrenzend an das weiterhin bestehende Hafengebiet gewerbliche Bauflächen dargestellt. Da durch die Gliederung des Kerngebietes störepfindliche Nutzungen ausgeschlossen sind, wurde das Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2, Satz 1 BauGB berücksichtigt. Der Kanalplatz und die Blohmstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Die Flächen des Ziegelwiesen-, Kaufhaus- und des Westlichen Bahnhofkanals sind als Wasserflächen dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) einschließlich der 1. bis 74. Änderung vom November 2006 stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans das Milieu verdichteter Stadtraum und für den Bereich westlich der Blohmstraße das Milieu Gewerbe/Industrie und Hafen dar. Im Artenschutzprogramm sind diese Flächen als Biotopentwicklungsräume „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) sowie „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) dargestellt.

Im Landschaftsprogramm verlaufen grüne Wegeverbindungen östlich des Kaufhauskanals und westlich des Westlichen Bahnhofkanals. Der gesamte Geltungsbereich ist mit den milieuübergreifenden Funktionen Entwicklungsbereich Naturhaushalt dargestellt. Entlang dem Lotsekanal ist ein Streifen, der auch einen Bereich südlich der Straße Kanalplatz umfasst, mit der Funktion „Entwicklung des Landschaftsbildes“ versehen. Das Gebiet liegt im Bereich der Landschaftsachse Süderelbe, „Zitadellen-Achse“.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Baustufenplan Harburg, Blatt 3, vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141) weist für die Flächen industrielle Nutzungen aus. Für den Bereich zwischen Blohmstraße und Ziegelwiesenskanal weist der Baustufenplan Heimfeld vom 25. Februar


1958 (HmbGVBl. S. 59) Industriegebiet aus. Sämtliche Gewässer werden als Wasserflächen dargestellt.

Für die Nartenstraße und den Kanalplatz weist der Teilbebauungsplan TB 241 vom 29. März 1954 (HmbGVBl. S. 155) Straßenfläche aus. Im Bebauungsplan Harburg 25/Heimfeld 18 vom 14. November 1967 (HmbGVBl. S. 311) wird für die Straße Karnapp und einen Teil der Seehafenbrücke Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.2.2 Erhaltungsbereich

Für die Flächen zwischen der Blohmstraße, der Harburger Schloßstraße, dem Kanalplatz, dem Westlichen Bahnhofskanal und dem Karnapp gilt die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harburg (Harburger Binnenhafen) vom 6. Juli 1993 (HmbGVBl. S. 155) nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches (siehe Kapitel 5.3).

3.2.3 Denkmalschutz

Die Flächen im Gebiet zwischen Kanalplatz, Westlicher Bahnhofskanal, Karnapp und Kaufhauskanal sind von archäologischer Bedeutung und werden gemäß den im Bebauungsplan bezeichneten Grenzen als „Archäologische Vorbehaltsflächen“ gekennzeichnet (siehe Kapitel 5.3). Gemäß § 4 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) sind in den „Archäologischen Vorbehaltsflächen“ befindliche Bodendenkmäler kraft Gesetzes geschützt. Die mit „“ (Anlage 3) gekennzeichneten straßenseitigen Grundstücksbereiche beiderseits der Harburger Schloßstraße und der westliche Teil des Kanalplatzes sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) als Grabungsschutzgebiet festgesetzt. Auch die in den Grabungsschutzgebieten befindlichen Bodendenkmäler sind kraft Gesetzes geschützt.

Zudem befinden sich im Plangebiet Gebäude und Ensembles, die gemäß § 4 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), unter Schutz stehen. Der bestehende Denkmalschutz wurde nachrichtlich übernommen (siehe Kapitel 5.3).

3.2.4 Störfall-Verordnung

Es liegt eine Empfehlung nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz vor, die Nutzungseinschränkungen in Randgebieten des Plangebiets vorsieht (siehe Kapitel 5.12).

3.2.4 Altlastenverdächtige Flächen

Viele Grundstücke besitzen eine weit zurückreichende intensiv industrielle bzw. gewerbliche Nutzung mit einer hohen Fluktuation der ansässigen Betriebe, so dass im gesamten Plangebiet mit unterschiedlichen nutzungsbedingten Kontaminationen zu rechnen ist. Der Auffüllungshorizont ist als weitere mögliche Schadstoffquelle anzusehen. Aufgrund dessen wurde für das gesamte Plangebiet die Altlastensituation durch ein Gutachten bewertet (siehe Kapitel 3.3.4 und 5.9).

3.2.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Plangebiet besteht Bombenblindgängerverdacht. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO vom 30. Dezember 2005, HmbGVBI Nr. 45, S. 557) ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Nach § 12 des Hamburger Gesetzes über das Vermessungswesen wird der Sperrvermerk „Bombenblindgängerverdacht“ in das Hamburger Automatisierte Liegenschaftsbuch (HALB) eingetragen.

3.2.7 Richtfunkstrecken

Im Plangebiet befinden sich die zwei Richtfunktrassen; Neuland-Wilhelmsburg und Hamburg-Rosengarten.

Innerhalb der Schutzzone der vorhandenen Richtfunkstrecke Neuland-Wilhelmsburg ist der mindestens 25 m breite Seitenabstand zur Mittellinie, von Bauwerken mit Gebäudehöhen ab 45 m freizuhalten.

Innerhalb der Richtfunktrassen gelten Baubeschränkungen für Baugeräte und deren Ausleger. Diese Belange sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand eines konkreten Bauantrags zu berücksichtigen.

3.2.8 Natura 2000

Der räumliche Geltungsbereich umfasst keine nach FFH-Richtlinie oder EG-Vogelschutz-Richtlinie gemeldeten Gebiete.

3.2.9 Baumschutz

Es gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen

Die damalige Senatskommission für Umweltpolitik und Stadtentwicklung leitete im November 1990 eine Entwicklungsplanung für den Harburger Binnenhafen ein. Von der Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr wurde dann im September 1995 der „Orientierungsrahmen Harburger Binnenhafen“ beschlossen, der u.a. die inhaltliche Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt die „Nutzungsstruktur“ des Orientierungsrahmens ein Gebiet für Forschung und Lehre dar, das im Süden am Karnapp eine Mischnutzung bestandsgemäß vorsieht. Entlang des Westlichen Bahnhofkanals ist eine Fuß- und Radwegeverbindung geplant, die das Gebiet durchquert. Die Erschließung erfolgt von den Straßen Kanalplatz, Harburger Schloßstraße und Karnapp aus. Als zukünftige Schwerpunkte der Harburger Schloßstraße ist beidseitig straßenbegleitend eine Nutzung mit Handel/ Versorgung und Freizeit/ Kultur vorgesehen. Zwischen Kaufhauskanal und Schloßstraße liegt der Schwerpunkt auf Wohnen mit einem ans Wasser grenzenden Grün- und Freiflächenanteil. Östlich der Blohmstraße sind entlang der Straße Dienstleistungen vorgesehen mit rückwärtiger Mischnutzung, während westlich davon Hafennutzung mit Option auf hafenbezogenen Dienstleistungen und Verwaltung dargestellt sind.

Eine Hauptfuß-/ Radwegeverbindung verläuft über die Harburger Schloßstraße, Kanalplatz, Blohmstraße zum Dampfschiffsweg. Die Erschließung erfolgt ebenfalls über die bereits bestehenden Straßen Blohmstraße, Kanalplatz, Harburger Schloßstraße und Karnapp.

3.3.2 Städtebauliches Gutachten

Anfang Januar 2005 wurde ein erstes städtebauliches Gutachten für den Bereich östlich des Kaufhauskanals abgeschlossen. Das Ergebnis war anfangs Grundlage des Bebauungsplans. Die Weiterentwicklung des Plangebietes veranlasste Anfang 2009 ein erneutes konkurrierendes Gutachten im Rahmen der Aktivitäten „Sprung über die Elbe/IBA“ durch das Metrozone-Labor Kaufhauskanal. Unter Berücksichtigung aktuel-

ler lärmtechnischer Ergebnisse wurde hier die Umsetzung einer Wohnnutzung in Verbindung mit kleinen gewerblichen Anteilen entwickelt. Die Erhaltung der historischen Gebäude an der Harburger Schloßstraße stellt einen weiteren optischen Bezug her. Das Ergebnis wurde in diesem Bereich in seinen Grundzügen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

3.3.3 Lärmtechnische Untersuchung

Zum Bebauungsplanverfahren sind zwischen 2004 und 2011 mehrere schalltechnische Gutachten (siehe Kapitel 5.10) durchgeführt worden.

Aufgrund der seit längerem zu verzeichnenden Steigerung des Hafengebührenverkehrs zwischen Hamburger Hafen und dem skandinavisch-baltischem Raums werden alternative Trassenführungen (außerhalb des Plangebietes) untersucht. Eine alternative Trassenführung über die Süderelbe erfolgt im Bereich Lauenbrucher Hauptdeich. Diese Alternative hätte lärmtechnische Auswirkungen auf das gesamte Plangebiet, welche in der lärmtechnischen Untersuchung Berücksichtigung fand.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme eine weitere lärmtechnische Untersuchung zur Klärung der Zulässigkeit einer Wohnnutzung am Kaufhauskanal durchgeführt (siehe Kapitel 5:10).

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde aufgrund geänderter Planungen bzgl. der Verlegung der Hauptverkehrsstraßenführung durch den Harburger Binnenhafen (Bebauungsplanverfahren Harburg 63) eine gesamtlärmtechnische Untersuchung zur Klärung der Zulässigkeit weiterer Wohnnutzungen entlang der Harburger Schloßstraße durchgeführt (siehe Kapitel 5.10).

3.3.4 Bodengutachten

Im gesamten Plangebiet ist die Altlastensituation mit einem Gutachten vom Januar 2006 sowie einer Nachuntersuchung vom September 2006 untersucht worden.

Darüber hinaus wurden im Bereich des Bebauungsplangebietes Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. (siehe Kapitel 5.9).

3.3.5 Geruchsgutachten

Im Oktober 2004 wurde eine Untersuchung zur Geruchssituation (siehe Kapitel 5.11) durchgeführt.

3.3.6 Daten zur Luftbelastung

Aus dem Jahr 2004 liegt eine Zusammenstellung von Daten zur Luftbelastung aus Messungen der Jahre 1991/ 1992 (Staubniederschlag) und 2000/ 2001 vor. Zudem liegen seit August 2008 für das Plangebiet repräsentative Messdaten von der Harburger Station „Heimfeld“ des Hamburger Luftmessnetzes vor. An dieser Luftmessstation fanden regelmäßige Messungen bis 2011 statt (siehe Kapitel 4.3.5).

3.3.7 Baumgutachten

Im März 2005 erfolgte für Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine baumgutachterliche Bestandsaufnahme.

3.3.8 Artenschutz

Im September 2006 erfolgte eine faunistische Potenzialabschätzung mit Übersichtskartierung der Fledermäuse für Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 4.3.2.1).

3.3.9 Fledermäuse

Im November 2008 erfolgte eine fledermauskundliche Untersuchung und Potenzialanalyse sowie artenschutzrechtliche Betrachtung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 4.3.2.1).

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet am Karnapp ist durch eine kleinteilige ein- bis viergeschossige Bebauung geprägt, die die historische Entwicklung der Straße widerspiegelt. Die gesamte Häuserzeile ist bis auf wenige Ausnahmen durchweg als erhaltenswert einzustufen. Besonders hervorzuheben ist das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Karnapp 5. Hierbei handelt es sich um ein giebelständiges Fachwerkhaus aus der 2. Hälfte des 17.Jhd. Zu erwähnen ist auch die Spirituosen- und Likörfabrik Louis Hilke, Karnapp 15. Diese noch erhaltene Gesamtanlage stellt eine der ersten fabrikartigen Betriebe in Harburg dar. Die Nutzung ist eine Mischung aus Wohnen, Handwerks- und kleineren Gewerbebetrieben. Im Eckhaus Karnapp/ Harburger Schloßstraße befindet sich ein Restaurant, daneben auf den Grundstücken Karnapp 2-4 ist ein Reifenbetrieb angesiedelt und weiter östlich im Gebäude Karnapp 17 ist ein Dachdeckerbetrieb vorhanden.

Die Harburger Schloßstraße stellt zusammen mit der Schloßinsel das älteste Harburger Siedlungsgebiet dar. Die mittelalterliche Parzellenstruktur ist im Stadtgrundriss bis heute erkennbar. Östlich der Schloßstraße ist der Wandel zum Büro- bzw. High-Tech-Standort bereits ablesbar. Von einem giebelständigen Fachwerkbau (Harburger Schloßstraße 14) über repräsentative Fabrikanlagen (Harburger Schloßstraße 20 und 22) zu postmodernen Bürobauten (Harburger Schloßstraße 6-12) sind in dem lange Zeit industriell genutzten Gebiet alle Entwicklungsschritte Harburgs nachvollziehbar. Hier entstand ein Technologie-Park mit Nutzungen der Technischen Universität Hamburg-Harburg, TuTech und dem Channel-Tower in vorhandenen restaurierten bzw. neu errichteten 4-5-geschossigen Gebäuden. Im Kernbereich des Channel Hamburgs wurde in jüngerer Zeit eine Reihe von Büro- und Institutionsgebäuden für Kommunikationstechnik-Unternehmen errichtet. Die senkrechte Anordnung zur Uferkante orientierte sich an der Struktur der historischen Parzellen. Entlang des Westlichen Bahnhofskanal verläuft eine Promenade vom Karnapp bis zum Kanalplatz.

Die vier Channelgebäude wurden vom Ufer soweit zurückgesetzt, dass der Blick auf den historischen Palmspeicher frei bleibt und am Ufer ein platzartiger Freiraum entsteht. Eine Brücke erschließt die gegenüberliegende Seite des Westlichen Bahnhofskanals (außerhalb des Plangebietes). Dort haben sich zahlreiche Szene-Lokalitäten niedergelassen, die das entstehende Quartier beleben.

An der Harburger Schloßstraße 14 und 16 waren bis vor kurzem zwei giebelständige Bürgerhäuser aus der Mitte des 19. Jhd. erhalten. Hier handelte es sich um markante städtebaulich wirksame Gebäude mit einer gewissen historischen und künstlerischen Bedeutung. Aus wirtschaftlichen Aspekten wurde jedoch auf den Erhalt des Gebäudes an der Schloßstraße 16 verzichtet. Mittlerweile wird das Gebäude Harburger Schloßstraße 14 mit nunmehr angrenzender Freifläche von einer Sparkasse genutzt.

Nördlich des Channel- Blocks befindet sich eine sehr inhomogene Struktur mit teilweise sichtbarer Unternutzung der Grundstücke. Der Höhenversatz teilt den Kanalplatz in die Straßenverkehrsfläche und südlich davon in eine tiefer liegende nicht ausgebaute Parkplatzfläche. Am Kanalplatz befindet sich eine Segelmacherei.

Die Westseite der Schloßstraße ist durch eine weitgehend zweigeschossige kleinteilige Bebauung mit einer Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung geprägt. Sechs Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Im rückwärtigen Bereich am Kaufhauskanal befinden sich Schuppen, Lagerräume und Garagen, die zum Teil leer stehen.

Südlich des Kaufhauskanals betreibt Vattenfall ein Umspannwerk für die gesamte Versorgung des Harburger Raumes. Zum Umspannwerk gehören übergeordnete 110-

kV-Erdleitungen. Darüber hinaus befinden sich im Bebauungsplangebiet folgende Netzstationen, die auch zukünftig für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt werden:

- 3280, Blohmstraße, Flurstück 162
- 1371, Kanalplatz, Flurstück 5294
- 6695, Harburger Schloßstraße, Flurstück 971
- 6014,6015,1226, Karnapp, Flurstück 4118

In der Straßenverkehrsfläche Kanalplatz und im Kerngebiet Harburger Schloßstraße 22a befinden sich unterirdische zur Netzstation führende Hochspannungskabel von Vattenfall, die aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben müssen.

Ein fünfgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude markiert den Eingang zum Binnenhafen durch den Fußgängertunnel.

Die Blohmstraße ist durch eine straßenbegleitende gründerzeitliche Villenbebauung in offener Bauweise mit für das 19. Jhd. typischen rückwärtigen Gewerbehöfen charakterisiert. Einige Gebäude sind denkmalgeschützt. Eine Firma für Industriebedarfe, ein Gebäude- und Elektronikdienstleister, ein Heizungsbau-Unternehmen sowie Büronutzungen in den Channelgebäuden IX-XI sind hier ansässig. An der Ecke Kanalplatz / Blohmstraße befindet sich ein städtisches Grundstück dessen Nutzung als städtischer Bauhof aufgegeben wurde.

Das Gebiet westlich der Blohmstraße ist noch geprägt von früheren Hafennutzungen mit großen Hallen, Paletten-, Baustoff- und diverse Lagerungen, teils mit angegliederten Bürogebäuden sowie partiellen Leerständen.

Gemäß Grundnetz der Hauptverkehrsstraßen in Hamburg vom 26. September 2006 sind die Blohmstraße, der Kanalplatz sowie die Seehafenbrücke als bestandsgemäße Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die Harburger Schloßstraße als ehemalige Hauptverkehrsstraße quert das Bebauungsplangebiet in Nord-Süd-Richtung. In der Straße Karnapp befindet sich der verrohrte Karnappgraben. Sämtliche vorhandenen Straßen im Plangebiet sind schmutzwasserbesielt. In Teilbereichen sind auch Regenwasserseiele vorhanden.

Die Kanäle Ziegelwiesenkanal, Kaufhauskanal sowie Westlicher Bahnhofskanal münden über den Lotsekanal des tideunabhängigen Harburger Binnenhafens in die Süde-

relbe. Die Uferbereiche des Kaufhauskanals und Ziegelwiesenkanals sind öffentlich nicht zugänglich, lediglich entlang des Westlichen Bahnhofkanals verläuft eine öffentlich zugängliche Promenade. Temporär ist das Restaurantschiff „Seute Deern“ hier angebunden.

3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und größtenteils durch Gebäude, Schuppen, Lager- und Erschließungsflächen versiegelt. Die drei vorhandenen Kanäle besitzen größtenteils befestigte bzw. verbaute Ufer. Am nahezu gesamten Ostufer des Kaufhauskanals sowie im Norden des Westufers befindet sich raumwirksamer uferbegleitender Baumbestand, der sich hauptsächlich aus Erlen zusammensetzt. Darüber hinaus sind im Plangebiet nur vereinzelt Großbäume vorhanden. Bis auf einen kleineren, mittelalten Gehölzbestand an der Blohmstraße (Flurstück 813) und den privaten Hausgarten an der Schloßstraße Nr. 43 weist das Gebiet keine größeren offenen Vegetationsflächen auf.

Über den fluviatilen Ablagerungen wie Klei, Torf und Mudde wurde Spülgut (Sand und/oder Schlick) und Bauschutt in wechselnder Mächtigkeit aufgebracht. An zahlreichen Standorten wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Auch die Gewässersedimente sind infolge der langjährigen industriell- gewerblichen Nutzung des Gebietes mit Schadstoffen belastet.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der auf Grundlage vorliegender Daten und Untersuchungen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Prüfung werden in Form des Umweltberichts beschrieben und bewertet. Die Inhalte orientieren sich an den Vorgaben des § 2a BauGB. Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen sein können.

Da die Baustufenpläne Harburg und Heimfeld für den Geltungsbereich des Bebauungsplans industrielle Nutzungen aufweist, sind die Ausweisungen des Bebauungs-

plans nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG und § 6 BNatSchG anzusehen. Ausgleichsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich.

Für das Bebauungsplanverfahren fand am 19. April 2004 der Scoping-Termin statt. Es wurde festgehalten, dass zur Untersuchung von Schienen-, Straßen-, Industrie- und Gewerbelärm Gutachten in Auftrag zu geben sind. Mögliche Auswirkungen von Lichtimmissionen und Elektrosmog (Umspannwerk Vattenfall) sind im Hinblick auf eine in Teilbereichen des Bebauungsplans anvisierte Wohnnutzung zu berücksichtigen. Die Fachgutachten, auf die im Rahmen der Umweltprüfung zurückgegriffen werden konnte, oder die in Folge des Scoping-Termins erstellt wurden, sind unter Ziffer 3.3 aufgeführt.

In der öffentlichen Plandiskussion, die am 10. Juni 2005 stattfand, wurden Anregungen zu folgenden Themenkomplexen vorgebracht, die so weit wie möglich in die weitere Planung einbezogen wurden: Immissionen, Sedimentbelastungen der Kanäle, Möglichkeiten der Wohnnutzung.

Kurzbeschreibung der Ziele und Inhalte der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen, und die Realisierung des ersten Entwicklungsabschnitts zur nördlich gelegenen Schloßinsel. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen) geschaffen.

Entwicklungsprognose für das Gebiet ohne die Planung (Nullvariante)

Im Fall der Nullvariante würde das Plangebiet weiterhin überwiegend industriell-gewerblich genutzt werden. Entsprechend der Ausweisung des Baustufenplans als Industriegebiet könnten sich auch Gewerbebetriebe ansiedeln, die die vorhandene Wohnnutzung mit ihren Emissionen stören würden. Eine Umstrukturierung einzelner Bereiche mit zusätzlicher Wohnnutzung wäre nicht möglich. Für Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets könnten darüber hinaus aufgrund von Emissionen Verschlechterungen eintreten.

Geprüfte Planungsalternativen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden unter Berücksichtigung des angrenzenden Hafengebietes mehrere Ausweisungsalternativen geprüft. Im Rahmen der

Erweiterung des Plangebietes nach Westen konnte der Bereich zwischen Blohmstraße und Kaufhauskanal von ehemals Gewerbegebiet in gegliedertes Kerngebiet umgewandelt werden. Gleiches gilt für den westlichen Erweiterungsbereich zwischen Ziegelwiesenkanal und Blohmstraße, welcher im weiteren Verfahren statt als Gewerbegebiet ebenfalls als gegliedertes Kerngebiet ausgewiesen wurde (vgl. Kap. 5).

4.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden unter den Ziffern 3.2, 3.3, sowie bezüglich der Art ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung unter Kapitel 5 behandelt.

4.3 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

Im Rahmen der Bearbeitung der Schutzgüter konnte übergeordnet auf das gültige Landschaftsprogramm mit Arten- und Biotopschutzprogramm sowie standortbezogen auf die unter Kapitel 3.3 aufgeführten Fachgutachten und Planungsbeiträge zurückgegriffen werden. Vor dem Hintergrund des bestehenden Planrechts ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (vgl. Kap. 6).

Für die Beschreibung der Auswirkungen der Planung ist der heute planrechtlich zulässige Zustand von Natur und Landschaft zugrunde zu legen. Dies hat zur Folge, dass sich bei Umsetzung der Planung im Wesentlichen Entlastungseffekte ergeben. Dessen ungeachtet sind die mit den Festsetzungen verbundenen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu beurteilen und der Abwägung zuzuführen. Anlagebedingte Auswirkungen entstehen z.B. durch Inanspruchnahme derzeit nicht versiegelter Bereiche oder durch die Entfernung prägender Einzelbäume, auch wenn das bereits zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird.

Mit dem Bebauungsplan wird nicht die kurzfristige bauliche Umsetzung eines Gesamtvorhabens, sondern eine auf eine langfristige Perspektive ausgerichtete Umstrukturierung planrechtlich vorbereitet. Daher ist die Betrachtung möglicher Auswirkungen während der Bauphase nicht relevant.

4.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

4.3.1.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Teilfunktion Wohnen / Arbeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bewohnte Gebäude an der westlichen Seite der Harburger Schloßstraße, am Karnapp und an der östlichen Seite der Blohmstraße. Das Wohnen ist erheblich durch Gewerbe-, Schienen- und Verkehrslärm beeinträchtigt. Mit Blick auf das Planungsziel der Erhöhung des Wohnanteils wurden zwischen 2004 und 2011 mehrere schalltechnische Gutachten durchgeführt. Insbesondere die Nachtwerte überschreiten für Verkehrs- und Gewerbelärm, die für Wohnen zulässigen Grenzwerte. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in Kap. 5.10 ausführlich dargestellt. Vorbelastungen bestehen aufgrund der Altlastensituation insbesondere in Bereichen mit Wechsel zu einer sensiblen Folgenutzung.

Die Aspekte Luftbelastung und Geruchssituation werden in Kap. 4.3.5, der Aspekt der Bodenbelastung in Kap. 4.3.3 behandelt.

Teilfunktion Erholung

Mit Ausnahme der Promenade am westlichen Bahnhofskanal sind die Gewässerufer nicht öffentlich zugänglich, eine straßenunabhängige öffentliche Durchwegung ist nicht vorhanden

4.3.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Teilfunktion Wohnen / Arbeiten

Für den Bereich an der Harburger Schloßstraße mit vorhandenem und Schwerpunkt für geplantes Wohnen sowie der Blohmstraße wurden aufgrund der Lärmbelastungen zwischen den Jahren 2004 und 2011 lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt. Ergebnis der Untersuchungen ist, dass in der Festsetzungskarte mit „(A)“ und „(F)“ bezeichneten Kerngebietsflächen eine Wohnnutzung planrechtlich zulässig ist, in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen (nähere Ausführungen siehe Kap. 5.10).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden für größere Bereiche des Plangebietes Veränderungen der derzeitigen Nutzungsstruktur vorbereitet, durch die positive Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität des Wohn- und Arbeitsumfelds zu erwarten sind. Das Industriegebiet westlich der Blohmstraße kann durch die Ausweisung als Kerngebiet eine gewisse gestalterische Aufwertung erfahren, eine Wohnbebauung zwischen Kaufhauskanal und Harburger Schloßstraße wird zur Differenzierung der Nutzungen und stärkeren Durchgrünung der Hoflagen führen.

Teilfunktion Erholung

Mit Umsetzung der vorgesehenen öffentlichen Gehrechte werden sich positive Auswirkungen ergeben.

4.3.1.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Teilfunktion Wohnen / Arbeiten

Für Teile des Plangebietes wurde wegen der hohen Lärmwerte auf die Ausweisung von Wohnen verzichtet. In besonders gekennzeichneten Bereichen der Kerngebietsflächen sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt sind. Um die Immissionsgrenzwerte für Wohnen einhalten zu können, wurden Planungsvarianten bezüglich des städtebaulichen Konzepts sowie der Verkehrslenkung in der Harburger Schloßstraße betrachtet, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen (nähere Ausführungen Kap. 5.10).

Die festgesetzten Pflanzgebote, das Erhaltungsgebot für die Gehölze am Kaufhauskanal, das Ersatzpflanzgebot für festgesetzte Gehölze sowie die Begrünung von Dachflächen dienen der Gestaltung und Aufwertung des Arbeits- und Wohnumfeldes.

Teilfunktion Erholung

Die planrechtliche Ausweisung von Gehrechten (entlang des Westlichen Bahnhofskanals, entlang des Ziegelwiesenkanals, auf Teilabschnitten östlich und westlich des Kaufhauskanals, vom Westlichen Bahnhofskanal bis zum Ziegelwiesenkanal, vom Kaufhauskanal senkrecht zur Harburger Schloßstraße) erhöht die Attraktivität des Plangebietes für Fußgänger.

4.3.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Der Beurteilung möglicher Auswirkungen der Festsetzungen ist der Sachverhalt zugrunde zu legen, dass bereits gültiges Baurecht besteht und die Eingriffsregelung insofern nicht zum Tragen kommt. Vor diesem Hintergrund sind die nachfolgenden Darlegungen des im räumlichen Geltungsbereich zu erwartenden Bestandes an Arten und Lebensräumen auf ihre Relevanz für die artenschutzrechtliche Beurteilung ausgelegt und konzentrieren sich auf streng geschützte Arten (insbesondere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), wildlebende europäische Vogelarten sowie planungsrelevante besonders geschützte und in Hamburg als gefährdet geltende Arten der Roten Liste Hamburg (RL HH).

4.3.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Pflanzen

Zur Bestandserfassung der Pflanzen und deren Lebensräume wurde im Februar 2005 eine Gebietsbegehung mit Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Aufgrund der geringen Naturnähe des Gebietes wurde von einer Biotoptypenkartierung nach dem Hamburger Biotoptypen-Schlüssel abgesehen. Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblich-industriellen Nutzungen geprägt durch überwiegend bebaute Flächen mit intensiv genutzten und weitgehend versiegelten Nebenflächen. Der Anteil der Vegetationsstrukturen ist dementsprechend gering.

