

Begründung
zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 60

27.09.1995

Freie und Hansestadt Hamburg
Stadtentwicklungsbehörde
LP23/P Plankammer Z/WG R 0113
Alter Steinweg 1 20555 Hamburg
Telefon 04101 92/32 98
BN. S.41-32 92/32 93

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß H 6/89 vom 29. Dezember 1989 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 49) eingeleitet. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion wurde nach dem Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Harburg vom 11. Februar 1993 abgesehen, weil sich die Aufstellung des Bebauungsplans auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt (vgl. § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs).

Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 17. Mai 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 1033) stattgefunden. Parallel zur öffentlichen Auslegung ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden (vgl. § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuchs). Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert worden; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, so daß die Änderungen ohne erneute öffentliche Auslegung im Rahmen von zwei eingeschränkten Bürgerbeteiligungen vorgenommen werden konnten (vgl. § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

2. Anlaß der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine der Eingangslage des Bezirks-Entlastungszentrums Neugraben entsprechende Nutzung als Laden-, Büro-, Dienstleistungs- und Wohnstandort zu ermöglichen und gegenüber der ursprünglichen Planungskonzeption der 60er Jahre eine höhere und wirtschaftlichere bauliche Ausnutzung zu sichern. Hierdurch soll eine städtebauliche und funktionale Abrundung des bestehenden Zentrums Neugraben ermöglicht werden.

Außerdem soll eine ordnungsgemäße Erschließung und Stellplatzversorgung nach dem Wegfall der Anfahrbarkeit durch den Bau der Fußgängerbrücke und der Fußgängerzone Groot Enn - insbesondere für die Flurstücke 7749, 6275 und 3710 der Gemarkung Fischbek - gesichert werden. Im Plangebiet wird daher auf Grundlage des Bebauungsplans ein Umlegungsverfahren durchgeführt, soweit

die Zielsetzung durch privatrechtliche Regelungen nicht erreicht werden kann. Zum Erhalt und zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes sowie der ökologischen Situation werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Im Eingangsbereich des Zentrums wird für eine Identifikationswirkung wichtiger Baumbestand geschützt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

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

3.1.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 1 vom 28. Mai 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 72) weist für das Plangebiet Neugraben-Fischbek 60 zur Marktpassage und Cuxhavener Straße zweigeschossig, zum Groot Enn und zur Neugrabener Bahnhofstraße eingeschossig Läden aus. Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 42 vom 12. Juli 1979 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 217) weist für die Marktpassage zwischen Groot Enn und Cuxhavener Straße Straßenverkehrsfläche aus.

3.1.3 Bodenordnungsverfahren

Das Plangebiet ist Teil eines eingeleiteten Bodenordnungsverfahrens. Im Rahmen einer Vorwegnahme der Entscheidung zur Umlegung wurde mit Beschluß vom 8. November 1988 die ehemalige Straße Rümeecken aufgehoben und in das Flurstück 6675 einbezogen. Für die Flurstücke 7749 und 5078 wurden jeweils Geh- und Fahrrechte im östlichen Bereich des Flurstücks 6675 vertraglich eingeräumt.

3.1.4 Trinkwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone 3 ("weitere Schutzzone") des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge, Verordnung vom 17. August 1993 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 228 - (siehe hierzu Ziffer 4.6).

3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände

Angaben zum Bestand

Auf dem am Ende der Marktpassage gelegenen Flurstück 6675 (Groot Enn 4) ist in den letzten Jahren ein dreigeschossiges Geschäftshaus mit Staffelgeschoß errichtet worden. Im Erdgeschoß befinden sich Läden, im ersten Obergeschoß sind Praxen eingerichtet worden, im zweiten Obergeschoß sind das Umwelt- und Gesundheitsamt des Bezirksamtes Harburg und die Sozialstation Süderelbe untergebracht.

Auf der nördlichen Seite des Grundstücks an der Cuxhavener Straße befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Autoreparaturwerkstatt im Erdgeschoß und einer Wohnung im Obergeschoß. Die Freiflächen werden vollständig als ebenerdige Stellplätze genutzt.

In dem zweigeschossigen Gebäude auf dem Flurstück 5078 sind vier Wohneinheiten untergebracht; im Erdgeschoß befindet sich ein Friseurgeschäft.

Das Wohngebäude auf dem Flurstück 7749 wurde 1993 abgebrochen; das Grundstück liegt zur Zeit brach.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich erhaltenswerte Bäume innerhalb einer Brachfläche.

