

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Heimfeld 1

Archiv

1. Verfahrensablauf

27. Juli 1982

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H 2/77 vom 15. April 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 613) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Oktober 1977 und 19. März 1981 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1557, 1981 Seite 525) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Die Buxtehuder Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das von Lärmimmissionen erheblich beeinträchtigte Gebiet einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und die bisher zulässige Wohnnutzung aufzugeben. Insbesondere soll eine Wohnbebauung auf bisher nicht bebauten Flächen verhindert werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt die Flächen zwischen der Buxtehuder Straße und der Bundesbahnstrecke Hamburg - Cuxhaven östlich der Moorburger Straße und westlich der Lauenbrucher Straße. Im Plangebiet stehen an der Buxtehuder Straße noch neun ältere zwei- und dreigeschossige Wohngebäude mit insgesamt 44 Wohneinheiten. Alle übrigen Grundstücke werden gewerblich genutzt. Im östlichen Bereich befinden sich eine Autovertretung mit Werkstattbetrieb und eine Tankstelle; außerdem eine Schulungsstätte der Handwerkskammer, in der Lehrgänge, Seminare und Kursusprogramme durchgeführt werden. Ein Wohnheim ist angeschlossen. An der Moorburger Straße steht eine Dienststelle der Deutschen Bundespost zur Abwicklung des Paketein- und ausgangsdienstes sowie des Paketzustelldienstes. Im übrigen sind im Plangebiet neben einem Tischlereibetrieb und einer Klempnerei noch zwei größere Lagergebäude vorhanden. Im westlichen Planbereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche, auf der ein Röhrenschutzbauwerk steht.

5. Planinhalt

Für den gesamten Planbereich soll durch eine Nutzungsänderung von Wohngebiet in gewerbliche Bauflächen eine Umstrukturierung eingeleitet werden. Die bislang zulässige Nutzung der Bauflächen mit Wohngebäuden ist hier langfristig nicht mehr zu vertreten; das Gebiet ist von Lärmimmissionen beeinträchtigt, die im Süden von der Buxtehuder Straße (Bundesstraße B 73) und im Norden von den Bundesbahnanlagen ausgehen. Es wird deshalb dreigeschossiges Gewerbegebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Diese Ausweisung stellt unter Berücksichtigung des Bestandes und der Zuordnung zu benachbarten gewerblichen Bauflächen eine Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption dar, nämlich zwischen Buxtehuder Straße und den Bahnanlagen vorrangig eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Die im Gewerbegebiet ausgewiesene Dichte liegt mit einer Geschößflächenzahl von 2,0 an der zulässigen Höchstgrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Die Flächenausweisung

berücksichtigt weitgehend den vorhandenen Gebäudebestand und ermöglicht eine individuelle Ausnutzung der Baugrundstücke und damit das Erhalten des teilweise wertvollen Baumbestandes.

Für die Unterebestraße, welche schon heute die Funktion einer rückwärtigen Erschließungsstraße erfüllt, werden die für einen endgültigen Ausbau erforderlichen Flächen ausgewiesen. Die Gesamtbreite von 8,50 m ermöglicht zwei Fahrspuren mit einseitigem Gehweg und einem Schutzstreifen auf der anderen Seite. Im Bereich der Flurstücke 212, 215, 219 und 223 soll zusätzlich ein Parkstreifen angeordnet werden. Deshalb beträgt die Straßenbreite hier 11 m.

Einer Anregung aus der öffentlichen Auslegung, auf diesen Parkstreifen zu verzichten, da in diesem Bereich Grundstückszufahrten liegen, konnte nicht gefolgt werden. Gerade vor gewerblich genutzten Flächen sind Stellplätze erforderlich. Die Zufahrten zu den Grundstücken bleiben jedoch erhalten.