Die drei Industriekanäle (Ziegelwieskanal, Kaufhauskanal und Westlicher Bahnhofskanal) sind anthropogen geformt und besitzen befestigte bzw. verbaute steile Uferböschungen. In Teilbereichen konnten sich jedoch Gehölzstrukturen entwickeln. So befinden sich nahezu am gesamten Ostufer des Kaufhauskanals sowie im Norden des Westufers uferbegleitende Gehölzreihen, die hauptsächlich aus Erlen bestehen. Dieser Gehölzbestand hat insgesamt eine hohe Wertigkeit aufgrund seiner Markanz und Geschlossenheit. Am östlichen Ufer des Kaufhauskanals befinden sich zudem drei alte Kastanien und eine alte Weide von besonderer ökologischer Wertigkeit.

Am Südufer des Ziegelwieskanals haben sich ebenfalls Gehölzstrukturen entwickelt.

Auf dem Flurstück 813 befindet sich auf einer Teilfläche ein heterogen aufgebautes Kleingehölz, in deren Baumschicht Pappel, Ahorn und Linde, in der Strauchschicht Schneebeere, Brombeere und Vogelbeere dominieren. Der Bestand besitzt aufgrund seiner Lage in dem stark versiegelten Gebiet eine mittlere Wertigkeit.

Eine weitere Vegetationsfläche größeren Umfangs stellt der private Hausgarten Harburger Schloßstraße Nr. 43 (Flurstück 817) mit Gehölzbeständen und Zierpflanzungen dar.

In den Höfen und entlang der Straßen befinden sich vereinzelt Großbäume. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Pappeln, Linden, Birken, Weiden und Ahorn.

Tiere

Für Fledermäuse erfolgte die Erfassung und Bewertung des Bestandes auf Grundlage dreier Gebietsbegehungen (August / September 2008) sowie einer sich darauf aufbauenden Potenzialabschätzung. Weitere faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt. Vielmehr wurde für verschiedene andere Tierartengruppen u. a. anhand

des Brutvogel-Atlas, der Artenhilfsprogramme Hamburg sowie sonstiger Untersuchungen eine Potenzialabschätzung vorgenommen.

Im Oktober 2008 erfolgt zudem mit der in Harburg tätigen Ortsgruppe des Naturschutzverbandes (NABU) für die Tierartengruppe der Vögel eine ergänzende Unterredung zu aktuellen Vorkommen im Plangebiet und sich möglicherweise ergebenden Beeinträchtigungen durch die Planung.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden im Zuge aktueller Untersuchungen (November 2008) vier Fledermausarten erfasst. Von den vorkommenden Arten besitzt die Zwergfledermaus den größten prozentualen Anteil an den Gesamterfahrungen, gefolgt vom Großen Abendsegler und der Wasserfledermaus. Die Rauhauffledermaus wurde nur zweimal geortet. Eine feste Bindung dieser Art an das Plangebiet ist nicht anzunehmen. Neben den vier nachgewiesenen Arten ist potenziell noch mit der Breitflügelfledermaus im Plangebiet zu rechnen.

Alle im Plangebiet (potenziell) vorkommenden Fledermausarten haben nach der FFH-Meldung Hamburgs (Naturschutzamt 2007) einen günstigen Erhaltungszustand in Hamburg. Sie sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt.

Für die Zwergfledermaus wurden innerhalb des Plangebietes vereinzelt Balzreviere und somit auch die dazugehörigen Balzquartiere festgestellt. Wochenstuben-, Einzel- (Sommerquartiere) sowie Winterquartiere konnten im Rahmen der Untersuchungen nicht ermittelt werden. Einige ältere Gebäude besitzen jedoch ein Potenzial für Sommer- und Winterquartiere gebäudebewohnender Fledermausarten wie bspw. Zwerg- und Breitflügelfledermaus (Quartiere befinden sich bspw. in Fassadenverkleidungen, Mauerspalten, alten Dachstühlen u. ä.). Winterquartiere von Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten können mit hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet ausgeschlossen werden. Einzelquartiere und Tageseinstände in Bäumen sowie in Spalten oder Rissen älterer Gebäude sind jedoch möglich. Von Zwerg- und Wasserfledermaus sowie dem Großen Abendsegler wurden innerhalb des Plangebietes Jagdhabitats nachgewiesen. Für die Zwergfledermaus besitzt der Kaufhauskanal mit seinen Ufergehölzen ein Potenzial als Jagdhabitat.

Das Plangebiet hat demnach eine hohe Bedeutung für Fledermäuse, sowohl als Nahrungshabitat als auch hinsichtlich des Angebotes potenzieller Quartiersstrukturen.

Weitere im Gebiet potenziell vorkommende Tierarten

Als potenzielle Brutvögel im Plangebiet sind gehölzgebundene Arten wie Amsel, Klap- pergrasmücke, Blaumeise, Zaunkönig u. ä. zu erwarten. Darüber hinaus ist mit Ge- bäude- und Bodenbrüter wie Hausrotschwanz, Star, Stadtaube und Stockente im Plangebiet zu rechnen. Neben diesen allgemein häufigen Arten mit wenig spezialisier- ten Lebensraumansprüchen (ubiquitäre Vogelarten) ist innerhalb des Plangebietes mit anspruchsvolleren Arten (Vogelarten mit speziellen Lebensraumansprüchen) zu rech- nen, wie: Gartenrotschwanz und Grauschnäpper (potenziell in Gehölzen am Kauf- hauskanal), Rauchschnalbe, Haussperling und Mauersegler. Alle Vogelarten sind gemäß § 7 BNatSchG und 11 sowie Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) besonders geschützt. Im Plangebiet sind keine streng geschützten und keine gefährdeten Brut- vogelarten zu erwarten.

Die Gewässer des Binnenhafens weisen für den streng geschützten und gefährdeten Eisvogel (RL HH) ein generelles Potenzial als Nahrungshabitat auf. Der Eisvogel hat seine Jagd- und Bruthabitate jedoch vor allem am östlichen Bahnhofskanal außerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der geringwertigen Habitatausstattung des Plangebietes ist die Habitateig- nung für Säugetiere (mit Ausnahme von Fledermäusen), Amphibien-, Reptilien-, Libel- len-, Heuschrecken-, Hautflügler-, Laufkäfer-, Schmetterlings-, Fisch-, Muschel- und Schneckenarten deutlich verarmt. So sind unter den Artengruppen weder streng ge- schützt Arten noch besonders geschützte und gleichzeitig in Hamburg als gefährdet geltende Arten zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die naturraumtypische Vielfalt an Lebensräumen bzw. die naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt und hier insbesondere die Seltenheit, Gefährdung und Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräumen als Kriterium herangezogen. Der Aspekt der genetischen Vielfalt wird ebenfalls über die Berücksichtigung gefährdeter Arten abgedeckt, da nicht anzu- nehmen ist, dass im Plangebiet lokal angepasste Populationen mit spezifischen gene- tischen Informationen/Eigenschaften bestehen.

Das Plangebiet ist durch größtenteils intensive anthropogene Nutzungen geprägt, so dass Kennzeichen des ursprünglichen Naturraumes der Marsch nicht mehr ablesbar sind. Zwischen den heute entstandenen gewerblich-industriellen Nutzungen haben sich jedoch einige kleinflächige ökologische Nischen gebildet, die Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten bieten.

4.3.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Qualität des Plangebietes als Lebensraum für Pflanzen wird sich durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht erheblich nachteilig verändern, da das Gebiet bereits zu weiten Teilen bebaut und versiegelt ist, und nur einen geringen Anteil ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen aufweist. Durch die geplanten Umstrukturierungen können insbesondere in den Bereichen östlich und z. T. westlich des Kaufhauskanals, die schwerpunktmäßig der Wohnnutzung geöffnet werden sollen, in privaten Gärten und Erschließungshöfen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen. Die verbreiterte Ausweisung der Blohmstraße und des Kanalplatzes als Verkehrsflächen führt zu keinen negativen Auswirkungen, da die Flächen bereits versiegelt bzw. stark verdichtet sind. Die biologische Vielfalt wird sich langfristig erhöhen, da sich durch die Differenzierung der Nutzungen und Festsetzungen zur Begrünung eine größere Biotopvielfalt entwickeln wird.

4.3.2.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Die für die Kerngebiete jeweils festgesetzte GRZ schöpft die gemäß BauNVO maximale bauliche Nutzung der Grundstücke nicht aus, um langfristig einen Mindestanteil von vegetationsfähigen Flächen innerhalb des gesamten Plangebietes zu sichern. Es wird ergänzend festgesetzt, dass ein Flächenanteil von mindestens 20 % der Grundstücke mit ökologisch und stadtklimatisch wirksamer Vegetation aus Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Ergänzend werden weitere Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen, zu Dachbegrünungen sowie zur Fassadenbegrünung getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden sich langfristig positive Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt innerhalb des Plangebietes ergeben. Mit dem Erhaltungsgebot für den Baumbestand am Kaufhauskanal wird ein Verlust wertvoller Biotopstrukturen vermieden.

Artenschutzrechtliche Belange (besonders und streng geschützte Arten)

Tiere

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Harburg 61 / Heimfeld 45 werden bestimmte Veränderungen innerhalb des Plangebietes vorbereitet, deren Umsetzung möglicherweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt (Störungs-, Tötungsverbot, Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten). Bei einem nicht zu vermeidendem Verstoß ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Im Verfahren der Planaufstellung ist zu beurteilen, ob auf Grundlage der planrechtlichen Ausweisungen die Umsetzung eines Vorhabens auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde, die einer Befreiung entgegenstehen.

Da außer für die Tierartengruppe der Fledermäuse keine artspezifischen Kartierungen vorliegen, wird mittels Potenzialabschätzung das Vorkommen und die Betroffenheit anderer Artvorkommen bzw. Funktionen beurteilt. Durch den Bebauungsplan wird die Überbauung von bisher ungenutzten Flächen sowie Sanierung und Abbruch bestehender Gebäude vorbereitet, die einen potenziellen Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten darstellen. So stellen Gebäude und Kaimauern vor allem Lebensräume für Hausfledermäuse sowie gebäudebrütende Vogelarten dar. Dadurch, dass mit den Festsetzungen in vielen Bereichen eine Bestandssicherung vorgenommen wird, ist die vollständige Beseitigung von Lebensräumen an Gebäuden bzw. in Kaimauern ausgeschlossen.

Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die beiden Vogelarten Haussperling und Mauersegler im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanung beeinträchtigt werden und der lokale Bestand zurückgehen könnte. Es werden daher für beide Arten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (Anlage von Nisthilfen). Alle übrigen im Plangebiet (potenziell) vorkommenden Vogelarten sind durch die Planung nicht betroffen, da entweder die Art durch die Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt wird oder die Art in Ausweichhabitats innerhalb des Plangebiets bzw. in die Umgebung ausweichen kann.

Für Fledermäuse werden für den Fall, dass bei Abbruch oder Sanierung von Gebäuden Fledermausquartiere verloren gehen, geeignete Ersatzquartiere festgesetzt, so dass auch für diese Tiergruppe das Angebot an Quartieren gesichert wird.

Gehölze stellen vor allem Lebensräume für Waldfledermäuse sowie gehölzbrütende Vogelarten dar. Die im nordwestlichen und östlichen Randbereich des Kaufhauskanals vorhandenen Gehölzbestände werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Weiterhin werden mit der Festsetzung, 20 % der Grundstücksflächen mit Bäumen und

Sträuchern zu begrünen, den überwiegend vorkommenden gehölzgebundenen Arten zusätzliche Angebote für Nistmöglichkeiten und Zufluchtstätten zur Verfügung gestellt. Weitere streng geschützte Arten bzw. besonders geschützte Arten (und gleichzeitig in Hamburg gefährdete Arten) sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei Beachtung der aufgezeigten Maßnahmen eine Befreiungslage bewirkt werden kann und dass der Verwirklichung der Festsetzungen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Pflanzen

Streng geschützte sowie gefährdete und gleichzeitig besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen sowie potenziell nicht zu erwarten.

4.3.3 Boden

4.3.3.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Es liegen fluviatile Ablagerungen wie Klei, Torf und Mudde vor, die eine Mächtigkeit von bis zu 7 m erreichen können. Über diesen Weichschichten befinden sich Sand- u./o. Schlickauffüllungen (ehem. Spülflächen) sowie sonstige Auffüllungen aus Bau- schutt, Schlacke, Bitumbeimengungen etc. Im Plangebiet liegen heute unterschiedlich mächtige Auffüllungshorizonte vor (1,4 bis max. 5,3 m), die an vielen Orten mit Schadstoffen belastet sind (siehe unten).

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (Fachplan schutzwürdige Böden). Aus bodenökologischer Sicht führen Auffüllungen sowie Art und Grad der vorhandenen (gewerblich-industriellen) Nutzung zu Wertminderungen, da die Naturnähe durch Fremdmaterialien und Schadstoffeinträge gestört ist. Das Plangebiet ist weitgehend durch Gebäude, Lager- und Erschließungsflächen versiegelt.

Fachinformationssystem Boden und Bodenverunreinigungen

Das gesamte Plangebiet ist eine ehemalige Spülfläche und Teil der im Altlasthinweiskataster geführten Fläche 6426-017/03. Die festgestellten Bodenbelastungen sind auf einer Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet als erheblich anzusehen. In einigen Bereichen ist aufgrund der vorliegenden Bodenverunreinigungen eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen. Detaillierte Ausführungen über die Bodenverunreinigungen befinden sich in Kap. 5.9 des Begründungstextes.

4.3.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung sind negative Auswirkungen gegenüber dem heute geltenden Planrecht nicht zu erwarten. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand werden zwar in Teilbereichen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet, der Versiegelungsgrad innerhalb der Baugebiete jedoch auf maximal 80 % der Grundstücksflächen begrenzt. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades durch Gebäude und befestigte Nebenflächen sind keine relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.3.3.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzungen, dass in den Kerngebieten mindestens 20 % der Grundstücksflächen als vegetationsfähige Standorte anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, begrenzt. Die Flächen mit erheblicher Bodenbelastung sind in der Festsetzungskarte gekennzeichnet. Auf diesen Flächen sind im Falle einer Nutzungsänderung oder Entsiegelung die Vorgaben des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten (siehe Kap. 5.9). Hiermit wird Vorsorge getroffen zum Schutz empfindlicher menschlicher Nutzungen und der Vermeidung negativer Auswirkungen von Nutzungsänderungen über die Wirkpfade Boden und Grund-/Stauwasser.

4.3.4 Wasser

4.3.4.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Grundwasser

Die unterhalb der Weichschichten anstehenden Sande bilden den Grundwasserleiter und führen gespanntes Grundwasser. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden/Nordosten in Richtung Süderelbe orientiert. In einigen Bereichen ist aufgrund der vorliegenden Bodenverunreinigungen eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser nicht ausgeschlossen. Die festgestellten Stauwasserbelastungen sind auf einer Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet als erheblich anzusehen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind drei als Industriekanäle angelegte Gewässer vorhanden (Ziegelwiesenkanal, Kaufhauskanal, Westlicher Bahnhofskanal). Der Ziegelwiesenkanal erhält über eine Rohrleitung Zufluss aus dem Seevekanal. Das Südende des Kaufhaus-

kanals wurde 1961 zugeschüttet. Der Kaufhauskanal erhält wie der Ziegelwiesenskanal Zulauf über eine Zuleitung aus dem Seevekanal, um eine Verbesserung der Gewässerqualität über eine leichte Durchströmung zu erreichen. Die zulaufende Wassermenge in den Ziegelwiesen- und in den Kaufhauskanal wird durch Bauwerke gesteuert. Dieser Kaufhauskanal ist seit 1978 nur noch über einen Durchlass unter dem Damm an der Straße Kanalplatz mit dem Lotsekanal verbunden. Die Kaimauern sind an vielen Stellen beschädigt und wirken marode.

Gemäß Gewässergütebericht Hamburg 1999 ist eine Messstelle im Harburger Binnenhafen vorhanden, aktuellere Daten liegen lt. Auskunft der zuständigen Fachdienststelle nicht vor. Die an dieser Messstelle zwischen 1994 und 1998 zusammengefassten Gewässergütwerte sind ungefähr auf die Kanäle des Plangebiets übertragbar. Hiernach hat sich der biologische Gewässerzustand des Harburger Binnenhafens durch zahlreiche Sanierungsmaßnahmen im Vergleich zum Ende der 1980er Jahre deutlich verbessert (Güteklasse II-III).

Belastung der Gewässersedimente

Sedimentuntersuchungen aus dem Baggergutuntersuchungsprogramm der Jahre 1994/95 zeigen im westlichen Teil des Binnenhafens erhöhte Schwermetallwerte, sowie Belastungen durch PCB, PAK und Mineralöl. Die Sedimentbelastung ist in den verschiedenen Abschnitten des Binnenhafens sehr unterschiedlich. Eine Sedimentuntersuchung des Gewässersediments im Ziegelwiesenskanal und im Westlichen Bahnhofskanal im Jahr 1985 ergab starke bis übermäßige Belastungen mit fast allen untersuchten Schwermetallen, sowie Chlorethen, Pestiziden und PAK. Für den Kaufhauskanal liegen keine Untersuchungen vor.

Da die Kanäle bisher nicht entschlammt wurden, ist anzunehmen, dass belastende Stoffe nach wie vor in hohen Konzentrationen im Sediment vorhanden sind. Für die Gewässer liegt kein Altlastenverdacht vor.

4.3.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Grundwasser

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplans ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser. Auswirkungen können sich bei Neubebauung im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen aufgrund von möglichen Stauwasserbelastungen ergeben. Sofern schadstoffbelastete Bereiche entsiegelt werden, ist die Gefahr der Mobilisation im Unterboden durch einen erhöhten Sickerwassereintrag verstärkt gegeben.

Eine Gefährdung durch einen Austrag von Schadstoffen über das Stauwasser in das Grundwasser und das angrenzende Hafenbecken kann dann nicht mehr ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer

Gegenüber dem geltenden Planrecht sind bei Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan werden keine Veränderungen an den Kanälen planrechtlich vorbereitet.

4.3.4.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Grundwasser

Hinsichtlich einer möglichen Grundwassergefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser sind bei Umsetzung der Planung in Bereichen vorliegender erheblicher Bodenverunreinigungen entsprechende Regelungen in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen und Auflagen zu beachten (z. B. erweiterte Pflichten zur Überwachung / Beprobung und ggf. Aufbereitung des geförderten Stauwassers bei Wasserhaltungsmaßnahmen auf Baustellen, Schutzmaßnahmen bei Tief- und Pfahlgründungsmaßnahmen zur Verhinderung von Schadstoffverschleppung in das Grundwasser. Siehe auch Kap. 5.8).

Oberflächengewässer

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Flurstücken mit Belegenheit zum Gewässer in die Harburger Hafenkanäle abgeleitet. Infolge von Vorschriften des BNatSchG zum Schutz von Gewässern kann eine Behandlung des Niederschlagswassers durch Regenwasserbehandlungsanlagen erforderlich werden.

4.3.5 Klima und Luft

4.3.5.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Klima

Die Klimaelemente des Plangebiets sind stadtklimatisch beeinflusst. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads der Grundstücke steigt gegenüber vegetationsbestandenen Flächen tagsüber die Aufheizung und verringert sich nachts die Abkühlung. Gemäß der Fachkarte zum Landschaftsprogramm Hamburg "Teilplan Naturhaushalt Klima / Luft" gehören die großflächig versiegelten Bereiche des Plangebiets dem Klimatop

Nr. 20 „Industriehafen“ sowie die Kanäle dem Klimatop Nr. 19 „offene Gewässer (gebaute Ufer)“ an. Die versiegelten Bereiche stellen bioklimatische und lufthygienische Belastungsräume dar. Die Gewässerflächen sind Bereiche mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion.

Kleinklimatisch wirksame Vegetationsstrukturen sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Luftschadstoffe

Die 2004 für das Umfeld des Gebietes zusammengestellten Daten zur Luftbelastung beziehen sich auf Werte aus Messungen der Jahre 1991/1992 und 2000/2001. Seit August 2008 wird zudem in Harburg die Station „Heimfeld“ des Hamburger Luftmessnetzes betrieben. Der Standort befindet sich ungefähr 500 m westlich des Ziegelwieskanals und kann damit auch für das Plangebiet als repräsentativ angesehen werden. Aufgrund der Messergebnisse ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes die für Luftschadstoffe gültigen Grenzwerte sicher eingehalten werden.

Geruch

Das Plangebiet ist Geruchsimmissionen von Betrieben der Umgebung ausgesetzt. Das im Oktober 2004 erstellte Geruchsgutachten für den Bereich des Harburger Binnenhafens kommt zu dem Ergebnis, dass die festgestellten Gerüche weder als gesundheitsschädigend noch beeinträchtigend einzustufen sind. Für den angrenzenden Bebauungsplan Harburg 59 mit vergleichbarer Geruchssituation wurde eine Vereinbarkeit mit der Ausweisung von Kerngebietsnutzungen mit anteiliger Wohnnutzung gesehen (Nähere Ausführungen hierzu siehe Kap. 5.11). Aufgrund der räumlichen Nähe kann diese Bewertung auf das Plangebiet übertragen werden.

4.3.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Klima

Gegenüber dem gültigen Planrecht ist von keinen negativen Veränderungen auszugehen. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand kann es an der Blohmstraße zum Verlust der Gehölzgruppe kommen, deren Blattwerk auf die nähere Umgebung einen gewissen Kühleffekt ausübt. Durch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes ist langfristig mit lokalen Entlastungseffekten (Staubbindung, Kühleffekte des Geländes durch Neupflanzungen und unversiegelten Boden) zu rechnen.

Luftschadstoffe

Innerhalb des Geltungsbereiches sind durch die Ausweisung von Kerngebietsnutzung und dem damit verbundenen Rückgang gewerblich-industrieller Nutzung Entlastungseffekte zu erwarten.

Geruch

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplans sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

4.3.5.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Klima

Die innerhalb der Kerngebiete vorgesehenen Pflanz- und Erhaltungsgebote für Gehölze beeinflussen die örtlichen Klimaverhältnisse positiv. Auch die Dachbegrünung ist klimatisch wirksam. Sie mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, bindet Stäube und erhöht die Verdunstung.

4.3.6 Landschafts-/ Ortsbild

4.3.6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur westlich der Harburger Schloßstraße, bei der noch die mittelalterliche Parzellenstruktur im Stadtgrundriss erkennbar ist, geprägt (siehe Kap. 3.4). Unter anderem östlich der Schloßstraße ist der Wandel zum Büro- bzw. High-Tech-Standort bereits ablesbar. Im Kernbereich des Channel Harburgs wurden in jüngerer Zeit eine Reihe von Büro- und Institutionsgebäude für Kommunikationstechnik-Unternehmen errichtet. Die senkrechte Anordnung zur Uferkante orientierte sich an der Struktur der historischen Parzellen. Das Gebiet am Karnapp ist durch eine kleinteilige ein- bis viergeschossige Bebauung geprägt, die die historische Entwicklung der Straße widerspiegelt. Die Blohmstraße - Ost ist durch eine straßenbegleitende gründerzeitliche Villenbebauung in offener Bauweise mit für das 19. Jhd. typischen rückwärtigen Gewerbehöfen sowie modernen Büroneubauten charakterisiert. Im Gegensatz hierzu ist die Blohmstraße - West von Hafennutzungen mit großen Hallen, Paletten-, Baustoff- und diversen Lagerungen, teils angegliederten Bürogebäuden sowie partiellen Leerständen geprägt.

Gemäß der Fachkarte zum Landschaftsprogramm Hamburg "Bestand Landschaftsbildräume" wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Milieu „Industrie/Gewerbe

und Hafen“ klassifiziert. Die Bebauung beiderseits der Schloßstraße wurde dem Milieu „Zentraler Stadtraum“ zugeordnet.

Landschaftsbild prägende Elemente des Plangebietes sind die drei Kanäle, die jedoch nur von den Brücken und der Promenade am Westlichen Bahnhofskanal einsehbar sind. Räumlich wirksam sind insbesondere die Gehölze entlang des Kaufhauskanals. In einem privaten Hausgarten (Harburger Schloßstraße Nr. 4) befinden sich drei alte, sehr markante Kastanien und eine alte Weide. Von räumlicher Wirkung sind darüber hinaus die Pappeln im Kreuzungsbereich Blohmstraße / Karnapp vor dem Umspannwerk.

4.3.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Veränderungen der derzeitigen Gebietsstruktur vorbereitet, die sich im Hinblick auf das Ortsbild in der veränderten Nutzungsstruktur, der Anordnung von Baukörpern sowie in der zulässigen Höhe der Baukörper auswirken: So wird es möglich sein, westlich der Blohmstraße am Ziegelwieskanal sowie am Kanalplatz / Westlicher Bahnhofskanal Gebäude zu errichten, die das heutige Erscheinungsbild vollständig verändern werden (Gebäudehöhen bis 65 m). Heute bestehende Blickbeziehungen vom Westlichen Bahnhofskanal und anliegenden Freiflächen Richtung Norden bzw. Blickbeziehungen von der Harburger Schloßinsel auf das Plangebiet werden sich durch das Hochhaus am Kanalplatz ändern. Das ausgewiesene Parkhaus an der Straße Kanalplatz wird das vorhandene Ortsbild ebenfalls deutlich verändern, das vorgesehene Parkhaus am Karnapp wird vermutlich weniger in Erscheinung treten, da sich dort bereits gegenwärtig hallenartige Baukörper befinden.

Das Industriegebiet westlich der Blohmstraße kann durch die Ausweisung als Kerngebiet eine gewisse gestalterische Aufwertung erfahren, da verschiedene Nutzungsformen und damit differenzierte Ortsbilder möglich sind. Zwischen dem Kaufhauskanal und der Harburger Schloßstraße soll das Milieu Wohnbebauung entstehen. Die privaten Freiflächen und Erschließungshöfe führen zu einer stärkeren Durchgrünung des Gebietes. Die drei prägenden Kanäle des Plangebiets bleiben erhalten.

Da die vorhandene Situation an der Blohmstraße größtenteils durch wenig ansprechende Gewerbebauten geprägt ist, sind die Veränderungen hier nicht als negativ zu bewerten. Das Hochhaus am Kanalplatz korrespondiert mit der städtebaulichen Entwicklung östlich des Plangebiets und fügt sich insoweit in das Ortsbild ein.

4.3.6.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Der das Landschafts- und Ortsbild am Kaufhauskanal prägende Gehölzbestand wird durch Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzungsverpflichtung dauerhaft gesichert. Die festgesetzten Pflanzgebote in den Kerngebieten sowie die Begrünung von Dachflächen und der Außenwände von geschlossenen Stellplatzanlagen sowie Pergolen auf Stellplatzanlagen dienen der Gestaltung des Ortsbilds bzw. des Wohn- und Arbeitsumfelds.

4.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

4.3.7.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich umfangreicher, stadtgestalterischer und historisch bedeutsamer Gebäudebestand zwischen der Blohmstraße, dem Westlichen Bahnhofskanal und den Straßen Kanalplatz und Karnapp. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan nachrichtlich als Erhaltensbereich übernommen worden. Die Flächen im Umfeld des Kaufhauskanals, auf denen archäologische Bodenfunde zu vermuten sind, werden als „Archäologische Vorbehaltsflächen“ gekennzeichnet (siehe Kap. 5.3). Die in Anlage 3 mit G gekennzeichneten straßenseitigen Grundstücksbereiche beiderseits der Harburger Schloßstraße und der westliche Teil des Kanalplatzes sind als Grabungsschutzgebiet festgesetzt.

4.3.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die in den „Archäologischen Vorbehaltsflächen“ und im Grabungsschutzgebiet befindlichen Bodendenkmäler sind im Bestand durch konkrete bauliche Vorhaben wie Abbruch, Neubau und Nutzungsänderung bedroht.

4.3.7.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Die Nichtumsetzung der Bauplanung ist die einzige Vermeidungsmaßnahme zur Bestandserhaltung der im Plangebiet befindlichen Bodendenkmäler. Die einzigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Vorfeld von Baumaßnahmen jeglicher Art, die in Bodendenkmäler eingreifen, durchzuführende archäologische Ausgrabungen. Gemäß § 7 Absatz 5 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) trägt der Verursacher im Rahmen des Zumutbaren die Ausgrabungskosten.

4.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Kenntnis- und Prognoselücken

In Bezug auf Lichtimmissionen und Elektromagnetischer Smog bestehen Kenntnislücken. Es liegen keine Sedimentuntersuchungen der Kanäle vor.

