

**Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Harburg 71 (Sand West)**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Kampfmittelverdacht	5
3.2.3	Baumschutz	5
3.2.4	Artenschutz	6
3.2.5	Umweltprüfung	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	6
3.3.1.1	„Vertrag für Hamburg“ und Wohnungsbauprogramm	6
3.3.1.2	Rahmenprogramm Integrierter Stadtteilentwicklung (RISE)	7
3.3.1.3	Masterplan City Harburg	7
3.3.2	Wettbewerb	7
3.3.3	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	8
3.4	Angaben zum Bestand	8
3.4.1	Lage und Größe des Plangebiets	8
3.4.2	Landschaftsplanerischer Bestand	8
3.4.2.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	8
3.4.2.2	Schutzgut Boden	9
3.4.2.3	Schutzgut Wasser	9
3.4.2.4	Schutzgut Klima / Luft	9
3.4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
3.4.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	11
3.4.3	Erschließungssituation, ÖPNV	11
3.4.4	Versorgung	11
3.4.5	Umfeld des Plangebiets	11
4	Planinhalt und Abwägung	12
4.1	Städtebauliches Konzept	12
4.2	Urbanes Gebiet	13
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise ...	16

4.2.3	Städtebauliche Dichte	18
4.2.4	Kinderspiel und Freizeitflächen	22
4.2.5	Auskragung	23
4.2.6	Abstandsflächen.....	23
4.2.7	Balkone und Terrassen	24
4.3	Straßenverkehrsflächen, Geh- und Leitungsrecht.....	24
4.3.1	Straßenverkehrsflächen	24
4.3.2	Geh- und Leitungsrecht.....	25
4.4	Ruhender Verkehr und Fahrradabstellanlagen.....	26
4.5	Wertstoffsammelanlagen.....	27
4.6	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	28
4.6.1	Lärmschutz	28
4.6.2	Verschattung.....	28
4.6.3	Klimaschutz.....	29
4.7	Entwässerung	30
4.7.1	Schmutzwasser.....	30
4.7.2	Regenwasser	30
4.8	Belange von Natur und Landschaft	30
4.9	Abwägungsergebnis.....	31
4.10	Kennzeichnungen	32
5	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	32
6	Aufhebung bestehender Pläne.....	32
7	Flächen- und Kostenangaben.....	33
7.1	Flächenangaben.....	33
7.2	Kostenangaben	33

1 Anlass der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Harburg 71 hat die Zielsetzung, im Bereich südlich der Straße „Sand“, westlich des Marktplatzes, nördlich des bestehenden Ärzteentrums und östlich der Straße „Neue Straße“ ein Wohn- und Geschäftsgebäude zu ermöglichen.

Anlass der Planung sind die Umgestaltung und Aufwertung des östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Marktplatzes. Das Plangebiet ist angesichts seiner zentralen und gut erschlossenen Lage untergenutzt und die gegebenen Standortpotenziale werden nicht ausgeschöpft. Auch die städtebauliche Qualität der Bebauung wird der zentralen Lage des Plangebiets nicht gerecht. Im Zuge der Entwicklung angrenzender Bereiche soll daher die derzeit untergenutzte Fläche, auf der zum Teil marode Bausubstanz vorhanden ist, für eine Wohn- und Gewerbebenutzung mit einer dem Standort angemessenen baulichen Dichte geschaffen werden. Der Gebäudekomplex soll gleichzeitig als neue bauliche Kante zum Marktplatz fungieren. Nachdem für das Plangebiet bereits ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt wurde, wird nun durch den Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die Entwicklung der Fläche gelegt.

Wegen seiner räumlichen Lage in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen gemischt genutzten Quartieren, der herausragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der besonderen Lagequalität unmittelbar im Zentrum Harburgs ist das Grundstück gut für eine kombinierte Wohn- und Gewerbebenutzung geeignet. Es ergibt sich damit die Chance für eine behutsame Nachverdichtung und somit die Stärkung der vorhandenen gemischten Funktionen im Quartier.

Die Durchführung dieses Projekts steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Wohnungsbauprogramms Harburg 2017. Demnach ist Geschosswohnungsbau auf dem Grundstück geplant, wobei 30 % der Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden sollen. Zusätzlich ist bereits im Wohnungsbauprogramm das Ziel der Schaffung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss verankert.

Da die planerische Zielsetzung auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Harburg 71 erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 0,3 ha.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Da die erste Veröffentlichung im Internet (Öffentliche Auslegung) des Bebauungsplans nach § 3 Absatz 2 BauGB vor dem 23. Juni 2021 erfolgt ist, ist auf ihn nach § 25e Baunutzungsverordnung diese Verordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) mit den bis dahin geltenden Vorschriften anzuwenden.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher die Planung konkretisiert. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es einen Durchführungsvertrag, der ergänzende Regelungen (siehe Kapitel 5) sowie eine Umsetzungsverpflichtung enthält.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor:

- es handelt sich um die Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), liegt unter 20.000 m² und es sind hierbei auch keine Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 153 S. 1,5), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen, und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Trotz der planungsrechtlichen Möglichkeit der Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens durch Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll lediglich auf die Möglichkeit des Verzichts auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie auf die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zurückgegriffen werden.

Auch wenn von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird, somit keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG, der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) sowie der Baumschutz nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81), bleiben unberührt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 02/18 vom 10. Juli 2018 (Amtl. Anz. S. 1503) eingeleitet. Eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit Bekanntmachung vom 28. Juni 2019 (Amtl. Anz. S.848). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung vom 1. September 2017 (Amtl. Anz. S. 1501) am 18. September 2017 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 10. Juli 2018 (Amtl. Anz. S. 1503) in der Zeit vom 23. Juli bis einschließlich 31. August 2018 stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung gab es aufgrund der hochbaulichen Detailplanung durch den Vorhabenträger kleinere Änderungen am Vorhaben- und Erschließungsplan, die zu keinen Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans geführt haben. Durch die Änderung der Planung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die eingeschränkte Beteiligung hat nach der Bekanntmachung vom 28. Juni 2019 (Amtl. Anz. S. 848) in der Zeit vom 8. Juli bis einschließlich 16. August 2019 stattgefunden, die Vorschrift des § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde beachtet.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Urbanen Gebietes zur planungsrechtlichen Sicherung einer Wohnnutzung in Kombination mit Einzelhandel und/oder Gastronomie entspricht somit den Zielen des geltenden Flächennutzungsplans.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt analog zur vorhandenen baulichen Nutzung das Milieu „verdichteter Stadtraum“ dar. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Landschaftsachse. Unter anderem soll dadurch der Ausbau durchgängiger Grünzonen von der inneren Stadt bis in die großflächigen Landschaftsräume gesichert werden. Für die Flächen wird weiterhin die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt, welche vorrangig die Wiederherstellung von Mindestqualitäten für Boden, Wasser sowie Klima/Luft als Entwicklungsziele definiert.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für das Plangebiet den städtisch verdichteten Bereich „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dar.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Harburg 31, in der Fassung vom 2. März 1970, der das Plangebiet als Kerngebiet und als sonstige Straßenverkehrsfläche „Marktplatz“ festsetzt.

3.2.2 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) vom 30. Dezember 2005 (HmbGVBl. Nr. 45), geändert am 08. Juli 2014 (HmbGVBl. Nr. 37, S. 289), ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Absatz 2 KampfmittelVO).

3.2.3 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81).

3.2.4 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Dies betrifft die zeitlichen Regelungen für die Fällung von Baumbestand sowie für die Rodung von Strauch- und Heckenbestand.

3.2.5 Umweltprüfung

Auf der Grundlage von § 13a Absatz 1 BauGB kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Für Plangebiete mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² sieht der Gesetzgeber eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB vor. Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) wäre dann zu ermitteln, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Da das gesamte Plangebiet einschließlich der in den Plangeltungsbereich einbezogenen angrenzenden Straßenverkehrsflächen lediglich die Größe von etwa 3.000 m² erreicht und da keine Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen sind, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls bzw. eine Umweltprüfung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

3.3.1.1 „Vertrag für Hamburg“ und Wohnungsbauprogramm

2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich erstmals mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. 2016 wurde in einer Fortführung des Vertrags die damalige Zielvereinbarung von 6.000 Wohnungen auf 10.000 Wohnungen erhöht. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs vor, 30% dieser neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, erarbeiten die Bezirke jährlich jeweils ein Wohnungsbauprogramm. Der Bezirk Harburg strebt mit einem mit der Politik und den Fachbehörden diskutierten und in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Harburg 2017“ an, der vertraglichen Verpflichtung von jährlich 800 genehmigten Wohnungen nachzukommen. Das Wohnungsbauprogramm soll die weitergehende wohnbauliche Entwicklung des Bezirks unterstützen.

Die Fläche im Plangebiet wurde als Potenzialfläche in das Wohnungsbauprogramm aufgenommen. Mit etwa 75-80 neuen Wohnungen kann das Vorhaben einen Beitrag zur Erreichung der bezirklichen Wohnungsbauziele in zentraler Lage leisten.

Anlässlich der Vereinbarungen im "Bündnis für das Wohnen" wurde zudem das sogenannte Eckpunktepapier¹ von den Staatsräten der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)

¹ „Eckpunkte anlässlich der Vereinbarung im Bündnis für das Wohnen in der 21. Legislaturperiode“ vom 17.05.2016

sowie der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) unterzeichnet. Darin sind unter anderem für die künftige Arbeit Ziele in Bezug auf bezahlbaren Wohnungsneubau, Energieeffizienz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Wohnungsneubau, die Priorität von Innenentwicklung vor Außenentwicklung und die angemessene Berücksichtigung von Belangen des Naturschutzes und des Erhalts von Freiflächen definiert.

3.3.1.2 Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)

Das RISE hat das Ziel, die Lebensqualität in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf zu verbessern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

Das Plangebiet ist seit dem Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung im März 2016 ein Maßnahmenggebiet der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB und Teil des 216 ha großen Fördergebietes „Harburger Innenstadt/Eißendorf Ost“.

Die Maßnahmen zielen darauf ab, die Harburger Innenstadt als aktives Zentrum zu qualifizieren. Die Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes und die anschließende Projektumsetzung soll die Innenstadt bis 2023 zu einem attraktiven, belebten und urbanen Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und Versorgungsfunktion transformieren. Insbesondere der Anteil der Wohnnutzung soll dabei erhöht werden.

Der Prozess sieht die intensive Beteiligung der Bürger und von lokalen Akteuren aus Wirtschaft und Verwaltung vor. Das Startprojekt ist die Neugestaltung des Markplatzes, welcher östlich an das geplante Gebäude angrenzt. Das Vorhaben ist aufgrund der räumlichen Lage ein Bestandteil dieses Entwicklungsprozesses.

3.3.1.3 Masterplan City Harburg

Die Harburger Innenstadt wurde 2010 in dem entsprechenden Masterplan als urbaner Raum mit städtebaulicher Qualität mit innenstadttypischen, wenngleich ausbaufähigen Bestandsfunktionen beschrieben. Für das dem Plangebiet zugeordnete, strategische Ziel ist eine funktionale Stabilisierung und Stärkung des city-typischen, in Teilen durchaus oberzentralen Nutzungsmixes formuliert worden. Neben dem Ausbau der Bestandsfunktion und einer attraktiveren Stadtgestaltung im öffentlichen Raum ist die Ergänzung neuer Wohnangebote ein elementarer Bestandteil des Masterplans.