Die Straße Groot Enn und die Marktpassage sowie der Platz an der Neugrabener Bahnhofstraße sind als Fußgängerzone ausgebaut. Die Cuxhavener Straße (Bundesstraße B 73) ist eine Hauptverkehrsstraße.

4. Planinhalt

4.1 Kerngebiet

Die Ausweisung von Kerngebiet entspricht den Vorgaben des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" und berücksichtigt die zentrale Lage im Umfeld des Neugrabener Bahnhofs sowie weitgehend die bestehende Nutzungsstruktur. Die bauliche Entwicklung im Süderelbebereich wird in Zukunft zu einem weiteren Anwachsen der Bevölkerung führen. So liegt die Fußgängerzone Groot Enn an der zukünftigen direkten Zuwegung des mit ca. 3000 Wohneinheiten geplanten Neugrabener Wohngebiets zum Neugrabener Einkaufszentrum. Hierdurch wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach die Lagegunst des Bereichs bei Steigerung der Konsumnachfrage deutlich verbessern, so daß ein erweitertes Kerngebietsflächenangebot bereitgestellt wird. Es ist absehbar, daß Flächen dieser Lagequalität an Attraktivität gewinnen und daher eher nachgefragt werden als Flächen von abseitigen Geschäftslagen - etwa nördlich der Cuxhavener Straße -, in denen zur Zeit Überkapazitäten auftreten.

Es wird bestandsentsprechend eine mindestens zwei- bis höchstens dreigeschossige Bebauung festgesetzt; hierdurch wird eine Höhendifferenzierung sowie ein stadtbildgestalterisch sinnvoller Abschluß des Geschäftszentrums ermöglicht. Die Ausweisung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 1 sah für das Flurstück 3710 ursprünglich zwei eingeschossige Baukörper vor. Durch die Erweiterung der Straßenverkehrsflächen zwecks Erhalt des Baumbestandes im nördlichen Bereich des Flurstücks ist für den planungsrechtlich entfallenen Baukörper ein zweites Geschöß für den verbleibenden Baukörper als Ersatz vorgesehen worden. Für das außerhalb des Plangebiets liegende Geschäftshaus Neugrabener Bahnhofstraße 8'b wurde im April 1981 im Befreiungswege eine Aufstockung des ursprünglich zweigeschossigen Gebäudes um ein Staffelgeschöß genehmigt. Der Bebauungsplan weist für das Flurstück 3710 in Anlehnung an die Ausweisungen der westlich angrenzenden Flurstücke nunmehr eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung aus, dabei kann das dritte Geschöß als Staffel- oder Vollgeschöß errichtet werden.

Die angestrebte Dreigeschossigkeit entlang der Fußgängerzone Groot Enn führt zu einer zeitweisen, je nach Jahreszeit unterschiedlichen Verschattung der nördlich angrenzenden Freiflächen, wobei die bestehenden Wohnungen an der Cuxhavener Straße in den Obergeschossen der Gebäude aber weiterhin ausreichend direkte Sonneneinstrahlung erhalten. Der zeitweise verschattete nicht überbaute Bereich der Flurstücke 5078 und 6675 wird zukünftig verstärkt als Hoffläche für Anlieferung und Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Die restliche Gartennutzung wird aufgegeben werden. Soweit zur Zeit noch Gärten bestehen, weisen sie auf Grund der Nachbarschaft zu vielbefahrenen Straßen, Stellplätzen und umgebener mehrgeschossiger Bebauung bereits eine Vorbelastung auf, die ihre Nutzbarkeit als Hausgarten deutlich einschränkt. Durch Ausweisung eines Staffelgeschosses statt des dritten Vollgeschosses für die geplanten Gebäude am Groot Enn könnte zwar die Verschattung geringfügig herabgesetzt werden, hierdurch würde jedoch die bereits verringerte Ausnutzbarkeit des Grundstücks 7749 durch das Geh- und Fahrrecht weiter eingeschränkt. Insoweit wird im Rahmen der Abwägung der Belang einer weiterhin hohen Ausnutzung der Grundstücke an der Fußgängerzone Groot Enn der Vorzug vor der Vermeidung einer im wesentlich auf Freiflächen beschränkten Verschattung gegeben.