4.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Darüber hinaus gehende oder besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.6 Zusammenfassung Umweltbericht

Den Zielen des Umweltschutzes wird im Bebauungsplan durch die folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Lärm: Zum Schutz vor Lärmimmissionen wird festgesetzt, dass in den Bereichen, in denen Wohnungen zulässig sind, die Aufenthaltsräume entweder den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet sind oder durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet sein muss.

Altlasten: Für den Umgang ausgewiesener Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden Maßgaben festgelegt, die i.d.R. bei Nutzungsänderung eine einzelfallbezogene Gefährdungsabschätzung oder einen Bodenaustausch bzw. eine Bodenabdeckung vorsehen; eine Durchmischung des Oberbodens mit tieferen Horizonten ist zu verhindern. Bestimmte Bereiche sind vor Entsiegelung zu sanieren, um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Vor dem Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst einzuschalten, da im gesamten Plangebiet mit Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Denkmalpflege: Der bestehende Denkmalschutz wird nachrichtlich übernommen. Archäologische Grabungsschutzgebiete werden festgesetzt.

Landschaftsprogramm einschl. Artenschutzprogramm: Den Zielen „Entwicklung des Naturhaushaltes“ und „Ausbau der grünen Wegeverbindungen“ wird durch die Erhaltungs- und Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern Rechnung getragen. Westlich vom Westlichen Bahnhofskanal sowie östlich des Ziegelwiesenkanals sind Gehrechte ausgewiesen. Außerdem ist ein Gehrecht vom Westlichen Bahnhofskanal bis zum Ziegelwiesenkanal festgesetzt (über Harburger Schloßstraße, Fußgängerbrücke Kaufhauskanal und Blohmstraße). Darüber hinaus sind Gehrechte auf Teilabschnitten östlich und westlich des Kaufhauskanals sowie quer vom Kaufhauskanal zur Harburger Schloßstraße ausgewiesen.

Da sich das Plangebiet in den Geltungsbereichen der Baustufenpläne Harburg und Heimfeld befindet, die die Gebiete als Industriegebiet ausweisen, ist durch die Verwirklichung der Festsetzungen kein Eingriffstatbestand und von daher auch kein Ausgleichserfordernis begründet (§ 1a (3), Satz 5 BauGB). Die Eingriffsregelung findet insofern keine Anwendung. Gleichwohl ergeben sich Auswirkungen auf den im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Bestand, welche im Folgenden dargestellt werden:

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit ergeben sich geringfügig negative Effekte durch den Verlust von raumbildenden Gehölzen und Einzelbäumen sowie die zulässige Höhe einzelner Baukörper (Verstellen von Sichtbeziehungen). Durch die festgesetzten Pflanzgebote, das Erhaltungsgebot für die Gehölze am Kaufhauskanal sowie die Begrünung von Dachflächen ergeben sich deutliche Verbesserungen. Mittels Gehrechten werden heute z. T. unzugängliche Bereiche für die Öffentlichkeit (Fußgänger und Radfahrer) erschlossen, die Attraktivität des Plangebietes wird für Fußgänger deutlich gesteigert. Um Belastungen der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, werden bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt. Für Teile des Plangebietes wurde wegen der hohen Lärmwerte auf die Ausweisung von Wohnen verzichtet.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann es zu einem Verlust von Gehölzen kommen, mit dem ein Verlust von Lebensräumen für Tiere verbunden ist. Die Qualität des Plangebietes als Lebensraum für Pflanzen wird sich durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes allerdings nicht nachteilig verändern, da das Gebiet bereits zu weiten Teilen bebaut und versiegelt ist und nur einen geringen Anteil ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen aufweist. Eine Minimierung und Kompensation

von Auswirkungen erfolgt durch Festsetzungen zum Erhalt prägender Gehölzbestände (am Kaufhauskanal), zur Gehölzanpflanzung, zur prozentualen Durchgrünung des Gebietes und zur Dachbegrünung.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind streng geschützte sowie gefährdete und gleichzeitig besonders geschützte Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten. Hingegen ist ein potenzielles Vorkommen streng geschützter, besonders geschützter sowie gefährdeter Tierarten im Plangebiet nicht auszuschließen. Durch den Bebauungsplan wird für Teile des Plangebietes langfristig die Umstrukturierung des Gebietes mit Abbruch bestehender Gebäude vorbereitet, die einen potenziellen Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten darstellen (Hausfledermäuse sowie gebäudebrütende Vogelarten). Einer Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten wird durch Festsetzungen hinsichtlich der Anlage von Nisthilfen und Fledermausersatzquartieren sowie durch Erhaltungs- und Anpflanzgebote von Bäumen und Sträuchern entgegengewirkt. Bezüglich nachtaktiver Tiere, insbesondere Insekten, ist die Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel eine wirksame Vorsorgemaßnahme. Mit dem Erhaltungsgebot für die Gehölzreihe am Kaufhauskanal und den Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden den überwiegend vorkommenden gehölzgebundenen Vogelarten Angebote für Nistmöglichkeiten und Zufluchtsstätten erhalten und auch langfristig zur Verfügung gestellt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei Beachtung der aufgezeigten Maßnahmen eine Befreiungslage bewirkt werden kann und dass der Verwirklichung der Festsetzungen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind nicht zu erwarten. Gegenüber dem derzeitigen Bestand werden zwar in Teilbereichen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet, der Versiegelungsgrad innerhalb der Baugebiete jedoch auf 80 % der Grundstücksflächen begrenzt. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades durch Gebäude und befestigte Nebenflächen ist von keinen relevanten negativen Auswirkungen auszugehen. Infolge der langjährigen gewerblichen Nutzung sind viele Flächen stark mit umweltgefährdenden Stoffen belastet, wobei ein Eintrag der Schadstoffe über das Stauwasser in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann. Vor einem Nutzungswechsel bzw. vor einer Entsiegelung ist daher eine einzelfallbezogene Gefährdungsabschätzung durchzuführen und der Boden ggf. zu sanieren. Alternativ ist auch der Austausch der belasteten Böden durch unbelastetes Material möglich. Da die vorhandenen Regenwassersiele bereits ausgelastet sind,

wird mittels Festsetzung die Möglichkeit geschaffen, anfallendes Niederschlagswasser von Flurstücken mit Belegenheit zum Gewässer nach gegebenenfalls erforderlicher Vorreinigung in Regenwasserbehandlungsanlagen in die Harburger Hafenanäle abzuleiten.

Mit dem Bebauungsplan werden zum verschickten Planstand keine Veränderungen an den Kanälen planrechtlich vorbereitet.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima kommt es durch den Verlust von Bäumen zu einer geringfügigen Abnahme eines Kühleffekts in der unmittelbaren Umgebung. Durch die mit den Festsetzungen erreichte Erhöhung des Grünanteils im Gebiet sowie die vorgesehene Dachbegrünung ist jedoch insgesamt mit Entlastungseffekten für das Klima zu rechnen.

Für den Umweltbelang Luft ist im Vergleich zum bestehenden Planrecht (Industriegebiet) bei den Ausweisungen des Bebauungsplans von keinen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Luft auszugehen. Es sind keine zusätzlichen Geruchsbelastungen zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschafts-/ Ortsbild sind besonders durch die Anordnung und zulässige Höhe der Baukörper zu erwarten (Verstellen von Sichtbeziehungen). Die Auswirkungen werden durch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zum Erhalt der Gehölzstrukturen am Kaufhauskanal gemindert.

Eine Zerstörung oder Beschädigung von Kulturgütern wird – mit Ausnahme der im Plangebiet befindlichen Bodendenkmäler – durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Bei Baumaßnahmen jeglicher Art, die in Bodendenkmäler eingreifen, sind im Vorfeld archäologische Ausgrabungen als Ausgleichsmaßnahme durchzuführen.

Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich, da eingriffsrelevante Auswirkungen durch die Verwirklichung der Planung zum Bebauungsplan Harburg 61 / Heimfeld 45, die einen Ausgleich / Ersatz zur Folge haben, nicht entstehen. Gemäß § 1a (3), Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren“. Dies ist im Geltungsbereich mit der heute planrechtlich gültigen Ausweisung als Industriegebiet der Fall.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Kerngebiet

Der Harburger Binnenhafen ist von einer sehr heterogenen Nutzungsstruktur geprägt. Städtebauliches Ziel ist, verfügbar gewordene Flächen einer Kerngebietsnutzung zuzuführen, die der hochwertigen Lage des Standortes entspricht. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Nutzungspotentiale sowie der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Firmen gesichert werden. Für die Kerngebiete zwischen Ziegelwie senkanal und Westlicher Bahnhofskanal werden überwiegend Flächenausweisungen ohne Festsetzung einer Bauweise bestimmt, um einen Gestaltungsspielraum für die zukünftige Bebauung zu bieten. Eine Bauweise soll nicht vorgegeben werden, da auch durch andere bauliche Möglichkeiten als eine geschlossene Bauweise, wie z.B. Atriumbildung, Verglasungen etc. die Herstellung einer lärmabgewandten Seite, möglich bleiben soll. Für die Kerngebiete gelten folgende Nutzungsgliederungen gleichermaßen:

- In den Kerngebieten sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), Vergnügungsstätten nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).

Durch den Ausschluss von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetrieben sollen Entwicklungen und Versorgungsfunktionen des Bezirkszentrums Harburg vor einer unerwünschten Umstrukturierung geschützt werden. Die städtebauliche Verteilung sogenannter „Zentraler Standorte“ ist ein Grundprinzip der im Flächennutzungsplan verankerten ordnungspolitischen Zielsetzung des Hamburger Zentrenkonzeptes. Deshalb soll verhindert werden, dass eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Nutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. Auf der Grundlage der bezirklichen Zentrenplanung ist die Planung für das Bezirkszentrum Harburg mit dem differierten Angebot nicht nur auf dem Sektor der Güter des täglichen Bedarfs, sondern auch auf dem Sektor der Dienstleistungen und Verwaltung betrieben worden. Die Zulassung von großflächigen

Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietsflächen würde die Ausgewogenheit des Bezirkszentrums und seinen weiteren Ausbau gefährden und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

Der Ausschluss von Tankstellen soll verhindern, dass sich im Kerngebiet Nutzungen ansiedeln, die neben der bestehenden Verkehrsbelastung zusätzlich starken Zu- und Abfahrtsverkehr verursachen. Der Ausschluss dient ebenfalls dem Schutz der Bewohner vor Emissionen aus schädlichen Lärm- und Abgaseinwirkungen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Zielsetzung Schaffung eines zukunftsorientierten Stadtquartiers sichergestellt werden. Das Konzept soll weitere Impulse für die Entwicklung des gesamten Harburger Binnenhafens liefern. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung dieser städtebaulichen Zielsetzung. Es besteht die Gefahr, dass z.B. Vergnügungsstätten sowohl die angestrebte Nutzungsstruktur insbesondere als Wohn- und Bürostandort als auch das Erscheinungsbild des Quartiers nachhaltig stören würden. Die von den Vergnügungsstätten ausgehenden Belästigungen müssen für die hier wohnende Bevölkerung vermieden werden, um die beschriebene städtebauliche Bedeutung dieses Bereichs und seine weitere Entwicklung nicht zu gefährden. Diese Unternehmen würden die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des neu zu entwickelnden zentralen Bereichs mindern.

- In den Kerngebieten sind Ausnahmen für sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außer auf den mit „(A)“ und „(F)“ bezeichneten Flächen unzulässig. Darüber hinaus sind im Kerngebiet zwischen Ziegelwiesenkanal und Blohmstraße Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 sowie Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO soweit sie wohnähnlichen Charakter aufweisen, wie zum Beispiel Wohnheime, ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

Aufgrund der hohen Lärmbelastung im gesamten Plangebiet wurde das sonstige Wohnen bis auf den mit „(A)“ und „(F)“ bezeichneten Bereich östlich und nordwestlich des Kaufhauskanals ausgeschlossen (siehe Ziffer 5.10). Dieser Ausschluss bezieht sich auch auf alle wohnähnlichen sozialen Einrichtungen, in denen Menschen in der Regel länger als nur einige Tage leben.

- In den Kerngebieten ist es zulässig, die festgesetzten Grundflächenzahlen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den mit (B) bezeichneten Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zu überschreiten (vgl. § 2 Nummer 6).

Mit einer zulässigen Grundflächenzahl von weniger als 0,6 in den Kerngebieten würde die Einhaltung der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächen bzw. der Grundflächenzahlen zu einer wesentlichen Erschwerung der geplanten Grundstücksnutzung führen. Dies resultiert daraus, dass die im Plangebiet vorgesehenen Konzeptionen in der Regel einen größeren Bedarf an Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auslösen, die einen erheblichen Anteil an versiegelter Fläche ausmachen.

5.1.1 Östlich Schloßstraße

Das Entwicklungsgebiet Harburger Binnenhafen zeichnet sich durch eine urbane Dichte und Höhenentwicklung aus - städtebauliche Maßgaben an denen sich bisherige (z. B. die viergeschossigen Channelgebäude westlich Kauhauskanal und Westlicher Bahnhofskanal) und zukünftige Neubauvorhaben orientieren. Dominierend für den Bereich östlich der Harburger Schloßstraße ist maßgeblich die außerhalb des Plangebietes liegende Bebauung des Channel-Towers mit einer Gebäudehöhe von ca. 70 m. Prägende Altbauten in der Harburger Schloßstraße sind bis zu fünf Geschosse hoch. Der Erhalt des Gebietscharakters wird durch verschiedene Maßnahmen unterstützt, zu denen neben Festsetzungen im Bebauungsplan auch die Einrichtung eines Fördergebietes für den städtebaulichen Denkmalschutz sowie einer Erhaltungsverordnung nach §172 BauGB gehören.

Angesichts der historischen städtebaulichen Situation am Kanalplatz und der exponierten Lage wird die überbaubare Fläche südlich Kanalplatz so festgesetzt, dass weitestgehend der Platzcharakter mit seiner historischen Pflasterung erhalten werden kann. Dabei sollen mit signifikantem Baukörper und expressiver Architektursprache im nördlichen Bereich des westlichen Bahnhofskanals städtebauliche Akzente gesetzt werden.

Das am Kanalplatz vorgesehene Hochhaus orientiert sich hierbei an den Bauhöhen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Harburg 67/ Heimfeld 46 sowie am benachbarten Bestand und wird mit einer Gebäudehöhe von 65 m einen weiteren eindrucksvollen städtebaulichen Akzent setzen. Unter Wahrung eines Gestaltungsspielraumes wurde südlich des Kanalplatzes eine viergeschossige Flächenauswei-

sung vorgenommen. Der Hochhausbereich wurde flächenhaft mit einer Gebäudehöhe von maximal 65m über Gehweg so ausgewiesen, dass die notwendigen Abstandsflächen unter Einbeziehung städtischer Flächen gesichert werden können. Beschränkt wird die überbaubare Fläche durch eine niedrig angesetzte GRZ von 0,5. Durch die Unterschreitung der Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung nach der Baunutzungsverordnung sollen innerhalb des Baufeldes Qualität volle Aufenthaltsflächen mit begrünten Freiflächen entstehen.

Die Flurstücke 971 bis 973, 3296, 4749 und 4801 stellen den Kernbereich des sog. „Channel Hamburgs“ dar. Hier entstanden mehrere Bürogebäude. Der Gebäudekomplex auf dem Flurstück 971 am Westlichen Bahnhofskanal hat ein gemeinsames Garagengeschoss, das alle drei Gebäude und die Zwischenbereiche umfasst und halb versenkt liegt. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt über die Dachbereiche des Garagengeschosses in das Hochparterre. Der Komplex wird als Bauflächenausweisung und der als Denkmal erkannte Palmspeicher entsprechend als Baukörperausweisung ausgewiesen. Die Festsetzung der GRZ von 0,5 orientiert sich am Bestand und gestattet darüber hinaus ausreichend Gestaltungsspielraum. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von IV bzw. V orientiert sich ebenfalls am Bestand, wobei das Gebäude der Technischen Universität an der Harburger Schloßstraße sechsgeschossig ausgewiesen wird.

Aufgrund des Erhaltungszustands des Gebäudes auf dem Flurstück 4749, Harburger Schloßstraße 14, sowie dem erfolgten Abbruch des Nachbarhauses, Harburger Schloßstraße 16, Flurstück 973, wurde eine großzügige dreigeschossige Bauflächenausweisung getroffen. Dies ermöglicht nach Abgang der Häuser einen erweiterten Wiederaufbau unter Berücksichtigung der mittelalterlichen Siedlungsachse.

Die festgesetzte Höhenentwicklung berücksichtigt einen harmonischen Übergang von der kleinteiligen, niedrigen Bebauung am Karnapp zum vorgesehenen Hochhaus mit seiner Randbebauung am Kanalplatz.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die Ausweisung für das städtische Flurstück 4801 geändert. Aufgrund dringender Erweiterungsbedarfe für die Forschung und Lehre wurden unter Berücksichtigung des historischen Gebäudekomplex der ehemaligen Likörfabrik Hilke und des durch eine Grunddienstbarkeit gesicherten Regenwassersiels mit Überbauungsausschluss auf dem Flurstück 4801 eine Baukörperfestsetzung für die Realisierung eines sogenannten „Innovationscampus“ vorgenom-

men. Der „Innovationscampus“ soll insbesondere Nutzflächen für Forschung, Entwicklung und Lehre schaffen. Die Festsetzung schließt mit einem Gebäudeabstand von 10 m in Verlängerung des bestehenden, langgestreckten „TuTech-Gebäudes“ an und orientiert sich an der vorherrschenden Ost-West-Ausrichtung der Baukörperfestsetzungen zwischen Harburger Schloßstraße und Westlicher Bahnhofskanal.

Unmittelbare Zuordnung zur vorhandenen Forschungseinrichtung und eine auskömmliche Baumasse sind für die beabsichtigte Nutzung zwingend erforderlich.

Für die überbaubare Fläche wird eine durch Baulinien und Baugrenzen bestimmte zwingende Baukörperfestsetzung (5-geschossig + 1 Staffelgeschoss) vorgenommen. Die nördliche und östliche Gebäudebegrenzung mit der sich zum Westlichen Bahnhofskanals öffnenden bogenförmigen Baulinie führt nur teilweise zu einer städtebaulich vertretbaren Unterschreitung der Abstandsflächen im nördlichen Bereich nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO).

In der Höhenentwicklung vermittelt die Festsetzung zwischen der westlich und nördlich angrenzenden viergeschossigen Bebauung und der östlich gelegenen 20 m hohen Bebauung.

Der mindestens erforderliche Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze von 2,5 m wird dabei eingehalten. Die Abstandsfläche wird teilweise unterschritten und beträgt an der ungünstigsten Stelle, gemessen von der festgesetzten Baulinie 4,6 m. Der Abstand des Baukörpers zum nördlich gelegenen Gebäude (Channel 1) beträgt an der ungünstigsten Stelle 12,7 m. Eine gegenseitige Beeinträchtigung der Gebäudekomplexe ist aufgrund dieser Entfernungen nicht gegeben.

Durch die bogenförmige Ausweisung des Baukörpers werden der Zugang von Licht, Luft und Sonne sowie die Belange des Brandschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich berücksichtigt, so dass der Planungsgrundsatz nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt bleibt. Die Abweichung ist nach § 6 Absatz 8 HBauO zulässig, da die zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Gründe, die teilweise andere Abmessungen der Abstandsflächen ergeben, Vorrang haben.

Die hochbauliche Ausfüllung und Nutzung der Baukörperfestsetzung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geprüft.

Für den Bereich der ehemaligen Likörfabrik Hilke wird eine Flächenausweisung vorgenommen, die insbesondere im rückwärtigen Bereich Spielraum für eine eventuell

erforderliche Erneuerung einzelner Gebäudebereiche zulässt. Als Gebäudehöhe wird der Bestand zugrunde gelegt. Der Bereich des Karnapphof wird entsprechend der Planung modifiziert.

Am Karnapp steht der Denkmalschutz im Vordergrund, es wird bestandsbezogen eine heterogene kleinteilige Bebauung mit engen Baugrenzen am Gebäudebestand festgesetzt. Die historisch gewachsene Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe mit seinem abwechslungsreichen Erscheinungsbild der Randbebauung an der Untereifelbahn kann planungsrechtlich nicht gesichert werden, da aufgrund der hohen Lärmbelastungen von mehr als 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht eine Gesundheitsgefährdung für die Bevölkerung nicht ausgeschlossen werden kann und somit kein Raum mehr für ein planerisches Wollen und Abwägen gegeben ist. Aufgrund dieser Ergebnisse wurde die anfänglich vorgesehene Ausweisung von Mischgebiet in Kerngebiet geändert und das Wohnen hier ausgeschlossen (siehe Ziffer 5.10). Die bestehenden Wohnnutzungen haben lediglich Bestandschutz.

Die Ausweisung von Baukörpern mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten soll die vorhandene ein- bis viergeschossige Bebauung planungsrechtlich sichern. Unter Berücksichtigung des Bestands wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die in den Baulücken möglichen und städtebaulich gewünschten Neubauten sollen in Maßstab, Gliederung und Materialgebung in das heterogene Ensemble eingefügt werden. Dementsprechend sind die Nebengebäude am Karnapp auf den hinteren Grundstücksteilen planungsrechtlich gesichert. Die Grundflächenzahl von 0,6 wurde bestandsbezogen festgesetzt.

Zwei bestehende Wegeverbindungen, entlang des Westlichen Bahnhofkanals sowie vom Westlichen Bahnhofskanal zur Harburger Schloßstraße, durchqueren und verbinden die verschiedenen Quartiere (siehe Ziffer 5.6).

5.1.2 Westlich Schloßstraße

Auf dem Flurstück 816 wird eine bestandsmäßige Ausweisung vorgenommen. Lediglich eine zum Kanalplatz ausgerichtete Baufläche wurde für Erweiterungszwecke festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Der potentielle dreigeschossige Baukörper wirkt sich gleichzeitig lärmabschirmend auf die Nachbarbebauung aus und bildet überdies den Abschluss zur Straße. Auf dem angrenzenden Flurstück 817 befindet sich eine denkmalgeschützte Gesamtanlage. Aufgrund der Bedeutung wird auf Erweiterungen verzichtet

und eine bestandsmäßige zweigeschossige Baukörperausweisung vorgenommen mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3. Damit bleibt die angrenzende Villa als Solitär hervorgehoben. An der Südgrenze des Villengrundstücks wird eine Baulinie als zwingende Vorgabe festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Grenzbebauung des Nebengebäudes zur Abschirmung des Ensembles auch bei Erneuerung des Gebäudes erhalten bleibt. Zusätzlich wird hier eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit durch ein Staffelgeschoss geschaffen. Da hier keine zwingenden Gründe für eine Baulinie vorliegen, wird eine Baugrenze festgesetzt.

Für den Bereich zwischen Harburger Schloßstraße und Kaufhauskanal wurde ein konkurrierendes Gutachterverfahren „Metrozonen Kaufhauskanal“ durchgeführt mit dem Ziel einerseits die erhaltenswerte Bereich in seiner Struktur zu sichern und andererseits eine erwünschte Wohnnutzung unterzubringen unter Berücksichtigung der schwierigen vorliegenden Lärmsituation. In Orientierung an die Ausrichtung der Bestandsgebäude und Berücksichtigung bestehender Eigentumsverhältnisse wurde das Gebiet durch ein Raster in Ost-West Richtung strukturiert. Die durch die Strukturierung entstehenden Felder werden abwechselnd mit Baukörpern und Freiräumen belegt, so dass eine schachbrettartige, abwechslungsreiche Raumstruktur entsteht. Gleichzeitig zeichnet sich diese Raumstruktur durch hohe Flexibilität aus. Die Gebäude sind in Anlehnung an die umliegenden Gebäude als Solitäre ausgebildet. Sie orientieren sich in ihrem Maßstab an den Bestandsgebäuden der Umgebung.

Unter Berücksichtigung dieses städtebaulichen Gutachtens wird als größtmöglicher Gestaltungsspielraum für zukünftige Bebauungen eine Flächenausweisung bestimmt. Entlang des Kaufhauskanals springt die Baugrenze zurück und ermöglicht so die Ausweisung eines 3 m breiten Gehrechtes (siehe Ziffer 5.6) und sichert den Erhalt der bestehenden Erlenreihe durch ein 2 m breites Erhaltungs- und Anpflanzgebot (siehe Ziffer 5.13). Entlang der Harburger Schloßstraße wurde das Konzept der Planung, wechselnd zwischen Bebauung und Freifläche, in der Form umgesetzt, das die Baugrenze „sägezahnartig“ vor- und zurückspringt. So wird die Umsetzung der schachbrettartigen Bebauung mit größtmöglichem Spielraum durch Flächenausweisung akzeptabel umgesetzt. Aufgrund der vorliegenden Lärmproblematik ist das Wohnen lediglich unter Einsatz von Lärmschutzmaßnahmen (siehe hierzu Ziffer 5.10) möglich. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Sie orientiert sich am Ergebnis des Gutachtens unter Berücksichtigung des nördlichen Bestands. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird damit nicht ausgeschöpft, was einer-

seits die Urbanität des neuen Quartiers berücksichtigt und andererseits ausreichend Spielraum für die vorgesehenen Freiflächen bzw. begrünten Flächen lässt. Die Ausweisung einer drei- bis viergeschossigen Bebauung als Mindest- und Höchstmaß im neuen Quartier orientiert sich an der planerischen Grundlage des Gutachtens. Zur Sicherung der Umsetzung der planerischen Ziele wurde eine maximale Höhenentwicklung in Anpassung der gegenüberliegenden Gebäuden vorgenommen und gleichzeitig als Mindesthöhe eine Dreigeschossigkeit festgesetzt um eine Unterschreitung und damit anderweitige Nutzungen auszuschließen. Um eine möglichst exakte Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu gewährleisten, sollten die Dachflächen als geneigte Dächer mit diagonalen Firstlinien ausgeführt werden. Gleichfalls sollten keine Dachgauben die Gradlinigkeit des Entwurfs unterbrechen. Hierauf sollte im Genehmigungsverfahren eingewirkt werden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde aufgrund der bestehenden Eigentumssituation der Funktionsplan des Metrozonen-Konzeptes überarbeitet, um die größtmögliche Umsetzung des Konzeptes zu gewährleisten. So wurden entlang der Harburger Schloßstraße die Baugrenzen im Bereich des Denkmals (Flurstück 824) modifiziert. Die Flurstücke 822 und 823 werden in die Flächenausweisung einbezogen und erhalten somit eine Bebauungsmöglichkeit. Das schützenswerte zweigeschossige Gebäude auf dem Flurstück 824 erhält bestandsgemäß eine zwingende Baukörperfestsetzung. Diese Gebäudebegrenzung führt zu einer städtebaulich vertretbaren Unterschreitung der Abstandsflächen nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525,563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350,370). Die geringfügige Abweichung von der Abstandsflächenregelung ist nach § 6 Absatz 8 HBauO zulässig, weil zwingende Festsetzungen eines Bebauungsplans, die andere Abmessungen der Abstandsflächen ergeben, Vorrang haben. Da es sich einerseits um eine geringfügige Unterschreitung handelt, andererseits sich die geplante Baumöglichkeit auf der nördlichen Seite befindet, sind Belüftungs- und Belichtungsbeeinträchtigungen nicht zu erwarten. Mögliche Beeinträchtigungen durch unerwünschte Einsichtnahme können als geringfügig betrachtet werden und stehen hinter den Belangen der Erhaltung des Denkmals zurück. Etwaige Einschränkungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind nicht zu erwarten. Der südliche Bereich des Gutachtens Metrozonen wurde im Gutachten mit vorwiegend gewerblich orientierter Nutzung einbezogen. Gemeinsam mit dem umgebenden Bestand sind hier die kerngebietspezifischen Nutzungen vorgesehen. Die überbaubare Fläche wird analog dem Gutachtenergebnis mit einer Grundflä-

chenzahl von 0,6 ausgewiesen, die damit die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) nicht ausschöpft. Wegequerungen sowie eine Brücke über den Kaufhauskanal verbinden diesen Teil von der Blohmstraße zur Harburger Schloßstraße (siehe Ziffer 5.6). Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan hier modifiziert, da dieser Bereich nicht mehr im Funktionsplan des Metrozonen-Konzeptes enthalten ist. Die Flächenausweisung wurde erweitert und ermöglicht analog der nördlich angrenzenden Flächen eine bauliche Nutzung in einem Abstand von 5 m zum Kaufhauskanal. Die Grenze für ausnahmsweise zugelassene Wohnungen wurde ebenfalls bis zum geänderten Gehrecht als maximale Zulässigkeit modifiziert.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die Festsetzung für die Zulässigkeit von Wohnen in dem Metrozonen-Projekt geändert. Durch den in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Bebauungsplanentwurf Harburg 63 (Seevestraße) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine direkte Straßenführung mit Anschluss an die Hannoversche Straße vorgenommen. Ziel ist die Verlagerung des LKW-Durchgangsverkehrs sowie der Hauptverkehrsstraßenfunktion von bisher Neuländer Straße - Veritaskai – Kanalplatz - Blohmstraße auf künftig Karnapp – Seevestraße – Hannoversche Straße. Damit wären verkehrliche und lärmtechnische Entlastungen im Bereich der Harburger Schloßstraße verbunden.