In einem städtebaulichen Vertiefungsentwurf wurde außerdem eine mögliche Weststrandbebauung und damit eine bauliche Fassung bei gleichzeitiger Aufwertung des Harburger Marktplatzes überprüft. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben weicht von dem städtebaulichen Entwurf in seiner baulichen Gestaltung zwar etwas ab, hält an den grundsätzlichen Zielen der Schaffung einer räumlichen Kante im Westen des Marktplatzes, der Aufwertung und Belebung des Stadtraumes sowie der Realisierung eines gemischt genutzten Gebäudes fest.

3.3.2 Wettbewerb

Im Rahmen des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs „Am Sand“ wurde im Zeitraum von Januar bis April 2017 nach qualitätvollen Lösungen für eine Wohn- und Gewerbenutzung für die Weststrandbebauung des Harburger Marktplatzes gesucht. Es wurde ein Entwurf prämiert, der den städtebaulichen und freiraumplanerischen Anforderungen des Standorts in besonderer Weise gerecht wird. Dieser Entwurf wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Harburg 71 planungsrechtlich abgesichert. Das Wettbewerbsergebnis beziehungsweise die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption ist in Kapitel 4.1 der Begründung dargestellt.

3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Harburg 71 durchgeführt:

- Vermessung: Lage- und Höhenplan mit Baumaufmaß (August 2016)
- Landschaftsplanung: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Landschaftsplanerischer Bestandskarte im Maßstab 1:500 mit Darstellung des flächendeckend erfassten aktuellen Biotop-, Nutzungstypen- und Baumbestandes (September bzw. November 2017)
- Entwässerung: Oberflächenentwässerungskonzept (November 2017)
- Lärm: Lärmtechnische Untersuchung (April 2018) und ergänzende Stellungnahme (April 2019)
- Verschattung: Verschattungsstudie (September 2017)
- Verkehr: Erschließungsplanung (Juli 2018)

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Bezirks Harburg im Stadtteil Harburg (Ortsteil 702). Es befindet sich in einer städtebaulich eingebundenen und räumlich präsenten Lage unmittelbar an der S-Bahnstation „Harburg Rathaus“ sowie westlich direkt angrenzend des Harburger Marktplatzes. Die Fläche östlich des Vorhabengebietes wird an sechs Tagen in der Woche als Marktplatz genutzt und ist durch die historische Entwicklung sowie die Quantität der Markttage über die Bezirksgrenzen hinaus bekannt. Nachmittags ist sie Parkfläche für die angrenzenden Einzelhandelsnutzungen und die Harburger Innenstadt.

3.4.2 Landschaftsplanerischer Bestand

Das Plangebiet ist bis auf wenige siedlungsgeprägte, gepflanzte Grünstrukturen vollständig und baulich genutzt. Entlang des Marktplatzes und der Straße Sand prägen sechs Sumpfeichen das Gebiet, die Bestandteil der prägenden Baumreihen des Marktplatzes sind. Zwischen Neue Straße und der Dachfläche des eingeschossigen Gebäudes gliedert eine etwa 75 qm große Gehölzfläche mit Großsträuchern den Freiraum.

3.4.2.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet befinden sich ein eingeschossiges und ein zweigeschossiges Gebäude. Das eingeschossige Gebäude kann aufgrund eines Höhenversprungs zwischen Neue Straße und der Marktplatzfläche nur von der Marktplatzfläche als solches wahrgenommen werden, da seine Dachfläche niveaugleich an die Oberfläche der Straße Neue Straße anschließt. Der Marktplatz liegt um etwa 3 Meter bzw. um die Höhe rund eines Gebäudegeschosses tiefer. Der Niveauunterschied wird durch eine Treppenanlage am Südrand des Plangebietes überwunden. Hingegen ist das zweigeschossige Gebäude sowohl vom Marktplatz als auch von der Neuen Straße aus zu erreichen.

Der Gebäudekomplex ist gegenwärtig durch gewerbliche und gastronomische Angebote genutzt. Außerdem sind die für den Wochenmarkt notwendigen Einrichtungen (Marktbeschicker-Büro, WC-Anlage, etc.) im Erdgeschoss, d.h. vom Marktplatz aus ebenerdig zugänglich, untergebracht. Die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudes wurde in der Vergangenheit als

zusätzliche Marktplatzfläche sowie als Außengastronomiebereich genutzt. Aufgrund der maroden Bausubstanz musste aus Sicherheitsgründen die Nutzung durch die gastronomischen Außensitzplätze jedoch aufgegeben werden, sodass die Fläche derzeit brachliegt.

3.4.2.2 Schutzgut Boden

Der geologische Aufbau ist durch Schmelzwasserablagerungen gekennzeichnet. Die natürlich anstehenden Böden sind anthropogen überformt. Als Bodengesellschaft sind tiefgründig gestörte und versiegelte Böden verbreitet. Die Bodenversiegelungskarte stuft die bebauten Bereiche bei einem Versiegelungsanteil von 80 bis 100 % ein.

Für das Plangebiet sind keine Darstellungen im Fachplan Schutzwürdige Böden vermerkt.

Das Schutzgut Boden hat insgesamt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine untergeordnete Bedeutung für die Erfüllung ökologischer Bodenfunktionen.

3.4.2.3 Schutzgut Wasser

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in Regenwassersiele eingeleitet.

Der Gleichenplan der mittleren Grundwasserstände des hydrogeologischen Jahres 2010 zeigt einen Grundwasserstand von 5 m NN. Der minimale Flurabstand zur Grundwasseroberfläche beträgt gemäß der Grundwasserflurabstandskarte 0,0 bis 2,5 m unter Geländeoberkante (GOK) im Osten und 2,5 bis 5,0 m Westen des Plangebietes.

Die Versickerungspotenzialkarte stellt für das Plangebiet überwiegend eine wahrscheinliche Versickerung mit einer versickerungsfähigen Tiefe von 2 bis 5 m dar.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie außerhalb von Hochwasserschutzbereichen und Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet hat keine Funktion für Oberflächengewässer. Das Schutzgut Wasser hat insgesamt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine untergeordnete Bedeutung.

3.4.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Die Klimamerkmale des Plangebietes sind städtisch geprägt. Durch die zentrale innerstädtische Lage ist der Planungsraum durch ein Stadtklima mit einer großflächigen Versiegelung, erhöhten Temperatur- und abgesenkten Luftfeuchte-Gradienten gekennzeichnet. Kaltluftproduktionsflächen und Leitbahnen sind im weiteren Planungsumfeld nicht ausgebildet.

Die stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung zum Landschaftsprogramm Hamburg stellt das Plangebiet als bioklimatischen Belastungsbereich dar. Dem Siedlungsraum wird eine weniger günstige bioklimatische Situation zugeordnet.

Entlang der Hauptverkehrsstraße Harburger Ring im Süden des Plangebietes besteht eine sehr hohe verkehrsbedingte Stickstoffdioxid (NO₂)-Belastung.

3.4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptypen und Bäume / Gehölze

Eine Erfassung der Biotoptypen erfolgte am 17. Juli 2017. Die Zuordnung der Biotoptypen richtet sich nach dem Hamburger Kartierschlüssel.

Im Plangebiet sind intensiv genutzte siedlungsgeprägte Biotop- und Nutzungstypen verbreitet. Der Anteil an Grün- und Vegetationsstrukturen ist insgesamt sehr gering.

Am Nord- und Ostrand des Plangebietes sind sechs Sumpf-Eichen (*Quercus palustris*) mit Stammdurchmessern zwischen 15 und 40 cm als Baumreihen gepflanzt worden.

Auf dem Dach des südlichen Gebäudes sind in einer ca. 30 x 2,50 m großen Betoneinfassung Ziergebüsche aus vorwiegend nicht heimischen Arten gepflanzt worden. Der Bestand ist nicht gepflegt, sondern „verunkrautet“.

An Ruderalvegetation sind in den Baumscheiben ungefährdete Arten wie u.a. Mauerlattich, Beifuß, Zaunwinde, Stink-Storchschnabel, Weg-Rauke, Japanischer Staudenknöterich, Stechender Holzzahn und Einjähriges Rispengras vorhanden.

Gefährdete und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Fauna

Aus der Abfrage des Artenkatasters Hamburg ergeben sich keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen im Plangebiet.

In Bezug auf die Avifauna ist anhand der vorkommenden Biotopstrukturen ein potenzielles Artenspektrum aus Arten der Siedlungslandschaft zu erwarten, die das Plangebiet als Brut- und Nahrungsraum nutzen. Es sind weit verbreitete und häufig vorkommende Gehölzbrüter und potenziell auch Gebäudebrüter zu erwarten. Alle europäischen Vogelarten gelten nach § 7 Abs. 2 Nummer 13 BNatSchG als besonders geschützt.

Der Baum- und Gehölzbestand weist keine besonderen Quartierpotenziale für Fledermäuse auf. Potenzielle Quartiersstrukturen befinden sich jedoch an den Gebäuden. Eine Bedeutung des Plangebietes als Jagd- und Nahrungsraum für Fledermäuse ist nicht gegeben. Alle Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 BNatSchG streng geschützte Arten.

Aus den Gruppen der sonstigen Säugetiere, Insekten, Wirbellose, Tagfalter etc. werden keine besonderen Vorkommen erwartet.

Eine Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach dem neunstufigen Bewertungsschlüssel der Stadt Hamburg. Die Siedlungsflächen werden gemäß dem Biotopkataster Hamburg flächendeckend der Wertstufe 1 „weitgehend unbelebt“ zugeordnet. Die Einzelbäume und das kleinflächige Ziergebüsch zählen zur Wertstufe 4 „verarmt“ und stellen Trittsteinbiotope im Siedlungsraum dar.

Das Plangebiet hat anhand der vorkommenden Biotop- und Habitatstrukturen einen relativ geringen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bietet nur wenigen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorkommend.

3.4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet und im weiteren Umfeld ist durch eine dichte, mehrgeschossige Bebauung sowie Straßenverkehrsflächen geprägt und hat insgesamt einen urbanen Charakter. Die Baumreihe im Nordwesten des Plangebietes ist Bestandteil der Baumreihen auf der östlichen angrenzenden Stellplatz- bzw. Marktplatzfläche. Der durch die prägenden und gliedernden Baumreihen eingefasste Platz ist als besonderes städtebauliches Element zu bewerten.

3.4.3 Erschließungssituation, ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Straße Neue Straße im Westen sowie die Straße Sand im Norden erschlossen und durch die im Westen angrenzende Marktplatzfläche eingefasst. Außerdem ist die Neue Straße im südlichen Bereich des Plangebiets durch eine fußläufige Verbindung an die Marktplatzfläche angebunden. Über die Neue Straße ist ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz über die B 73 / Buxtehuder Straße gewährleistet. In sehr geringer fußläufiger Entfernung befindet sich südwestlich des Plangebiets die S-Bahn-Haltestelle „Harburg Rathaus“ der Linien S3/S31 sowie die dazugehörige Bushaltestelle, die von 15 Buslinien bedient wird.

3.4.4 Versorgung

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Im Zuge der geplanten Neubebauung und durch die Verschiebung der Baugrenze nach Norden können Kollisionen mit den innerhalb der heutigen öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche vorhandenen Kabelanlagen entstehen. Diese Kabelanlagen müssen im Zuge der noch ausstehenden Entwidmungsanzeige und noch vor der Vergabe dieser Fläche dinglich, durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, gesichert werden. Eine etwaige notwendige Umlegung der Kabelanlagen im Zuge der Bebauung wäre somit kostenpflichtig für die Vorhabenträgerin.