Die Grundflächenzahlen sind so festgesetzt, daß eine Abstufung von der Fußgängerzone Groot Enn zur Cuxhavener Straße erfolgt. Auf den Flurstücken 6675 und 5078 kann darüber hinaus die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Überschreitungsmöglichkeit ist notwendig, um ausreichende Hofflächen für die Anlieferung der Geschäftsbereiche sowie zusätzliche Stellplätze zu ermöglichen. Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 für das Flurstück 7749 und für

die Teilfläche des Flurstücks 3710 ist durch die geplante Ergänzung der vorhandenen Bebauung auf schmalen Grundstücken an der Fußgängerzone Groot Enn begründet. Die GRZ von 0,4 auf dem Flurstück 5078 ist niedriger als auf dem westlich angrenzenden Flurstück 6675, weil die festgesetzte überbaubare Fläche zu einer geringeren Grundstücksüberbauung führt. Die Festsetzung einer einheitlichen GRZ für das gesamte Kerngebiet, wie dies im Rahmen der öffentlichen Auslegung angeregt wurde, kann wegen der Grundstücks- und Baustruktur, der unterschiedlichen Belastung der Grundstücke - insbesondere durch Überfahrtsrechte - sowie in Bezug auf eine städtebaulich geordnete Verdichtung, nicht erfolgen.

Zum Blockrand werden Baulinien festgesetzt, um die Baufluchten der umgebenden Bebauung aufzunehmen sowie die Eingangsfunktion des Bereichs optisch zu verstärken. Die Ausweisung von Baugrenzen im Blockinnenbereich ermöglicht eine eingeschränkte bauliche Flexibilität. Im Sinne von § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), sind zwingende Baukörper-Festsetzungen vorgenommen worden. Diesen Festsetzungen des Bebauungsplans kommt aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung der Bebauung an der Fußgängerzone Groot Enn der Vorrang gegenüber den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Bemessung der Abstandsflächen zu. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen können auf den Flurstücken 7749, 3710 und 6275 nicht eingehalten werden. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist auf Grund der vorgesehenen intensiven Büro- und Geschäftsnutzung entlang Groot Enn gerechtfertigt. Das Zurückweichen der Baugrenze um einen Meter von der Flurstücksgrenze auf Flurstück 7749 ist vorgenommen worden, um nach Norden orientierte Fenster- und Belüftungsanlagen bauen zu können. Die durch eine Bebauung des Flurstücks 7749 gegebene Einblickmöglichkeit oder etwaige Licht- bzw. Lärmeinwirkungen auf das Flurstück 5078 halten sich im üblichen Rahmen, z. B. durch Bürogeräusche bei geöffnetem Fenster, so daß diese Beeinträchtigungen innerhalb einer zentral gelegenen städtischen Bebauung hinzunehmen sind.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie durch vertikale Architekturelemente (z. B. Erker) kann in einer Breite bis zu 5 m je zugehöriger Gebäude- und in einer Tiefe bis zu 1 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Über- bzw. Unterschreitung wird ein Anreiz zu einer Fassadengestaltung gegeben, die die Kleinteiligkeit der benachbarten Bebauung aufnimmt und dadurch die charakteristische Gestaltung in diesem Bereich bewahrt.

Eine geschlossene Bauweise ist festgesetzt worden, um geschlossene Straßenräume zu ermöglichen und die Bedeutung des Neugrabener Einkaufszentrums innerhalb des überwiegend vorstädtisch geprägten Stadtteils städtebaulich zu unterstreichen.

Die den Straßenverkehrsflächen zugewandten Fassaden im Erdgeschoß sind ladenartig zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 3). Hierdurch soll ein der Lagegunst entsprechendes Erscheinungsbild und eine Attraktivitätssteigerung durch fortlaufende Fensterfronten gesichert werden.

Um eine verträgliche Funktionsmischung zu erreichen, sind Wohnungen am Groot Enn über dem ersten Vollgeschoß allgemein zulässig. Die Wohnungen am Groot Enn sind nicht zwingend vorgeschrieben, so daß hier auch andere Nutzungen (z. B. Büros und Dienstleistungsbetriebe) realisiert werden können. Entlang der Cuxhavener Straße können Wohnungen auf der Grundlage von § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden. Die unterschiedliche Ausweisung berücksichtigt den Wohnungsbestand und die von der Cuxhavener Straße ausgehenden Lärm- und Schadstoffemissionen (siehe hierzu auch Ziffer 4.4).