Eine zusätzliche Festsetzung regelt, dass Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Anordnung von Schlafräumen an Gebäudeseiten erfolgt, die unter einem bestimmten Nachtpegel liegen. Dies kann entweder durch architektonische Selbsthilfe oder die Verringerung des Lärms durch Verkehrsverlagerungen (siehe oben) bzw. aufgrund straßenverkehrsrechtlicher Maßnahmen (z.B. LKW-Fahrverbot, Tempo-30-Zonen) erreicht werden.

Dementsprechend wurde aufgrund der Ergebnisse einer erneuten LTU ein zweigliedriges Wohnnutzungspotential mit besonderen Festsetzungen „(A)“ und „(F)“ an der Harburger Schloßstraße ausgewiesen (s. Anlage 4). Die Ergebnisse sind unter Ziffer.5.10 differenziert dargestellt.

Das auf den Flurstücken 4118, 836 und 837 betriebene Umspannwerk wird nur partiell zu Versorgungszwecken genutzt, weshalb lediglich die tatsächlich benötigte Fläche entsprechend dem Bestand als Versorgungsfläche festgesetzt wird. Die Flurstück 837 wird entsprechend der Büronutzung als Kerngebiet festgesetzt und entsprechend dem

Bestand als fünfgeschossige Flächenausweisung festgesetzt. Dies ermöglicht künftig ausreichende Erweiterungsspielräume.

Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse des neuen Quartiers Harburger Schloßstraße erfordern eine Neuordnung des Gebiets. Darum ist hier ein Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch vorgesehen (siehe hierzu Ziffer 7).

5.1.3 Östlich Blohmstraße

Die Planausweisung für den Bereich zwischen Blohmstraße und Kaufhauskanal wurde nach Erweiterung der Plangebietsgrenze und nunmehr veränderter Lage mittig des Plangebietes von Gewerbe- in Kerngebiet geändert. Dies wurde durch weiteren Bedarf für kerngebietstypische Nutzungen erforderlich.

Bedingt durch die umfangreichen Erneuerungen auf der Schloßinsel sowie der weiteren Reduzierung des zur Verfügung stehenden Parkraumes und des zusätzlich erheblich ansteigenden Bedarfs durch die Neubauprojekte ist auf dem städtischen Flurstück 814 ein Parkhaus vorgesehen, welche zur Unterbringung der dringend benötigten Stellplätze dient (siehe hierzu Ziffer 5.5). Im südlichen Bereich entstanden mehrere Bürogebäude, den sog. „Channel IX -XI“. Der Gebäudekomplex hat ein gemeinsames Garagengeschoss, das alle drei Gebäude und die Zwischenbereiche umfasst und halb versenkt liegt. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt über die Dachbereiche des Garagengeschosses in das Hochparterre. Aufgrund der noch nicht näher bestimmten Bauplanungen auf den übrigen Flächen östlich der Blohmstraße werden hier freizügige Bauflächenausweisungen vorgenommen. Die Flächenausweisung ermöglicht flexible Planungen für ein viergeschossiges Objekt mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Lediglich am nordöstlichen Ufer des Kaufhauskanals springt die Baugrenze zurück um die wertvolle Uferbegrünung zu schützen; dies wird zusätzlich durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sichergestellt (siehe Ziffer 5.13). Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 schöpft die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nicht voll aus. Hiermit sollen Flächen für qualitätvolle Aufenthaltsräume mit Begrünung am Kaufhauskanal ermöglicht werden. Eine geplante Fußwegeverbindung verbindet beide Seiten des Kaufhauskanals mit einer Brücke und schafft nunmehr eine durchgehende Wegeverbindung vom Westlichen Bahnhofskanal zur Blohmstraße (siehe Ziffer 5.6).

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde aufgrund einer Stellungnahme eine weitere lärmtechnische Untersuchung zur Klärung der Zulässigkeit einer Wohnnutzung am Westufer des Kaufhauskanals durchgeführt (s. Anlage 4). Die Ergebnisse

fürten für den nordöstlichen Teilbereich (rückwärtiger Bereich der Flurstücke 812, 813, 814) zwischen Kaufhauskanal und Blohmstraße ebenfalls zu einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung (siehe Ziffer 5.10). Der Bebauungsplan wurde entsprechend modifiziert.

5.1.4 Westlich Blohmstraße

Im Zuge der Entwicklung der nördlich angrenzenden Schloßinsel (außerhalb des Plangebietes) und der damit verbundenen Neuordnung der Hafengebietsgrenze wurde das Plangebiet westlich der Blohmstraße bis einschließlich Ziegelwiesenkanal erweitert. Die ursprüngliche Industrie- und Hafennutzung soll mit Entlassung aus dem Hafengebiet und gleichzeitigem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans als Kerngebiet mit Ausschluss des Wohnens festgesetzt werden. Der Bereich soll vorrangig der Unterbringung mittlerer Dienstleistungsbetriebe, Arbeitsstätten sowie Technologie-Zulieferbetrieben dienen. Dies ermöglicht eine Übergangs- bzw. Pufferzone zur Konfliktvermeidung zwischen hafen- und städtischer Nutzung mit einem geringeren Störgrad als durch die vorherige Industrie- und Hafennutzung. Aufgrund weiterer kerngebietstypischer Planungen für diesen Bereich bei gleichzeitigem Ausschluss des Wohnens entwickelte sich aus dem Flächennutzungsplan eine höherwertige Kerngebietenutzung. Grundsätzlich ist eine Kerngebieten-Ausweisung im Bebauungsplan aus einer gewerblichen Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan entwickelbar, insbesondere dann, wenn für die Kerngebietenfläche das Wohnen ausgeschlossen wird und das Kerngebiet im Wesentlichen –wie im Bereich zwischen Ziegelwiesenkanal und Blohmstraße- nur noch Arbeitsstätten und Dienstleistungen beinhaltet. Nach Überprüfung führen die getroffenen Ausweisungen und Festsetzungen zu keinen planungsrechtlichen Konflikten zwischen zukünftigem Kerngebiet und Hafengebiet; Restriktionen sind nicht zu befürchten. Zur weiteren Konfliktvermeidung sind im Kerngebiet zwischen Ziegelwiesenkanal und Blohmstraße Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer sowie soziale Einrichtungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 4 soweit sie wohnähnlichen Charakter aufweisen, wie zum Beispiel Wohnheime, ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Auf den Fundamenten des ehemaligen Silos (Flurstück 163) gibt es Entwicklungsabsichten für ein Ensemble bestehend aus drei- bis viergeschossigen Baukörpern, die eine Hofsituation formen, aus denen sich am Ende der Erschließungsachse zwei imposante Türme entwickeln. Der sogenannte „Tower-V“ besteht aus zwei verbundenen Turmelementen mit einer Gebäudehöhe von 65 m. Hier sollen neben Büronutzungen, Konferenz- und Ausstellungsflächen ergänzend auch Nutzungen in Form von Laboren

und Forschungseinrichtungen untergebracht werden. Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze des Planbereichs wurde auf dem Flurstück 4815 ein Parkhaus ausgewiesen (siehe Ziffer 5.5).

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ist eine viergeschossige Flächenausweisung getroffen worden, bei der auf eine Bauweise verzichtet wurde. Hiermit soll eine individuelle Anordnung der Gebäude ermöglicht werden. Lediglich der beabsichtigte Turmbereich wird durch Baukörperausweisung eingegrenzt und mit einer Gebäudehöhe von 65m über Gehweg festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und unterschreitet somit die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Die Festsetzung ermöglicht einen Begrünungsanteil von 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für das Parkhaus von 25 m über Gehweg ermöglicht eine weitaus höhere Ausnutzung als eine Bestandsorientierung. Hiermit soll Potential für Erweiterungen und Investitionen geschaffen werden.

5.2 Versorgungsflächen

5.2.1 Umspannwerk

Das auf dem Flurstück 4118 betriebene Umspannwerk von Vattenfall wird entsprechend der Nutzung als Versorgungsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Die Festsetzung einer Flächenausweisung sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 21m über Gehweg sichert auch zukünftig großen Nutzungsspielraum, um beispielsweise bei steigendem Strombedarf Harburgs zusätzliche Transformatoren sowie eventuelle Ausbauten bei betrieblichen Belangen abzudecken. Dies entspricht der technischen Notwendigkeit der Anlage.

5.3 Denkmalschutz

5.3.1 Erhaltungsbereich

Der durch Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harburg (Harburger Binnenhafen) vom 06. Juli 1993 (HmbGVBl. S. 155) festgesetzte Erhaltungsbereich zwischen der Blohmstraße, dem Kanalplatz, dem Westlichen Bahnhofskanal und dem Karnapp ist nachrichtlich übernommen worden. Die Festlegung des Erhaltungsbereichs

dient der Sicherung stadtgestalterischer und historisch bedeutsamer Gebäudeensembles und städtebaulicher Strukturen (siehe Anlage 1).

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsgebiete“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist.


Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

5.3.2 Denkmalschutz

Archäologische Vorbehaltsfläche

Die Flächen im Umfeld des Kaufhauskanals/ Harburger Schloßstraße werden gemäß den im Bebauungsplan bezeichneten Grenzen als „Archäologische Vorbehaltsflächen“ gekennzeichnet (siehe Anlage 2). In diesen Bereichen muss mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde gerechnet werden, deren Erhaltungszustand derzeit nicht näher überprüfbar ist. Mit der Kennzeichnung als archäologische Vorbehaltsflächen ist sichergestellt, dass die Bodendenkmalpflege als Trägerin öffentlicher Belange im Rahmen von Abbruch- und Baugenehmigungen beteiligt wird und gegebenenfalls Auflagen erteilen kann.

Denkmalschutz

Die mit „“ gekennzeichneten Denkmäler im Bebauungsplangebiet werden nachrichtlich übernommen. Wegen der bis zum 30.04.2013 geltenden Rechtslage war eine denkmalrechtliche Festsetzung von Ensembles vorgesehen. Deren Begründung wird im Folgenden wiedergegeben, da sie die Bedeutung der Bauten für das Gebiet beschreibt.

Karnapp

Einleitung

Die Siedlung, aus der Harburg hervorgegangen ist, entwickelte sich seit dem ausgehenden 13. Jahrhundert an der Zufahrt zur Horeburg. Karnapp entstand in der Folge als erste Seitenstraße, gehört also zu dem ältesten Teil der Stadt Harburg.

Das Ensemble Karnapp, bestehend aus den Gebäuden Harburger Schloßstraße 2/ Karnapp1, Karnapp 2-4, 5-9 und Karnapp Nr. 13-17, derzeit durch eine Baulücke getrennt, bilden einen städtebaulich wirksamen südlichen Rand des Binnenhafenquartiers und ergänzen sich gegenseitig hinsichtlich ihrer historischen Anschaulichkeit und ihrer Anmutungsqualität. Die heutige Bausubstanz geht in ihren ältesten Teilen auf das mittlere 17. Jahrhundert zurück, die jüngsten Gebäude stammen aus dem frühen 20. Jahrhundert. Fast alle Bauten wurde während der Industrialisierungsphase im 19. Jahrhundert erneuert oder überformt. Aufgrund des Parzellenstruktur sowie der Bauweise stellt das Ensemble ein bauliches Dokument der historisch gewachsenen Siedlung Harburg dar und verleiht dem von Großindustrie überformten Stadtbild des Binnenhafenviertels ein charakteristisches Gepräge.

Geschichtliche Entwicklung der Siedlung Harburg und des Karnapps

Ausgangspunkt für die Entwicklung Harburgs war die zwischen 1133 und 1137 erstmals erwähnte Horeburg („Sumpfburg“), die auf einem flachen Talsandhügel in der ehemals sumpfigen Elbmarsch entstand und nur über einen Damm zu erreichen war. An der Burgzufahrt entstand im 13. Jahrhundert die erste Ansiedlung, die heutige Schloßstraße. Aus den für diese frühe Bebauung angelegten Entwässerungsgräben westlich und östlich des Dammes entwickelten sich der später benannte Kaufhauskanal und der westliche Bahnhofskanal, die über einen langen Zeitraum die Siedlung begrenzten. 1297 erhielt Harburg das Stadtgründungsprivileg durch König Rudolf von Habsburg. Eine Wirtschaftsgrundlage der Stadt bildete seit dem Mittelalter der Fährverkehr über die Elbe von und nach Hamburg verbunden mit Speditions- und Logiergewerbe.

Zur Verbesserung der Wasserversorgung der Schlossmühle, der Burg und der Siedlung sowie zur Kultivierung des moorigen Geländes ließ Herzog Otto I. 1540 einen bereits vorhandenen Wasserlauf zum später benannten Seevekanal ausbauen, der in den Kaufhauskanal mündete. Der gleichzeitig parallel zum Seevekanal angelegte Damm – Karnapp (niederdeutsch für „Ausbau“) - bildete die erste Abzweigung von der Schloßstraße mit südöstlicher Richtung. Hier siedelten sich Kleinbürger und Handwerker des Ortes an. Der kleinbürgerliche Charakter dieser Straße ist bis in die Gegenwart an der - im Vergleich zur Schloßstraße - geringen Größe der schmalen,

lang gestreckten Grundstücke und der stellenweise nur eingeschossigen Bebauung ablesbar. Die Südseite des Karnapp an dem seit etwa 1969 verrohrten Seevekanal blieb unbebaut. Seit 1881 verlaufen südlich der Straße die Gleise der Untereilbebahn. In der Mitte des 19. Jahrhunderts begann - gefördert durch die Hannoversche Regierung - der Ausbau des Harburger Hafens als Konkurrenzhafen zu Hamburg und als Industriestandort. Um die Zitadelle herum entstand entsprechend ein deutlich vergrößerter Verkehrshafen. Mit dem Ausbau der Eisenbahnstrecke Harburg-Hannover 1849 beschleunigte sich die Entwicklung zum Industriestandort, denn der Bahnhof am Hafen machte den direkten Warenumschatz Bahn-Schiff möglich. Entsprechend entstanden in der Folge der westliche und der östliche Bahnhofskanal. Die Fabrikanlagen - vor allen Dingen Ölraffinerien und Gummifabriken - wurden in der Nähe des Hafens und der Eisenbahnlinie errichtet: Der Hafenbereich mit den beiden Bahnhofskanälen, die Zitadelleninsel, Grundstücksteile der Schloßstraße und an der neu ausgebauten Blohmstraße wurden von Fabrikanlagen eingenommen. Bis auf anschauliche Relikte an der Schloßstraße und am Karnapp wurde das alte Stadtzentrum rund um die Schloßinsel wurde vom Hafen, der Industrieansiedlung und viel befahrenen Verkehrsadern verdrängt und entstand im Süden auf dem Geestrücken praktisch ohne Beziehungen zum Wasser neu.

Seither befindet sich Karnapp am Rande eines weitläufigen Industriegebietes.

Mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel Mitte der 1970er Jahre wurde der Harburger Binnenhafen für die traditionellen Industriezweige immer uninteressanter. Seit Mitte der 1990er Jahren wird eine Entwicklungsplanung umgesetzt, wonach das Industrie- und Hafengebiet des Harburger Binnenhafens in ein Gebiet umgewandelt werden soll, in dem Arbeiten, Wohnen sowie Freizeit und kulturelle Nutzung nebeneinander existieren. Inzwischen sind dort bereits verschiedene Dienstleistungs- und Hightechunternehmen angesiedelt. Es ist beabsichtigt, die kleinteilige historische Bausubstanz als Dokument der Harburger Entwicklungsgeschichte in die Gebietsstruktur zu integrieren.

Beschreibung der Gebäude

Das Eckhaus Karnapp 1/ Harburger Schloßstraße 2 bildet den westlichen Eckpunkt des Ensembles Karnapp und schafft gleichzeitig den Übergang zur historischen Schloßstraße. Hierbei handelt es sich bereits mindestens um die Drittbebauung: Auf historischer mittelalterlicher Parzelle wurde 1865 die „Dampfbrotfabrik“ der Gebrüder Blech errichtet, die 1902 durch das derzeit vorhandene Mietwohn- und Geschäftshaus

ersetzt wurde. Durch die bevorzugte Lage beherrschend, stellt es erkennbar einen der typischen Spekulationsbauten dar, die im Zuge der städtischen Expansion entstanden. Der Architekt E. Theil plante hier für den Destillateur A. Wolter einen viergeschossigen, durchaus repräsentativen Bau mit historistischem Habitus und setzte mit der Gestaltung der Hausecke – Kastenerker mit wirkungsvollem Turmhelm - ein prägnanten, städtebaulich wirkungsvollen Akzent.

Bei der Nachbarbebauung Karnapp 2-4 handelt es sich um einen nicht konstituierenden Teil des Ensembles, nämlich um ein Provisorium, das in den fünfziger/sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts entstand und von einem Gewerbebetrieb genutzt wird.

Die Gruppe Karnapp 5-9 besteht mit Ausnahme der Nr. 7 aus Häusern, die jedenfalls im Kern aus der Zeit vor dem 19. Jahrhundert stammen. Viele der Fassaden wurden jedoch während der Industrialisierungsphase überformt.

Bei dem Haus Karnapp 5 handelt es sich um ein „giebelständiges Fachwerkhaus aus dem mittleren 17. Jahrhundert mit jüngeren Teilen. Es wurde bereits 1987 als Kulturdenkmal geschützt und gehört als Einzeldenkmal zu dem Ensemble Karnapp.

Hinter der Fassade des Gebäudes Karnapp 6 verbirgt sich im Kern ein traufständiges Fachwerkhaus, das vermutlich aus dem 18. Jahrhundert stammt. Aufgrund der starken baulichen Veränderungen gehört es jedoch nicht zu den konstituierenden Teilen der Häusergruppe.

Das viergeschossige Etagenhaus Karnapp 7 besitzt eine Putzfassade im Rundbogenstil. Es entstand 1860 als zweigeschossiges Wohnhaus und wurde noch vor der Jahrhundertwende aufgestockt und umgebaut. Die Fassade ist ein Beispiel für die historische Bauweise während der Industrialisierungsphase Harburgs.

Das vermutlich vor dem 19. Jahrhundert entstandene dreigeschossige ehemalige Fachwerkgiebelhaus Karnapp 8 erhielt in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine neue Straßenfassade, mit einem massivem Giebel nach holländischem Vorbild, wie er auch in der Harburger Schloßstraße 33 zu finden ist.

Karnapp 9 bildet im Kern ebenfalls ein deutlich älteres Fachwerkgiebelhaus, dessen Fassade in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts überformt wurde. Das Giebelhaus erhielt ein teilweise massives, teilweise in Fachwerk konstruiertes traufständiges Vorderhaus mit drei Stockwerken und einfacher Sohlbankgesimsgliederung.

Karnapp 10-12 existieren nicht mehr; an der Stelle findet sich derzeit eine Baulücke, die ebenfalls nicht konstituierender Bestandteil des Ensembles ist. Die anschließenden Häuser Karnapp 13-17 stammen fast ausschließlich aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Das Haus Karnapp 13 ist ein dreigeschossiger, historistischer Putzbau. Planung und Bau übernahm 1891 die Firma H.C. Hagemann, Bauherr war E. Albrecht.

Bereits einige Jahre früher, 1881, wurde das Wohnhaus Karnapp 14 durch F. Ackenhäuser erbaut. Als gründerzeitliches Etagenhaus ist der ebenfalls dreigeschossige Putzbau eng verwandt mit dem Nachbarhaus Karnapp 13.

Beide Häuser besitzen zwar historistische Putzfassaden, die sich in ihrer Grundstruktur an der Gestaltung horizontal gegliederter Renaissancepalazzi orientieren, sie müssen sich jedoch wegen ihrer tradierten schmalen Grundrisse auf drei Fensterachsen beschränken. Dies verleiht ihnen den kleinstädtischen Charakter.

Auf dem Grundstück Karnapp 15 wurde 1836 eine der ersten fabrikähnlichen Anlagen in Harburg gegründet. Bei dem Vorderhaus handelt es sich um einen traufständigen, dreigeschossigen Rotziegelbau, dem Sohlbankgesimse eine deutliche horizontale Gliederung verleihen. Es wurde 1859 als Wohn- und Geschäftshaus für die Spirituosen- und Likörfabrik von H. Osterhoff errichtet. Die auf dem rückwärtigen Grundstück befindliche Bebauung könnte im Kern noch älter sein, da sie bereits im Harburger Stadtplan von 1847 verzeichnet ist. Allerdings erfolgten in späteren Jahren verschiedene Neu- und Umbauten an den Hintergebäuden. 1872 entstand ein neues Fachwerk Hinterhaus, 1897 wurden Kesselhaus und Pferdestall um- bzw. neu gebaut. Schließlich wurde 1901 ein gemauerter Schornstein mit Gesimskranz errichtet. Zu diesem Zeitpunkt waren Belegenheit und Betrieb bereits an den neuen Besitzer Louis Hilke übergegangen.

Der dreigeschossige Wohnhausbau Karnapp 16, den H. Osterhoff 1899 als Erweiterung des Gebäudes Nr. 15 im gleichen Stil errichten ließ, ist ebenfalls mit roten Ziegeln verblendet. Sohlbankgesimse und Ecklisenen bilden auch hier eine zurückhaltende Dekoration.

An das Haus Karnapp 16 schließt sich mit einer Tordurchfahrt der eingeschossige Putzgiebelbau Karnapp 17 an. Die glatt verputzte Fassade ist durch ziegelsichtige Architekturglieder aufgewertet. Die schmale Sockelleiste und eine Ecklisene auf der linken Seite sowie der - mit einem als Zahnleiste gestalteten Ortgangfries geschmückte - Giebel, rahmen die Gebäudefront ein. Sie wird von einem gemauerten Giebelspieß bekrönt. Gezielte Segmentbogenstürze setzten die Fenster gegen die Fassade ab. Ursprünglich handelt es sich um ein Fachwerkhaus unbekanntes Baudatums, dessen Fachwerkwände jedoch 1903 durch massive Wände ersetzt wurden. Die differenzierte Gestaltung seines Straßengiebels erhielt das Gebäude anlässlich des Einbaus der

Tordurchfahrt im Jahre 1907. Anfang des 20. Jahrhunderts betrieb der Schmiedemeister Ehrhorn hier eine Huf- und Wagenschmiede.

Begründung der Schutzwürdigkeit

Die Schutzwürdigkeit der beiden Ensembles am Karnapp ergibt sich zum einen aus der geschichtlichen Bedeutung zum anderen aufgrund ihrer Bedeutung für die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes.

Die Ensembles Karnapp 1-17 und Harburger Schloßstraße. 2 ist in besonderer Weise geeignet die Siedlungsgeschichte Harburgs nachvollziehbar zu machen. In der Führung des Karnapp und seinem erkennbar historischen Parzellenmuster zeigen sich die ältesten Reste der früheren Siedlung. Im 15. Jahrhundert als zweite Straße der Stadt angelegt, ist Karnapp innerhalb Harburgs zunächst einmal ein Zeugnis für die Phase der spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Bebauung innerhalb eines kleinbürgerlich und handwerksmäßig geprägten Milieus. Das Ensemble zeigt in seiner vorwiegend kleinteiligen Bebauung bis heute die schmale Parzellierung am ehemals offenen Seevekanals. Dabei lassen die Häuser Nr. 5-9 noch etwas von der typischen Bauweise der Zeit vor der Industrialisierung Harburgs erkennen. Sie bestehen im Kern aus zwei- bis dreihundert Jahre alten, zum Teil vermutlich sogar älteren Fachwerkgebäuden. Mit Ausnahme des Hauses Nr. 7 wurden bei ihnen lediglich die Fassaden ersetzt.

Gleichzeitig dokumentiert das Ensemble Karnapp anschaulich den Übergang Harburgs von einer mittelalterlichen Kleinstadt mit Speditions- und Logiergewerbe zum Industriestandort. Im Gegensatz den Gebäuden Nr. 5-9, die bis auf das im Rundbogenstil errichtete Haus Nr. 7 im 19. Jahrhundert lediglich durch „moderne“ Fassaden überformt wurden, setzte sich auf den Grundstücken Nr. 13-17 der rasch fortschreitenden Industrialisierungsprozess durch. Zwar wurden die neuen Häuser noch auf den alten Parzellen errichtet, ihre Funktion orientiert sich dagegen bereits an den Anforderungen des Industriezeitalters, wie etwa das „fabrikähnliche Etablissement“ der Likörfabrik H. Osterhoff im Karnapp 15 verdeutlicht. Auf diesem Grundstück blieb auch ein geziegelter Schornstein aus dem Jahr 1901 erhalten, der die gewerbliche Nutzung des Grundstückes überliefert. Ein weiteres Beispiel für die sich ändernde Nutzungsweise der Gebäude stellen die beiden Mietwohnungsbauten des Karnapp Nr. 13 und 14 dar. Sie sind typische Vertreter des spekulativen Mietwohnungsbaus aus der Industrialisierungsphase. Gleichzeitig bezeugen insbesondere diese beiden Häuser, sowie das Haus Nr. 7 die Änderung der Bauweise. Statt Fachwerkkonstruktionen entstanden auf den tradierten Parzellen nun Putzbauten mit historistischem Fassaden-

schmuck, Höhepunkt und Abschluss dieser Entwicklung am Karnapp bildet das Haus Karnapp 1/ Harburger Schloßstraße 2, das bereits im 20. Jahrhundert entstand und großstädtische Dimensionen und städtebaulich wirkungsvoll in den Karnapp einbrachte.

Insgesamt lassen sich an den Gebäuden des Ensembles verschiedene Ausprägungen baulichen bzw. architektonischen Gestaltungswillens und damit gleichzeitig unterschiedliche Phasen der Harburger Stadtentwicklung ablesen. Die kleinteilige Bebauung mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe ist ein Zeugnis für die ursprüngliche Struktur im alten Harburger Kern, bevor sich die Stadt nach Süden orientierte, aber auch für die vormalige Lebensweise der Kleinbürger und Handwerker der Stadt. Gleichzeitig zeigt sich an dem fast großstädtischen Eckhaus Karnapp 1/ Harburger Schloßstraße 2 unübersehbar die städtische Expansion. Beispielhaft hat sich also mit dem Ensemble eine Übergangszone sowohl vom kleinstädtischen zum städtischen als auch vom vorindustriellem zum industriellen Zeitalter erhalten.

Die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes sind nicht zuletzt von der geschichtlichen Entwicklung Harburgs bestimmt. So wird das Gesicht der Stadt durch den Kontrast, aber auch das Zusammenwirken der mittelalterlichen Stadanlage und ihrer vorindustriellen Bebauung mit der industriellen Überformung und Neudefinition geprägt. Als bauliches Dokument der vor- und frühindustriellen Bauweise ist das Ensemble Karnapp von großer Anschaulichkeit und repräsentiert die historische Gemengelage. Es hat sich hier das charakteristische Nebeneinander kleinteiliger Wohn- und Geschäftshäuser vor großflächiger Industriebauung erhalten. Außerdem markiert das Ensemble Süden über die trennende Unterelbebahn hinweg den Weg zum Binnenhafenquartier mit dem Ursprungsgebiet der Stadt Harburg.

Das Ensemble ist gemäß § 4 Absatz 1, 3 DSchG geschütztes Denkmal und gemäß § 6 Absatz 1 DSchG in die Denkmalliste eingetragen und nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Für Veränderungen am Denkmal besteht ein Genehmigungsvorbehalt.

Das Haus Karnapp Nr. 5, welches Bestandteil des Ensembles ist, wurde bereits 1987 unter Denkmalschutz gestellt und unter der Nummer 842 als Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Weitere Nachrichtlichen Übernahmen Denkmalschutz

In dem Bebauungsplan sind weitere dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen nachrichtlich übernommen worden, für die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz gelten.