Für die zukünftige Versorgung mit elektrischer Energie wird eine Netzstation erforderlich, die im Bauvorhaben zu integrieren ist. Die Abstimmung wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stromnetz Hamburg GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

3.4.5 Umfeld des Plangebiets

Das Umfeld des Plangebietes ist durch gemischte Nutzungsstrukturen geprägt. Entsprechend der innerstädtischen Lage im Harburger Zentrum sind insbesondere Handel und Dienstleistungen sowie das angrenzende Ärzte- und ein Reha-Zentrum in unmittelbarer Umgebung vorzufinden. Im Osten grenzt die Marktplatzfläche an den Geltungsbereich. Außerdem befinden sich die Lüneburger Straße mit dem Einkaufszentrum „Harburg Arcaden“ und das Phoenix Center in fußläufiger Entfernung und dienen somit der zusätzlichen Versorgung des Plangebietes. Im Umfeld des Plangebiets sind zudem zahlreiche Wohnnutzungen vorhanden.

Die bauliche Struktur der Umgebung ist durch eine geschlossene Bauweise mit überwiegend vier- bis fünfgeschossiger Bebauung geprägt. Das Ärztehaus und auch das Gebäude der Sparkasse sind mit sechs und zehn Geschossen wahrnehmbare Hochpunkte im Stadtraum.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes ist eine überdurchschnittliche Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Nähe gegeben. Es sind etwa sieben Kitas innerhalb eines Radius von 0,5 Kilometern sowie zwei Grundschulen, drei Gymnasien und eine Stadtteilschule innerhalb eines Radius von zirka einem Kilometer vorhanden.

4 Planinhalt und Abwägung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Harburg 71 ist die Nutzbarmachung von baulichen Nachverdichtungspotenzialen für die Schaffung von attraktivem Wohnraum in städtebaulich eingebundener und räumlich präserter Lage auf einer im Bestand untergenutzten Fläche im Zentrum Harburgs. Zusätzlich soll das in der Umgebung bestehende Angebot von Einzelhandel und gastronomischen Einrichtungen in den Erdgeschossbereichen des geplanten Gebäudekomplexes ergänzt werden. Da das Baugrundstück im Bestand bereits vollständig erschlossen und versiegelt ist, dient das Vorhaben der Stärkung der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs und der Aufwertung des Standortes.

Im Einzelnen sollen die folgenden Planungsziele durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden:

- die Herstellung von qualitativem, für verschiedene Einkommens- und Nutzergruppen geeignetem Wohnraum mit Einzelhandel und/oder gastronomischen Einrichtungen in zentraler, sehr gut erschlossener Lage,
- eine Nachverdichtung und städtebauliche Aufwertung des Quartiers durch Bewahrung einer ausgewogenen, dem Standort angemessenen Dichte,
- die Entwicklung einer angemessenen baulichen Fassung für die Neue Straße und die Marktplatzfläche sowie
- die Aufrechterhaltung einer öffentlich zugänglichen Anbindung der Neuen Straße an den Marktplatz.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans die überbaubaren Flächen im Plangebiet als Baukörperfestsetzung ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer maximalen zulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit der jeweils für jeden Baukörper bzw. jedes Gebäudeteil als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe geregelt.

Nachfolgend werden die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans detailliert erläutert und begründet.

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs wurde im April 2017 ein Entwurf prämiert, der im Anschluss entsprechend der Empfehlungen des Preisgerichts weiterentwickelt und präzisiert wurde. Der städtebauliche Entwurf sieht entlang der Straße Neue Straße bzw. im Eckbereich Neue Straße / Sand einen aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern bestehenden Gebäudekomplex vor. Der südliche Baukörper wird fünf Geschosse erhalten und sich damit in die Höhenentwicklung des Umfelds einfügen, während im Norden mit einem achtgeschossigen Gebäude ein neuer städtebaulicher Hochpunkt im Quartier ausgebildet wird. Der Gebäudekomplex wird klare Raumkanten ausbilden und sowohl den Straßenraum als auch die Marktfläche räumlich fassen. Der fünfgeschossige Gebäudeteil wird dabei oberhalb des Erdgeschosses von der Straße und der Marktfläche zurückgerückt, um den Bereich zwar baulich zu fassen, das Gebäude jedoch weniger massiv wirken zu lassen. Die durch den Rücksprung entstehenden Terrassen und darüber angeordnete Balkone werden den angrenzenden Wohnungen als private Freiräume zugeschlagen, alle übrigen Wohnungen erhalten ebenfalls Balkone bzw. Loggien, um eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Ausstattung mit Außenwohnbereichen zu gewährleisten. Durch die leicht versetzten Baukörper und die

unterschiedlichen Gebäudehöhen wird außerdem eine spannungsreiche, qualitätsvolle Bebauung geschaffen, welche die wünschenswerte Aufwertung des Harburger Zentrums unterstützen kann. Außerdem ermöglicht eine südlich des Baukörpers geplante breite Freitreppe eine insbesondere im Vergleich zur Bestandssituation hochwertige öffentliche Verbindung zwischen der Straße Neue Straße und dem Marktplatz. Die geplanten Neubauten sollen zirka 75-80 Wohneinheiten bereitstellen, von denen 30% der Wohnungen öffentlich gefördert werden.

Der Baumbestand im Nordosten des Geltungsbereichs muss aufgrund der heranrückenden Gebäude sowie aufgrund der Planung der Anlieferung und der damit verbundenen Schleppkurven der Anlieferfahrzeuge entfallen. Voraussichtlich werden ausschließlich der südlichste Baum östlich und ein Baum nördlich des geplanten Gebäudekomplexes erhalten bleiben. Der konkrete Erhalt bzw. Entfall der Bestandsbäume ist im Genehmigungsverfahren zusammen mit dem Bezirk (Management des Öffentlichen Raumes) im Detail zu klären.

Bereits zum städtebaulichen Wettbewerbsverfahren, aus dem das Bebauungskonzept, das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde liegt, hervorgegangen ist, ist für die Anlieferung der geplanten Nutzungen im Erdgeschoss eine Einhausung als verbindliche Vorgabe eingespeist worden. Um die von der Anlieferung ausgehenden Lärmbelastungen auf ein Minimum reduzieren zu können, soll diese eingehaust und mit Rolltoren versehen werden. Um eventuelles Rangieren von Lieferfahrzeugen und damit einhergehende verkehrliche und immissionstechnische Belastungen zu vermeiden, ist die Anlieferung so vorgesehen, dass die Fahrzeuge von der Neuen Straße aus vorwärts in das Gebäude rein und in Richtung Osten auch vorwärts wieder hinausfahren. Da im Erdgeschoss unter Umständen zwei getrennte Nutzungseinheiten vorgesehen werden könnten, ist an der Neuen Straße ein Nebeneingang zur Anlieferung vorgesehen, der zu Fuß über den Gehweg mit Hubwagen angedient werden kann.

4.2 Urbanes Gebiet

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ in Kombination mit „Einzelhandel und/oder Gastronomie“ im Erdgeschoss zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan ein „Urbanes Gebiet“ (MU) auf Grundlage von § 6a BauNVO fest. Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO wurde geprüft und verworfen, weil die Planung durch das starke Überwiegen des Wohnens eine ungleichgewichtige Nutzungsverteilung vorsieht. In einem Mischgebiet (MI) müsste die Verteilung der Nutzungen in etwa gleichgewichtig sein, so dass das Vorhaben durch diese Gebietskategorie planungsrechtlich nicht abgesichert werden könnte. Durch Ausweisung der in der BauNVO neu eingeführten Gebietskategorie des MU kann eine flexible Nutzungsmischung gewährleistet werden, die den planerischen Zielen für das Quartier entspricht und sich an der dort bzw. der im Umfeld befindlichen Nutzungsstruktur orientiert. Aufgrund des innerstädtischen, hochzentralen Standortes soll eine Mischung aus Wohnen mit einem Anteil an gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss realisiert werden. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO ließe in einem gewissen Anteil zwar auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie weitere das Wohnen ergänzende Nutzungen zu. Sonstige, nichtstörende Gewerbebetriebe wären jedoch nur ausnahmsweise zulässig. Um das Harburger Zentrum sowie den Marktplatz zu stärken und den öffentlichen Raum zu beleben ist es jedoch stadtgestalterische Zielsetzung, die Erdgeschossbereiche mit gewerblichen Nutzungen zu realisieren. Demzufolge überwiegt in dem Bauvorhaben zwar der Anteil an Wohnnutzungen, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wäre jedoch aufgrund der zuvor genannten Gründe planungsrechtlich nicht zielführend, um die gewünschte städtebauliche Nutzung umzusetzen.

Die beschriebene Nutzungsmischung soll die Nutzungsstruktur im Stadtteil ergänzen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner hochzentralen Lage sowie der Nähe zu Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen für die angestrebte Nutzung gut. Durch die geplante Nutzung „Wohnen“ reagiert das Vorhaben auf die vorhandene Vorprägung im Umfeld des Plangebietes. Im Zusammenspiel mit den im Umfeld bereits vorhandenen Wohnnutzungen kann durch die Entstehung neuer Wohnungen die Funktionsfähigkeit des Stadtteils insgesamt gestützt werden. Die Arrondierung des Gebiets mit einer Wohnnutzung ist auch aufgrund der verkehrlich gut erschlossenen Lage sinnvoll. Wegen seiner Strukturierung und Lage ist das Plangebiet für unterschiedliche Nutzergruppen, z.B. auch für Senioren, attraktiv. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen im Bezirk Harburg wird somit auch ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und zur Bereitstellung von für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungen geleistet. Ebenfalls soll durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen in zentraler Lage der Fortzug in das Umland verhindert werden.

Neben der Wohnnutzung ist das Plangebiet auch gut für Einzelhandel sowie kulturelle, soziale und gastronomische Nutzungen geeignet. Diese sind bereits im Stadtteil ansässig und verfügen über einen festen Nutzerkreis, der durch die geplanten Wohnungen potenziell gestärkt wird. Insbesondere durch die publikumsaffinen Einzelhandels- oder gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss des geplanten Gebäudekomplexes soll eine Erweiterung des Angebotes in zentraler, städtebaulich eingebundener und räumlich präserter Lage im Harburger Zentrum erfolgen.

Im Urbanen Gebiet sind Wohnen und gewerbliche Nutzungen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, grundsätzlich gleichberechtigt zulässig. In Verbindung mit der geplanten Wohnnutzung ist jedoch ein Anteil gewerblicher Nutzungen im MU vorzusehen. Das konkrete Vorhaben sieht zum derzeitigen Planungsstand einen Anteil von etwa 20 – 25 % an gewerblichen Nutzungen vor. Durch die Einschränkung der übrigen Nutzungen hinsichtlich des Störgrades wird generell ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet. Es ist daher auch denkbar, dass sich die Nutzungsmischung in dem ausgewiesenen Urbanen Gebiet zumindest langfristig auch anders zusammensetzt als derzeit vorgesehen. So wird durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets ein flexibler planungsrechtlicher Rahmen gesetzt, der auch langfristig eine nachhaltige Nutzungsmischung im Plangebiet ermöglicht.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Marktplatzes kann die geplante Westrandbebauung, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht wird, einen entscheidenden Beitrag zur Aufwertung des Stadtzentrums leisten.

