

## Begründung

zum Bebauungsplan Hausbruch 32/Heimfeld 39/Moorburg 5

V. 23.6.86

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H 1/81 vom 29. April 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 801) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. März 1981 und 20. Januar 1986 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 722, 1986 Seite 93) stattgefunden.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Siebenunddreißigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Das östliche Plangebiet wird von der Bundesautobahn A 7 mit einer Anschlußstelle begrenzt. Durch das südliche Plangebiet führt die Trasse der Hafenbahn.

### 3. Anlaß der Planung

Auf Flächen westlich der Bundesautobahn A 7 werden mit dem Bebauungsplan - unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes - vordringlich benötigte Flächen für eine indu-

strielle Nutzung gesichert. Hierdurch soll in Fortführung und Ergänzung der Planung des westlich angrenzenden Bebauungsplans Hausbruch 31 vom 19. Mai 1982 auf einer zusammenhängenden größeren Fläche die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsstätten im Süderelberaum ermöglicht werden. Zwischen der Bundesautobahn A 7 und dem Industriegebiet soll ein Immissionsschutzgrünstreifen verlaufen.

Im nördlichen Plangebiet werden Straßenverkehrsflächen für eine Autobahnanschlußstelle festgesetzt.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Bundesautobahn A 7 und südlich des Moorbürger Hinterdeichs. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücke werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Wiesen) bzw. sind Brachland. Die Flächen des Plangebiets sind unbebaut.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine besondere geologische Formation (Moorboden in einer Stärke von 1 bis 3 m) sowie durch eine hochaktive Fauna und Flora mit vielseitiger Vegetation und zum Teil schützenswerten Pflanzenbeständen aus. Etwa 20 % der Fläche sind mit Niederungswald bestanden.

Eine im Randbereich liegende ehemalige Deponiefläche ist inzwischen saniert worden.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Industriegebiet

Die Bauflächen im Bereich des Bebauungsplans werden ausschließlich als Industriegebiet festgesetzt, wobei hier neben den zu beachtenden städtebaulichen Grundsätzen auch

die im gesamthamburgischen Interesse liegenden Maßnahmen zur langfristigen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsmöglichkeiten zu sehen sind. Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange zwischen der Schaffung von Bauflächen und dem Erhalt eines unbebauten Landschaftsraumes ist es unter Beachtung der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, hier im Süderelberaum weitere Arbeitsstätten anzubieten. Zudem besteht wegen der verkehrsgünstigen Lage eine starke Nachfrage an der Ausweisung neuer Industrieflächen in diesem Bereich.

Im Industriegebiet werden mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) ausgeschöpft. Diese Höchstwerte ermöglichen unter anderem auch die Unter-bringung von störenden Betrieben in Hallen, so daß ein Teil der Lärm- und Umweltbelastungen aufgefangen werden kann.

Es ist eine Flächenausweisung gewählt worden. Auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise - offen oder ge-schlossen - ist verzichtet worden, um eine wirtschaft-liche und den Betrieben gerecht werdende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. In dem östlichen, zur Bundes-autobahn A 7 gerichteten Teil des Gebiets, wurde die zu-lässige Gebäudehöhe auf 12 m über Gelände - Geländeober-kante ca. 4,45 m über Normal-Null - begrenzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß die Sicht von Süden, in die Elb-niederung und auf die Stadtsilhouette Hamburgs beim Ver-lassen der Harburger Berge über die Autobahn nicht ver-baut wird. Außerdem soll durch die Gebäudehöhenbeschrän-kung der durch das angrenzende Immissionsschutzgrün (siehe Ziffer 5.2) angestrebte Luftaustausch für das Gebiet zusätzlich positiv beeinflusst werden.