Die Gebäude Harburger Schloßstraße 5 und 13 sind nach alter Rechtslage gemäß § 6 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetz in der Fassung, die bis zum 1. Mai 2013 gültig war, unter Schutz gestellt und am 7. Juni 1941 (Amtl. Anz. S. 444, Nr. 128) unter den Nummern 206 und 209 in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen. Bei dem Gebäude Harburger Schloßstraße 5 handelt es sich um ein zweigeschossiges, vierachsiges Fachwerkgiebelhaus aus dem Jahre um 1750. Bei dem zweigeschossige, fünfachsiges Fachwerkgiebelhaus an der Harburger Schloßstraße 13 aus dem Jahre um 1770, sind die Geschosse mit Doppelständern auf Doppelstichbalken auskragend.

Das als Umgebung eingetragene Kulturdenkmal Harburger Schloßstraße 7 ist ein 1742/ 43 errichtetes Gasthaus „Goldener Engel“ und wurde am 9. Februar 1990 (Amtl. Anz. S. 237, Nr. 29) unter der Nummer 920 in die Liste eingetragen.

Ferner wurden das zweigeschossige achtachsige Fachwerk- Traufenhaus mit Doppelständern und Balkenkopfverbretterung an der Schloßstraße 9 am 6. Juni 1941 (Amtl. Anz. S. 444, Nr. 128) unter der Nummer 208 und das giebelständige Fachwerkhaus am Karnapp 5 aus der zweiten Hälfte des 17. Jhd. am 3. September 1987 (Amtl. Anz. S. 1797, Nr. 169) unter der Nummer 842 in die Denkmalliste eingetragen.

Darüber hinaus erfolgte eine Eintragung der Gesamtanlage Schloßstraße 43 am 18. Februar 1998 (Amtl. Anz. S. 369, Nr. 21) unter der Nummer 1159. Das Ensemble Schloßstraße 45, bestehend aus dem vermutlich vor der Mitte des 19. Jahrhunderts erbauten Vorderhaus, der rückwärtigen Bebauung und der Grundstücksbegrenzung durch Mauer und Kanalufer, wurde am 10. Januar 2006 (Amtl. Anz. S. 51, Nr. 3) unter der Nummer 1519 in die Denkmalliste eingetragen.

Das Ensemble an der Blohmstraße 22, bestehend aus der 1880 erbauten herrschaftliche Villa, einem ehemaligen Kaufhauspeicher mit Kontoranbau, sowie der Böschung am westlichen Ufer des Kaufhauskanals wurde am 18. November 2008 (Amtl. Anz. S. 90, Nr. 3) unter der Nummer 1680 in die Denkmalliste eingetragen.


Veränderungen an den geschützten Denkmälern unterliegen einem Genehmigungsvorbehalt.

Weitere Denkmäler


In dem Bebauungsplan sind folgende weitere Denkmäler als Einzelanlagen gekennzeichnet worden, für die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz gelten:

Blohmstr. 18	herrschaftliche Gründerzeitvilla von 1874
Karnapp 1a	Abspannwerk, 1961-64 errichtet
Schloßstr. 20	ehem. Verwaltungs- und Produktionsgebäude um 1920
Schloßstr. 22	Palmspeicher, zwischen 1878 und 1894 entstanden
Schloßstr. 29	Fachwerkwohnhaus, vermutlich 18. Jahrhundert
Ziegelwiesenkanal	1889-1893 angelegtes Hafenbecken
Kaufhauskanal	
Westlicher Bahnhofskanal	

Die historischen Wasserflächen sind mit ihren jeweiligen Ufergestaltungen und Kai-mauern elementare Bestandteile des Denkmalensembles Harburger Binnenhafen, sie besitzen den Rang einer schutzwürdigen wasserbaulichen Anlage. Sowohl die Hafenbecken als auch die Kanäle legen Zeugnis ab von der Entwicklung des Seehafens zu einem Binnenhafen und der historischen Bedeutung des Ortes als Industriestandort. Westlicher und Östlicher Bahnhofskanal dokumentieren bspw. die ehemals vorhandene Wasserverbindung zum 1847 eröffneten Bahnhof und das Hafenbecken des Ziegelwiesenkanals ist baulicher Ausdruck der Hafenerweiterung der Jahre 1889 bis 1893. In diesem Sinn sind die Industriekanäle aus historischen Gründen und zur Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Ensembles in ihrem industriellen Erscheinungsbild erhaltenswürdig.

Die in der Planzeichnung umgrenzten, mit „  “ gekennzeichneten Objekte sind nach § 4 DSchG geschützte Denkmäler.

5.3.3 Grabungsschutzgebiet

In § 3 ist festgesetzt, dass die umgrenzten und mit „  “ gekennzeichneten archäologisch relevanten Flächen an der Harburger Schloßstraße und am Kanalplatz nach § 15 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) zu Grabungsschutzgebieten erklärt werden. Es handelt sich um die Flächen an der Harburger Schloßstraße und am Kanalplatz. Die in diesen Flächen befindlichen Bodendenkmäler sind gemäß § 4 DSchG kraft Gesetzes geschützt (siehe Anlage 3).

Harburger Schloßstraße

Einleitung

Die Entwicklung des heute im Harburger Binnenhafengebiet gelegenen mittelalterlichen Harburger Stadtkerns beiderseits der annähernd Nord-Süd verlaufenden Harburger Schloßstraße stellt eine siedlungstopografische Besonderheit dar, die ihre Entstehung der inmitten der sumpfigen Elbniederung auf einer Talsandinsel gegründeten "Horeburg" (=Sumpfburg) verdankt. Der Straßenverlauf spiegelt die alte Zuwegung über einem künstlich aufgeworfenen Damm zur Burgstelle wider, die nachfolgend zum Renaissanceschloss und später zur Festung ausgebaut wurde. Die frühe Stadtwerdung vollzog sich beiderseits dieses Dammes und war eng mit dem Schicksal der "Horeburg" verbunden, deren urkundliche Erstnennung in die Jahre zwischen 1133 und 1137 fällt.

Die seit 1992 durchgeführten archäologischen Grabungen beiderseits des Straßenverlaufs, die durch die Ansiedlung neuer IT-Unternehmen ausgelöst wurden, haben gezeigt, dass der vorzügliche Erhaltungszustand der archäologischen Denkmalsubstanz als Quellenarchiv für die Harburger Stadtgeschichte von hohem historischen und wissenschaftlichen Aussagewert ist. Zugleich stellt die durch die Lage im Randmoorgürtel der Elbeniederung bedingte Entwicklung einer Einstraßensiedlung mit städtischem Charakter im Vergleich zur Genese der Altstädte von Bergedorf und Hamburg einen besonderen, an die Topografie gebundenen Aspekt dar, der nicht zuletzt die Vielfalt an stadthistorischen Entwicklungen in der Freien und Hansestadt Hamburg kennzeichnet.

Die Harburger Schloßstraße

Das genaue Gründungsdatum der "Horeburg" ist nicht bekannt. Archäologische Funde, die 1963/64 bei Sondagen auf der sogenannten Schloß- bzw. Zitadelleninsel geborgen wurden, deuten auf eine Entstehungszeit um 1000 hin. Der Zugang zur Burg durch das von zahlreichen Wasserläufen durchzogene Randmoor erfolgte über einen 1307 erstmalig archivalisch erwähnten, künstlich aufgeschütteten Erddamm mit Bohlenbelag, an dem sich die Ansiedlung erstreckte. 1288 wurde die Dammsiedlung durch König Rudolf von Habsburg mit den Rechten einer gefreiten Gemeinde, d.h. mit den Privilegien eines gesonderten Rechtsbezirks, ausgestattet. Die Stadtrechte nach dem Vorbild Lüneburgs wurden ihr 1297 durch den Landesherrn Herzog Otto den Strengen von Braunschweig-Lüneburg verliehen. Einschneidende Ereignisse in der Stadtgeschichte waren drei Stadtbrände, denen die Stadt 1396 und 1536 vollständig

und 1564 der Südteil bis zum Rathausfleet zum Opfer fielen. Ihre Blütezeit erlebte sie in der Regierungszeit der Harburger Herzöge von 1527 bis 1642. Mit dem Umbau der renaissancezeitlichen, dreiflügeligen Schlossanlage zur sternförmigen Festung ab 1650 erfolgte ein tiefgreifender Einschnitt in die gewachsene Struktur der Dammsiedlung. Das Nordende der Harburger Schloßstraße mit insgesamt 50 Bürgerhäusern musste dem Festungsbau weichen. Die um 1850 einsetzende Industrialisierung brachte weitere Veränderungen mit sich, die den Kernbereich der Dammsiedlung im Verlauf der Harburger Schloßstraße jedoch weitgehend unberührt ließen.

Wie eingangs erwähnt, ist das Gründungsdatum der Dammsiedlung ebenso wie das der Burgstelle unbekannt. Über die frühe Stadtgenese und ihre Ausbauphasen lagen bis 1980 anhand von historischen Quellen und den bis dato durchgeführten Notgrabungen konkrete Vorstellungen vor, die zur zeichnerischen Rekonstruktion von sieben Entwicklungsstadien führten. Diese wurden jüngst wieder aufgegriffen. Natürliche Wasserläufe, die den Damm querten bzw. die Ansiedlung nach Osten und Westen begrenzten und später zu Fleeten und Kanälen ausgebaut wurden, werden als topografische Marken einer sukzessiven Stadtentwicklung von Nord nach Süd, von der Burg dem Damm folgend auf die höhergelegene Geest, interpretiert. So wird eine erste Bebauung beiderseits des Dammes erst für das zweite Entwicklungsstadium der Zeit um 1300 angenommen, wobei die südliche Stadtgrenze das West-Ost verlaufende, um 1620/21 zugeschüttete Rathausfleet bildet, das die Dammsiedlung annähernd mittig in einen Nord- und Südteil trennte. Die 1992/93 und 1998 durchgeführten archäologischen Grabungen auf dem Gelände des heutigen TuTech- und ISON-Gebäudes haben den Nachweis erbracht, dass die Bebauung das Südende der Harburger Schloßstraße in der 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts bereits erreicht hatte. Im Verlauf des 14. und 15. Jahrhunderts stagnierte die städtische Entwicklung. Erst mit der Erhebung Harburgs zur Residenzstadt einer Nebenlinie des Welfenhauses ab 1527 begann der weitere Stadtausbau. Die älteste Stadtansicht von Daniel Freese aus dem Jahr 1577 veranschaulicht die Situation in der frühen Neuzeit. Nach Süden hat sich die Dammsiedlung auf die Geest im Verlauf des heutigen Schloßmühlendamms vorgeschoben; ebenso ist als Querstraße die Bebauung des Karnapp auf dem Nordufer der Seeve am Übergang von der Elbniederung zur Geest erkennbar. Im Bildhintergrund, aber deutlich hervorgehoben, ist das von einem Wallgrabensystem umgebene Harburger Schloss sowie das Burgvorgebäude mit dem Wirtschaftshof zu sehen. Am Nordende der Harburger Schloßstraße befindet sich rechtsseitig die 1307 erstmalig erwähnte, von einem Wassergraben umschlossene, auf einer Wurt stehen-

de Marienkirche. Desweiteren sind an städtischen Gebäuden rechtsseitig das Harburger Rathaus mit seinem Glockenturm, dessen Vorgängerbauten sich an gleicher Stelle bis in das 14. Jahrhundert nachweisen lassen, und linksseitig das am Nordende gelegene traufständige, um 1546 errichtete Kaufhaus sowie die am Südende an der Seeve gelegene, von 1539 bis 1542 durch Herzog Otto I. von Braunschweig-Lüneburg erbaute Harburger Schloßmühle mit Wasserrad erkennbar. Im Bildvordergrund steht am Anfang des Schloßmühlendamms ein Stadttor mit Treppengiebel, das zusammen mit einem palisadenverstärkten Wallgrabensystem im Verlauf südlich der heutigen Lämmertwiete und der Neuen Straße die Stadterweiterung des 16. Jahrhunderts auf der höher gelegenen Geest schützte. Nicht zuletzt deuten die schmalen, giebelständigen Häuserfronten das auf Stadtplänen des 19. Jahrhunderts die Harburger Schloßstraße charakterisierende Parzellengefüge aus schmalen, aber sehr tiefen Grundstücken an. Im 17. Jahrhundert wurde der weitere Stadtausbau nach Süden durch die Umsiedlung der vom Festungsbau betroffenen Bürger auf neu angelegte Parzellen im Bereich der ehemaligen herzoglichen Gärten nördlich vom Sand forciert. Dem Abriss der Bebauung am Nordende der Harburger Schloßstraße fielen auch die Marienkirche und das Kaufhaus zum Opfer. Als Nachfolgerin der Marienkirche entstand in den Jahren 1650-52 die Dreifaltigkeitskirche südlich der Hermann-Maul-Straße. Das Kaufhaus erhielt seinen neuen Standort unmittelbar am südlichen Ende des Kaufhauskanals. Mit der einsetzenden Industrialisierung um die Mitte des 19. Jahrhunderts, die u.a. zur Ansiedlung ölverarbeitender Fabriken führte, und der Eröffnung der Eisenbahnlinie von Harburg nach Hamburg im Jahr 1872, setzte der schleichende Niedergang der Harburger Schloßstraße als Wohn- und Geschäftsstraße ein. 1981 wurde der direkte Zugang vom Schloßmühlendamm zur Harburger Schloßstraße durch Schließung der Bahnübergänge gekappt. Die Harburger Schloßstraße geriet durch die somit entstandene isolierte Lage im Hafengebiet in Vergessenheit. Ihre Wiederentdeckung zu Beginn der 1990er Jahre als Standort von IT-Unternehmen hat zu einem anhaltenden Bauboom geführt, in dessen Folge die Zerstörung der archäologischen Denkmalsubstanz vorgegeben ist und sich die historisch gewachsenen Parzellenstrukturen allmählich auflösen. Besonders deutlich zeichnet sich diese Situation im rechten Straßenbild ab, dessen parzellenübergreifende, z.T. traufständige Neubebauung im Kontrast zum weitgehend erhaltenen, historisch gewachsenen Parzellengefüge des linken Straßenbildes mit seinen z.T. erhaltenen Fachwerkbauten des 17./18. Jahrhunderts steht.

Archäologische Relevanz

Die Entwicklung der Dammsiedlung ist – wie dargelegt – nur in groben Zügen bekannt. Erste archäologische Untersuchungen führte Hans Drescher 1960 auf dem Grundstück Harburger Schloßstraße 36, auf dem das 1944 durch Bomben zerstörte, 1734 erbaute Rathaus stand, und 1963 auf dem Grundstück Harburger Schloßstraße 11 durch (s. Anlage 1). In beiden Fällen konnte mit Hilfe von Profilen ein komplexer Schichtaufbau dokumentiert werden, der eine enge Abfolge von Aufhöhungs-, Haus-, Brand- und Abbruchhorizonten in einem Kulturschichtenpaket von 4,70m bzw. 3,60m widerspiegelt. Die planmäßig durchgeführten Notgrabungen der Jahre 1992/93, 1998 und 2000/01 auf den Baugeländen der TuTech-, ISION- und Channel VIII-Gebäude erbrachten eine vergleichbare Befundlage, die im Zusammenhang mit den älteren Untersuchungen von Hans Drescher zusammengefasst folgende Aussagen zur städtischen Entwicklung erlauben (s. Anlage 1). Danach vollzog sich die Bebauung beiderseits des Dammes auf perlenförmig aneinander gereihten Wurten, d.h., es wurde für jedes Haus ein künstlicher Baugrund geschaffen, indem auf die Oberfläche des Randmoores verschiedenartiges Bodenmaterial bis in eine Mächtigkeit von mehr als einem halben Meter aufgeworfen wurde. Auf den Wurten, die z.T. von Entwässerungsgräben umgeben waren, wurden die Häuser des ersten Bauhorizontes als Schwellrahmenbauten mit lehmverstrichenen Flechtwerkwänden errichtet. Getrennt durch Aufhöhungsschichten, bedingt durch den durch hochauflaufende Sturmfluten ansteigenden Elbwasserstand einhergehend mit einer zunehmenden Vernässung, folgten die jüngeren Bauhorizonte. So ließen sich auf der ehemaligen Parzelle Harburger Schloßstraße 6 im Bereich des Channel-VIII-Gebäudes insgesamt sechs Bauhorizonte mit jeweils zwei Hausbauphasen und unterschiedlichen Hauskonstruktionen von einfachen Schwellrahmenbauten, Pfosten-/Schwellriegelbauten zu Schwellrahmenbauten auf Feldsteinsockeln nachweisen (s. Anlage 2). Hinsichtlich der Hausfluchten und Parzellengrenzen ließ sich ein steter Wechsel beobachten, der in den Bauphasen des dritten und vierten Bauhorizontes eine gewisse Regelmäßigkeit aufweist. In den älteren Hausbauphasen des dritten und vierten Bauhorizontes verschob sich die südliche Hauswand um 3m bzw. 5m nach Süden und griff somit weit über den älteren Wurtkern hinaus. Die Instabilität des Untergrundes führte schon nach relativ kurzer Zeit zu Sackungserscheinungen, die man zunächst mit Sandaufträgen und dem Aufbringen neuer Lehm- bzw. Kleifußböden auszugleichen versuchte. In den jüngeren Hausbauphasen des dritten und vierten Bauhorizontes erfolgte eine Zurückverlegung der südlichen Hauswand nach Norden in den gründungssicheren, d.h. verfestigten Bereich über dem alten Wurtkern. Als hölzerne Substruktion für den tiefer in das

Grundstück, vermutlich nach dem Stadtbrand von 1564 zu datierenden fünften Bauhorizont diente eine bogenförmig um den Wurtkern verlaufende Knüppellage aus Erlenrundhölzern, die die Absenkung des Neubaus mit zunehmender Grundstückstiefe jedoch nicht verhindern konnte. Noch heute ist das Gefälle der Grundstücke beiderseits der Harburger Schloßstraße nach Osten und Westen im Straßenbild sichtbar erhalten. Der feuchte Untergrund hat in Verbindung mit misthaltigen Aufhöhungsschichten für einen vorzüglichen Erhaltungszustand organischer Materialien wie Holz, Leder, Stoff, Knochen, botanischen Makroresten u.a. gesorgt. Archäologische Bauhölzer wie Schwellbalken, Pfosten, Faschinen, Flechtwerk, Türbrettern u.a. belegen unterschiedliche Hauskonstruktionen und lassen im Zusammenhang mit Unterlegsteinen, Feldsteingründungen, Wand- und Dachziegeln sowie verschiedenen Fußbodenbelägen, Herdstellen u.a. deren Rekonstruktion zu. An baulichen Strukturen sind fernerhin befestigte Gräben und Knüppelwege zu belegen, die dammseitig die Hinterhöfe erschließen und im 15./16. Jahrhundert den Zugang zu hier befindlichen Nebengebäuden wie Ställen und Werkstätten ermöglichten.

Das archäologische Fundmaterial ist in seiner Vielfalt bisher einzigartig und spiegelt in eindrucksvoller Weise die Geschichte der Harburger Bürger und ihre Sozialtopografie wider. Für das 13. und 14. Jahrhundert sind eine Vielzahl von Ausrüstungsbestandteilen bewaffneter Reiter, wie sie u.a. als Burgmannenbesatzung der "Horeburg" belegt sind, fassbar, die im Zuge der kämpferischen Auseinandersetzungen um die Burg in den Boden gelangten. Metallene Werkzeuge und Produkte lassen auf metallverarbeitende Werkstätten schließen; ebenso konnte eine Altlederwerkstatt nachgewiesen werden.

In der Neuzeit, d.h. ab der Mitte des 16. Jahrhunderts lässt sich der aufkommende Speditionshandel, der sich in der Folgezeit zum bedeutendsten Gewerbe Harburgs entwickelte, anhand von Keramikimporten aus dem sog. Pottland Südniedersachsens und Nordhessens nachweisen, die von Harburg aus nach Hamburg umgeschlagen wurden.

Zusammenfassung

Die Keimzelle der bis 1937 eigenständigen Stadt Harburg liegt im Verlauf der Harburger Schloßstraße, deren Anlage als künstlich aufgeworfener Erddamm im direkten Zusammenhang mit dem Bau der "Horeburg" steht, deren Anfänge aufgrund von Scherbenfunden im frühen 11. Jahrhundert zu suchen sind. Der Damm sicherte den Zugang zur Burg durch das siedlungsfeindliche, von zahlreichen Wasserläufen durch-

zogene Randmoor. Obgleich das Gründungsdatum der ihr vorgelagerten Ansiedlung auf Wurtten beiderseits des Dammes unbekannt ist, ist davon auszugehen, dass nach relativ kurzer Zeit mit dem Bau von Häusern am Nordende des Dammes begonnen wurde. Möglicherweise liegt der Ursprung der Ansiedlung in der Notwendigkeit von Wirtschaftseinheiten, die die Versorgung der Burg und ihrer Besatzung sicherstellten bzw. als Handwerker und Arbeitskräfte für laufende Baumaßnahmen und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zur Verfügung standen. Zum Zeitpunkt ihres Gründungsprivilegs 1297 hatte sich die Ansiedlung bis zum heutigen Ende der Harburger Schloßstraße ausgedehnt. Die archäologischen Aufschlüsse und Untersuchungen der Jahre 1960, 1963, 1992/93, 1998 und 2000/01 belegen den außerordentlich guten Erhaltungszustand der archäologischen Denkmalsubstanz, das als Quellenarchiv für die Harburger Stadtgeschichte von hoher historischer und wissenschaftlicher Bedeutung ist. Dies gilt ebenso überregional für die der Topografie angepassten städtischen Entwicklung einer Einstraßensiedlung, deren Ablauf nahezu unbekannt ist. Die äußerst komplexe Befundsituation mit dem Hintergrund der großflächigen Erhaltung des Bodendenkmals Harburger Altstadt und der daraus resultierenden Möglichkeit parzellenübergreifender Untersuchungen beinhaltet detaillierte Erkenntnisse zu mittelalterlichen und neuzeitlichen Hauskonstruktionen und zur Entwicklung der Parzellenstruktur sowie zu Versorgungssystemen und Verkehrswegen. Nicht zuletzt eröffnet die gute Erhaltung organischer Materialien den Einsatz naturwissenschaftlicher Untersuchungsmethoden wie die Dendrodatierung von Bauhölzern und die Bestimmung botanischer Makroreste, die u.a. Aussagen zur Wirtschaftsweise und Ernährung erlauben. Davon ausgehend ist es dringend geboten, die als Ensemble aufzufassenden Flurstücke 816-818, 820-825, 827-830, 832-833, 835-836, 887-889, 964, 969, 973, 980, 4292-4293, 4659-4660 und 4749 mit der Belegenheit Harburger Schloßstraße 4, 14, 16, 38, 40, 5, 7, 9, 13, 17, 19, 23, 27, 29, 33, 35, 41, 43, 45 als Grabungsschutzgebiet auf unbestimmte Zeit im öffentlichen Interesse rechtskräftig durch Eintragung in die Denkmalliste zu schützen.

Zusammenfassend lassen sich für die Denkmalschutzwürdigkeit folgende Gründe anführen:

- 1) ihre historische und wissenschaftliche Bedeutung als Quellenarchiv für die Stadtgenese Harburgs und für die Sozialtopografie ihrer Bürger,
- 2) die Sonderentwicklung einer durch die Topografie bedingten Dammsiedlung zur städtischen Einstraßensiedlung,

- 3) der gesicherte Nachweis über den außerordentlich guten Erhaltungszustand der archäologischen Denkmalsubstanz mit ihrer komplexen Befundsituation durch die dokumentierten Notgrabungen der Jahre 1960, 1963, 1992/93, 1998, 2000/01,
- 4) die Großflächigkeit des Bodendenkmals Harburger Altstadt, das für Hamburg einzigartig ist.

Der flächig erhaltene mittelalterliche Stadtkern Harburgs, belegen auf den Flurstücken 816-818, 820-825, 827-830, 832-833, 835-836, 887-889, 964, 969, 973, 980, 4292-4293, 4659-4660, und 4749, ist ausgehend von seiner hohen historischen und wissenschaftlichen Bedeutung gemäß §§ 15 und 16 DSchG auf unbestimmte Zeit als Grabungsschutzgebiet zu erklären.

Die in der Planbezeichnung umgrenzten Flächen an der Schloßstraße und am Kanalplatz werden daher als Grabungsschutzgebiet im Bebauungsplan aufgrund § 5 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes i. V. m. dem § 15 des Denkmalschutzgesetzes festgesetzt.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten und Baggerungen ist die Bodendenkmalpflege als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen, um Auflagen erteilen zu können.

Alle Maßnahmen in Grabungsschutzgebieten, die archäologische Gegenstände gefährden können, unterliegen gemäß § 16 DSchG dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen Behörde.

Wird in ein Bodendenkmal eingegriffen, so haben die Verursacher im Rahmen des Zumutbaren alle Kosten der Bergung und Erhaltung und für die wissenschaftliche Dokumentation gemäß § 7 Absatz 5 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zu tragen.

5.4 Gestalterische Anforderungen

Im Plangebiet sind Großwerbeanlagen von mehr als 10 m² sowie Werbeanlagen oberhalb der unteren Dachkante unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

Das Plangebiet grenzt an übergeordnete Verkehrswege. Die Erfahrung hat gezeigt, dass an wichtigen Straßen- und Fußwegeverbindungen bevorzugt Großwerbeanlagen aufgestellt werden. Diese Art der Werbung sind aufgrund ihrer ausladenden Dimensi-

onen in das Hamburger Stadtbild äußerst schwierig integrierbare Werbeanlagen und fügen sich nicht oder sehr schlecht in die vorhandene Architektur und das städtebaulichen Umfeld ein, sie wirken oft unmaßstäblich und stellen in der Regel keinen Bezug zum Vorhandenen her. Das Ziel, eine ansprechende Stadtgestalt durch Architektur, Gestaltung des öffentlichen Raumes und intensiver Begrünungselemente im Plangebiet zu realisieren, soll nicht durch dominante Werbeanlagen verdrängt bzw. beeinträchtigt werden. Zugleich soll dem Wunsch der ansässigen Gewerbetreibenden in einem gestalterisch vertretbaren Maß Eigenwerbung zu betreiben, Rechnung getragen werden.

5.5 Stellplätze

Im Plangebiet und unmittelbarer Umgebung soll der vorherrschenden Parkplatznot durch die fehlenden Stellplätze auf privaten Flächen entgegen gewirkt werden. Der gegenwärtig bestehende Parkplatzbedarf wird schon heute nur unzureichend gedeckt. Um zu verhindern, dass die Parkplatznot durch die anstehenden Änderungen und neuen Nutzungen insbesondere des angrenzenden Harburger Schloßinselgebietes mit ihren anhängigen Parkplatzbedarfen überproportional ansteigt bzw. sich weiter verschärft, wurde auf dem ungenutzten städtischen Bauhof (Flurstück 814) ein Parkhaus ausgewiesen. Es wurde eine viergeschossige Flächenausweisung vorgenommen, in Anpassung an die Umgebungsstruktur. Die Grundflächenzahl von 0,6 schöpft die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 (BauNVO) nicht voll aus. Hiermit sollen qualitätvolle Flächen umgeben von Begrünung ermöglicht werden.

Eine weitere Stellplatzfestlegung in Form eines Parkhauses erfolgt südwestlich der Blohmstraße (Flurstück 4815). Das Parkhaus ist zur Deckung des Bedarfs der geplanten Bebauung „Tower-V“ auf dem Flurstück 163 sowie zur teilweisen Unterbringung des Stellplatzbedarfes des Projekts „Channel X“ am Kanalplatz vorgesehen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und unterschreitet somit die Obergrenze der baulichen Nutzungen nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ferner wird eine Gebäudehöhe von 25 m über Gehweg festgesetzt. Die Festsetzung einer Gebäudehöhenbeschränkung orientiert sich am umgebenden Bestand.

Die Unterbringung der übrigen Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Tiefgaragen lassen sich aufgrund des im Plangebiet vorhandenen hohen Grundwasserstandes nur schwer realisieren.

5.6 Erschließung

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen der Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen wurde 1995 ein Verkehrsgutachten erstellt, welches bis dato als Grundlage für die Verkehrsströme und -führungen durch den Harburger Binnenhafen diente und diesem Bebauungsplanverfahren zu Grunde lag. Die ursprünglichen ost-west zulaufenden Hauptverkehrsströme über die Blohmstraße und den Kanalplatz sollten weiter in Richtung Nartenstraße abgewickelt werden. Diese waren im Grundnetz der Hauptverkehrsstraßen vom September 2006 als Hauptverkehrsstraßen dargestellt und gleichzeitig war die Harburger Schloßstraße als ehemalige Hauptverkehrsstraße aufgeführt.