Im Einmündungsbereich der Unterebestraße in die Moorburger Straße wird eine Eckabschrägung erforderlich, um eine sichere Abwicklung des abbiegenden Verkehrs zu gewährleisten. Die Maßnahme ist an der Südseite der Straße vorgesehen, da im Norden an der Bahn keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Das an der betroffenen Stelle stehende Gebäude ist nicht zu erhalten. Jedoch ist mit den Straßenbaumaßnahmen nicht vor 1987 zu rechnen.

Die Lauenbrucher Straße erhält aus dem gleichen Grund im Einmündungsbereich der Buxtehuder Straße ebenfalls eine Eckabschrägung.

Insgesamt bringen die geplanten Straßenbaumaßnahmen keine wesentlichen Veränderungen an der vorhandenen Lärmsituation. Im Rahmen des Abwägungsgebots ist dennoch geprüft worden, in welcher Weise Lärmvorsorge durch planerische Maßnahmen oder durch Maßnahmen an den Verkehrswegen selbst (aktiver Lärmschutz) in Betracht kommt. Hiernach ergab sich, daß auf Grund des beengten Straßenraums einschließlich der vorhandenen Bebauung sowie der bestehenden Bahnflächen aktive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden - auch aus stadtgestalterischen Gründen -

ausscheiden. Somit verbleibt nur die Möglichkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen (vgl. § 2), für deren nähere Festlegung - soweit es auf bauliche Schutzmaßnahmen an den Gebäuden ankommt - die 1981 als Technische Baubestimmung erlassenen Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Amtlicher Anzeiger vom 4. Juni 1981 Seite 1049) maßgeblich sind.

Die auf dem Flurstück 206 an der Ecke Buxtehuder Straße - Moorburger Straße vorhandene öffentliche Grünfläche, auf der sich eine größere erhaltenswerte Baumgruppe befindet, wird als Parkanlage ausgewiesen. Auf der Fläche befindet sich weiterhin ein Röhrenschutzbauwerk, das nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften einem Beseitigungs- und Veränderungsverbot unterliegt.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten 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).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Heimfeld vom 25. Februar 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 59) mit Änderung vom 13. September 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 408) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 39.600 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10.300 m² (davon neu etwa 1.300 m²) und für eine Parkanlage etwa 690 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beseitigt werden muß auf der Straßenfläche ein Garagengebäude. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

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

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Harburg.

1111

C

C

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans Heimfeld 1

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Heimfeld 1 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1257, 1284).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß H 5/88 vom 7. November 1988 mit Ergänzung vom 3. Mai 1989 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 2129, 1989 Seite 925) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 25. November 1988 und 17. Mai 1991 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 2169, 1991 Seite 1117) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung in der "Anlage zur Änderung des Bebauungsplans Heimfeld 1" verdeutlicht wird.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung gewerbliche Bauflächen dar. Die Buxtehuder Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

...

3. Anlaß und Ziele der Planänderung

Das nördlich der Buxtehuder Straße liegende Gewerbegebiet ist überwiegend bebaut; Teilflächen werden als Lagerplatz genutzt. An der Buxtehuder Straße stehen noch neun ältere zwei- und dreigeschossige Wohngebäude, die teilweise schon gewerblich genutzt werden. Auf Grund der Lärmimmissionen, die im Süden von der Buxtehuder Straße (Bundesstraße B 73) und im Norden von den Bundesbahnanlagen ausgehen, ist das Gebiet so beeinträchtigt, daß eine Nutzung der Bauflächen mit Wohngebäuden nicht zu vertreten wäre. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan Heimfeld 1 vom 27. Juli 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 269) im Zuge einer Umstrukturierung für alle Baugrundstücke im Plangebiet ausschließlich eine gewerbliche Nutzung vor. Im östlichen Bereich befinden sich eine Autovertretung mit Werkstattbetrieb und eine Tankstelle, außerdem eine Schulungsstätte der Handwerkskammer. Im westlichen Bereich sind neben einem Tischlerei- und einem Sanitärebetrieb ein Futtermittellager, ein Betrieb für Inneneinrichtungen, ein Büro für Datentechnik, eine Autovermietung sowie eine Spielhalle vorhanden.