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Mit dieser unter Beachtung von besonderen städtebaulichen Gründen getroffenen Festsetzung wird die Zielsetzung verfolgt, die auf Grundlage der Zentrenplanung (Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels") angestrebte Entwicklung zu einem Bezirksentlastungszentrum nicht zu gefährden. Das Plangebiet hat wichtige zentrale Funktionen für den westlichen Bereich des Bezirks Harburg wahrzunehmen. Es wird eine Funktionsmischung aus Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben, Büros und Wohnen angestrebt. Die Einrichtung von Spielhallen hat eine Verdrängung dieser Kerngebietsnutzungen zur Folge und führt damit zu einem Attraktivitätsverlust. Gerade im städtebaulich sensiblen Eingangsbereich der Fußgängerzone löst eine infolge eines Verdrängungswettbewerbs hervorgerufene Angebotsausdünnung eine negative Initialwirkung für das gesamte Einkaufszentrum aus. Durch den Betrieb von Spielhallen läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Umsatz erzielen als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes. Betreiber von Spielhallen sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Neben den geschilderten nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereiches dar. Die Nutzung durch Spielhallen hat für den Käufer- und Passantenstrom keinen Verweilcharakter. Dies führt letztlich zu einem Verlust an Attraktivität, bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien. Ein Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen gilt bereits für das an das Plangebiet angrenzende Kerngebiet.

Um gestalterisch ein Mindestmaß an Einheitlichkeit - auch zur bestehenden Bebauung des Einkaufszentrums - zu erreichen, wird festgesetzt, daß die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von baulichen Anlagen in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen sind. Für einzelne Architekturteile der Außenwände (z. B. Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke und Erker) können andere

Baustoffe zugelassen werden, wenn Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt (vgl. § 2 Nummer 6). Der Bereich Groot Enn spielt eine entscheidende Rolle für das gesamte Einkaufszentrum Neugraben. Die Verwendung von rotem Ziegelmauerwerk entspricht dem Bestand und bietet die Gewähr, eine identitätsstiftende Leitvorstellung für künftige Vorhaben zu haben. So soll das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums durch einen ruhigen Grundton an seinen Eckpunkten stärker eingefasst werden und einen städtebaulichen Rahmen zwischen dem südlich des Plangebiets liegenden Ortsamt Süderelbe und dem Nordende der Fußgängerzone bilden.

Für Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze stehen insgesamt ausreichend Flächen zur Verfügung. Im Baugenehmigungsverfahren soll geprüft werden, ob Tiefgaragen als Gemeinschaftsanlagen hergestellt werden können. Wegen der stufenweisen Realisierung durch verschiedene Grundeigentümer und der bestehenden Bebauung ist eine gemeinschaftlich zu nutzende Tiefgarage nur mittels Einigung der Eigentümer auf freiwilliger Basis möglich. Ein- und Ausfahrt für die Stellplätze und die Anlieferung müssen aus verkehrstechnischen Gründen von der Cuxhavener Straße aus erfolgen. Die Zufahrt ist etwa mittig zur Grenze der Flurstücke 6675 und 5078 festgesetzt. Sie berücksichtigt auf dem Flurstück 6675 auch einen Teil der ehemaligen Straße Rümeecken mit ihren Leitungstrassen.

Um einen geschlossenen Straßenraum entlang der Cuxhavener Straße zu erreichen und den Grundeigentümern der Flurstücke 6675 und 5078 etwa gleichwertige Ausnutzungschancen zu eröffnen, erfolgt die Erschließung des Blockinnenbereichs auf Flurstück 5078 durch eine Tordurchfahrt mit lichter Höhe von mindestens 4 m.

4.2 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet befindlichen Straßenverkehrsflächen sind bestandsentsprechend ausgewiesen.

Die Cuxhavener Straße (Bundesstraße B 73) ist eine vierspurige - im Plangebiet zusätzlich mit Linksabbiegespur ausgebaut - Hauptverkehrsstraße und dient überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr.

Im Zuge des Ausbaus der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzzu- und -abfahrt über die bereits vorhandene Gehwegüberfahrt wird geprüft, ob zur Aufrechterhaltung eines ungehinderten Verkehrsflusses auf der Cuxhavener Straße eine Verlängerung der bestehenden Mittelinsel nach Westen erforderlich wird. Über den Bestand hinaus sind zusätzliche Gehwegüberfahrten nicht vorgesehen. Verkehrsregelnde Maßnahmen sollen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Die Marktpassage, die Straße Groot Enn und der Vorplatz zur Brücke an der Neugrabener Bahnhofstraße werden bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen; diese Bereiche wurden als Fußgängerzone ausgebaut.