Im Industriegebiet sind Fabriken und Betriebsstätten,

die erhebliche Luftverunreinigungen einschließlich Geruchsbelästigungen für die Umgebung verursachen können, insbesondere Metallschmelzen, mineralölbearbeitende und -verarbeitende Betriebe, Betriebsstätten zur Beseitigung von Altöl, Gummifabriken, Zellstoff- und Papierfabriken, Kaffeeröstereien sowie Fischverwertungsbetriebe und Abdeckereien unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dieser Nutzungseinschränkung soll eine vertretbare Einpassung des Industriegebiets in den Stadtraum mit seinen Wohngebieten und Erholungsflächen erreicht werden; eine weitergehende Einschränkung würde der städtebaulichen Zielsetzung dieses Bebauungsplans widersprechen. Die zulässigen Nutzungen und der Betrieb von Anlagen regeln sich darüber hinaus nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Auf den Bauflächen sind keine grundwasserabsenkenden baulichen Maßnahmen vorgesehen. Das Gelände soll durch Bodenaustausch von 2 bis 2,5 m Dicke so hergerichtet werden, daß eine industrielle Bebauung bei normaler Gründung möglich ist.

Im Industriegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten und mit hohen einheimischen Sträuchern und einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 2). Hierdurch soll eine ausreichende Vegetationsmasse und -vielfalt innerhalb der bebauten und versiegelten Flächen sichergestellt werden. Darüber hinaus soll durch das Anpflanzen von hohen Sträuchern und Bäumen die Bepflanzung mit sog. Bodendeckern verhindert werden, weil von diesen Pflanzen nur eine geringe ökologische Wirkung ausgeht. Die vorgesehene Regelung schafft die Voraussetzung für günstige kleinklimatische Verhältnisse und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, Lebensraum für Tiere zu erhalten. Weiterhin wird durch die Bepflanzung der optische Eindruck des Industriegebiets verbessert und somit die Grundlage für abwechslungsreiche Freiräume geschaffen,

...

die zur Erholung von Betriebsangehörigen genutzt werden können.

## 5.2 Immissionsschutzgrün

Die vorgesehene Industrieansiedlung führt zu einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dieses Raumes. Das Landschaftsbild wird entscheidend verändert, da der nicht tragfähige Moorboden ausgetauscht und das Gelände aufgehöht werden muß. Das bedeutet, daß neben dem Verlust der ökologisch wertvollen Feuchtwiesen mit ihrer vielseitigen Vegetation und den schützenswerten Pflanzenbeständen auch der die Landschaft prägende Baumbestand - ca. 20 % des Plangebiets sind mit Niederungswald bestanden - verlorenght.

Mit der Anlage eines Grünstreifens westlich der Bundesautobahn kann erreicht werden, daß außerhalb der Industrieansiedlung ein Teil der vorhandenen Vegetation erhalten bleibt. Es wird ein mindestens 80 m breiter Streifen, gemessen vom Autobahnfuß bis zur künftigen Grundstücksgrenze des Industriegebiets, als Immissionsschutzgrün ausgewiesen, der sich nach Süden hin noch erweitert. Dieser Grünstreifen wird nicht aufgehöht. Im nördlichen Bereich an der Autobahnanschlußstelle verringert sich dieser Grünstreifen, weil er hier die gradlinige Weiterführung der im benachbarten Bebauungsplan Hausbruch 31 ausgewiesenen Parkanlage aufnimmt. Der Grünstreifen trägt durch seine stadt- und landschaftsgestalterische Wirkung zur großräumigen städtebaulichen Gliederung dieses Gebiets bei.

Das festgesetzte Immissionsschutzgrün wird auch den im Plangebiet vorhandenen Luftbelastungen entgegenwirken. Der Grünstreifen soll als leistungsfähiger Teil eines Systems von Freiräumen dem Austausch und der Filterung der Luft dienen und somit das Kleinklima günstig beeinflussen. Ein vom Deutschen Wetterdienst aufgestelltes

Gutachten hat ergeben, daß die lokalklimatische Bedeutung dieser Grünfläche in erster Linie in der örtlichen Produktion von Kaltluft liegt und damit zur Abschwächung des "Wärmeinseleffekts" beiträgt. Die Flächen stellen aufgrund ihrer Niederungslage bei Strahlungswetterlagen Kaltluftproduktionsgebiete dar. Allerdings ist nicht zu erwarten, da die Strömungsgeschwindigkeiten sehr niedrig sind, daß abfließende Kaltluft aus den "Harburger Bergen" die lokale Kaltluftproduktion in der Niederung wesentlich unterstützt. Diese entlang der Autobahntrasse angeordnete "Kaltluftabflußschneise" soll deshalb weitgehend von dichtem Bewuchs freigehalten werden. Nur dort, wo dies mit der erhaltenswerten Vegetation vereinbar ist, soll eine ergänzende Bepflanzung vorgenommen werden. Hierfür sollen nur einheimische Pflanzenarten verwendet werden.