Um sicherzustellen, dass sich ein angemessener Anteil publikumswirksamer Nutzungen im Erdgeschoss ansiedelt, wird in § 2 folgende Festsetzung geregelt:

„In dem Urbanen Gebiet ist eine Wohnnutzung in den ebenerdig zugänglichen Erdgeschossflächen unzulässig. Eingangsbereiche sowie Nebenflächen in untergeordnetem Maße für darüber liegende Wohnnutzungen sind zulässig“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung).

Im Erdgeschoss sollen diese Nutzungen insbesondere die Marktplatzfläche bespielen und so für eine Belebung des Plangebiets sorgen. Durch die Festsetzung § 2 Nummer 2 sollen zur Etablierung einer vielfältigen Mischung und einer belebten Erdgeschosszone somit solche Nutzungen gefördert werden, die eine Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum besitzen und zur lebendigen Atmosphäre des Gebietes beitragen.

Anders als Wohnnutzungen, die sich vor Einblicken durch intransparente Scheiben, Gardinen etc. schützen und daher in der hochfrequentierten Lage am Marktplatz einen abweisenden

Eindruck vermitteln würden, können gewerbliche Nutzungen von dieser Lage profitieren und sich eher bewusst öffnen. Durch Einzelhandelsnutzungen, Gastronomiebetriebe o.ä., die den Platz z.B. für Außensitzbereiche nutzen, wird auch eine Nutzung des öffentlichen Raums gefördert, die durch Wohnnutzung mit durch Sichtschutzelemente abgeschirmten Außenwohnbereichen nicht entstehen könnte. Daher soll eine Wohnnutzung in den Erdgeschossbereichen gemäß § 1 Absatz 7 Nummer 2 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets sind im Baugebiet deutlich mehr Nutzungen zulässig, als durch das vorgesehene Nutzungskonzept des konkreten Vorhabens geplant. Derzeit sieht dieses ausschließlich die Kombination einer Wohnnutzung mit Einzelhandels- und/oder Gastronomienutzungen vor. Um den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

„In dem Urbanen Gebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung).

Nutzungsarten, die von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind im Plangebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widersprechen. Diese Erweiterung durch zusätzliche Nutzungen kann für zukünftige Entwicklungen von Bedeutung sein, falls eine ausschließliche Einzelhandels- oder Gastronomienutzung nicht umsetzbar ist.

Die konkrete Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen Nutzung wird somit zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden muss. Für das Plangebiet ist nach den Vereinbarungen des Durchführungsvertrags ausschließlich eine Wohnnutzung in den Obergeschossen in Kombination mit einer Einzelhandels- und/oder Gastronomienutzung im Erdgeschoss vorgesehen. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich jedoch an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollem und verträglichem Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer die Festschreibung einer ausschließlichen Einzelhandels- oder Gastronomienutzung im Erdgeschoss erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Hier genießt, angesichts der langen Nutzungsdauer von Immobilien, deren flexible und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein gewisses Gewicht. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können hingegen ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch kurzfristig geändert werden, so dass der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Festsetzung einer im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt in Form von Baukörperfestsetzungen.

Sowohl die Maßfestsetzungen als auch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen sollen die Umsetzung des dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde liegenden Wettbewerbsergebnisses (siehe Kapitel 4.1) sowohl planungsrechtlich ermöglichen als auch absichern.

Während im Bebauungsplan die Grundzüge der Planung festgelegt werden sollen, bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan (der Bestandteil des Bebauungsplans ist und ebenso wie der Bebauungsplan das baugesetzlich vorgeschriebene Verfahren durchläuft und durch den Bezirksamtsleiter festgestellt werden muss), das mit dem Vorhabenträger abgestimmte Baukonzept exakt ab.

Im Bebauungsplan wird für den geplanten Hochpunkt an der Ecke Neue Straße / Sand eine Gebäudehöhe von 35,5 Metern über NHN und für den niedrigeren Gebäudeteil an der Straße Neue Straße von 26,5 Metern über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von zirka 18 Metern und 27 Metern über heutiger Geländeoberkante, beziehungsweise fünf und acht Geschossen, welche ebenfalls festgesetzt werden. Es ist geplant, im überhöht ausgeführten Erdgeschoss des Hochpunktes auf untergeordneter Flächengröße zwischen voraussichtlich 75-100 m² eine Zwischenebene einzuziehen, die jedoch kein eigenständiges Vollgeschoss darstellt und somit nicht festgesetzt wird. Diese Zwischenebene wird für die zu belichtenden Nebenflächen für das Personal der Erdgeschossnutzung benötigt. Auswirkungen auf die festgesetzte Gebäudehöhe bzw. die Zahl der Vollgeschosse werden aufgrund der untergeordneten Flächengröße nicht ausgelöst. Der niedrigere Gebäudeteil ist sowohl von der Neuen Straße als auch vom Marktplatz etwas zurückversetzt angeordnet. Für die entsprechend niedrigere Bebauung, die vom Marktplatz in etwa als eingeschossiger Bau teil wahrgenommen werden wird, wird eine Gebäudehöhe von 15,5 Metern über NHN und ein Geschoss festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von zirka 8,40 Metern über heutiger Geländeoberkante.

Die festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen werden gemäß der vorliegenden und abgestimmten Wettbewerbsplanung und den im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelten Höhen festgesetzt und tragen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten, architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei. Die Höhenentwicklung soll sich an der umgebenen Bebauung orientieren und in das Umfeld des Plangebiets einfügen. Zusätzlich soll an der Ecke Neue Straße / Sand ein Hochpunkt realisiert werden, der mit den bestehenden Hochpunkten in der Umgebung in Bezug steht. Die für die jeweiligen Gebäudeteile zulässige Geschossigkeit setzt auch die aus stadtgestalterischen Gründen gewünschte horizontale Gliederung des Gebäudekomplexes fest.

Der Bebauungsplan setzt hier aufgrund seines Maßstabs gerundete Werte fest, die genauen Höhenangaben werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit beziehen sich auf die Vollgeschosse im Sinne der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443,455). Sie gelten nicht für Staffelgeschosse, deren Grundfläche weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden

Geschosses aufweist. Um zu verhindern, dass innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe solche städtebaulich nicht angemessenen Staffelgeschosse entstehen, setzt der Bebauungsplan in § 2 Nummer 3 fest:

„Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung).

Erfahrungsgemäß sind bestimmte technische Aufbauten bei vielen Gebäuden unumgänglich (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten). Um diese zu ermöglichen, ohne die Gebäudehöhe insgesamt zu erhöhen, erfolgt die Festsetzung § 2 Nummer 4:

„Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) um bis zu 3 m überschritten werden. Dachzugänge und technische Anlagen sind nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Dachzugänge und technische Anlagen müssen mindestens 3 m von der Traufkante abgerückt werden und dürfen maximal ein Fünftel der jeweiligen Dachfläche bedecken. Sie sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung).

Der Gestaltung des Plangebiets kommt aufgrund seiner zentralen Lage eine besondere Bedeutung zu. Technische Aufbauten, z.B. Mobilfunkanlagen oder andere Aufbauten, etwa Zugänge zu Dachterrassen, können das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massive Aufbauten können störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des Gebäudes und auch auf die Verschattung der Nachbargebäude wirken. Die Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Zugleich sollen eine Begrenzung der Höhe der technischen Anlagen sowie die Einhausung gewährleisten, dass sich die Aufbauten räumlich den Baukörpern deutlich unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht verändert. Die Dachaufbauten müssen mindestens 3 m von der Traufkante abrücken, um keine städtebauliche Wirkung für Fußgänger zu entfalten. Um städtebaulich negativ wirkende Dachlandschaften zu vermeiden, wird zudem geregelt, dass Aufbauten gruppiert anzuordnen, durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen und freistehende Antennenanlagen nicht zulässig sind. Die Festsetzung stellt zugleich klar, dass technische Anlagen auch dann nicht höher als 3 m ausgebildet werden dürfen, wenn das Gebäude entsprechend niedriger ist.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl ist erforderlich, um die Umsetzung der gewünschten Entwicklung im Rahmen des abgestimmten, für gut befundenen und über den Durchführungsvertrag abgesicherten Konzepts zu ermöglichen, das sich harmonisch in das bestehende Siedlungsgefüge und die zentrale Lage einpassen wird. Sie entspricht der überdurchschnittlich gut erschlossenen, zentralen Lage des Plangebiets, die höhere bauliche Dichten und Flächenversiegelungen rechtfertigt, als in durch Einfamilienhäuser geprägten Vorortbereichen, die sich insbesondere durch aufgelockerte, gartenbezogene Wohnformen auszeichnen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Anlage einer Treppe geplant, die die Neue Straße mit der Marktplatzfläche verbindet und den bestehenden Niveauunterschied von fast einem Geschoss überwindet. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird die nach § 17 Absatz 1 BauNVO für Urbane Gebiete zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung zwar eingehalten, zur Realisierung der geplanten (ggf. unterbauten) Treppenanlage wird die Überschreitung der GRZ jedoch bis zu einer GRZ von 1,0 notwendig und daher in § 2 eine Festsetzung dazu getroffen.

Um diese öffentlich zugängliche Durchwegung planungsrechtlich sichern zu können, und damit zusätzlich die im Erdgeschoss entstehenden Räume genutzt werden können, erfolgt die Festsetzung § 2 Nummer 5:

„In dem Urbanen Gebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl für die Herstellung einer unterbauten Treppenanlage in dem mit „(a)“ bezeichneten Bereich bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung).

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Während geplant ist, die Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss mit großzügigen Balkonen auszustatten, sollen die Wohnungen in der ersten Etage mit Dachterrassen aufgewertet werden. Um Balkone planungsrechtlich zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

„In dem Urbanen Gebiet sind ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m an dem fünfgeschossigen Gebäude zulässig“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung).

So werden die Spielräume für die Schaffung von Balkonen in einem stadtbildverträglichen Maße vergrößert.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist durch ein konkretes, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag gesichertes Baukonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für städtebaulich verträglich befunden worden. Das festgesetzte Höchstmaß der Baugrenzenüberschreitung durch Balkone stellt sicher, dass sie als untergeordnete Anbauten beziehungsweise Bauteile wahrgenommen werden. Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Balkonen in den Proportionen angemessen ist. Sie ermöglichen jedoch gleichzeitig für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen. Eine allzu konkrete Festlegung auf die Lage und die Größe der Balkone in der Planzeichnung des Bebauungsplans wäre unflexibel und würde das Nutzungsrecht des Eigentümers unnötig stark einschränken. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind diese dargestellt, jedoch sind leichte Verschiebungen im Rahmen der Ausführungsplanung möglich.

4.2.3 Städtebauliche Dichte

Der Bebauungsplan ermöglicht neben der Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 1,0 auch eine Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete definierten Dichteobergrenze von 3,0. Nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann eine GFZ von rund 4,0 erreicht werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO ist unter Bezug auf § 17 Absatz 2 BauNVO zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Überschreitungen sind aus den nachfolgenden Gründen städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt:

Städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO, die eine höhere GRZ sowie höhere GFZ erforderlich machen, ergeben sich aus folgenden planerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen:

- Die Dichteobergrenze wird auf der Grundlage von § 17 Absatz 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten, um die Umsetzung der gewünschten Entwicklung im

Rahmen des auf die spezifischen Rahmenbedingungen abgestimmten Bebauungs- und Nutzungskonzepts zu ermöglichen.