Aufgrund geänderter Planungen bzgl. der Verlegung der Hauptverkehrsstraßenführung durch den Harburger Binnenhafen (Bebauungsplanverfahren Harburg 63-Seevestraße) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Rahmenkonzeptes Harburger Binnenhafen 2006-Fortschreibung 2011 geschaffen werden. Ziel ist es, durch eine direktere Straßenführung mit Anschluss an die Hannoversche Straße eine Verlagerung des LKW- Durchgangsverkehrs sowie der Hauptverkehrsstraßenfunktion von bisher Neuländer Straße - Veritaskai - Kanalplatz – Blohmstraße auf künftig Karnapp – Seevestraße – Hannoversche Straße vorzunehmen.

Damit wären verkehrliche und lärmtechnische Entlastungen im Bereich der Harburger Schloßstraße verbunden. Eine zusätzliche Festsetzung regelt, dass Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Anordnung von Schlafräumen an Gebäudeseiten erfolgt, die unter einem bestimmten Nachtpegel liegen. Dies kann entweder durch architektonische Selbsthilfe oder der Verringerung des Lärms durch Verkehrsverlagerungen (siehe oben) bzw. aufgrund straßenverkehrsrechtlicher Maßnahmen (z.B. LKW-Fahrverbot, Tempo-30-Zonen) erreicht werden (siehe Kapitel 5.10).

Zur Erschließung des Plangebiets werden die vorhandenen Straßen genutzt und bestandsentsprechend ausgewiesen. Eine Überprüfung der erforderlichen Straßenquerschnitte hat ergeben, dass die Harburger Schloßstraße, der Kanalplatz und Karnapp in der vorgesehenen Breite in der Lage sind, den prognostizierten motorisierten Ver-

kehr weitgehend aufzunehmen. Ein Ausbau der Straßen würde einen erheblichen Eingriff in die privaten Grundstücke und für den Denkmalschutz bedeuten. Die nach den Planungshinweisen für Stadtstraßen (PLAST) geforderten Straßenquerschnitte würden deutlich mehr Flächen benötigen weshalb lediglich ein moderater Ausbau in Teilbereichen vorgesehen ist.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde eine geringfügige Erweiterung des Kanalplatzes zur Unterbringung von Parkplätzen sowie eines Fuß- und Radweges vorgesehen. Zur Erhaltung der vorhandenen Bäume wird der Gehweg hinter die Baumreihe gelegt. Im südlichen Bereich wird durch den Ausbau eine kleine Fahrbahnverswenkung notwendig.

Der Bereich des historischen Kanalplatzes wurde unter Berücksichtigung einer zukünftigen Ergänzung um notwendige Nebenflächen mit der erforderlichen Breite festgesetzt. Eingerahmt wird der Kanalplatz von der Projektidee „Channel X“ um so weitestgehend den Platzcharakter mit seiner noch erhaltenen Pflasterung zu betonen.

Die Blohmstraße wird nach Westen (Flurstück 811) auf eine Gesamtbreite von 22 m verbreitert, um zukünftig Parkstreifen sowie einen Rad- und Fußweg in angemessener Breite und einen zweistreifigen Fahrbahnquerschnitt unterbringen zu können. Darüber hinaus sollen die Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der stark verkehrsbelasteten Straße durch Baumpflanzungen attraktiver ausgestaltet werden.

5.6.2 Gehrechte

Insgesamt ergänzen die Gehrechte das auf öffentlichen Erschließungsflächen geplante Fußwegesystem. Durch das Gehrecht vom Westlichem Bahnhofskanal zur Harburger Schloßstraße soll die Zugänglichkeit zum hinteren Teil gewahrt bleiben und zugleich die Verlängerung des Gehrechts über eine Brücke zum Schellerdamm aus dem benachbarten Bebauungsplans Harburg 59 fortgeführt werden. Das festgesetzte Gehrecht entlang des Westlichen Bahnhofskanals sichert die Verbindung von Nord nach Süd und macht die Erlebbarkeit des Wassers an dieser exponierten Lage für Jedermann zugänglich. Die hier entstandene Promenade spiegelt in besonderer Weise die maritime Atmosphäre wider.

Zur Vervollständigung der Wegeführung und um eine tatsächlich durchgängige Querung des gesamten Gebietes vom Westlichen Bahnhofskanal bis an den Ziegelwießenkanal zu erreichen, wird das Gehrecht von der Harburger Schloßstraße zur

Blohmstraße planungsrechtlich festgesetzt einschließlich einer unverbindlichen Vor-
merkung für eine Brücke über den Kaufhauskanal. Die das Stadtviertel querenden
Gehrechte sowie das Gehrecht entlang der Gewässer dienen einerseits der Erschlie-
ßung des Standortes andererseits ergänzen sie das übergeordnete Fußwegesystem
und unterstreichen die Urbanität. Die Gehrechte entlang des Kaufhauskanals sowie
quer vom Kaufhauskanal zur Harburger Schloßstraße erschließen das neue Quartier
und unterstützen das Erlebnis der diversen neu entstehenden Höfe.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde die Wegeführung der Gehrechte über-
arbeitet: Aufgrund der Überarbeitung des Metrozonen-Konzeptes wurde die nördliche
Gehwegsführung modifiziert und verläuft nun entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.
Ebenso wurde die südliche Wegeverbindung aufgrund einer Stellungnahme in
Verbindung mit dem geänderten Metrozonen-Konzept modifiziert. Hier wurde das ge-
plante Gehrecht dem bereits bestehenden Verlauf angepasst.

Nach der Kaufhauskanalbrücke in Richtung Blohmstraße verspringt das Gehrecht in
nördliche Richtung, führt entlang des Kaufhauskanals in nördliche Richtung, quert das
Gebiet auf dem Flurstück 5433. Auch diese Wegeführung orientiert sich an dem be-
reits existierenden Verlauf.

Fortgesetzt wird die Wegeführung über die Blohmstraße Richtung Ziegelwiesenkanal
zwischen den Flurstücken 163 und 164, direkt entlang an dem geplanten Büro- und
Geschäftsgebäude. Gleichzeitig entfällt am Ziegelwiesenkanal das ursprünglich ge-
plante nach Süden führende Gehrecht. Die ursprünglich geplante Wegeführung ent-
lang des Ziegelwiesenkanals rückwärtig zum geplanten Parkhaus ist verzichtbar. Eine
Weiterführung nach Norden entlang des Ziegelwiesenkanals unterstützt die Erlebbar-
keit des Ziegelwiesenkanals und vervollständigt die Fußwegeverbindungen für die Be-
völkerung im Harburger Binnenhafen.

Das ursprüngliche Gehrecht am Karnapp an der Grenze zum benachbarten Bebau-
ungsplan Harburg 59 verschiebt sich durch die Entstehung des „Channel-Tower“ ge-
ringfügig nach Westen und wird entsprechend angepasst.

Die festgesetzten Gehrechte entlang des Westlichen Bahnhofskanals, vom Westli-
chen Bahnhofskanal zum Kaufhauskanal, entlang des östlichen Ufers Kaufhauskanal
weiter zur Harburger Schloßstraße, entlang des westlichen Ufers Kaufhauskanal zur
Blohmstraße, von der Blohmstraße zum Ziegelwiesenkanal und entlang des Ziegel-
wiesenkanals umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen all-
gemein zugänglichen Gehweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abwei-

chungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

5.6.3 Brücken

Die Brücke im Verlauf des Veritaskais/ Kanalplatz über den Westlichen Bahnhofskanal wird bestandsmäßig festgesetzt. Bei der Brücke Westlicher Bahnhofskanal handelt es sich um eine Klappbrücke, deren Funktion erhalten bleiben muss, um auch künftig die Nutzung für den kleinen Schiffsverkehr gewährleisten zu können, wie z.B. für das Restaurantschiff „Seute Deern“.

Für die Unterfahrbarkeit des Kaufhauskanaldurchlasses soll im Rahmen der Verkehrs- bzw. Brückenplanung die größtmögliche Durchfahrtshöhe unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes technisch geprüft und hergestellt werden, um die Schiffbarkeit des Kaufhauskanals für kleinere Boote zu ermöglichen.

Die vorhandenen Fußgängerbrücken über den Westlichen Bahnhofskanal (teilweise) und den Kaufhauskanal werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

5.7 **Schmutz- und Regenwasserableitung**

Da sämtliche Straßen im Plangebiet schmutzwasserbesiebt sind, können alle Grundstücke an die vorhandenen Siele angeschlossen werden. Die in Teilbereichen vorhandenen Regenwassersiele sind bereits ausgelastet, so dass kein weiteres Niederschlagswasser mehr aufgenommen werden kann. Aufgrund der hohen Flächenbedarfe für ein Grabensystem sind keine offenen Oberflächenentwässerungen vorgesehen. Zusätzliche Regensiele werden nicht erstellt. Es wird deshalb in § 2 Nr.9 Satz 1 festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Flurstücken mit Belegenheit zum Gewässer direkt in die Harburger Hafenanäle abzuleiten ist (siehe hierzu Punkt. 5.13). Um einen größtmöglichen Anteil versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann, zu erhalten, ist die Herstellung von privaten Geh- und Fahrwegen sowie ebenerdigen Stellplatzflächen in den Baugebieten mit luft- und wasser-durchlässigem Aufbau zu empfehlen soweit die Altlastenproblematik nicht entgegensteht. Das bedeutet, dass in Bereichen mit unbelasteten Böden das Niederschlagswasser möglichst versickern soll. Bereiche mit belasteten Böden sind hingegen eher zu versiegeln, um eine Freisetzung von Schadstoffen zu verhindern. Somit kann zu-

mindest ein Teil der Versicherungsfähigkeit befestigter Flächen erhalten werden, die bei einer Befestigung von Wegen und Parkflächen mit Materialien, die eine vollständige bzw. weitgehende Bodenversiegelung bewirken, wie z.B. Asphalt, Beton, Pflaster mit geringem Fugenanteil verloren gehen würden.

5.8 Wasserflächen

Der Westliche Bahnhofs-, Kaufhaus- und Ziegelwiesenkanal werden als Wasserfläche dem Bestand entsprechend nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplan werden keine wasserrechtlichen Regelungen getroffen, diese bleiben einem wasserrechtlichen Verfahren der zuständigen Behörde vorbehalten.

Die Einbeziehung der Wasserflächen steigert die maritime Attraktivität des entstehenden Quartiers im Rahmen der Umstrukturierung zu Arbeit-, Wohn- und Freizeitbereichen erheblich.

Als besonderes Erlebniselement wurde bereits die öffentlich zugängliche Promenade am Westlichen Bahnhofskanal geschaffen, die einerseits zum Flanieren einlädt andererseits als Liegeplatz für das Restaurant- und Veranstaltungsschiff „Seute Deern“ angeboten wird. Zur Steigerung der Anziehungskraft soll das Angebot an Liegeplätzen für Schiffe und Boote erweitert werden.

Das südliche Ende des Kaufhauskanals wurde 1961 zugeschüttet und der Zufluss vom Seevekanal in ein Siel verlegt, das durch entsprechende Einstellung sein Wasser in den Kaufhauskanal abgibt. Die Verbindung zum Lotsekanal wurde 1978 durch Bau eines Dammes für die Straßenführung auf einen Durchlass unter der Wasserlinie reduziert.

Vom Kaufhauskanal (über die Flurstücke 836, 837, 4118) verläuft ein unterirdisches Regensiel zum Karnapp. Ein weiteres Siel verläuft vom Westlichen Bahnhofskanal entlang des Flurstücks 4801 in Richtung Karnapp. Die Siele werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Durch die industrielle Vornutzung sind die Gewässer stark belastet. Aus Sicht des vorbeugenden Gewässerschutzes ist daher zu beachten, dass eine Einschränkung der Nutzung der Gewässer (z.B. durch Gewässervertiefung) zu gewährleisten ist, um einer Remobilisierung von Schadstoffen vorzubeugen. Bei Arbeiten an den Kaimauern

und Ufern sind aufgrund der Methan- und Schadstoffbelastung entsprechende Sicherheitsvorkehrungen unverzichtbar. Rammarbeiten sind nach technischen Verfahren durchzuführen, die eine Verschleppung von Schadstoffen in den Untergrund verhindern.

5.9 Bodenverunreinigungen/ Bodengase

Das gesamte Plangebiet ist Teil der im Altlasthinweiskataster geführten Fläche 6426-017/03. Diese Fläche gehört zu den Spülflächen, die bis 1945 aus Spülgut (Sand u./o. Schlack), häufig mit Bauschutt u.ä. aufgebaut wurden. Eine Vielzahl der Grundstücke im Plangebiet besitzt außerdem eine weit zurückreichende gewerbliche Nutzung mit einer hohen Fluktuation der ansässigen Betriebe. Während des zweiten Weltkrieges kam es außerdem auf einigen Flächen zu kriegsbedingten Zerstörungen. Im Altlasthinweiskataster sind für eine Vielzahl von Grundstücken weitere altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Flächen und Grundwasserschäden verzeichnet. Informationen zu diesen Flächen sind bei den zuständigen behördlichen Dienststellen erhältlich.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden in den Jahren 2004 bis 2006 auf vielen Grundstücken im Plangebiet Boden- und z.T. Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Dabei konnte festgestellt werden, dass im gesamten Plangebiet unterschiedlich mächtige, oberflächennahe Auffüllungshorizonte vorliegen (1,4 bis max. 5,3 m). Diese sandigen Auffüllungen weisen in vielen Fällen sensorische Auffälligkeiten auf und sind insbesondere in den Arealen einer zukünftigen sensiblen Folgenutzung unter Berücksichtigung des Wirkungspfades Boden-Mensch häufig relevant mit Schadstoffen belastet. Die festgestellten Schadstoffe konnten häufig keinem konkreten Eintragungsort in den Untergrund zugeordnet werden. Vielmehr ist ein Eintrag im Rahmen der Aufschüttung des Geländes oder durch Kriegseinwirkungen zu vermuten. Dies bedeutet, dass die gewählten Ansatzpunkte der Aufschlüsse nicht unbedingt die Bereiche erfasst haben müssen, an denen die höchsten Konzentrationen vorhanden sind. Vielmehr sollte in solchen Bereichen von einer Belastung der Auffüllung ausgegangen werden. In Teilbereichen besteht Handlungsbedarf für weitere Untersuchungsmaßnahmen (z.B. Detailuntersuchungen) und / oder Sanierungsbedarf. Aufgrund nachgewiesener Bodenverunreinigungen besteht in einigen Bereichen Handlungsbedarf zum Schutz des Grundwassers. Lokal wurden erhöhte Verunreinigungen der Bodenluft festgestellt.

Die festgestellten Bodenbelastungen stehen den vorgesehenen Gebietsausweisungen nicht entgegen, sofern bei einer Neubebauung, sensibleren Nutzung oder Entsiegelung eine einzelfallbezogene Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle durchgeführt wird. Alternativ können die belasteten durchwurzelbaren Bodenschichten im Bereich von Freiflächen ausgetauscht und durch unbelastetes Material gemäß den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585,2619) ersetzt werden, bzw. kann eine Abdeckung mit unbelastetem Material gemäß den Vorgaben des § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erfolgen. Tief- bzw. Pfahlgründungsmaßnahmen sind hinsichtlich eventuell notwendiger Schutzmaßnahmen zur Verhinderung einer Schadstoffverschleppung in die Tiefe mit der zuständigen behördlichen Dienststelle abzustimmen. Im Falle von Tiefbaumaßnahmen ist aufgrund von möglichen Stauwasserbelastungen zu prüfen, ob das anfallende Wasser ggf. vor der Entsorgung in Abstimmung mit der zuständigen behördlichen Dienststelle zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Auf einer Vielzahl von Grundstücken wäre Bodenaushub aufgrund der festgestellten Bodenbelastungen nicht bzw. nur eingeschränkt wieder verwertbar. Schadstoffbelasteter Bodenaushub ist entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986, 1991) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Im Plangebiet muss noch mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor einem Baubeginn ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

Flächen mit Kennzeichnung

Im Bebauungsplan werden nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuches die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

Kanalplatz, östlich Harburger Schloßstraße, Karnapp

Das Grundstück Kanalplatz 3 (Flurstücke 966 und 968) wird im Altlasthinweiskataster als altlastverdächtige Fläche 6426-017/05 geführt. Der Standort wurde ehemals als Kupperei und zur Spülung von Ölfässern sowie als Schrottplatz genutzt.

Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2004/2005 konnte eine sandige Auffüllung (z.T. Schlacke Beimengungen) mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,5 m festgestellt werden. Die Auffüllung weist für Blei und Benzo(a)pyren Überschreitungen des Prüfwertes der Bundesbodenschutzverordnung für Industrie- und Gewerbegebiete auf. Für die Parameter Arsen, Nickel, Quecksilber und Polychlorierte Biphenyle (PCB) werden die Prüfwerte für Wohngebiete in mehreren Bodenproben überschritten. Aufgrund der hohen Schadstoffbelastung des Bodens, u.a. auch durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Extrahierbares Organisches Halogen (EOX) ist eine bereits eingetretene Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers nicht ausgeschlossen.

Auf dem Grundstück Kanalplatz 5 (Flurstück 965) haben im Jahr 2006 Bodenuntersuchungen stattgefunden. Dabei konnte eine oberflächennahe sandige Auffüllung festgestellt werden, welche für den Parameter Blei eine Überschreitung des Prüfwertes der Bundesbodenschutzverordnung für Kinderspielflächen aufweist.

Auf der Straßenfläche vor den Grundstücken Kanalplatz 3 und 5 (Flurstück 5294 tlw.) erfolgte keine Bodenuntersuchung, da keine nachweisbare altlastrelevante Nutzung stattgefunden hat. Das Grundstück grenzt jedoch an Flächen, für die eine erheblich mit Schadstoffen belastete Auffüllung festgestellt worden ist. Es ist davon auszugehen, dass auf dem Grundstück ebenfalls Auffüllungsmaterial vorhanden ist. Im Rahmen der Bodenuntersuchung auf den benachbarten Grundstücken konnte festgestellt werden, dass häufig von einer generellen Schadstoffbelastung der Auffüllung ausgegangen werden muss.

Das Grundstück Kanalplatz 15 (Flurstück 814) wird im Altlasthinweiskataster als Fläche 6426-017/10 geführt. Auf dem Grundstück befanden sich ein Säge- und Hobelwerk sowie ein städtischer Bauhof. Im Jahr 2004/2005 wurde auf dem Grundstück eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei konnte eine sandige Auffüllung (mit Schlacke Beimengungen) mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,5 m festgestellt werden. Der Prüfwerte für Blei der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete wurde in einer Mischprobe überschritten.

Auf dem Grundstück Harburger Schloßstraße 6 - 12 und Karnapp (Flurstücke 978, 4752, 4800, 4801, 4802, 4803, 4804 und 4805) sind die im Altlasthinweiskataster geführte Fläche 6426-017/06 bekannt. Das Grundstück wurde von einer Eisen- und Kohlenhandlung, von einem Schrott- und Gebrauchtwagenhandel und einer Motorinstandsetzungswerkstatt genutzt. Heute ist das Gelände großflächig neu bebaut. Im Jahr 2004/2005 wurde auf dem unbebauten Flurstück 4801 eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei konnte eine sandige Auffüllung (Schlacke Beimengungen) mit einer Mächtigkeit von bis zu 3,0 m festgestellt werden. Für den Parameter Blei konnte an einer Beprobungsstelle eine Überschreitung des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen ermittelt werden.

Auf dem Grundstück Harburger Schloßstraße 14 (Flurstücke 4748 und 4749) wurde im Jahr 2006 eine Bodenuntersuchung durchgeführt, bei der zumeist sandig ausgebildete oder von Torf dominierte schadstoffbelastete Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,7 m (z.T. Schlacke Beimengungen) festgestellt werden konnten.

Auf dem Grundstück Harburger Schloßstraße 16 (Flurstück 973) wurde im Jahr 2006 eine Bodenuntersuchung durchgeführt, bei einer zumeist sandig ausgebildeten schadstoffbelasteten Auffüllung mit einer Mächtigkeit von bis zu 3,0 m (z.T. Schlacke Beimengungen) festgestellt werden konnte. Für den Parameter Blei konnte an einer Beprobungsstelle eine Überschreitung des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen ermittelt werden.

Das Grundstück Harburger Schloßstraße 20 - 30 (Flurstücke 971, 972, 3207 und 3296) wird im Altlasthinweiskataster als altlastverdächtige Fläche 6426-017/01 und teilweise als 6426-17/02 geführt. Die Fläche wurde als Standort für ein metallverarbeitendes Gewerbe (Granatfertigung), für die Herstellung und Lagerung von Wasch- und Reinigungsmitteln sowie für die Herstellung von Speiseölen und Nahrungsfetten genutzt. Außerdem war eine Salpeterfabrik (Herstellung von Düngern und Arzneimitteln) sowie eine Ölfabrik ansässig. Im Jahr 1900 hat eine vollständige Zerstörung des Firmengeländes durch Brand stattgefunden. Das Gelände ist in den letzten Jahren großflächig überbaut worden. Bei Untergrunduntersuchungen im Jahr 1989 konnte eine 1,8 bis 2,5 m mächtige sandige Auffüllung (Beimengungen aus Bauschutt, Schlacke, vereinzelt Dachpappe) im Süden des Grundstücks festgestellt werden. An der Nordseite des Grundstücks wies die sandige Auffüllung Bauschuttanteile auf. Im unbebau-

ten nordwestlichen Grundstücksbereich liegt eine sandige Auffüllung mit Bauschutt, Schlacke vor. Im Jahr 1996 wurde bei Bodenuntersuchungen im südlichen Grundstücksbereich eine sandige Auffüllung mit Bauschutt und Schlacke festgestellt. In einer Mischprobe aus der Auffüllung wurde für den Parameter Blei eine Überschreitung des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete festgestellt. Für den Neubau Harburger Schloßstraße 22 b im Süden des Grundstücks wurde belasteter Bodenaushub um das Gebäude wieder eingebaut.

Das Grundstück Harburger Schloßstraße 36 - 36 a (Flurstücke 969 und 970) wird im Altlasthinweiskataster als altlastverdächtige Fläche 6426-017/07 geführt und wurde u.a. von einem Schrottplatz genutzt. Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2004/2005 konnte eine sandige Auffüllung mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,3 m festgestellt werden. Die Auffüllung weist für Blei und Chrom Überschreitungen der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Industrie- und Gewerbegebiete in mehreren Bodenproben auf. Für die Parameter Arsen, Cadmium, Nickel und Benzo(a)pyren werden die Prüfwerte für Wohngebiete in mehreren Bodenproben überschritten. Des Weiteren wurde an einer Beprobungsstelle eine erhöhte MKW-Belastung festgestellt, aufgrund derer eine Gefährdung über den Pfad Boden-Grundwasser nicht auszuschließen ist.

Auf dem Grundstück Harburger Schloßstraße 40 (Flurstück 964) wurden im Jahr 2004/2005 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei konnte eine sandige Auffüllung (z. T. Schlacke Beimengungen) mit einer Mächtigkeit von bis zu 3,9 m festgestellt werden. Die Auffüllung weist für Blei eine Überschreitung des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete auf. Im Rahmen einer Bodenluftuntersuchung wurde ein leicht erhöhter Methangehalt ermittelt.

Für die Grundstücke Karnapp 2 - 9 (Flurstücke 982, 984, 4703, 985, 4704, 986, 987, 4705, 988, 4706, 4708, 989 und 4709) ist u.a. eine Nutzung durch eine feinmechanische Werkstatt sowie die Ablagerung von Schweißschlacke bekannt. Im Jahr 2004/2005 haben auf einigen Flurstücken Bodenuntersuchungen stattgefunden, bei denen eine sandige Auffüllung (z. T. Schlacke Beimengungen) mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,0 m festgestellt wurde. Für den Parameter Blei konnte an zwei Beprobungsstellen Überschreitungen des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielplätze ermittelt werden.

Auf dem Grundstück Karnapp 13 - 17 (Flurstücke 991, 992, 993, 994 und 995) befand sich eine Spirituosenfabrik. In den Jahren 2004 bis 2006 haben Bodenuntersuchungen stattgefunden. Dabei konnte eine schadstoffbelastete sandige Auffüllung mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,2 m festgestellt werden.

Westlich Harburger Schloßstraße

Der westliche Bereich der Harburger Schloßstraße (Harburger Schloßstraße 7/9 bis 45) zeichnet sich durch eine weit zurückreichende, wechselhafte und sehr unterschiedliche Bebauung und Nutzung aus. Zudem haben, wie im übrigen Plangebiet, Aufschüttungen stattgefunden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung konnten nur an frei zugänglichen Bereichen Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Die Schadstoffsituation für das gesamte Gebiet stellte sich dabei als sehr inhomogen dar, was bedeutet, dass die gewählten Ansatzpunkte der Aufschlüsse nicht unbedingt die Bereiche erfasst haben müssen, an denen die höchsten Konzentrationen vorhanden sind. Schon bei den durchgeführten Beprobungen im Gebiet fanden sich ganz überwiegend erhebliche Bodenbelastungen. Im gesamten Bereich muss deshalb mit erheblichen Bodenkontaminationen gerechnet werden.

Auf dem Grundstück Harburger Schloßstraße 7 - 9 (Flurstücke 835, 4292 und 4293) wurden im Jahr 2004/2005 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei konnte eine insbesondere durch Benzo(a)pyren verursachte schadstoffbelastete sandige Auffüllung mit einer Mächtigkeit von bis zu 3,5 m festgestellt werden.

Das Grundstück Harburger Schloßstraße 11 - 13 (Flurstücke 832 und 833) wurde als Standort für eine Färberei sowie für einen metallverarbeitenden Betrieb genutzt. Außerdem befand sich ein Kesselhaus auf der Fläche. Im Bereich des jetzigen Bürgersteigs ist der ehemalige Standort einer Tankstelle bekannt. Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2004/2005 konnte eine sandige Auffüllung (z.T. Schlacke- und Bitumbeimengungen) mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,1 m festgestellt werden. Die Auffüllung weist für Benzo(a)pyren eine Überschreitung des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Industrie- und Gewerbegebiete auf. Für den Parameter Blei wird der Prüfwert für Wohngebiete in zwei Proben überschritten. Aufgrund der PAK- und MKW-Belastung ist eine Gefährdung über den Pfad Boden-Grundwasser nicht ausgeschlossen.

Das Grundstück Harburger Schloßstraße 17 - 19 (Flurstücke 829 und 830) wurde als Standort für verschiedene Betriebe genutzt. Außerdem ergaben sich Hinweise auf eine ehemals vorhandene Metallentfettung. Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2004/2005 konnte eine sandige Auffüllung mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,1 m festgestellt werden. Die Auffüllung weist für Blei in zwei Proben eine Überschreitung des Prüfwertes für Park- und Freizeitanlagen der BBodSchV auf. Für die Parameter Arsen und Benzo(a)pyren werden die Prüfwerte für Wohngebiete in mehreren Bodenproben überschritten. Im Jahr 2007 wurden im Bereich der Entfettungsanlage ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Dabei konnten keine aktuell handlungsrelevanten LCKW-Verunreinigungen der Bodenluft und des Grundwassers festgestellt werden.

Das Grundstück Harburger Schloßstraße 23 (Flurstück 828) wird im Altlasthinweiskataster als altlastverdächtige Fläche 6426-017/09 geführt. Für diese Fläche ist eine Nutzung u.a. durch eine Firma Maschinenbaufabrik bekannt. Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2004/2005 konnte eine sandige Auffüllung (z.T. Teerreste) mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,5 m festgestellt werden. Die Auffüllung weist für Benzo(a)pyren eine Überschreitung des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Industrie- und Gewerbegebiete in einer Bodenprobe auf.

Auf dem Grundstück Harburger Schloßstraße 25 - 27 (Flurstücke 823, 825, 827 und 4660) ist die im Altlasthinweiskataster geführte altlastverdächtige Fläche 6426-126/00 bekannt. An zwei Standorten sollen Selbstverbrauchertankstellen betrieben worden sein. Des Weiteren waren eine Schmiede und einen Baumaterialhandel ansässig. Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2004/2005 konnte eine sandige Auffüllung mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,1 m festgestellt werden. Die Auffüllung weist für Benzo(a)pyren eine Überschreitung des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Industrie- und Gewerbegebiete in mehreren Bodenproben auf. Für die Parameter Arsen und Blei werden die Prüfwerte für Wohngebiete in zwei Bodenproben überschritten. Aufgrund der hohen PAK- und MKW-Belastung ist eine Gefährdung über den Pfad Boden-Grundwasser nicht ausgeschlossen. Eine Detailuntersuchung zum Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurde durchgeführt. Hierbei konnte in Teilbereichen Sanierungsbedarf im Rahmen späterer Baumaßnahmen festgestellt werden.