Es ist Ziel der Planänderung, durch Aufnahme neuer textlicher Vorschriften in den Bebauungsplan Heimfeld 1 das Gewerbegebiet dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten sowie zentrumsgefährdenden Einflüssen und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Damit wird den wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg Rechnung getragen, auch im Raum Heimfeld Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen bzw. zu erhalten. Außerdem werden an diesem

...

Standort - dem Bestand entsprechend - Handelsnutzungen ermöglicht, die auf Grund ihrer flächenbeanspruchenden Eigenart in herkömmlichen Einkaufszentren nicht oder nur begrenzt realisiert werden können.

Durch die Vorschrift in § 2 Nummer 1 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht mit Fahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Von den zulässigen Branchen bzw. Angebotspaletten der Betriebe sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Harburger Zentrums zu erwarten. Durch das festgelegte großteilige Warensortiment werden negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sein. Mit der textlichen Regelung werden u.a. die hier städtebaulich nicht erwünschten Einkaufszentren und großflächige Betriebe der Lebensmittelbranche ausgeschlossen, um so einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken, die sich insbesondere in einer unausgewogenen Versorgungsstruktur der Bevölkerung widerspiegeln würde. Dadurch wird das für die Bevölkerung Harburgs zentral gelegene Bezirkszentrum in seiner Funktion erhalten bzw. gestärkt. Ein im Plangebiet befindlicher Autoreparaturbetrieb wird in seinem Bestand gesichert und erhält zudem Erweiterungsmöglichkeiten auf Grund der festgelegten Baugrenzen.

Die städtebauliche Verteilung sogenannter "zentraler Standorte" ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" und seiner Fortschreibung. Mit erheblichem Einsatz ist auf der Grundlage dieser Zentrenplanung die Planung für das Bezirkszentrum Harburg sowohl mit einem differenzierten Angebot der Güter des täglichen Bedarfs als auch auf dem Sektor der Dienstleistungen und Verwaltung betrieben worden. Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art auf den im Bebauungsplan Heimfeld 1 ausgewiesenen Gewerbeflächen würde die Ausgewogenheit des Bezirkszentrums und seinen weiteren Ausbau gefährden. Eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft würde von dem Zentrum abgezogen und zwangsläufig zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

Durch die Vorschrift in § 2 Nummer 2 werden Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 331 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, ausgeschlossen. Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen entgegengewirkt werden, um diese Flächen dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten. Es ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen die Gefahr einer Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen gegeben ist, weil die Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu bezahlen als die sonstigen Gewerbebetriebe. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter der Beachtung von wirtschaftlichen Belangen gerechtfertigt ist.

...

Durch die Vorschrift in § 2 Nummer 3 sind durch eine geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die Festsetzung entspricht im wesentlichen der bisherigen Festsetzung in § 2 des Bebauungsplans Heimfeld 1.

Insgesamt wird an der Grundkonzeption des Bebauungsplans Heimfeld 1 weiterhin festgehalten. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird durch die weiterhin vorhandene Vielzahl der verbleibenden Nutzungen gewahrt bleiben. Auch entsprechen die unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation des Gebiets vorgenommenen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung den Zielen der Stadtteilentwicklungsplanung.

4. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte ehemaliger Lederfabriken, deren Produktion teilweise mit einer Gerbgrube betrieben wurde. Im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen wurden daher Bodenuntersuchungen veranlaßt. Dazu im einzelnen:

- Buxtehuder Straße 114/Moorburger Straße 2 (Flurstücke 205 und 206)

Die in der Zeit vom 3. Dezember 1991 bis 16. Januar 1992 untersuchte Fläche hat eine Größe von etwa 3 000 m² und besteht aus dem Flurstück 205 im Norden und dem Flurstück 206 im Süden. Das untersuchte Gelände ist zur Zeit teilweise mit Hallen und Garagen bebaut, der Rest ist Freifläche, deren größter Teil mit Kopfsteinpflaster versiegelt ist.