Teile des Flurstücks 3710 werden in die Straßenverkehrsfläche einbezogen, um den Bereich der Fußgängerzone zu ergänzen und so einen attraktiven Eingangsbereich für das Geschäftszentrum zu ermöglichen. Als einer der Hauptzuwegungen vom Schnellbahnhaltepunkt Neugraben und vom zukünftigen, nördlich gelegenen Wohngebiet Neugraben kommt diesem platzartig gestalteten Bereich eine wichtige Bedeutung für das gesamte Neugrabener Einkaufszentrum zu. Von seiner städtebaulichen Struktur her unterscheidet er sich von allen anderen Plätzen der Fußgängerzone durch den Großbaumbestand. Zum dauerhaften Erhalt und zur Entwicklung der vorhandenen Bäume und Baumgruppen ist ein Mindestabstand zur geplanten Bebauung einzuhalten. Daraus ergibt sich die südliche Lage der Straßenlinie und der seitliche Grenzabstand der Bebauung auf dem Flurstück 5078. Die Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstücks verdoppeln sich trotz Verringerung der zu bebauenden Grundfläche durch Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse gegenüber der Ausweisung des bisher geltenden Bebauungsplans.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfaßt die Befugnis, für den Anschluß der Flurstücke 7749, 6275 und 3710 der Gemarkung Fischbek eine ebenerdige Zufahrt an der Cuxhavener Straße, eine Rampe und auf dem Flurstück 7749 im Tiefgaragengeschoß eine Durchfahrt gemeinschaftlich anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden. Das in Teilbereichen zusätzlich festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Das Geh- und Fahrrecht ist notwendig, um den am Groot Enn gelegenen Flurstücken eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit zu sichern. Die gemeinschaftliche Herstellung gewährleistet auch bei nicht zeitgleicher Bebauung der einzelnen Flurstücke, daß die Zufahrt in der vorgesehenen Form hergestellt werden kann. Das Geh- und Fahrrecht ist so gelegt, daß nur Grundstücke belastet werden, die einen Vorteil aus der Bebauung am Groot Enn ziehen können.

Das ursprüngliche Konzept, eine ebenerdige Zufahrt für die Flurstücke 7749, 6275 und 3710 zu schaffen, wurde nach der öffentlichen Auslegung zugunsten einer Durchfahrt durch die Tiefgaragenebene geändert. Die gemeinschaftliche Nutzung der ohnehin zur Unterbringung von notwendigen Stellplätzen erforderlichen Tiefgarage ermöglicht eine wesentlich bessere Anfahrtsmöglichkeit - insbesondere auch der unterirdischen Stellplätze auf dem Flurstück 3710. Demgegenüber sind im Rahmen der Realisierungsplanung Sonderlösungen - z. B. La-

stenaufzug - in Bezug auf die Anlieferung auf Flurstück 3710 notwendig. Auf die Festsetzung einer lichten Höhe für das auf dem Flurstück 7749 festgesetzte Geh- und Fahrrecht für die Realisierung einer Durchfahrt durch die Tiefgaragenebene konnte auf Grund bestehender bauordnungsrechtlicher Regelungen verzichtet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde alternativ geprüft, ob eine Zufahrt von der Neugrabener Bahnhofstraße zugelassen werden kann. Allerdings würde der Zufahrtsverkehr die Hauptbewegungsströme der Fußgänger erheblich stören und die Qualität des Vorplatzes als Eingang zum Zentrum beeinträchtigen. Auf dem Flurstück 3710 sind keine Flächen für Anlieferung und Stellplätze möglich, ohne die Ausnutzung des Flurstücks 3710 als Geschäftshaus einzuschränken; insofern ist die im Bebauungsplan ausgewiesene geplante Zufahrtlösung gewählt worden. Im übrigen erfolgt in den anderen Geschäftsbereichen des Zentrums die Anlieferung in zufriedenstellender Weise ausschließlich vom Blockinnenbereich aus.