- Das Plangebiet befindet sich in einer urbanen und zentralen Lage Harburgs, die bereits im Bestand eine hohe städtebauliche Dichte aufweist. Die Größe und der Zuschnitt des Vorhabengebiets passen sich an diese Bestandsvoraussetzungen mit der Folge an, dass die in § 17 Abs. 1 BauNVO für das Baugebiet definierte Dichteobergrenze der GFZ überschritten wird. Damit fügt sich die Neubebauung städtebaulich in die Umgebung ein und ergänzt so die städtebauliche Struktur in positiver Weise. Gegenüber dem bisherigen Gebäudekomplex wird sich die Neubebauung aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen deutlich besser in den Bestand einfügen.
- Die geplante Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um die bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Sie ist Voraussetzung für ein Wohnungs- und Gewerbeangebot, das das Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann, orientiert sich damit insgesamt am Leitbild der kompakten europäischen Stadt und entspricht modernen städtebaulichen Konzepten für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines verdichteten, gemischten, urbanen Quartiers angemessen, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die Konzentration der Baukörper soll eine möglichst flächensparsame Entwicklung des neuen Quartiers bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung von Freiflächen möglichst zu vermeiden und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB sicherzustellen. Die Voraussetzungen hierfür sind insbesondere deshalb gegeben, weil das Vorhabengebiet im vorangegangenen Bestand bereits zu 100% überbaut und versiegelt war. Durch die Planung wird somit eine bereits in der Vergangenheit überwiegend versiegelte innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.
- Zusätzlich weist das Plangebiet eine sehr gute Erschließungsqualität durch den ÖPNV auf. Durch die Konzentration der Bebauung an Haltestellen des ÖPNV kann ein wirksamer Beitrag zur Herausbildung einer besonders verkehrsarmen Siedlungsstruktur geleistet werden. Durch die Konzentration der Nutzungen in zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Bereichen kann die vorhandene Infrastruktur optimal ausgelastet werden.
- Die Überschreitung der GRZ ergibt sich insbesondere aus der planerischen Zielsetzung, innerhalb des Plangebiets eine Treppenanlage zur Verbindung der höhenungleichen Neuen Straße mit dem östlich des Vorhabens befindlichen Marktplatz herzustellen.
- Die hohe Dichte ist somit erforderlich, um die gewünschte Funktionsmischung zu realisieren. Insbesondere bei einer möglichen Einzelhandels- oder Gastronomienutzung handelt es sich um eine relativ flächenintensive Nutzung. Solche gewerblichen Nutzungen sind in der Regel auf größere Gebäudetiefen angewiesen. Die Überschreitung der Dichteobergrenze ist somit auch erforderlich, um die Realisierung der im Untergeschoss gewünschten gewerblichen Nutzung unterstützen zu können.
- Das verdichtete Baukonzept hat eine erhebliche städtebauliche Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen Situation mit Ausbildung baulich-räumlich interessanter Platzbildungen und einer städtebaulichen Akzentuierung durch einen achtgeschossigen Gebäudekörper zur Folge.
- Durch die festgesetzte Dichte kann schließlich auch ein effektiver Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in urbanen, überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Lagen geleistet werden.

Aus der hohen baulichen Dichte resultieren **folgende Auswirkungen**:

- Als nachteilige Planungsfolge kann es durch die Überschreitung der GRZ-Dichteobergrenzen gegenüber der Einhaltung einer GRZ-Obergrenze von 0,8 zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und dem damit einhergehenden Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Versickerung von Regenwasser, Lebensraum für Tiere, Filterfunktion des Bodens, positive Wirkung für das Mikroklima etc.) kommen. Im konkreten Fall sind diese nachteiligen Auswirkungen jedoch nicht mehr zu erwarten, denn das Plangebiet ist bereits im Bestand großflächig versiegelt. Es handelt sich somit um eine Konversion dieser Flächen. Ein mehr als nur unwesentlicher zusätzlicher Bodenverbrauch findet nicht statt, der natürliche Bodenkörper ist im derzeitigen Zustand bereits durch die starke anthropogene Überformung oberflächennah stark beeinträchtigt und zerstört, so dass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gar nicht mehr entstehen können.
- Die mögliche GFZ führt zu vergleichsweise stärkeren Einschränkungen der Besonnung und Belichtung auch in der näheren Umgebung. Zum konkreten Ausmaß der diesbezüglichen Auswirkungen wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf Ziffer 4.6.2 (s.u.) verwiesen.
- Die erhöhte bauliche Dichte führt ferner zu Abstandsflächenunterschreitungen. Zum konkreten Ausmaß der diesbezüglichen Auswirkungen wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf Ziffer 4.2.6 (s.u.) verwiesen.

Da sich der Gebäudekomplex im Zentrum Harburgs befindet und über eine herausragende Anbindung an den ÖPNV verfügt, umfangreiche Anlagen des ruhenden Verkehrs im Harburger Zentrum vorhanden sind und im Vorhaben bequem von den Bewohnern zu nutzende Fahrradabstellanlagen errichtet werden (siehe hierzu auch Ziffer 4.4), wird auf die Schaffung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr verzichtet. Hieraus resultiert, dass nicht davon auszugehen ist, dass es zu einer wesentlichen Zunahme der Verkehrsbelastung durch die Neubebauung kommt.

Um den Anforderungen des § 17 Absatz 2 BauNVO gerecht zu werden, muss die Überschreitung der im Urbanen Gebiet eigentlich einzuhaltenden GRZ von 0,8 sowie der eigentlich einzuhaltenden GFZ von 3,0 durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sein bzw. werden, durch die sichergestellt ist, dass

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Konkret erfolgt ein Ausgleich für die hohe bauliche Dichte im Plangebiet durch folgende **Maßnahmen**:

- Der Ausgleich für die erhöhte Bodenversiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Bodenfunktionen erfolgt durch eine teilweise Begrünung von Dachflächen, deren Umsetzung durch den Durchführungsvertrag gesichert werden soll. Damit können nachteilige Umweltauswirkungen in Folge der Überbauung, Unterbauung und Versiegelung insbesondere auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Lokalklima wirksam gemindert werden. Unter Berücksichtigung dieser Minderungsmaßnahmen und des Begrünungsanteils sind gegenüber der Bestandssituation keine relevanten negativen Planfolgen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Aus gleichen Gründen sind für den Wasserhaushalt in Bezug auf das Grundwasser keine relevanten negativen Planfolgen zu erwarten.

- Der Mangel an grünteprägtten Frei- und Grünflächen wird durch das kleinteilige Angebot an wohnungsbezogenen Freiräumen (Dachgärten, Dachterrassen und Balkone ausgeglichen (weitere Ausführungen hierzu siehe unter Ziffer 4.2.4).
- Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, welche die konkrete architektonische Form festlegen, wird eine unverhältnismäßige und städtebaulich nicht vertretbare Verdichtung ausgeschlossen. Um zusätzlich zu verhindern, dass überhohe Geschosse zu einer noch weiteren Überschreitung der baulichen Dichte führen, wurde zusätzlich zu der Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine Gebäudehöhe (GH) festgesetzt, die sich an den Architektenplanungen orientiert.
- Der Ausgleich für die Abstandsflächenunterschreitungen wird im Kapitel 4.2.6 erläutert. Die Anforderungen an Belichtung, Durchlüftung, Sozialabstand und Gefahrenabwehr wurden bei der Grundrissplanung berücksichtigt.

In Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die hohe bauliche Dichte, mit der eine Überschreitung der Dichteobergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO einhergeht, zudem durch folgende **Umstände** ausgeglichen:

- Trotz der sehr zentralen Lage sind große öffentliche Spiel- und Freiflächen in ca. 0,5 - 1 km Entfernung am Schwarzenberg und im Göhlbachtal sowie in weiterer Entfernung der Harburger Stadtpark mit dem Außenmühlenteich zu erreichen, so dass ein gewisser Ausgleich, wenn auch nicht im unmittelbaren Anschluss an die Wohnnutzung, hinsichtlich der Erreichbarkeit öffentlicher Spiel- und Freiflächen gegeben ist. Weitere kleinere, wohnortbezogene Flächen für Spiel, Bewegung und Aufenthalt sowie öffentlich zugängliche Freiräume sind in der näheren Umgebung ebenfalls vorhanden.
- Südöstlich des Vorhabens grenzt mit dem Marktplatz eine große unbebaute Fläche an, die verhindert, dass in Folge des Vorhabens im Quartier der Eindruck einer räumlichen Enge aufkommen kann.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die Zugänglichkeit von Freiflächen sowie die Besonnung und Belichtung nur einige von zahlreichen Faktoren sind, die für die Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant ist. Diesbezüglich sind auch Aspekte wie Belastungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruchsimmissionen, Luftschadstoffe, zu geringe Sozialabstände und ein Mangel an wohnungsbezogenen Freiräumen zu nennen. Alle diese Aspekte sind im vorliegenden Fall ohnehin unproblematisch oder können durch Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. Regelungen des Durchführungsvertrags zum Ausgleich gebracht werden.

Ferner wird im Plangebiet ein hochwertiger Gebäudebestand mit sehr guter Beschaffenheit (Neubaustandard) entstehen. Zudem sind das Plangebiet und dessen Umfeld durch ein relativ konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Negative Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohnen und Arbeiten bestehen nicht, da die bereits angesiedelten Gewerbebetriebe eine Betriebserlaubnis erhalten haben und davon ausgegangen werden kann, dass die existierenden Gewerbenutzungen die Immissionsrichtwerte einhalten. Im Lärmgutachten wird darüber hinaus nachgewiesen, dass sich bei der östlich angrenzenden Marktnutzung und deren Anlieferung auch bei den einzelnen, kurzzeitigen Geräuschspitzen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben. Verbleibende Beeinträchtigungen im Bereich der Besonnung und Belichtung sind daher weniger schwerwiegend als dies im Zusammenspiel mit weiteren Belastungen zu bewerten wäre.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass an einem innerstädtischen Standort die Versorgung mit Frei- und Grünflächen oder eine uneingeschränkte Besonnung bzw. Belichtung von den

Nutzern in aller Regel nicht als der wesentliche die Wohn- und Arbeitsqualität bestimmende Faktor wahrgenommen wird. Von Bedeutung sind hier eher die zentrale, verkehrsgünstige Lage und die herausragende Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen, die sich durch das Projekt noch verbessern wird. Durch die sehr gute Zuordnung der Wohnungen zu den Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsstätten in der Innenstadt sowie die gute Bedienung des Plangebiets durch den ÖPNV können zudem Verkehre mit dem motorisierten Individualverkehr reduziert werden.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass das vorgesehene Dichtemaß zur Realisierung der verdichteten, gemischten, urbanen Bebauung städtebaulich erforderlich und angemessen ist. Die hierdurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen können durch die dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden bzw. sind durch Umstände des Vorhabens selbst oder seiner Umgebung ausgeglichen. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die festgesetzten Dichteparameter einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.

4.2.4 Kinderspiel und Freizeitflächen

Gemäß § 10 HBauO sind mindestens 10 m² Kinderspielfläche je Wohneinheit zu errichten, mindestens jedoch 100 m². Für die geplanten 75-80 Wohneinheiten wären demnach 750-800 m² Kinderspielflächen im Plangebiet vorzusehen.