Die Bodenuntersuchungen ergaben, daß die Schwermetallgehalte im Boden, die Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen, extrahierbare organisch gebundene Halogene (EOX) und Phenol als unauffällig einzustufen sind. Die Gehalte bei den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK's) auf dem Flurstück 205 sind als punktuell signifikant erhöht anzusehen.

- Buxtehuder Straße 84-92 (Flurstücke 219 und 223)

Die Anfang 1992 durchgeführte Analyse der Bodenuntersuchungen ergab, daß die Schwermetallbelastung allgemein im Bereich der Grundbelastung für die jeweiligen Stoffe nachgewiesen werden konnte; lediglich bei Chrom, Nickel, Arsen und Quecksilber sowie den Kohlenwasserstoffen liegen die Werte im Bereich der Nachweisgrenze. Höhere Schadstoffbelastungen wurden an zwei Meßpunkten für Kohlenwasserstoffe festgestellt, die jedoch deutlich unter dem Prüfwert für nähere Untersuchungen liegen. Für Phenolindex liegen alle Werte unter der Nachweisgrenze. Bei den PAK's wurden einige Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt. Im unmittelbaren Bereich der ehemaligen Gerbgruben sind die meisten untersuchten Parameter unauffällig, bis auf einen Meßpunkt im Bereich des Flurstücks 223, an dem für den organischen Extrakt und die Kohlenwasserstoffe sowie dem Phenolindex die Prüfwerte für Sanierung überschritten werden. Die durchgeführten Wasseruntersuchungen haben eine Beeinflussung durch halogenierte Kohlenwasserstoffe und PAK's ergeben.

...

Zusammenfassend ist festzustellen, daß sich die Belastung des Bodens Buxtehuder Straße 114/Moorburger Straße 2 mit PAK's nur auf die nördliche Fläche beschränkt, so daß dieses Flurstück 205 als erheblich bodenverunreinigte Fläche nach der Vorschrift des § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs gekennzeichnet worden ist. Auf dem Gelände der ehemaligen Lederfabrik Buxtehuder Straße 84 - 92 liegen unterschiedliche Belastungsschwerpunkte vor, die sich auf das Gebiet der ehemaligen Gerbgrube konzentrieren. Hier sollte bei späteren Baumaßnahmen anhand weiterer Bodenaufschlüsse geprüft werden, ob eine lokale Sanierung notwendig ist. Der Bereich der Gerbgrube wird daher nach der Vorschrift des § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Insgesamt ist nach den Untersuchungsergebnissen kein akuter Sanierungsbedarf gegeben, so daß die angestrebte gewerbliche Nutzung realisierbar ist. Die zunächst vorgenommene Kennzeichnung des gesamten Plangebiets als "belastete Fläche" konnte auf die in der Anlage zur Verordnung über den Bebauungsplan Heimfeld 1 im Maßstab 1:5 000 umgrenzten Flächen reduziert werden. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß bei Bödenaushub ein Flächensanierungsingenieur des Bezirksamtes Harburg diese Arbeiten zu überwachen hat; der Beginn der Arbeiten ist ihm rechtzeitig anzuzeigen. Für das Aushubmaterial ist - nach einer Trennung in belastete und unbelastete Anteile - eine Prüfung der Verbringbarkeit des belasteten Bodens für eine ordnungsgemäße Entsorgung notwendig. Bei Auffälligkeiten (wie Verfärbungen, Geruch) ist unverzüglich das Amt für Gewässer- und Bodenschutz zu informieren. Nach allem können auf Grund der Untersuchungsergebnisse die bauplanerischen Festsetzungen vertreten werden, zumal nach heutigem Erkenntnisstand eine unmittelbare Gefährdung, insbesondere für die Gesundheit der hier wohnenden bzw. arbeitenden Menschen, nicht gegeben ist.