Auf dem Flurstück 6675 wird eine Wendemöglichkeit für den Anlieferverkehr vorgesehen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Konzeption der Wendemöglichkeit zugunsten einer stärkeren Berücksichtigung des Bestandes zweimal geändert; die Wendefläche kann nunmehr unter weitgehender Erhaltung der bestehenden Stellplatzanordnung realisiert werden. Im Baugenehmigungsverfahren sollen die erforderliche Breite und Größe für die gemeinsam zu nutzende Hoffläche unter Berücksichtigung der verkehrlichen Belange und des Baumbestands konkret bestimmt werden. Damit sollen insbesondere auf Grund der schrittweisen Realisierung der Bebauung alternative Lösungen während der Zwischenphasen ermöglicht werden. Das bestehende Geh- und Fahrrecht im Ostbereich des Flurstücks 6675 zugunsten des Flurstücks 5078 soll so lange bestehen bleiben, bis eine Neubebauung der Gebäude Cuxhavener Straße 331 einschließlich der neu zu schaffenden Durchfahrtsmöglichkeit erfolgt.

Die auf dem Flurstück 6675 in Nord-Südrichtung ursprünglich vorgenommene Kennzeichnung einer vorhandenen unterirdischen Abwasserleitung wurde nach der öffentlichen Auslegung durch Aufnahme einer zeichnerischen Festsetzung mit einem Leitungsrecht für eine Sielleitung geändert. Die Sielleitung dient der Abwasserentsorgung der Flurstücke 7749 und 5078. Soweit im Zuge der Realisierung der Rampe zur Tiefgarage eine Veränderung an der Sielleitung erforderlich wird, sind die hierfür erforderlichen Regelungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen. Die genannten, nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge Planung.

4.4 Lärmschutz

Die Cuxhavener Straße ist eine stark belastete Bundesstraße. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welcher Weise Lärmvorsorge für die an der Cuxhavener Straße gelegene Wohnbevölkerung in Betracht kommt. Danach scheidet eine veränderte Straßenführung aus, weil diese Straße sowohl zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient als auch eine Sammelfunktion für die benachbarten Bereiche erfüllt. Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes in Form eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand scheiden aus stadtbildgestalterischen Gründen, aus Platzmangel und dem damit nicht zu erreichenden Lärmschutz für die Obergeschosse der Bebauung aus. Den Lärmimmissionen kann daher nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden. Aus diesem Grunde wird nach § 2 Nummer 8 festgesetzt, daß entlang der Cuxhavener Straße durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. 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. Durch diese Festsetzung werden die bauordnungsrechtlichen Forderungen des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

4.5 Baumschutz/Begrünung

Der Bereich zwischen Groot Enn und Cuxhavener Straße ist teilweise bebaut. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden jedoch weitere Überbauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten innerhalb der Bauflächen eröffnet. Die höheren Ausnutzungsmöglichkeiten sollen - soweit wie möglich - durch die planungsrechtliche Sicherung von wertvollen Baumgruppen sowie durch Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die 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).

Einzelbäume und Baumgruppen, die wegen ihres Standortes, der Baumart, ihrer Größe und ihrer die Umgebung prägenden Erscheinung eines besonderen Schutzes bedürfen, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Dieser Baumbestand trägt dazu bei, daß der platzartig gestaltete Eingangsbereich eine wichtige Identifikationswirkung für das gesamte Neugrabener Einkaufszentrum aus-

strahlt. Durch die Festsetzung wird auch die Akzeptanz der Planung in der Bevölkerung erhöht. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf die Festsetzung einer Ersatzpflanzverpflichtung für die zu erhaltenen Bäume verzichtet, um nach Abgang einzelner Bäume Spielraum für funktionale und gestalterische Verbesserungen bei Neuanpflanzungen zu erhalten.

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, der einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen muß. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 9 Sätze 1 und 2). Diese Begrünungsmaßnahme ist aus gestalterischen, ökologischen, lufthygienischen und klimatischen Gründen erforderlich. Die Festsetzung berücksichtigt die bestehenden Begrünungsmaßnahmen auf der Stellplatzanlage auf dem Flurstück 6675 und setzt den Rahmen der Begrünung zukünftiger Stellplatzanlagen fest, um die optische Wirkung der Flächen für den ruhenden Verkehr neben den umgebenden Gebäuden einschließlich des Wohnhochhauses am benachbarten (außerhalb des Plangebiets gelegenen) Süderelbe-Zentrums zu verbessern und den Blockinnenbereich zu strukturieren. Die Begrünung mindert durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der großflächig befestigten Flächen, filtert Staub und Schadstoffe aus der Luft und verringert somit die negativen Auswirkungen von versiegelten Flächen und der Luftbelastung durch den Fahrzeugverkehr. Um in absehbarer Zeit eine positive Wirkung der Anpflanzungen zu erzielen, wird ein Mindeststammumfang festgesetzt. Die Festsetzung der Vegetationsfläche ist notwendig, um eine für die Erhaltung der Bäume ausreichend große Fläche von Bodenversiegelung freizuhalten.