Außerdem wird von diesem Grünstreifen die erwünschte stadtdlandschaftliche Wirksamkeit erwartet. Die Breite ermöglicht es, daß zwischen hohen Gehölzen auch größere Freiräume mit niedriger Vegetation eingerichtet bzw. erhalten werden können, die eine großräumliche Wirkung ergeben. Bei einem schmaleren Grünstreifen wäre wegen der dichteren Anpflanzung nur eine kleinräumliche Wirkung zu erzielen.

Eine weitere Verbesserung der ökologischen Verhältnisse soll durch die Einbeziehung der Autobahnböschung in die Begrünungsmaßnahmen erreicht werden. Dieser Sanddamm war bisher für eine Bepflanzung nicht geeignet. Er soll mit Mutter- bzw. Moorboden aus dem zukünftigen Industriegebiet angeböschet und dann ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Fläche nördlich der Autobahnanschlußstelle vervollständigt die westlich des Plangebiets im Bebauungsplan Hausbruch 31 ausgewiesene Parkanlage und die dort ebenfalls gekennzeichnete vorgesehene Oberflächenentwässerung. Die ökologische Wertigkeit dieser Fläche kann durch eine entsprechende Be-

pflanzung gesteigert werden. Auch diese Verbesserung ist als Ausgleichsmaßnahme für verlorenggehendes Naturpotential zu sehen, wenngleich ein vollständiger Ausgleich der durch die erforderliche Aufhöhung des Industriegebiets verlorenggehenden Vegetationsflächen innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist. Insgesamt sind im Rahmen der städtebaulichen und naturräumlichen Zielsetzungen Maßnahmen getroffen worden, die städtebaulich vertretbar und ökologisch wirksam sind. Weiterhin ist vorgesehen, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und -gebiets einen konkreten Ausgleich zu schaffen.

### 5.3 Straßenverkehrsflächen

Im nördlichen Planbereich ist eine südlich vom Moorburger Hinterdeich verlaufende Teilstrecke der Bundesautobahn A 7, die nach den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes festgestellt wurde, nachrichtlich übernommen worden. Die außerdem ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen beinhalten den westlichen Teil der Anschlußstelle an die Bundesautobahn A 7 und eine Straßenunterführung. Die Anschlußstelle ist Teilstück einer durchgehenden Straßenverbindung von der Bundesautobahn A 1 durch das Harburger Hafen- und Industriegebiet bis hin zur Waltershofer Straße. Mit dieser Verbindung kann der Schwerlastverkehr direkt vom Industriegebiet auf die Autobahn geleitet werden. Dadurch werden die Autobahnanschlußstelle Heimfeld, die Bundesstraße 73, die Waltershofer Straße und auch die bestehenden Kreuzungen mit der Bundesbahnstrecke Harburg - Cuxhaven (Bahnübergang Moorburger Straße und die Straßenüberführung Moorburger Bogen) entlastet.

Für die Erschließung des Industriegebiets ist es nicht erforderlich, neue öffentliche Straßenverkehrsflächen festzusetzen, da dieser Bereich für großflächige Betriebsansiedlungen bzw. -erweiterungen vorgesehen ist. Insofern kann auf den hier ursprünglich vorgesehenen Straßenbügel, der an das Erschließungssystem des westlich angrenzenden Bebauungsplans Hausbruch 31 anschließen sollte, verzichtet werden. Als Folge dieses geänder-

ten Erschließungskonzepts kann (weil sich die Betriebsansiedlungen und -erweiterungen auch auf westlich angrenzende Flächen erstrecken werden) ebenso auf die bisher im Gebiet des Bebauungsplans Hausbruch 31 geplante kleinteilige Erschließung verzichtet werden. Durch die Aufgabe des bisherigen Erschließungskonzepts wird die Grundlage für ein großflächiges zusammenhängendes Industriegebiet geschaffen, das in seiner räumlichen Begrenzung über zwei Bebauungsplanbereiche greift.