Auf dem Grundstück Harburger Schloßstraße 29 (Flurstück 824) hat im Jahr 2006 eine Bodenuntersuchung stattgefunden. Dabei konnte eine oberflächennah anstehende Auffüllung von ca. 1,5 m Mächtigkeit festgestellt werden. Die Auffüllung weist für Blei eine Überschreitung des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen auf.

Auf dem Grundstück Harburger Schloßstraße 33 (Flurstück 822) hat im Jahr 2006 eine Bodenuntersuchung stattgefunden. Dabei konnte eine oberflächennah anstehende Auffüllung von bis zu 3,5 m Mächtigkeit festgestellt werden. Die Auffüllung weist für Blei und Benzo(a)pyren Überschreitungen des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete auf.

Auf dem Grundstück Harburger Schloßstraße 39 (Flurstück 4659) befand sich ehemals ein Baumaterialhandel. Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2004/2005 konnte eine sandige Auffüllung (z.T. Schlacke Beimengungen) mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,5 m festgestellt werden. Die Auffüllung weist für Benzo(a)pyren eine Überschreitung des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete in einer Bodenprobe auf.

Das Grundstück Harburger Schloßstraße 43 (Flurstück 817) wurde u.a. von einer Montagewerkstatt und Kfz-Werkstatt genutzt. Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2004/2005 konnte eine sandige Auffüllung (z.T. Schlacke Beimengungen) mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,1 m festgestellt werden. Die Auffüllung weist für Arsen und Blei Überschreitungen des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete in einer Probe auf.

Auf dem Grundstück Harburger Schloßstraße 45 (Flurstück 816) befindet sich die im Altlasthinweiskataster geführte Altlast 6426-127/00 sowie der Grundwasserschaden 6426-G005. Das Grundstück wurde u.a. von einer Kohlenhandlung und einem Vertrieb für Mineralöl genutzt. Es sind bereits erhebliche sanierungsbedürftige Boden- und Grundwasserverunreinigungen, vor allem durch MKW, festgestellt worden. Bei einer Neubebauung, sensibleren Nutzung oder Entsiegelung hat eine umfangreiche Sanierung des vorliegenden Boden- und Grundwasserschadens zu erfolgen. Diese Maßnahme ist unter Beteiligung und Zustimmung durch die zuständige behördliche Dienststelle durchzuführen.

Blohmstraße

Das Grundstück Blohmstraße 15 (Flurstück 163) wird im Altlasthinweiskataster als altlastverdächtige Fläche 6426-017/11 geführt. Als wesentliche Nutzung hat hier die Herstellung von Futtermitteln stattgefunden. Im Jahr 2005 wurden auf dem Grundstück Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Dabei konnte eine schadstoffbelastete sandige Auffüllung (z.T. Schlacke Beimengungen) mit einer Mächtigkeit von bis zu 1,0 m und leichte Verunreinigungen der Bodenluft durch leichtflüchtige Aromaten festgestellt werden.

Auf dem Grundstück Blohmstraße 16-20 (Flurstück 5433) befindet sich die im Altlasthinweiskataster geführte altlastverdächtige Fläche 6426-022/01 sowie die Fläche 6426-022/02. Das Grundstück wurde u.a. als Standort für eine Speiseölfabrik, eine Raffinerie, eine Autoreparaturwerkstatt, einen Lagereibetrieb sowie eine Saatengroßhandlung und einen Betrieb zur Herstellung von Giften, Pestiziden u.a. genutzt. Im Jahr 2004/2005 wurde auf dem Grundstück eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei konnte eine sandige Auffüllung (z. T. Schlacke Beimengungen) mit einer Mächtigkeit von bis zu 3,2 m festgestellt werden. Der Prüfwert für Blei der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete wurde in einer Bodenprobe überschritten. Eine privat veranlasste Voruntersuchung ergab außerdem eine punktuell erhöhte PAK- Belastung.

Auf dem Grundstück Blohmstraße 22 (Flurstücke 812 und 813) wurde im Jahr 2004/2005 eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei konnte eine sandige Auffüllung (mit Schlacke Beimengungen) mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,5 m festgestellt werden. Der Prüfwert für Benzo(a)pyren der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete wurde in einer Bodenprobe überschritten.

Flächen ohne Kennzeichnung

Das Grundstück Blohmstraße 7 (Flurstück 164) wurde in der Vergangenheit durch ein Bauunternehmen, eine chemische Fabrik (Salpetersäureproduktion), eine Kohlenhandlung sowie durch eine Holzhandlung genutzt.

Auf dem Grundstück Blohmstraße 10 - 14 (Flurstück 5434) befindet sich die im Altlasthinweiskataster geführte Fläche 6426-017/08. Das Grundstück wurde u.a. von ei-

ner Dampfzuckerfabrik, einem Baugeschäft, einem Dampfsäge- und Hobelwerk, einer Holzbearbeitungs- und Kistenfabrik, einer Holz- und Steinkohlenhandlung, einem Kohlenlager und einer Eisenhandlung genutzt. Des Weiteren ist eine Selbstverbraucherertankstelle bekannt. Die ehemals auf dem Grundstück vorhandene sandige, z.T. schlackehaltige Auffüllung, sowie lokal erhöhte Oberbodenbelastung durch PAK, wurde im Rahmen der Grundstücksbebauung im Jahr 2006 vollständig entfernt.

Das Grundstück Blohmstraße 13 (Flurstücke 4815, 4819, 4820 und 4821) wird im Altlasthinweiskataster als Fläche 6426-017/08 geführt und wurde als Lagerfläche genutzt. Im Jahr 2002 wurde auf dem Grundstück eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei konnte eine sandige Auffüllung (z.T. Ziegelbeimengungen) mit einer Mächtigkeit von bis zu 1,6 m festgestellt werden.

Auf dem Grundstück Blohmstraße 21-23 (Flurstücke 161 und 162) waren verschiedene Betriebe ansässig. U.a. ein Betonwerk, eine Fabrik für Tierarzneimittel, eine Futtermittelherstellung eine Getreidemühle sowie Lager und Großhandlungen.

Das Grundstück Blohmstraße 27-31 (Flurstücke 159, 160, 811 tlw., 3062) wurden durch unterschiedliche Betriebe genutzt. U.a. durch Lager und Speditionen, Paletten-Reparaturbetriebe, Baustoff- und Kohlenhandlung sowie Mineralölhandel.

Bodengase

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes lagern unterhalb der sandigen Auffüllungen organische Weichschichten (Klei, Mudde und Torf) in unterschiedlichen Mächtigkeiten. In diesen organischen Weichschichten ist die Bildung von Gasen (Methan und Kohlendioxid) durch Bohrsondierungen nachgewiesen worden. Für bauliche Anlagen und befestigte Flächen müssen deshalb Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gassammlungen und Gaseintritten vorgesehen werden.

Die Gassicherungsmaßnahmen bestehen z.B. aus:

- einer Sand-/Kiesfilterschicht unterhalb des Gebäudes und bis zur Geländeoberkante reichenden vertikalen Dränageschicht entlang der unterirdischen Gebäudewände zur Ableitung von evtl. anstehenden Gasen
- gasdichten Abdichtungen aller unterirdischen Leitungsdurchführungen

- keine gefangenen Räume unterhalb der Sohlen zur Sicherstellung der Gaswegsamkeit.

Die detaillierten Sicherungsmaßnahmen werden von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz, U2 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt und gemeinsam mit den Bauherren an die Bauausführungen angepasst. Auf § 76 Abs. 3 HBauO wird hingewiesen.

Es wird deshalb festgesetzt, dass im Plangebiet bei Neubauten bauliche Maßnahmen vorzusehen sind, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen bzw. Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern (vgl. § 2 Nummer 10).

5.10 Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist von den Hauptverkehrsstraßen Buxtehuder Straße (B 73), Seehafenbrücke, Veritaskai, Kanalplatz, Blohmstraße, der Eisenbahnstrecke Hamburg-Cuxhaven, Hafenbahntrasse und den Straßen Nartenstraße sowie Karnapp durch Verkehrslärm stark belastet. Der Gewerbelärm stellt für das Gebiet eine zusätzliche Belastung dar. Emissionsquellen sind im engeren Umfeld (industrielle und gewerbliche Nutzungen) vorhanden.

Aufgrund der Lärmbelastungen wurden in den Jahren zwischen 2004 und 2011 lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden der Straßenlärm, der Schienenlärm und der Gewerbelärm untersucht. Im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung im Bereich östlich Kaufhauskanal wurden zwei Planungsvarianten technisch überprüft. Die Variantenuntersuchung hat keine relevanten Verbesserungen der Lärmsituation im Plangebiet ergeben.

Mit Ausnahme des mit „(A)“ und „(F)“ bezeichneten Bereichs ergeben sich durch den Einfluss des Verkehrslärms im gesamten Plangebiet tags und nachts teils erhebliche Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete. An den straßen nahen Bebauungen liegen die Überschreitungen nachts bei teilweise 10 dB(A). An den Fassaden am Karnapp liegen die Überschreitungen in Teilbereichen bei etwa 20 dB(A). Die Grenze von mehr als 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht, ab der Wohnnutzung nicht mehr ausgewiesen werden sollten, wird überschritten. Ab einem Tagpegel von etwa 60 dB(A) kommt es zu einem kontinuierlichen Anstieg des Herzinfarkttrisikos. In prospektiven Studien finden sich ab einem Tagpegel von 65 dB(A) ver-

gleichsweise konsistent erhöhte Risiken. Ab diesem Schallpegel sind daher aus gesundheitlicher Sicht Schutzmaßnahmen erforderlich.

Des Weiteren kann die Forderung zumindest an einer Gebäudeseite einen Pegel von 54 dB(A) in der Nacht einzuhalten, an der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung nicht eingehalten werden.

Am Tage ergeben sich keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm. In der Nacht liegen die Immissionen nahezu im gesamten Plangebiet oberhalb des zulässigen Richtwertes.

Aufgrund der vor allem in der Nacht hohen Lärmbelastung im Plangebiet, zum Schutz der Allgemeinheit, der Gesundheitsprophylaxe sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche von Anlagen wird folgende Festsetzung getroffen:

- In den Kerngebieten sind Ausnahmen für sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 3, Nummer 2 BauNVO bis auf den mit „(A)“ und „(F)“ bezeichneten Flächen unzulässig. Darüber hinaus sind im Kerngebiet zwischen Ziegelwiesenkanal und Blohmstraße Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO sowie Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO soweit sie wohnähnlichen Charakter aufweisen, wie zum Beispiel Wohnheime, ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung auf den mit (A) bezeichneten Flächen östlich des Kaufhauskanals stellt sich die Situation wie folgt dar:

Verkehrslärm

Am Tage können auf den mit (A) bezeichneten Flächen am Kaufhauskanal die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung 16. BImSchV für Kerngebiete von 64 dB(A) am Tage eingehalten werden. In der Nacht sind bis auf einzelne Gebäudefasaden im gesamten Plangebiet Überschreitungen der Grenzwerte von 54 dB(A) zu verzeichnen. Auf den mit (A) bezeichneten Flächen am Kaufhauskanal liegen Überschreitungen insbesondere in den obersten Geschossen der ausnahmsweise zulässigen Wohnbebauung bis max. 6 dB(A) vor.

Gewerbelärm

Am Tage ergeben sich keine relevanten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm von 60 dB(A). Nachts

liegen die Immissionen nahezu im gesamten Plangebiet oberhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes von 45 dB(A). An den Fassaden insbesondere in den obersten Geschossen der geplanten Wohnbebauung östlich des Kaufhauskanals wurden Überschreitungen von bis zu 8 dB(A) errechnet.

Aufgrund der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchungen werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels, im Bereich des östlichen Kaufhauskanals Wohnnutzungen (s. Anlage 4) zu ermöglichen, folgende Festsetzungen getroffen:

- In den Kerngebieten sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Auf den mit „(A)“ und – unbeschadet der Nummer 3 - mit „(F)“ bezeichneten Kerngebietsflächen sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, sofern durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. Loggien, Wintergärten) besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für den Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Bestimmung über einen „ausreichenden Lärmschutz“ in Satz 2 der sogenannten Grundrissklausel bedeutet, dass die Außenbauteile (insbesondere Fenster und Wän-

de) schalltechnisch so zu dimensionieren sind, dass sie die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllen. Entsprechend der jeweiligen Außenlärmbelastung (die DIN spricht von Lärmpegelbereichen) werden bestimmte Mindest-Schalldämmwerte der Außenbauteile gefordert. Im Gegensatz zur Innenpegelregelung, bei der ein gekipptes Fenster vorzusehen sind, wird die Schalldämmung im geschlossenen Zustand ermittelt.

Der Innenraumpegel der gewählten Festsetzung leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schläfers ein gesunder Schlaf mit deutlicher Verminderung des Risikos einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich.

Diese Vorgehensweise ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften, hier hilfsweise herangezogen die 16. BImSchV, einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf ermöglichen sollen. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt. Dieser Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffnetem Fenster nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Untersuchungen haben immer wieder bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens für den verständigen durchschnittlichen Mitteleuropäer ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt – sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes "oder vergleichbare Maßnahmen" die darauf hinaus laufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Aus diesem Grund kommt auch der Diskussion über die Breite der sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern auch aus physikalischer Sicht eine andere Bedeutung zu; sie muss ausreichend groß genug sein, dass der v.g. Effekt gegeben ist.

Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

Für die dem Wohnen zugeordneten bebauten Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen,

Balkone, Loggien) auf der mit (A) bezeichneten Fläche des Kerngebietes wird die Einhaltung eines Tagpegels von 65 dB(A) festgesetzt. Der Pegel wurde gewählt, da im Rahmen von Studien der Lärmwirkungsforschung ab einem Tag-Mittelungspegel von 65 dB(A) eine signifikante Erhöhung des Risikos einer Herz-Kreislauf-Erkrankung (Herzinfarkttrisiko) festgestellt worden ist. Diese klare „Dosis-Wirkungs-Beziehung“ trat insbesondere bei Männern in lauten Wohnungen (mit einem Tages-Mittelungspegel von über 65 Dezibel außerhalb der Wohnung) auf, die ein um 20 bis 30 Prozent höheres Risiko einen Herzinfarkt zu erleiden hatten, als Männer aus deutlich ruhigeren Gebieten (Tages-Mittelungspegel bis 60 Dezibel). Bei Frauen war allerdings kein eindeutiger Zusammenhang des Herzinfarkttrisikos mit der Lärmbelastung feststellbar.

Den Pegel von 65 dB(A) tags gilt es im bebauten Außenwohnbereich zu unterschreiten. Dabei sind die Tagpegel nicht bspw. mittels einer Vollverglasung einer Loggia einzuhalten, sondern unter Berücksichtigung von geöffneten Elementen, d.h. einer Anbindung nach außen.

Durch die im Bebauungsplan hierfür getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen -Schallschutz- vom 10. März 2000 (Amtl. Anz. Seite 2297, 2306 und 2318) maßgebend.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde aufgrund einer Stellungnahme eine weitere lärmtechnische Untersuchung zur Klärung der Zulässigkeit einer Wohnnutzung am Westufer des Kaufhauskanals durchgeführt (s. Anlage 4). Dabei wurde neben den gewerblichen Immissionen auch die zusätzliche Belastung durch den Verkehrslärm einbezogen (LTU aus dem Jahre 2006). Demnach ist hier mit Verkehrsgereäuschen in ähnlicher Lautstärke wie durch Gewerbe und Hafennutzung zu rechnen. Neben dem schalltechnischen Einfluss der Blohmstraße und des Kanalplatzes wirken zusätzlich die Emittenten des Straßen- und Schienenverkehrs von Süden auf die Flurstücke ein. Aufgrund der Belastungen aus Verkehr und Gewerbe können Wohnnutzungen zwischen dem Kaufhauskanal und der Blohmstraße nur im nordöstlichen Teilbereich (rückwärtiger Bereich der Flurstücke 812, 813, 814) ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2).

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde aufgrund geänderter Planungen bzgl. der Verlegung der Hauptverkehrsstraßenführung durch den Binnenhafen (Planverfahren Harburg 63) eine gesamt-lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

Der Bereich zwischen Kaufhauskanal und Harburger Schloßstraße kann durch die Verkehrsverlagerung deutlich entlastet werden, wobei tagsüber die Beurteilungspegel deutlich gesenkt werden. Nachts erfahren die Gebäude an der Schloßstraße ebenfalls eine deutliche Entlastung, jedoch werden an den Fassaden künftiger Gebäude mit Ausrichtung zur Harburger Schloßstraße noch Beurteilungspegel von nachts 60 dB(A) erreicht bzw. geringfügig überschritten. Eine Wohnnutzung entlang der Harburger Schloßstraße ist jedoch nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn der Außenpegel nachts unter 60 dB(A) liegt. Um dort eine Wohnnutzung zu ermöglichen, sind weitere flankierende Maßnahmen erforderlich. Es wird deshalb festgesetzt, dass auf den mit „(F)“ bezeichneten Kerngebietsflächen Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Außenpegel nachts vor den Fenstern der Schlafräume unterhalb von 60 dB(A) liegen. Kinderzimmer und Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen (vgl. § 2 Nummer 3).

Dies kann entweder durch architektonische Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) oder der Verringerung des Lärms durch Verkehrsverlagerungen (Siehe oben) bzw. aufgrund straßenverkehrsrechtlicher Maßnahmen (z.B. LKW-Fahrverbot, Tempo-30-Zonen) erreicht werden. Aufgrund der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchungen wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels, entlang der Harburger Schloßstraße Wohnnutzungen zu ermöglichen, folgende Festsetzung getroffen:

In den Kerngebieten sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Auf den mit „(A)“ und - unbeschadet der Nummer 3 dieser Verordnung - „(F)“ bezeichneten Kerngebietsflächen sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, sofern durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A)

während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für den Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird (vgl. § 2 Nummer 4)

Ziegelwieskanal

Darüber hinaus wurde in einer weiteren lärmtechnischen Untersuchung geprüft, unter welchen Voraussetzungen eine Kerngebietsausweisung am Ziegelwieskanal auch unter lärmtechnischen Bedingungen festgesetzt werden kann, mit folgendem Ergebnis:

Die geplanten Bürogebäude am Ziegelwieskanal sowie dem ebenfalls untersuchten visionären Bürogebäude „Shark-Tower“ sind am Tag um 2-3 dB stärker von durch das angrenzende Hafengewerbe ausgehenden Lärm betroffen als die Richtwerte der TA Lärm dies für Gebäude in einer Kerngebietsnutzung zulassen. Für die Büronutzungen am Ziegelwieskanal ist aufgrund der gewerblichen oder industriellen Lärmbelastungen ein ausreichender Schallschutz durch aktive Maßnahmen sicherzustellen. Da Schallschutzwände oder -wälle als wirksame Maßnahmen nicht geeignet sind, ist ein ausreichender Schutz durch geeignete Maßnahmen vor der Fassade umzusetzen. Dieser kann in Form von Vorhangfassaden oder verglaste Außenbauteile (Wintergärten, Loggien) erfolgen. Dabei ist erforderlich, dass sämtliche Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Büros), durch verglaste Vorbauten oder Vorhangfassaden geschützt werden. Hierzu wird im Bebauungsplan ein 30m breiter Streifen, gemessen von der östlichen Wasserkante des Ziegelwieskanals, gekennzeichnet und eine entsprechende textliche Festsetzung in die Verordnung aufgenommen. Diese Festsetzung gilt ebenfalls für ein ggf. im Ziegelwieskanal vorgesehene Bürogebäude (Shark-Tower).

In dem mit (C) bezeichneten Bereich am Ziegelwieskanal sind an allen Gebäudeseiten außer an lärmabgewandten Seiten vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen Büroräumen, Vorhangfassaden, verglaste Vorbauten (zum

Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Alternativ können Fenster, die nicht mit den in Satz 1 genannten Maßnahmen geschützt werden, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Umspannwerk (Vattenfall)

Der Baukörper des Umspannwerkes hat an der nördlichen Seite offene Transformator-kammern. In diesen stehen Großtransformatoren, die entsprechend der betrieblichen Anforderungen unterschiedliche Schallemissionen aufweisen. Die auftretenden maximal zulässigen Immissionen entsprechen den heutigen Erfordernissen der TA Lärm. Entsprechend der TA Lärm können an den Grundstücksgrenzen die maximal zulässigen Immissionen auftreten. Die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen wurde im Rahmen des Planverfahrens geprüft; negative Auswirkungen auf das Umfeld sind jedoch weder bekannt noch zu erwarten.

5.11 Geruch

Das Plangebiet ist Geruchsimmissionen ausgesetzt, die durch angrenzende Betriebe und Betriebe der Umgebung verursacht werden. Als Geruchsquellen im Umfeld des Planungsgebietes sind neben Futtermittelbetrieben, Nahrungsmittelbetriebe, Raffinerien und Tanklager vorhanden.

Im Oktober 2004 wurde ein Geruchsgutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Harburg 67/ Heimfeld 47 (Schloßinsel) auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3940 für die Bewertung der Geruchsimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durchgeführt. Aufgrund der räumlichen Nähe kann diese Bewertung auf das Plangebiet übertragen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die derzeitige Geruchssituation im Plangebiet durch den Einfluss der Geruchsqualität „Futtermittel“ geprägt wird, deren Quellen außerhalb des Untersuchungsgebietes vermutlich in westlicher aber auch in nördlicher Richtung liegen. Die weiteren relevanten Geruchsqualitäten treten dagegen nur räumlich stark begrenzt (Gewürze/Tee und Holz) und/oder in vergleichsweise geringeren Zeitanteilen (Raffinerie/ Gummi) auf. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Geruchsimmissionen im Plangebiet insbesondere für Futtermittel die Immissionswerte

der GIRL und damit die Erheblichkeitsschwelle nach Bundes-Immissionsschutzgesetz deutlich überschreiten. Obwohl die GIRL in Hamburg nicht eingeführt ist, wurde das Gutachtenergebnis hieran orientierend beurteilt.

Die festgestellten Gerüche sind als nicht gesundheitsschädigend und nicht stark beeinträchtigend eingestuft worden und haben bislang in der zum Plangebiet gewerblich-industriell geprägten Nachbarschaft keine Beschwerden hinsichtlich der subjektiven Wahrnehmung einer Geruchsbelästigung geführt. Die vorgefundene Geruchsbelastung ist nahezu identisch mit der Größenordnung der Geruchsbelastung des festgestellten Bebauungsplans Harburg 59. In diesem Bebauungsplan wurde eine Vereinbarkeit der ermittelten Geruchsbelastung mit dem Nutzungsziel – in den Kerngebietsflächen anteilige Wohnnutzungen festzusetzen – gesehen.

Darüber hinaus wird angestrebt für die zulässige Wohnnutzung auf den mit (A) bezeichneten Flächen des Kerngebietes im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu regeln, dass Duldungsverpflichtungen zu vereinbaren sind.

5.12 Störfallverordnung

In dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (SFK/TAA-GS-1) werden Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden vorgegeben, um den beteiligten Planungs- und Immissionschutzbehörden zu helfen, die Vorgaben des Art.12 der Seveso-II-Richtlinie, der Baunutzungsverordnung und des § 50 BImSchG zu erfüllen und eine sachgerechte Abwägung vorzunehmen hinsichtlich des planungsrechtlichen Grundsatzes, miteinander nicht verträgliche Nutzungen angemessen zu trennen.

Bei Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsempfehlungen kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass die durch einen schweren Unfall im Betriebsbereich hervorgerufenen Auswirkungen unter den getroffenen Annahmen für den Menschen nicht zu einer ernststen Gefahr in Sachen des § 2 Nr. 4 der Störfall-Verordnung führen können.

Eine Überprüfung der außerhalb des Bebauungsplanbereichs gelegenen Störfallbetriebe hat ergeben, dass aufgrund der Lagerung von brennbaren Gasen in Druckgaspackungen innerhalb eines 200m-Kreises westlich der Straße Dampfschiffsweg keine schutzwürdigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG vorgesehen werden sollten.

Der Bebauungsplan trifft für den betroffenen Bereich im nordwestlichen Plangebiet (Ziegelwiesenkanal/ Lotsekanal) als nachrichtliche Übernahme Wasserfläche, so dass die Gesundheit einer großen Zahl von Menschen im Sinne der Störfallverordnung nicht beeinträchtigt werden kann.

5.13 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für diese gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Begrünungsmaßnahmen

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

In den Kerngebieten sind mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Weitere festgesetzte Anpflanzungen sind hierauf anrechenbar (vgl. § 2 Nummer 11). Mit dieser Festsetzung wird eine Verteilung der Grünstrukturen auf den Grundstücken und damit eine Durchgrünung des Gebietes und eine Gliederung des Ortsbildes erreicht. Die Festsetzung hat zum Ziel, die Baukörper durch ein auf die Grundstücksgröße abgestimmtes gleichmäßiges Grünvolumen zu ergänzen und somit zu einer Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes beizutragen. Des Weiteren wird mit dieser Festsetzung ein Mindestanteil an ökologisch wirksamen Vegetationsstrukturen, welche Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten bieten, sichergestellt.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung des Erscheinungsbildes, der Einbindung in die Umgebung sowie der Minderung negativer klimatischer Auswirkungen der Stellplatzanlagen auf das Umfeld. So wird durch die Anpflanzung von Bäumen ein ökologisch und optisch wirksames Grünvolumen geschaffen, das über Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk zur Minimierung negativer Wirkungen versiegelter Verkehrsflächen beiträgt. Im dem verdichteten Kerngebiet sind großkronige Bäume zu verwenden, um das für die klimatische und

gestalterische Wirksamkeit erforderliche Grünvolumen zu erzielen. Mit der Festsetzung, dass im Kronenbereich eines jeden Baums eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² anzulegen und zu begrünen ist, wird eine gute Entwicklung der Bäume gewährleistet.

In der Planzeichnung sind entlang dem westlichen Ufer des Kaufhauskanals Flächen für die Erhaltung des dortigen Gehölzbestandes, und entlang dem östlichen Ufer Flächen für die Erhaltung der Gehölze in Verbindung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzt. Die uferbegleitenden Gehölze stellen einen der wenigen Nahrungs- und Lebensräume für Tiere und Pflanzen innerhalb des ansonsten vegetationsarmen Gebiets dar. Zudem wird die für den Biotopverbund entlang des Kaufhauskanals wichtigste Komponente gesichert. Mit dem Erhaltungsgebot wird der für das Landschafts- und Ortsbild wertvolle Bestand gesichert. Die vorhandene Gehölzkulisse am Ufer vermittelt im Vergleich zu den beiden anderen Kanälen, die verbaute Ufer besitzen, einen naturnaheren Eindruck, was im Hinblick auf die vorgesehene Wohnbebauung östlich des Kanals eine Bereicherung des Wohnumfeldes darstellt. Das kombinierte Anpflanzungsgebot am Kaufhauskanal dient der Ergänzung des abschnittsweise lückigen Gehölzbestandes. Nach Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bestehen für Gewässer ein Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot. Hierzu zählt u. a. der Schutz un- bzw. teilverbauter Uferbereiche inklusive vorhandener Ufergehölze. Durch die geplante Ausweisung des Anpflanzungs- und Erhaltungsgebotes im Uferbereich des Kaufhauskanals wird dieser Forderung Rechnung getragen.

Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot in der Blohmstraße auf dem Flurstück 159 festgesetzten Bäume (Linden) prägen als Reste historisch vorhandener Straßenbegrünung in besonderer Weise den Bereich vor der historischen Klappbrücke.

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 13). Die festgesetzten Pflanzgrößen gewähren bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung eine hohe visuelle Wirkung und ein hohes Grünvolumen und stellen in kurzer Zeit eine attraktive Begrünung des Gebietes sicher. Durch die Wahl standortgerechter einheimischer Gehölze wird eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Gehölze und eine Anpassung an die vorhandene Vegetation gewährleistet; wildleben-

den Tieren wie Vögeln und Insekten werden artgerechte Lebensbedingungen geboten.