Auf Stellplatzanlagen über Tiefgaragen ist anstelle der Baumanpflanzungen eine Begrünung der Stellplätze mit Hilfe von Rankgerüsten zulässig (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 3). Das Anpflanzen von Bäumen auf Tiefgaragen ist wirtschaftlich und konstruktiv aufwendig und führt häufig nicht zu gestalterisch zufriedenstellenden Lösungen, während mit Rankhilfen, die mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen sind, eine Zonierung der Stellplätze und optische Einbindung erreicht werden kann sowie ökologisch, lufthygienisch und klimatisch Verbesserungen bewirkt werden.

Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad sind flächendeckend mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5). Die Dachbegrünung von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist durch die Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt eine stadtoökologisch wichtige Voraussetzung für die Verbesserung des Kleinklimas und der stark belasteten Luftverhältnisse (Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Temperaturregelung, Schadstoffabsorption, Staubbildung) in diesem dicht bebauten und verkehrsreichen Gebiet mit einem hohen Anteil an versiegelter Fläche. Ausreichend ist eine Extensivbegrünung mit mindestens 15 cm durchwurzelbarer Überdeckung, da diese eine wirksame Begrünung sicherstellt, die einen Ausgleich für die durch die Bebauung verlorengegangene Freifläche

im Innenhofbereich schafft. Außerdem verbessert die Dachbegrünung den optischen Eindruck der Dächer, die insbesondere vom westlich des Plangebiets liegendem Hochhaus einsehbar sind. Auf eine ursprünglich festgesetzte Dachneigung von 15 Grad wurde nach der öffentlichen Auslegung verzichtet. Hierdurch ist eine stärkere Berücksichtigung der an der Cuxhavener Straße befindlichen steilen Walmdächer der Gebäude und des Mansarddaches am Groot Enn erfolgt. Nach dieser Änderung kommt der Dachbegrünung deutlich weniger Gewicht als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzgesetzes zu, da sie weiterhin an eine Dachneigung von 15 Grad geknüpft ist. Dächer, deren Dachneigung ohne übermäßigen Aufwand für eine Dachbegrünung geeignet sind, sollen jedoch weiterhin mindestens extensiv begrünt werden.

Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 2 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 10). Hierdurch soll die Nachbarschaft von Wohn- und Ladennutzung im Blockinnenbereich verträglicher gemacht werden, insbesondere im Hinblick auf gewerblich bzw. brandschutztechnisch bedingte fensterlose Wandflächen, z.B. in den Anlieferungszone. Gleichzeitig wird der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsfläche erhöht und z. B. für Vögel und Insekten zusätzlicher Lebensraum geschaffen. Auf die ursprüngliche Verknüpfung der Fassadenbegrünung mit der architektonischen Gestaltung wurde nach der öffentlichen Auslegung verzichtet.

Die nach der öffentlichen Auslegung geänderten Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und der Verzicht auf die Ersatzpflanzverpflichtung erhaltenswerter Bäume sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

4.6 Trinkwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone 3 ("weitere Schutzzone") des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebietes vorgenommen worden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u. a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des Weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

4.7 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5, 9 und 10 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288).

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine weitere Verdichtung der Bebauung und zusätzliche Flächenversiegelungen, die wegen ihres geringen Umfangs durch Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Fassaden- und Stellplatzbegrünung im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zur Vermeidung eines erheblichen Eingriffs in den vorhandenen Baumbestand bleibt der Nordbereich des Flurstücks 3710 unbebaut und die Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

5.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z. B. nach Abgang wesentlicher Teile vorhandener Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere ausreichende Regelungen entbehrlich geworden ist. Ein Umlegungsverfahren ist bereits eingeleitet.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um:

Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 1 vom 28. Mai 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 72) und

Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 42 vom 12. Juli 1979 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 217).

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 7.650 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 3.650 m², davon neu etwa 390 m² benötigt.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die Flächen für die Ergänzung des Fußgängerbereichs noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch die Herrichtung des erweiterten Fußgängerbereichs entstehen.