Neben den städtebaulichen Vorgaben aus dem Wettbewerb, die eine sehr dichte innerstädtische Bebauung vorsehen, sollen auch die städtischen Ziele einer Durchmischung der Innenstadt und somit einem Wohnanteil auch in sehr zentralen Lagen nachgekommen werden. Damit soll unter anderem dem Ziel der Nachverdichtung innerstädtischer Räume vor Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen entsprochen werden. Dies steht jedoch im Widerspruch zu der Anforderung, ausreichend wohnortnahe Kinderspielflächen vorzusehen.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der zentralen Lage und der geplanten Wohnungsgrundrisse die Zielgruppe der Familien nicht in erster Linie angesprochen wird. Das Vorhaben soll insbesondere seniorengerechtes Wohnen ermöglichen. Durch diesen Umstand, sowie durch die zentrale Lage und die vollständige bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks ist es gerechtfertigt, auf die Errichtung von Kinderspielflächen in der gemäß HBauO geforderten Flächengröße zu verzichten. Um dennoch ein Mindestmaß an privaten Freizeitflächen für die zukünftigen Bewohner anbieten zu können, ist geplant, die begrünten Dachflächen zugänglich zu gestalten, so dass diese als Spiel- und Freizeitflächen genutzt werden können. Sollte durch Änderung des Durchführungsvertrags auch die Nutzergruppe wechseln, wären erforderliche Flächen, die dann als Kinderspielflächen nachzuweisen wären, bereits vorhanden. Zudem sind trotz der sehr zentralen Lage große öffentliche Spiel- und Freiflächen in ca. 0,5 - 1 km Entfernung am Schwarzenberg und im Göhlbachtal sowie in weiterer Entfernung der Harburger Stadtpark mit dem Außenmühlenteich zu erreichen, so dass ein gewisser Ausgleich, wenn auch nicht im unmittelbaren Anschluss an die Wohnnutzung, hinsichtlich der Erreichbarkeit öffentlicher Spiel- und Freiflächen gegeben ist. Weitere kleinere, wohnortbezogene Flächen für Spiel, Bewegung und Aufenthalt sowie öffentlich zugängliche Freiräume sind in der näheren Umgebung ebenfalls vorhanden.

4.2.5 Auskragung

Das im Wettbewerb prämierte Bebauungskonzept reagiert auf den minimal konisch zulaufenden Gehweg sowie die von der Neuen Straße aus angebundene Anlieferung für die geplante Erdgeschossnutzung mit einem Rücksprung im Erdgeschoss des nördlichen Hochpunktes. Hierbei handelt es sich planungsrechtlich um eine Auskragung der darüber liegenden sieben Geschosse über privatem Grund. Die insgesamt etwa 26 m² große Auskragung ermöglicht die Wiederholung und Fortsetzung der Bauflucht in den oberen Geschossen, die sich aus der südlichen Bebauung ableiten lässt, so dass ein harmonisches und städtebaulich schlüssiges Gesamtbild entsteht. Die Gebäudekante im Erdgeschoss verspringt auf einer Länge von 14 m und einer maximalen Tiefe von etwa 2,0 m nach Osten. Es wird hierdurch im Erdgeschoss eine Verbreiterung des Gehwegs und damit eine großzügige Eingangssituation zur Wohnnutzung ermöglicht. Außerdem kann über die Verbreiterung des Gehwegs die Sicherheit der Überfahrt zur Anlieferung erhöht werden. Die Auskragung wird mit einer zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, zugleich wird ein Mindestmaß für die lichte Höhe von 3,50 m festgesetzt. Diese Höhe soll sicherstellen, dass eine erdrückende Wirkung auf Passanten verhindert wird.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Auskragung ist durch ein konkretes Bebauungskonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für verträglich befunden worden. Aufgrund der detaillierten zeichnerischen Festsetzung kann eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raums durch unverhältnismäßig viele oder tiefe Auskragungen verhindert werden. Auch ist dadurch sichergestellt, dass der Straßenraum der Neuen Straße durch die im Wettbewerb abgestimmte, raumfassende Fassade eine überwiegend geradlinig gestaltete Raumkante erhält und die Auskragung in Bezug auf die Gesamtfassade nicht zu dominant in Erscheinung tritt.

Die Auskragung wird über privatem Grund festgesetzt. Um dennoch eine öffentliche Zugänglichkeit des darunter entstehenden Raumes bzw. Gehwegs planungsrechtlich zu sichern, wird die Auskragung auf privatem Grund über ein Gehrecht festgesetzt.

4.2.6 Abstandsflächen

Da das Bebauungskonzept nicht nur verhältnismäßig detailliert durch Baukörperfestsetzungen geregelt wird, sondern zusätzlich ein Vorhaben- und Erschließungsplan die Ausschöpfung der überbaubaren Flächen vorsieht, handelt es sich bei der Baukörperfestsetzung um zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443,455). Demnach haben im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Bemessungen für Abstandsflächen Vorrang. Die Abstandsflächen des geplanten achtgeschossigen Gebäudes überschreiten die Straßenmitte der Straßen *Sand* und *Neue Straße* und reichen jeweils bis zum gegenüberliegenden Fahrbahnstraßenrand. Die Akzentuierung dieser Ecksituation durch einen achtgeschossigen Baukörper ist städtebaulich beabsichtigt, weshalb die Nicht-Einhaltung der Abstandsflächen bis Straßenmitte in der Abwägung gegenüber den städtebaulichen Belangen zurücktritt und durch die zwingenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden. Da es sich lediglich um die Betonung der Ecksituation handelt, ist eine erdrückende Wirkung im Umfeld nicht zu erwarten. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind ausreichend breit, um eine Belichtung (siehe Kapitel 4.6.2 Verschattung) und Belüftung sowie einen ausreichenden Sozialabstand zu gewährleisten.

Im Plangebiet werden die Baukörper des geplanten fünfgeschossigen Gebäudes so positioniert und in Ihrer Höhe gestaltet, dass sie die Abstandsflächen mit dem sonst üblichen Maß von 0,4 H einhalten können. Das südlich des Plangebiets angrenzende Ärztehaus ist bis an

die Grundstücksgrenze heran gebaut, so dass die notwendigen Abstandsflächen des Gebäudes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Harburg 71 auf dem Flurstück 3350 liegen. Dies hat zur Konsequenz, dass an dieser Stelle das übliche Abstandsflächenmaß von 0,4 H zwischen dem Ärztehaus und dem geplanten Gebäude nicht eingehalten werden kann, und eine Überlappung der Abstandsflächen an der breitesten Stelle von 3,23 m und an der schmaleren Stelle von 1,24 m entsteht.

Aufgrund der engen Rahmenbedingungen, die bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs innerhalb des kleinen Geltungsbereichs gesetzt wurden, um einen der Lagegunst angemessenen und entsprechend dicht geplanten Gebäudekomplex zu schaffen, ist eine Einhaltung der Abstandsflächen nicht in allen Bereichen vollumfänglich möglich. Die Abstandsflächen des geplanten fünfgeschossigen Gebäudes nach Süden liegen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches, so dass eine Überlappung der Abstandsflächen ausschließlich aufgrund des Nachweises der Abstandsflächen des Ärztehauses auf dem Flurstück 3350 entsteht.

Dennoch ist sichergestellt, dass für die geplante Wohnnutzung trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen an den beschriebenen Stellen keine ungesunden Wohnverhältnisse und für das Ärztehaus keine ungesunden Arbeitsverhältnisse entstehen. In den Bereichen der Abstandsflächenunterschreitung sind ausschließlich Erschließungskerne und Nebenräume angeordnet, bzw. Räume, die über eine Belichtung über ein zweites Fenster an einer von der Unterschreitung nicht betroffenen Fassadenfläche verfügen (zur Verschattung der Bestandbebauung vergleiche auch Kapitel 4.6.2). Diese Grundrissorganisation wird über den Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert. Außerdem ist sichergestellt, dass trotz Unterschreitung der Abstandsflächen, der Mindestabstand von 5 m eingehalten wird, um einen möglichen Brandüberschlag zu verhindern. Da sich gegenüber der geplanten Wohnbebauung ein Ärztehaus befindet, das ausschließlich werktags in bestimmten Zeiten genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass der nötige Sozialabstand gewährleistet werden kann. Insgesamt ist somit die partielle Überlappung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden vertretbar, da durch sie keine städtebaulichen Spannungen begründet werden.

Aufgrund der räumlichen Gesamtsituation, mit der den Gebäuden vorgelagerten Marktplatzfläche und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen kann zudem sichergestellt werden, dass Belangen der Gefahrenabwehr Rechnung getragen wird, z.B. die Anfahrbarkeit und Anleiterbarkeit der Gebäude im Brandfall gesichert ist. Die Gefahr eines Brandüberschlags wird durch die Überdeckung nicht verschärft. Hierzu können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Lösungen entwickelt werden.

4.2.7 Balkone und Terrassen

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Es ist geplant, die Wohnungen mit großzügigen Balkonen und Loggien sowie Dachterrassen auszustatten (Siehe Kapitel 4.2.2).

4.3 Straßenverkehrsflächen, Geh- und Leitungsrecht

4.3.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßen Neue Straße und Sand werden überwiegend bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da der zu erwartende Mehrverkehr durch die Planung sowie die Anbindung der Anlieferungszone für die Erdgeschossnutzungen einen Straßenausbau nicht erforderlich macht. Der Teil der Marktplatzfläche, der im Osten in den Geltungsbereich mit einbezogen ist, wird als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

„Marktfläche“ und damit ebenfalls bestandskonform festgesetzt. Ein Teilbereich dieser Fläche wird zukünftig je nach realisierter Nutzung im Erdgeschoss gegebenenfalls für eine Außenbestuhlung in Anspruch genommen.

Im Norden wird die Baugrenze um bis zu etwa 3,50 Meter nach Norden verschoben, so dass der bestehende Gehweg zu Gunsten des Gebäudekomplexes verschmälert wird. Im Westen soll der Gebäudekomplex die Flucht der südlich angrenzenden Bebauung aufgreifen und fortführen. Dies führt dazu, dass das Baugrundstück um bis zu etwa 2,7 Meter (an der breitesten Stelle) erweitert und der Gehweg dadurch gegenüber dem Bestand verschmälert wird. Der Gehweg wird zukünftig die nach ReStra geforderte Regelbreite von 2,65 Metern für Gehwege unterschreiten. An der schmalsten Stelle weist der Gehweg zukünftig etwa 2,46 Meter auf einer Länge von etwa 3-4 Metern auf. Auf dem größeren Teilstück wird die geforderte Mindestbreite um etwa 10 Zentimeter unterschritten. Dies ist bereits im Bestand der Fall. Nach Süden verbreitert sich der Gehweg stetig auf bis zu 2,75 Meter. Die Verringerung wird in Anbetracht des dringend benötigten Wohnraums und der städtebaulichen Bedeutung des Bauvorhabens für die Allgemeinheit als tolerierbar eingeschätzt, zumal vielfältige Ausweichmöglichkeiten durch die Nutzung anderer Gehwege zur Verfügung stehen. Da die Unterschreitung, die sich durch die Neuplanung ergibt, ausschließlich auf einen kurzen Abschnitt begrenzt ist und dadurch gegenüber der Ist-Situation keine große Verschlechterung zu erwarten und die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist, wird durch die Planung kein Missstand ausgelöst. Außerdem ist an der Neuen Straße lediglich ein Zugang zu der Wohnnutzung im Hochpunkt und ein Nebeneingang für eine eventuell notwendige Anlieferung von Waren geplant, so dass nur mit wenig erhöhtem Fußgängerverkehr gegenüber der Bestandssituation zu rechnen ist. Alle anderen Zugänge befinden sich an der Süd- bzw. Ostseite des Gebäudekomplexes.