#### 5.4 Leitungsrecht

Das festgesetzte 12 m breite Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Das nördlich der Straße Heykenaubrook verlaufende Leitungsrecht ist für den Nebensammler Neuwiedenthal und für eine Abwasser-Druckrohrleitung erforderlich. Dieser Bereich muß von jeder Bebauung freigehalten werden.

#### 5.5 Werbeanlagen

Wegen der Nähe des Plangebiets zur Bundesautobahn A 7 werden im Industriegebiet Werbeanlagen, die nach ihrer Richtung, Größe oder Höhenlage vornehmlich auf die Benutzer der Bundesautobahn einwirken, ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3). Hiermit soll verkehrsgefährdende Reklame verhindert werden.

#### 5.6 Bahnanlagen

Im südlichen Bereich ist die Fläche der Hafenbahn als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen worden. Die anschließende, bisher im Bebauungsplan Hausbruch 17/ Heimfeld 22 als Straßenfläche festgesetzte, städtische Fläche, die wegen der inzwischen vorgenommenen Trassen-



änderung der geplanten Autobahn nicht mehr benötigt wird, ist als neue Bahnfläche ausgewiesen worden. Für diese Fläche wird - in Änderung der bisherigen Vormerkung eines Bahngeländes - der Ersatz einer Planfeststellung nach § 14 des Landeseisenbahngesetzes vom 4. November 1963 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1963 Seite 205, 1984 Seite 61) vorgenommen. Diese unter Beachtung von § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes erfolgte Änderung berücksichtigt die Belange der Deutschen Bundesbahn zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Fläche. Die Ausweisung entspricht der Festsetzung auf den südlich angrenzenden Flächen.

#### 5.7 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

#### 5.8 Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von weiteren Landschaftsteilen in der Gemarkung Neugraben vom 24. Juni 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-m), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Im Landschaftsschutzgebiet finden die Vorschriften der Baumschutzverordnung weiterhin Anwendung.

Die Herausnahme der Industriegebietsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt in einem gesonderten Verfahren nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

### 5.9 Gewässerausbau

Im nördlichen Plangebiet ist im Bereich des Moorburger Hinterdeichs eine Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Für diese Fläche ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden. Eine Einbeziehung dieser Fläche in das Plangebiet war erforderlich, da der vorhandene Entwässerungsgraben (Landscheide) wegen einer notwendigen Straßenunterführung der Bundesautobahn nach Norden verlegt werden muß. Mit den Bauarbeiten für die Verlegung ist bereits begonnen worden. Soweit für die Oberflächenentwässerung in die Landscheide noch Flächen benötigt werden, ist der Flächenbedarf südlich der Landscheide vorgemerkt. In absehbarer Zeit sind hier allerdings keine Gewässerumbau- oder Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen. An der flachen Uferzone hat sich ein Bewuchs entwickelt, der zu einer ausreichenden Revitalisierung der Landscheide beiträgt.

### 5.10 Zuordnung von Festsetzungen

Aus den im Abschnitt 5.1 genannten Gründen enthält der Bebauungsplan - in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen - in § 2 Nummer 2 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes.

### 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Der Bebauungsplan ersetzt für das Plangebiet insbesondere folgende Pläne:

- Bebauungsplan Hausbruch 17/Heimfeld 22 vom 10. November 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 292)
- Baustufenplan Neugraben-Fischbek vom 8. Juni 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 115)

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 47 und 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 296 700 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen einschließlich Bundesautobahn etwa 47 700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 26 200 m<sup>2</sup>), für das Immissionsschutzgrün neu etwa 87 700 m<sup>2</sup>, für die Oberflächenentwässerung etwa 2 800 m<sup>2</sup> und für Bahnanlagen etwa 1 300 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 800 m<sup>2</sup>) benötigt.

Die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen müssen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßen- und Sielbau, die Aufhöhung der Industriegebietsflächen und die Herrichtung des Immissionsschutzgrüns.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