Für die festgesetzten Gehölze am Kaufhauskanal sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter der standortgerechten gewässerbegleitenden Gehölzpflanzung erhalten bleibt. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig. Dieses Verbot gilt nicht für Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Zusammenhang mit einer Sanierung des Ufers am Kaufhauskanal (vgl. § 2 Nummer 14). Der nach der Planzeichnung zu erhaltende Gehölzbestand am Kaufhauskanal bedarf dieses besonderen Erhaltungsgebots, da er aufgrund seiner bedeutenden Ausprägung eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hat. Der Gehölzbestand wirkt raumbildend und ortsbildprägend und vermittelt eine Naturnähe des Gewässers. Über die Orts- und Landschaftsbildfunktionen hinaus wird mit dem alten Baumbestand ein ökologisch hoch wirksames Grünvolumen erhalten, das über Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk zur Minimierung negativer Wirkungen versiegelter Flächen beiträgt. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die bedeutsamen uferbegleitenden Gehölzstrukturen auf Dauer zu sichern. Die Festsetzung, dass Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume, mit Ausnahme einer ggf. notwendigen Ufersanierung am Kaufhauskanal, außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig sind, dient dem Schutz des Wurzelraumes festgesetzter Bäume gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verletzungen oder Verlust der Baumwurzeln durch Abgrabungen. Der zu schützende Bereich ist dabei die gesamte durch die Baumkrone abgedeckte Bodenfläche, da hier die für den Baum wichtigen baumverankernden und baumversorgenden Wurzeln sich befinden. Die Festsetzung gewährleistet so die dauerhafte Erhaltung festgesetzter Bäume.

In den Kerngebieten sind Dächer von Gebäuden mit einer Neigung bis zu 20 Grad, bei denen die Fußbodenoberkante des obersten Geschosses nicht höher als 7 m über Gehweg liegt, mit Ausnahme technischer Aufbauten, Verglasungen und begehbaren Terrassen flächendeckend mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 15).

Diese Festsetzung wird aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für den Wasserkreislauf (Rückhaltung, Speicherung, verzögerte Ableitung von Niederschlägen), der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche) und der Biotopfunktion als Sekundärlebensraum für die

Pflanzen- und Tierwelt (Trockenvegetation, Insekten, Vögel) getroffen. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der von benachbarten höher gelegenen Bereichen aus einsehbaren Dachflächen (zukünftig wird ein Großteil der Dachflächen des Plangebietes durch die ermöglichten Gebäudehöhen einsehbar sein). Die Höhenfestsetzung nimmt hierbei Bezug auf das Ortsbild, indem die Einsehbarkeit aus der höher gelegenen Nachbarschaft gegenüber Kies- oder Bitumendächern nachhaltig verbessert wird. Bei einer Schichtstärke von mindestens 8 cm werden die ökologischen Funktionen der Extensivdachbegrünung und der Standort für die Anpflanzung einer arten- und strukturreichen Sedum-/Gras-/Kräutervegetation optimiert. Die Vorteile der extensiven Gründächer in den Kerngebieten rechtfertigen die im Einzelfall auftretenden zusätzlichen Kosten.

Garagendächer und Schutzdächer von Stellplätzen mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 16). Die geringere Stärke des Begrünungsaufbaus für Nebenanlagen ermöglicht eine ökologisch wirksame Begrünung unter Berücksichtigung eines möglichst geringen konstruktiven Aufwands.

Außenwände von geschlossenen Stellplatzanlagen sowie Pergolen auf Stellplatzanlagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 17). Die Festsetzungen dienen der grüngestalterischen Einbindung der Gebäude. Darüber hinaus dienen sie der Entwicklung zusätzlicher Biotopstrukturen und wirken durch Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung und eine Reduzierung der Abstrahlungswärme ausgleichend auf das örtliche Klima und die lufthygienischen Verhältnisse.

Die folgenden Festsetzungen werden in Hinblick auf den besonderen Artenschutz getroffen.

In den Kerngebieten sind für Fledermäuse im Falle von Abbruch oder Sanierung von Gebäuden geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Die Anzahl der Ersatzquartiere bemisst sich bei Abbruch oder Sanierung nach der Anzahl der durch die Maßnahme verloren gehenden Fledermausquartiere (vgl. § 2 Nummer 18). Mit der Festsetzung soll die nachgewiesene hohe Bedeutung des Plangebietes für die europarechtlich geschützten Fledermäuse erhalten werden – auch bei genehmigungs-/ zustimmungsfreien Vorhaben. So bieten ältere Gebäude durch ihre oftmals nischen- und fugenreichen Mauern Fledermausarten wie der im Plangebiet vorkommenden Zwergfledermaus und der potenziell vorkommenden Breitflügelfledermaus geeignete Quartiere.

Bei Neubauten sind diese Rückzugsmöglichkeiten in der Regel nicht mehr vorhanden. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die bei Abriss bestehender Gebäude vernichteten Quartiere für Fledermäuse ersetzt werden. Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, ist daher vor Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten an Gebäuden zu prüfen, ob Quartiere der streng geschützten Fledermausarten vorhanden sind. Sollten Quartiere vorhanden sein, können durch vergleichsweise einfache Ausgleichsmaßnahmen (Bereitstellung von künstlichen Ersatzquartieren) die ökologischen Funktionen erhalten bleiben und das Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG vermieden werden. Art, Anzahl sowie die entsprechenden Stellen für die Anbringung der Ersatzquartiere sind im Einzelfall durch eine Fachkraft zu prüfen und konkret festzulegen. Dabei spielen insbesondere Kriterien wie: Verlust vorhandener Quartiere, Art und Umfang der Sanierung, Art der Neubaukonzeption, Ausrichtung der Gebäude sowie Möglichkeit der Integration von Ersatzquartieren an bzw. in die Gebäude eine Rolle. Bei entsprechender Einigung mit Nachbarn / Anliegern ist es möglich, die zu schaffenden Ersatzquartiere auch in anderen Bereichen innerhalb bzw. im unmittelbaren Randbereich des Plangebietes herzustellen. Im Fall vorhandener Sommerquartiere ist zudem zu beachten, dass Arbeiten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März auszuführen sind. Im Falle vorhandener Winterquartiere von Fledermäusen sind Arbeiten nur in der Zeit vom 15. März bis 30. September durchzuführen. Damit ist sichergestellt, dass dem Bebauungsplan keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen.

In den Baugebieten sind Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdrucklampen oder Natrium-Hochdrucklampen auszustatten. Die Leuchtanlagen sind so zu erstellen, dass sie geringstmöglich in Grünflächen beziehungsweise Außenbereichsflächen einwirken (vgl. § 2 Nummer 19). Die künstliche Beleuchtung hat vielfältige Auswirkungen auf nachtaktive Tiere: Eine Vielzahl von nachtaktiven Insekten werden von künstlichen Lichtquellen aller Art angezogen, verlassen ihren eigentlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen „Aufgaben“ wie Nahrungs- oder Partnersuche gehindert. Für viele der Insekten sind die Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Todesfallen. Die große Zahl der Individuenverluste kann zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle führen. Dies wiederum hat dann weitgehende Auswirkungen auf das gesamte lokale ökologische Gleichgewicht (z. B. Nahrungsketten, Blütenbestäubung).

Besonders der UV-Anteil im Licht der konventionellen Außenbeleuchtung zieht Insekten an. Als insektenfreundliche und ökonomische Alternative bieten sich bspw. Natrium-Hochdrucklampen an. In deren Licht fehlen die UV-Wellenlängen weitgehend, so dass solche Leuchten rd. 80 % weniger Insekten an als die konventionellen Außenlampen anziehen. Noch günstiger für die Insektenwelt sind Natrium-Niederdrucklampen, allerdings sind in ihrem gelben Licht keine Farben erkennbar. Zudem ist der Einsatz von LED-Beleuchtung möglich.

In den Baugebieten sind für den Haussperling und den Mauersegler im Falle von Abbruch oder Sanierung von Gebäuden geeignete Nisthilfen zu schaffen. Die Anzahl der Nisthilfen bemisst sich bei Abbruch oder Sanierung nach der Anzahl der durch die Maßnahme verloren gehenden Nisthabitate (vgl. § 2 Nummer 20). Ältere Gebäude bieten durch ihren Nischen- und Fugenreichtum in Dach und Fassade den im Plangebiet vorkommenden Vogelarten Haussperling und Mauersegler geeignete Brutquartiere. Als Folge von Abriss oder Sanierung der Gebäude kommt es in der Regel zum Verlust derartiger Habitatstrukturen. Hinzu kommt, dass bei Neubauten - infolge moderner Bauweisen - derartige Bruthabitate in der Regel nicht mehr vorhanden sind, so dass für Haussperling und Mauersegler Nistmöglichkeiten verloren gehen werden. Wenn an Gebäuden, die zum Abriss bzw. zur Sanierung anstehen, Vögel leben, werden in den meisten Fällen die Verbote des § 44 BNatSchG berührt. Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszuschließen, ist daher vor Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten an Gebäuden zu prüfen, ob an den Gebäuden Vögel leben. Sollten Nisthabitate vorhanden sein, können durch vergleichsweise einfache Ausgleichsmaßnahmen (Bereitstellung künstlicher Nisthilfen) die ökologischen Funktionen erhalten bleiben und das Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG vermieden werden. Sanierungen die in der Regel Beeinträchtigungen vorhandener Vögel hervorrufen sind bspw: Ausbau/Wärmedämmung von Dächern/Dachböden, Fassadensanierungen mit Ver fugungen von Spalten und Ritzen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die durch Abriss oder Sanierung bestehender Gebäude vernichteten Quartiere für Haussperling und Mauersegler ersetzt und ergänzt werden. Art, Anzahl sowie die entsprechenden Stellen für die Anbringung der künstlichen Nisthilfen sind im Einzelfall durch eine Fachkraft zu prüfen und konkret festzulegen. Dabei spielen insbesondere Kriterien wie: Verlust vorhandener Nisthabitate, Art und Umfang der Sanierung, Art der Neubaukonzeption, Höhe und Ausrichtung der Gebäude sowie Möglichkeit der Integration von Nisthilfen an bzw. in die Gebäude eine Rolle. Bei entsprechender Einigung mit Nachbarn / Anliegern ist es möglich, die zu schaffenden

Nisthabitate auch in anderen Bereichen innerhalb bzw. im unmittelbaren Randbereich des Plangebietes herzustellen. In Bezug auf den Schutz der europäischen Vogelarten sind Sanierungs- und Abbrucharbeiten bei Gebäuden sowie Umbaumaßnahmen an Kaimauern, die Brutplätze von Vögeln beherbergen, nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen, um dem Tötungsverbot gem. § 44 BNatSchG zu entsprechen.

Maßnahmen zum Schutz von Gewässern

Die im Plangebiet vorhandenen Regenwassersiele sind ausgelastet, so dass kein weiteres Niederschlagswasser aufgenommen werden kann (vgl. hierzu Pkt. 5.7). Es wird daher § 2 Nr.9 Satz 1 aufgrund von § 9 Abs.4 des hamburgischen Abwassergesetzes festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Flurstücken mit Belegenheit zum Gewässer direkt in die Harburger Hafenanäle abzuleiten ist. Zum Schutz der Gewässer wird zudem festgesetzt: Niederschlagswasser, das mit belasteten Böden in Kontakt kommt, ist nach Stand der Technik vorzureinigen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2). Rechtsgrundlage für den Schutz der Gewässer vor Schadstoffeinträgen ist BNatSchG § 9 Abs. 3 Nr. 4 e.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Harburg 61 / Heimfeld 45 werden rechtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da alle aufgrund der Festsetzungen möglichen Eingriffe bereits durch den heutigen planrechtlich gültigen Zustand (Hafen-/Industriegebiet) zulässig sind. Die Verwirklichung der Festsetzungen begründet somit keinen Eingriffstatbestand und von daher auch kein Ausgleichserfordernis, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (§ 1a (3), Satz 5 BauGB) und das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung in keinem Fall überschritten wird.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ergeben sich vor allem Veränderungen der Blickbeziehungen und des Ortsbildes durch die zulässige Höhe einiger baulicher Anlagen von 65 m.

Positive Wirkungen für Natur und Landschaft ergeben sich langfristig durch die festgesetzten Anpflanzgebote, durch die eine Durchgrünung des Gebietes stattfindet. Da bei Nutzungsänderungen, z. B. von Gewerbe zu Wohnen, eine Bodensanierung bzw.

ein Bodenaustausch notwendig wird, werden sich auch langfristig positive Wirkungen auf den Boden und das Grundwasser ergeben.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teil des Ersten Kapitels des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und werden in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem §§ 45 und 79 Baugesetzbuch neu geordnet.

8. Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der

- Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141),
- Baustufenplan Heimfeld vom 25. Februar 1958 (HmbGVBl. S. 59),
- Teilbebauungsplan TB 241 vom 29. März 1955 (HmbGVBl. S. 155),
- Bebauungsplan Harburg 25/ Heimfeld 18 vom 14. November 1967 (HmbGVBl. S. 311)

aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

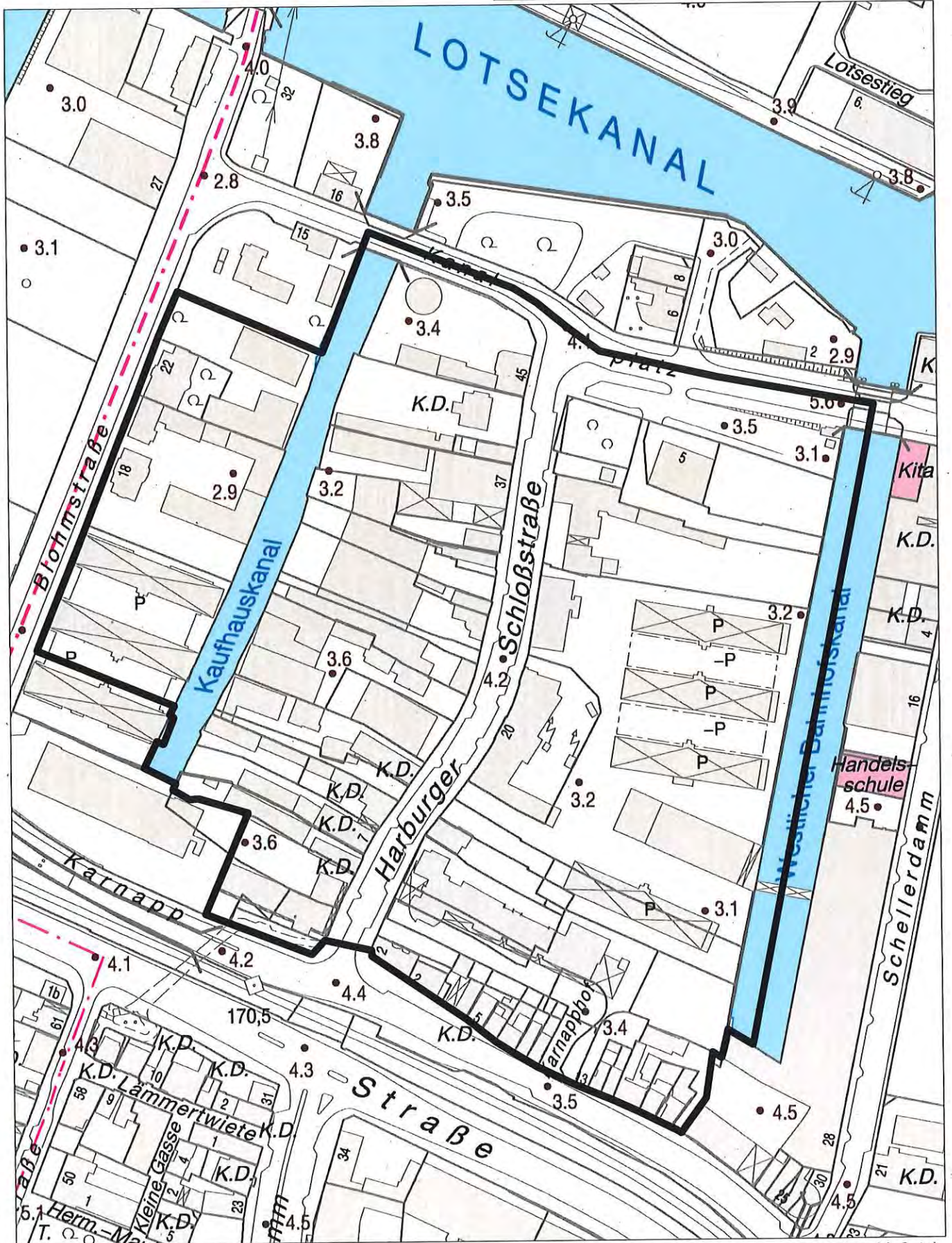
Das Plangebiet ist etwa 178.230 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 29.375 m² (davon neu etwa 1.950 m²) und für eine Versorgungsfläche etwa 5.130 m² benötigt.

9.2 Kostenangaben

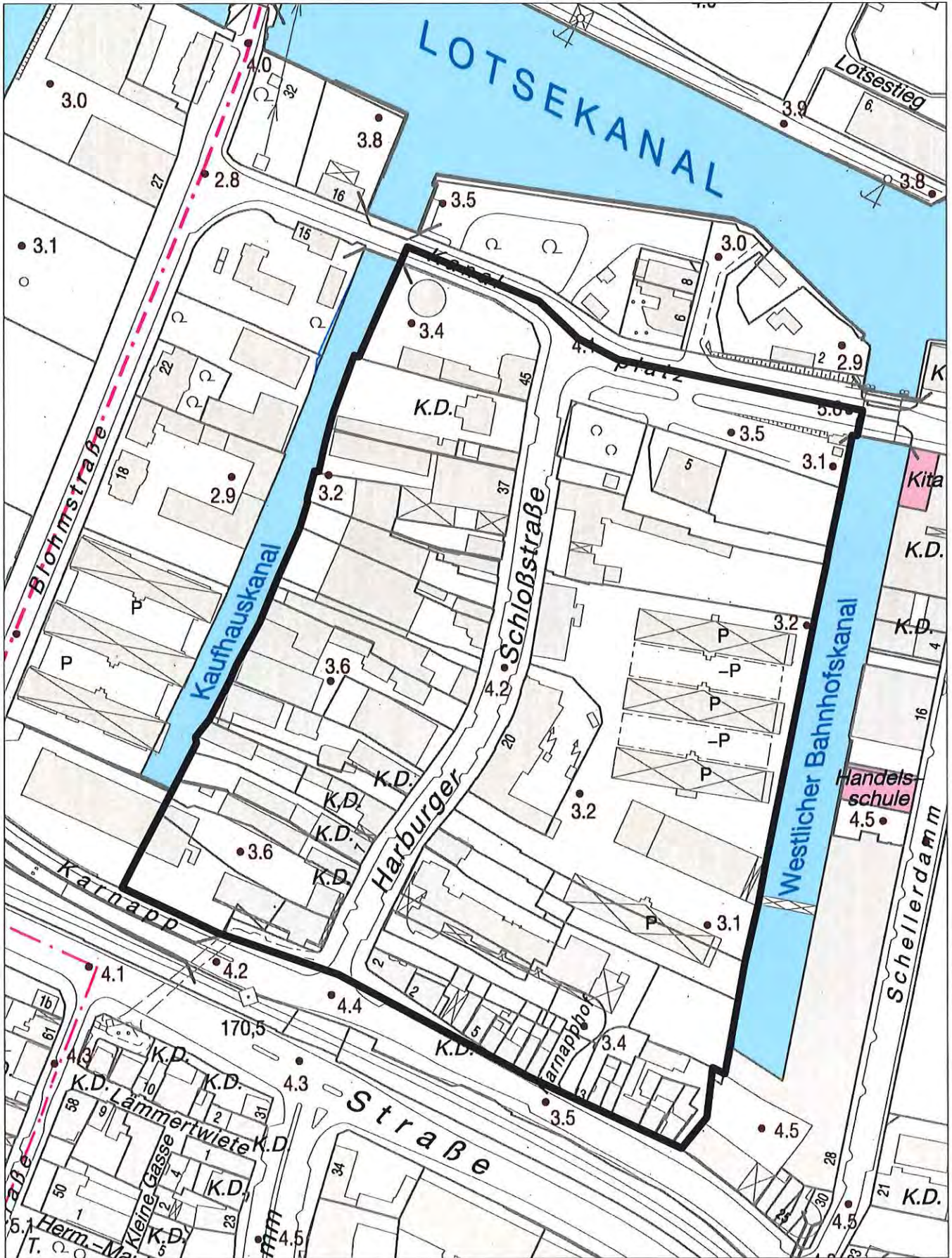
Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Kosten werden durch die Erweiterung der Straßenverkehrsflächen, Herrichtung der Gehrechte und die Belastung der betroffenen Grundstücke entstehen.

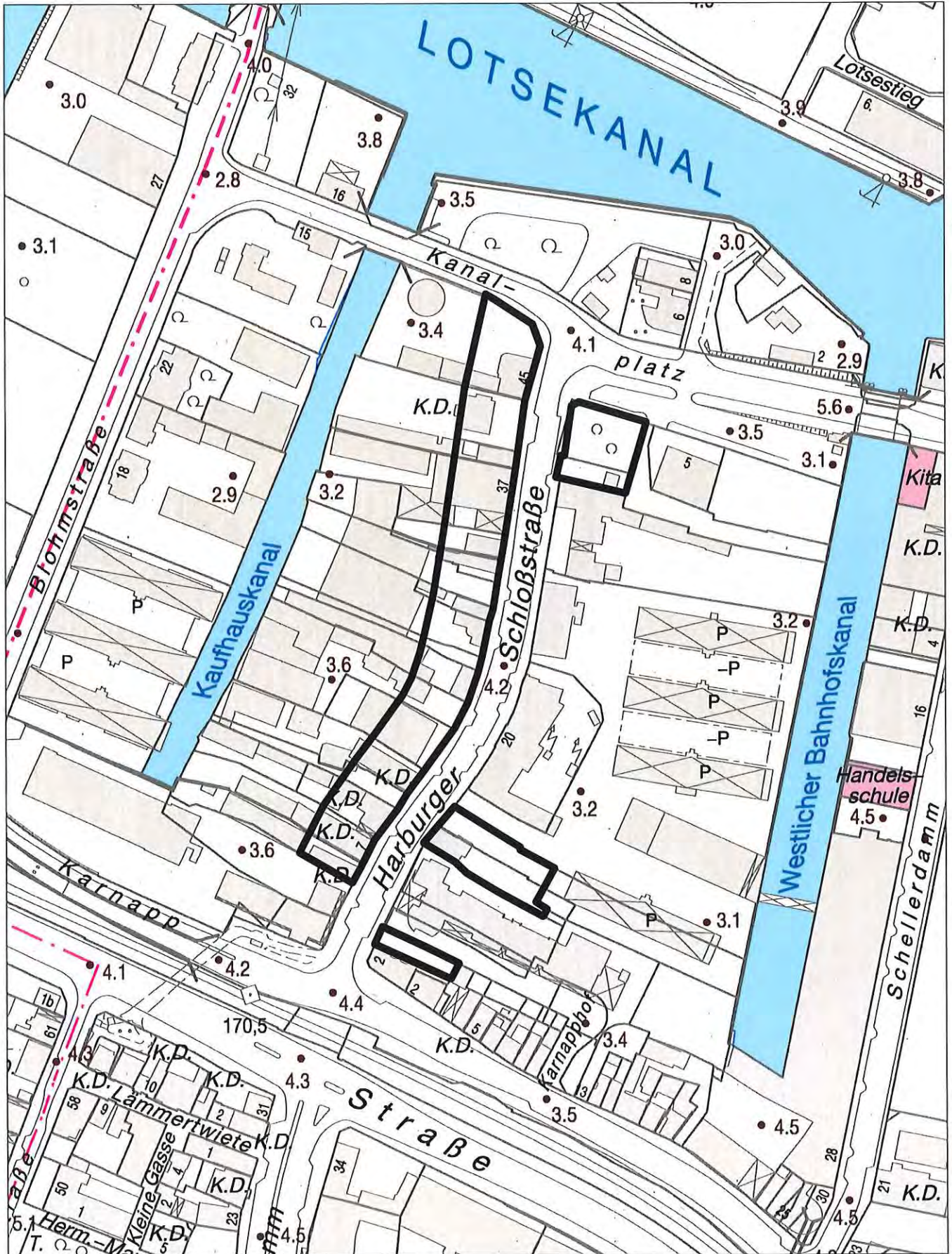
ANLAGE 1 zur Begründung des Bebauungsplans
Harburg 61 / Heimfeld 45
ERHALTUNGSBEREICH



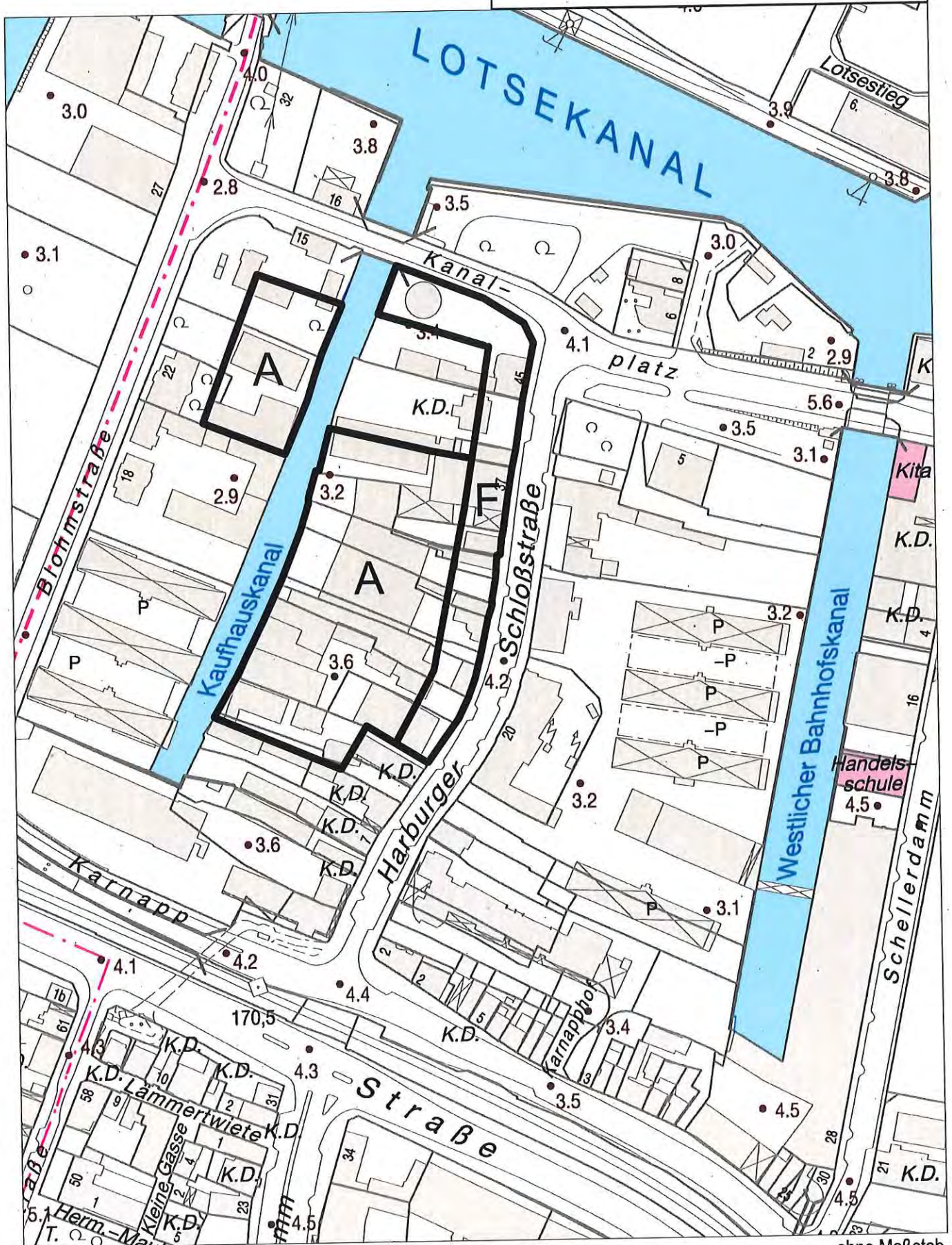
ANLAGE 2 zur Begründung des Bebauungsplans
Harburg 61 / Heimfeld 45
ARCHÄOLOGISCHE VORBEHALTSFLÄCHE



ANLAGE 3 zur Begründung des Bebauungsplans
Harburg 61 / Heimfeld 45
GRABUNGSSCHUTZGEBIET



**ANLAGE 4 zur Begründung des Bebauungsplans
Harburg 61 / Heimfeld 45
WOHNNUTZUNGSGRENZE**



ohne Maßstab