Zusätzlich schafft das Bauvorhaben durch den geplanten Rücksprung in der Fassade des Erdgeschosses des Hochpunktes zur Neuen Straße zusätzliche Gehwegflächen, die an der breitesten Stelle etwa 2,40 Meter zusätzlichen Fußgängerweg ermöglichen und den vorhandenen Fußweg auf bis zu 4,30 Meter aufweiten.

4.3.2 Geh- und Leitungsrecht

Die im Bestand vorhandene fußläufige Anbindung von der Neuen Straße zur Marktfläche soll auch zukünftig bestehen bleiben. Um diese planungsrechtlich zu sichern, wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Ferner liegen in dem Bereich Bestandskabel der Stromnetz Hamburg, deren Unterhaltung über das festgesetzte Leitungsrecht planungsrechtlich sichergestellt wird.

„Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Gehweg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen bestehende unterirdische Leitungen zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung).

Die geplante Wegeverbindung führt über eine ggf. unterbaute Treppe von der Neuen Straße auf die Marktfläche, die sich zum Marktplatz in der Breite aufweitet, und soll auch zukünftig die kurze fußläufige Anbindung gewährleisten. Ferner ist an der Neuen Straße eine Auskragung über privatem Grund festgesetzt. Um dennoch eine öffentliche Zugänglichkeit des darunter entstehenden Raumes bzw. Gehwegs planungsrechtlich zu sichern, wird die Auskragung auf privatem Grund über ein Gehrecht festgesetzt.

Die festgesetzten Gehrechte sind mit Übergabe des Grundstücks an den Vorhabenträger (nach Entwidmung der Flächen) grundbuchlich zu sichern. Die mit einem Gehrecht belegten

Flächen sind öffentlich und für jedermann zugänglich zu halten. Der Eigentümer ist verpflichtet, den Weg anzulegen, zu erhalten und zu unterhalten. Darüber hinaus werden die Geh- und Leitungsrechte im Durchführungsvertrag gesichert.

4.4 Ruhender Verkehr und Fahrradabstellanlagen

Mit Inkrafttreten der Änderung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), ist bereits ab 1. Januar 2014 die Stellplatzverpflichtung bei der Errichtung von Wohngebäuden aufgehoben worden.

Da sich der Gebäudekomplex im Zentrum Harburgs befindet und über eine herausragende Anbindung an den ÖPNV verfügt, soll auf die Schaffung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr verzichtet werden. Die Anbindung an die S-Bahnstation und die Bushaltestellen in kurzer fußläufiger Entfernung zu den geplanten Wohnungen und die kurze, regelmäßige Taktung der Fahrtzeiten gewährleistet eine optimale Anbindung der zukünftigen Bewohner. Außerdem sichert die innerstädtische Lage des Vorhabens, dass auch ohne Auto eine fußläufige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in umfangreichem Maße möglich ist. Zusätzlich sollen im Gebäudekomplex die notwendigen privaten Fahrradstellplätze nachgewiesen werden, so dass die Nutzung des Fahrrads als Alternative zur Nutzung des Autos unterstützt wird. Aufgrund des Konzeptes soll daher auf die Schaffung von privaten Stellplätzen, beispielsweise in einer Tiefgarage, verzichtet werden.

Den geplanten Nutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes sollen ebenfalls keine eigens dafür errichteten Parkplätze zugeordnet werden. Zum einen sind im Bestand derzeit bereits gastronomische und andere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der Nutzung der Marktfläche als öffentlicher Parkplatz außerhalb der Marktzeiten wird außerdem davon ausgegangen, dass dieses Angebot an bestehenden Parkplätzen ausreichend für die geplanten Nutzungen ist und auf die Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen verzichtet werden kann. Damit wird die Bestandssituation fortgeführt und es ist keine weitere Verschlechterung der Parksituation zu erwarten.

Da im Plangebiet eine Wohnnutzung vorgesehen ist, sollten im öffentlichen Straßenraum in einem angemessenen Umfang Besucherparkplätze bereitgehalten werden. In Hamburg wird hier üblicherweise eine Quote von 20 Besucherparkplätzen je 100 Wohneinheiten angestrebt. Somit müssten im Plangebiet etwa 16 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgehalten werden, da etwa 75-80 Wohnungen geplant sind. Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung des Plangebiets und den gegebenen Versorgungsstrukturen in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Notwendigkeit der zukünftigen Bewohner für die Vorhaltung privater KFZ eher gering ausfällt. Auch wird die Entscheidung für eine Wohnung an diesem zentralen Standort durch die Lagegunst und nicht aufgrund der Stellplatzverfügbarkeit bestimmt werden, so dass nicht mit einer maßgeblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens gerechnet wird.

Durch den Bebauungsplan wird lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Aufteilung des zur Verfügung stehenden Straßenraums auf die verschiedenen Verkehrsteilnehmer regelt der Bebauungsplan nicht. In der näheren Umgebung des Plangebiets ist die Parkplatzsituation derzeit angespannt und der Parkdruck wird durch das Neubauvorhaben zumindest temporär zusätzlich verstärkt, bis sich die Situation wieder konsolidiert hat. Die Realisierung neuer Parkplätze ist angesichts des räumlich bereits definierten Straßenraums jedoch nicht möglich.

Allerdings können den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen rechnerisch die unmittelbar vor den Gebäuden am östlichen Rand der Neuen Straße gelegenen Parkplätze zugeschlagen werden. Derzeit befinden sich hier 8 Parkstände. Für die in der Neuen Straße geplante Zufahrt zur Belieferung des Einzelhandels wird voraussichtlich ein Parkstand entfallen. Insgesamt ergibt sich so eine Zahl von 7 Parkständen (etwa 10%), sodass davon ausgegangen werden kann, dass aufgrund der angeführten Gründe die Parkplätze in der Neuen Straße auch noch nach Realisierung des Wohnbauvorhabens im Plangebiet zumindest rechnerisch ausreichen.

Eine Parkstandserhebung aus dem Jahr 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass die Parkstände vor dem geplanten Gebäudekomplex insbesondere vormittags stark ausgelastet sind. Ab 13 Uhr nimmt die Auslastung deutlich ab, so dass diese Flächen zumindest zum Teil den Besuchern des Wohnbauvorhabens zugerechnet werden können, die am Nachmittag und Abend das Gebiet aufsuchen. Außerdem kann nachmittags auch die Marktplatzfläche als Parkplatz hinzugerechnet werden, so dass sich die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkstände am Nachmittag verändert.

In den Stoßzeiten am Vormittag, in denen die im öffentlichen Straßenraum verfügbaren Parkstände weitestgehend ausgelastet sind, können Besucher zusätzlich auf eine Vielzahl der nahegelegenen Parkhäuser ausweichen, in denen derzeit ausreichend Kapazitäten vorhanden sind.

Trotz des bereits vorherrschenden temporären Parkdrucks kann demnach davon ausgegangen werden, dass zumindest zeitweise vereinzelte Parkstände unmittelbar vor dem Gebäudekomplex oder auf der angrenzenden Marktplatzfläche zur Verfügung stehen und in den Stoßzeiten am Vormittag ausreichen. Darüber hinaus ergänzen Alternativen in Form der Parkhäuser als Ausweichmöglichkeiten das Parkplatzangebot.

Die Unterbringung der erforderlichen 15 öffentlichen Fahrradbügel (dies entspricht 30 Fahrradabstellplätzen) wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Da das private Grundstück fast vollständig baulich genutzt ist, ist die Unterbringung aller Fahrradbügel auf privatem Grund nicht möglich. In Abstimmung mit der Neuplanung des östlich angrenzenden Marktplatzes wird die notwendige Anzahl der nachzuweisenden Fahrradbügel in räumlicher Nähe zum Bauvorhaben vorgesehen.

4.5 Wertstoffsammelanlagen

Nördlich des Gebäudekomplexes an der Straße „Sand“ sind im Bestand sechs Wertstoffcontainer innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhanden. Um ein qualitätsvolles Stadtbild in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben herzustellen, und da die Wertstoffcontainer aufgrund ihrer Beeinträchtigungen des Verkehrs nicht an diesem Standort verbleiben können, sollen Unterflurcontainer errichtet werden. Da die vorhandenen Papiercontainer nicht als Unterflurcontainer errichtet werden können, sind diese weiterhin als Altpapiercontainer zu erhalten. Der Bezirk wird noch einen Standort für die zu verlagernden Wertstoffsammelanlagen in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen Standort ermitteln und die Übernahme der Kosten der Verlegung bzw. der Herstellung von Unterflursystemen über den Durchführungsvertrag rechtlich sicherstellen.

4.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.6.1 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an Straßenverkehrsflächen und im Osten an die Marktplatzfläche, die nachmittags als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Es ist damit aus drei Himmelsrichtungen einer erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Darüber hinaus ist das Plangebiet aufgrund seiner innerstädtischen Lage Lärmbelastungen ausgesetzt, die durch gewerbliche Nutzungen in der Umgebung ausgelöst werden. Da die bereits angesiedelten Gewerbebetriebe eine Betriebserlaubnis erhalten haben, ist davon auszugehen, dass die existierenden Gewerbenutzungen die Immissionsrichtwerte von Kern-, Dorf- und Mischgebieten nach TA Lärm von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einhalten. Dabei ist insbesondere auch die östlich angrenzende Marktnutzung zu betrachten, die wochentags am Vormittag ausgeübt wird, und deren Anlieferung bereits sehr früh am Tag erfolgt. Auch bei den einzelnen, kurzzeitigen Geräuschspitzen gibt es keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Bereits zum städtebaulichen Wettbewerbsverfahren, aus dem das Bebauungskonzept, das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde liegt, hervorgegangen ist, ist für die Anlieferung für die geplanten Nutzungen im Erdgeschoss eine mit Rolltoren versehene Einhausung als verbindliche Vorgabe eingespeist worden. Die Einhausung ist erforderlich, um die von der Anlieferung ausgehenden Lärmbelastungen auf ein Minimum zu reduzieren. Um eventuelles Rangieren von Lieferfahrzeugen und damit einhergehende verkehrliche und immissionstechnische Belastungen zu vermeiden, ist die Anlieferung so vorgesehen, dass die Fahrzeuge von der Neuen Straße aus vorwärts in das Gebäude hinein und in Richtung Osten auch vorwärts wieder hinausfahren. Da im Erdgeschoss unter Umständen zwei getrennte Nutzungseinheiten vorgesehen werden könnten, ist an der Neuen Straße ein Nebeneingang zur Anlieferung vorgesehen, der zu Fuß über den Gehweg mit Hubwagen angeeignet werden kann.

Die Betrachtung der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen hat ergeben, dass die Schwellen des gesundheitsgefährdenden Bereichs von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an keinem Immissionspunkt der Bebauungsgrenzen überschritten werden. Da die 16. BImSchV noch keine Urbanen Gebiete berücksichtigt, werden ersatzweise die Richtwerte an ein Mischgebiet zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche (64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) herangezogen. Es ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, so dass entsprechend der lärmtechnischen Untersuchung keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

4.6.2 Verschattung

Besonnungssituation im aktuellen Bestand

Für das Vorhaben wurde ein Verschattungsgutachten angefertigt, um die Auswirkungen auf die angrenzende Bestandsbebauung zu ermitteln. Gemäß § 1 Absatz 6 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und sicherzustellen. Entsprechend der Aussagen des Gutachtens kann überschlägig betrachtet davon ausgegangen werden, dass an den Ost-Fassaden der westlichen Bestandsbebauung sowohl der 4 h Wert zur Tagundnachtgleiche (20.03.) als auch der 1 h Wert der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) für die Wintermonate (17.01.) im Allgemeinen eingehalten bzw. deutlich übertroffen wird. So können zum 20. März Besonnungszeiten von ca. 5,5 h und zum 17. Januar Besonnungszeiten zwischen 2,5 h und 4 h erwartet werden. Ähnliche Aussagen wie für die Ost-Fassaden der westlichen Bestandsbebauung lassen sich sowohl für den 20. März als auch für den 17.

Januar für die Süd-Fassaden der nördlichen Bestandsbebauung treffen. Auch hier kann die Fassade als ausreichend bis gut besonnt bewertet werden. Es werden zum 20. März Besonnungsdauern von 7 h bis 9 h erreicht und zum 17. Januar Besonnungsdauern von 3 h bis 5 h.

Auswirkungen des Neubauvorhabens auf die Besonnungssituation in der Umgebung

Trotz der geplanten Gebäudehöhen des Vorhabens kann die Ost-Fassade der westlichen Bestandsbebauung in der Entwurfsvariante zum 17. Januar als ausreichend besonnt bewertet werden. Zum 20. März kann die Ost-Fassade den 4h-Wert der DIN 5034-1 nur teilweise einhalten. In einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Berlin (Urt. V. 27.10.2004, AZ. 2 S 43.04) wurde für eine innerstädtische, verdichtete Lage auch eine Besonnung von 2 h zur Tagundnachtgleiche für ausreichend befunden. Der 2 h-Wert des OVG Berlins wird an der Ost-Fassade der westlichen Bestandsbebauung jedoch durchgehend eingehalten. Grundsätzlich lassen sich zwar Verschlechterungen der Besonnungssituation erkennen, jedoch werden fast alle Fassadenabschnitte trotz dieser Rückgänge, für einen verdichteten, innerstädtischen Komplex wie hier vorliegend, ausreichend besonnt. Die Abnahmen der Besonnungsdauern zum 17. Januar liegen hier im Mittel bei etwa bei 2 h. Zum 20. März betragen die Rückgänge zwischen ca. 2 h und 3 h. Dieselben Aussagen wie für die westliche Bestandsbebauung lassen sich grundsätzlich auch auf die Süd-Fassaden der nördlichen Bestandsbebauung übertragen. Zwar können hier ebenfalls Rückgänge in den Besonnungsdauern beobachtet werden, allerdings wird auch hier fast die komplette Fassade sowohl zum 20. März als auch zum 17. Januar ausreichend bis gut besonnt. Zu beiden Untersuchungsdaten kann der DIN-Wert von 1 h zum 17. Januar und 4 h zum 20. März größtenteils eingehalten werden. Lediglich die westlichsten Fassadenabschnitte der Südfassade können zum 20. März nur den 2h-Wert des OVG Berlins einhalten. Die Abnahmen der Besonnungsdauern bewegen sich hier zum 17. Januar in einzelnen Fassadenabschnitten in einen Rahmen von etwa 2 h, wohingegen andere Fassadenabschnitte mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen haben. Ein ähnliches Bild ergibt sich in Bezug auf die Abnahme der Besonnungsdauern auch zum 20. März.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Besonnungsverhältnisse für den überwiegenden Teil der bestehenden Wohnungen als gut zu bewerten sind. Vorbehaltlich einer vertiefenden Prüfung lässt sich daher sagen, dass trotz der erkennbaren Rückgänge durch das Neubauvorhaben, sich dennoch eine ausreichende bis gute Besonnungssituation, für die Fassaden der nördlichen und westlichen Bebauung, in der Entwurfsvariante abzeichnen lässt.

4.6.3 Klimaschutz

Mit Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB im Grundsatz Rechnung getragen.

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und zum Entgegenwirken gegen den Klimawandel tragen bei:

- die Inanspruchnahme einer bislang fast vollständig überbauten und versiegelten Grundstücksfläche,
- die teilweise Erhaltung von Baumbeständen,
- die Realisierung von begrünten Dachflächen, deren Herstellung über den Durchführungsvertrag gesichert wird, sowie
- die Planung einer Wohnbebauung, die unter Beachtung der hohen Anforderungen an die Wärmedämmung in der Betriebsphase nur geringe klimaschädliche

CO₂-Emissionen nach sich zieht und bei der vermeidbare Energieverluste ausbleiben

4.7 Entwässerung

4.7.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über vorhandene Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

4.7.2 Regenwasser

Oberflächenwasser muss nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I. Nr. 409 S. 1, 33) so weit wie möglich vor Ort versickert werden. Die anstehenden Böden im Plangebiet sind aufgrund der vollständigen Versiegelung jedoch nicht für eine gezielte Versickerung von Regenwasser geeignet.

Da die Kapazitäten der Vorflut begrenzt sind, darf das anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt über die vorhandenen Regenwassersiele in die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen eingeleitet werden. Aufgrund der reduzierten Einleitmenge von 13 l/s für das Flurstück 3350 und 10 l/s für das Flurstück 1141 wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erforderlich, die eine gedrosselte Wasserabgabe sicherstellt. Dazu tragen auch begrünte Dachflächen bei.

Das erstellte Entwässerungskonzept zeigt zwei Varianten auf, in denen die Entwässerung vorgenommen werden kann. Zunächst einmal kann das anfallende Wasser auf den vorhandenen Dachflächen mit Retentionsboxen temporär zurückgehalten werden. Für diese Variante würden Drosselabläufe mit einer Einstellung des gedrosselten Ablaufs von 1 – 10 l/s x ha verwendet. Der Wasserabfluss kann durch zusätzliche Drosselemente geregelt werden. Voraussetzungen für diese Form der Regenrückhaltung sind allerdings, dass es sich um ein Warmdach, sowie um ein 0°-Dach handelt. Als zweite Variante bzw. als zusätzliche Rückhaltungsmaßnahme können auf der Fläche unter der Freitreppe eine Blockrigole oder eine Zisterne installiert werden. Abhängig von der fortlaufenden Planung (ggf. Unterkellerung der Freitreppe - Entfall oder Reduzierung der Variante) stehen hier im Optimum rund 193 m² zur Verfügung. Allerdings ist hier aufgrund des anzunehmenden Grundwasserstandes eine maximale Einbautiefe von 1,5 m zu berücksichtigen.

So besteht einerseits die Möglichkeit, das Wasser zurückzuhalten und gedrosselt ins Siel abzuleiten, oder andererseits mit einer nach unten geöffneten Zisterne das Wasser anzustauen und dann nach unten versickern zu lassen.

Die auf den jeweiligen Grundstücken erforderlichen Rückhaltekapazitäten und die zulässigen Einleitmengen in die Regenwassersiele sind im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln. Entsprechende Regelungen zur Wasserrückhaltung werden außerdem im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

4.8 Belange von Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt

oder zulässig. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen. Unabhängig davon sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu ermitteln und abzuwägen. Da das Plangebiet bereits im Bestand mehr oder weniger vollständig versiegelt ist, sind mit Planungsumsetzung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die kleinflächige Straßenbegleitgrünfläche ohne besondere Bedeutung im Bereich Neue Straße sowie voraussichtlich vier Bäume aus der Baumreihe im Nordosten des Plangebietes sind durch die Neuplanung betroffen. Im Rahmen der Neugestaltung der Straßenverkehrsflächen, auch für den östlich angrenzenden Marktplatz, bestehen Möglichkeiten zur Anpflanzung von Bäumen. Der Umweltzustand wird sich insgesamt nur wenig verändern.

An den vorhandenen Gebäuden, die im Rahmen der Neubebauung im Plangebiet abgerissen werden sollen, ist durch eine fachkundige Person vor Abriss zu prüfen, ob sich hier Fledermausquartiere oder/und Gebäudebrüter befinden. Bei Vorfinden ist das weitere Vorgehen mit der BUE NGE 33 abzustimmen. Abriss und Fällung sind außerhalb der Brutvogelzeit (vgl. 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen. Der Baumschutz ist nach DIN 18920 zu gewährleisten. Ein Kurzgutachten der Überprüfung auf Gebäudebrüter/Fledermäuse und ggf. Ausgleichsmaßnahmen ist der BUE NGE33 vorzulegen und von Ihr freizugeben.

4.9 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, nämlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Insbesondere gut erschlossene Gebiete wie das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Harburg 71 können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, das Ziel des Senats, pro Jahr 10.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, zu erreichen. Die zentrale Lage des Plangebiets unmittelbar an der S-Bahnhaltestelle „Harburg Rathaus“ macht eine wohnbauliche Nutzung in Kombination mit Einzelhandel und/oder Gastronomie des derzeit untergenutzten Grundstücks aus städtebaulichen Gründen möglich, die der hochwertigen infrastrukturellen Ausstattung des Plangebiets und seiner Umgebung entspricht. Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte wird die zentrale Lage des Plangebiets im Zentrum Harburgs berücksichtigt: ÖPNV, Schulen, Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar. Die geplanten Gebäudekörper haben für die benachbarten baulichen Nutzungen keine wesentlichen nachteiligen Planungsfolgen (siehe auch Ziffern 4.2.6, 4.4 und 4.6.2). Durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird auf die besondere Situation und die Bestandssituation in der Umgebung des Vorhabengebiets reagiert und es wird sichergestellt, dass keine Ausweitung der Nutzung erfolgen kann, die für das Umfeld unverträglich wäre. Gleichzeitig prägen die Baukörper klare Raumkanten und begrenzen den im Osten angrenzenden Marktplatz.

Auch wenn aufgrund des nach § 13a BauGB geführten Bebauungsplanverfahrens von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird, somit keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Diesen Belangen wird mit dem Bebauungskonzept, auf dem der Bebauungsplan beruht, in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen Rechnung

getragen. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes weisen im Vorhabengebiet eine untergeordnete Bedeutung ohne herausragende Funktionen auf. Mit Umsetzung der Planung sind aufgrund der Vornutzung im Vorhabengebiet (vollständig überbaute und versiegelte Fläche) keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Der Baumbestand wird teilweise erhalten. Für die unvermeidbaren baubedingten Baumverluste wird ein Ausgleich durch Neupflanzungen im Straßenraum bzw. im Zusammenhang mit der Neugestaltung des östlich angrenzenden Marktplatzes bereitgestellt. Unter Beachtung der Schutzbestimmungen für die Fällung von Bäumen und sonstigen Gehölzen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Regelungen im Durchführungsvertrag. Insbesondere werden hierüber die Fassaden- und Begrünungsmaßnahmen im Detail geregelt.

4.10 Kennzeichnungen

Die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS-Daten vom Stand Mai 2023.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem der Vorhabenträger sich verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger unter anderem zur Erfüllung folgender Punkte:

- Umsetzung des Bebauungs- und Begrünungskonzepts gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Freiflächenplan,
- Herstellung der notwendigen, öffentlichen Fahrradabstellanlagen,
- Herstellung der öffentlichen Wegeverbindung zwischen Neuer Straße und Marktplatzfläche,
- Rückhaltung des Regenwassers gemäß Entwässerungskonzept,
- Ablösung der Verpflichtung zum Nachweis der notwendigen Stellplätze,
- Herstellung von drei Unterflurcontainern.

6 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Harburg 31 vom 2. März 1970 aufgehoben.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 2.960 m² groß. Hiervon entfallen auf das Urbane Gebiet rund 1.680 m² und auf die Straßenverkehrsflächen sowie die Marktfläche rund 1.280 m².

7.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.