

Archiv

Begründung  
zum Bebauungsplan Neuland 19

1. Grundlage und Verfahrensablauf

1 Sept 1992

Grundlage des Bebauungsplans 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). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß H1/90 vom 5. März 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 421) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. April 1990 und 17. März 1992 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 573, 1992 Seite 568) stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuchs während der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan geringfügig geändert worden; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt (vgl. § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

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 Grünflächen dar. Außerdem sind eine Hochwasser- schutzanlage und ein Schöpfwerk gekennzeichnet. Die im Flächen- nutzungsplan dargestellte Zielsetzung wird durch die im Be- bauungsplan festgesetzten Grünflächen sowie die in einem begrenzten Umfang ausgewiesene bauliche Beanspruchung durch Sondergebiete mit grünverträglicher, speziell wasserbezogener

Nutzung gewahrt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen des Flächennutzungsplans und halten sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs.

### 3. Anlaß der Planung

Aus der in der Erarbeitung befindlichen Stadtentwicklungsplanung für Neuland/Gut Moor ergibt sich für den Bereich des jetzigen Polders (Flurstücke 18 und 20) die Zielsetzung der Ansiedlung wasserbezogener und freizeitorientierter Nutzungen (wie Lagerung, Ausrüstung und Reparatur von Sportbooten) sowie in unmittelbarem Bezug dazu stehender Dienstleistungen mit hohem Grünanteil. Im Zusammenwirken mit den westlich und östlich angrenzenden Grünflächen kann so eine umfangreiche Erholungslandschaft sinnvoll ergänzt werden. Die Ausweisungen im Bebauungsplan entsprechen den Aussagen der Programm- und Landschaftsrahmenplanung.

Der Uferbereich der Süderelbe stellt durch gute Verkehrserschließung und die Nähe zum Harburger Zentrum einen stadtnahen, wasserbezogenen Naturraum für Tages- und Wochenendausflügler dar und hat somit eine bedeutende Funktion als Naherholungsgebiet. Des weiteren bietet die Landschaft im Uferbereich der Süderelbe für die Bewohner Harburgs hervorragende Qualitäten als Naherholungsgebiet mit wasserbezogener Freizeitnutzung. Die Naturflächen im Uferbereich der Süderelbe zwischen der Eisenbahnbrücke über die Süderelbe und der Bundesautobahn A 1 bilden einen wichtigen Teil dieses Erholungsraums und haben eine besondere städtebauliche Bedeutung, da es sich hier um den letzten grünen Zugang Harburgs an die Elbe handelt. Ziel ist es demnach, die Flächen in ihrem Bestand zu sichern und sie in die Entwicklung der Erholungslandschaft Süderelbe einzubinden.

Im Uferbereich der Süderelbe sollen unter Berücksichtigung der Lage am Wasser Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen in landschaftlich reizvoller Umgebung geschaffen und gefördert werden. Bereits heute unterhalten Ruder- und Segelvereine auf der dem Plangebiet nördlich vorgelagerten sogenannten Pionierinsel Anlegestellen und Gebäude, in denen Boote gelagert und repariert werden, sowie Vereinshäuser. Die Einrichtung wasserbezogener Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen ergänzt diese bereits bestehenden Nutzungen. Ebenso wird die Aufwertung des Yacht- und Sportboothafens östlich der alten Süderelbbrücke, wie sie im Rahmen der Harburger Binnenhafenentwicklung beabsichtigt ist, unterstützt.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt an der Süderelbe im grünen Achsenzwischenraum zwischen der Eisenbahnbrücke und der Bundesautobahn A 1. Auf dem Gelände befand sich ein Betonwerk, das seinen Betrieb eingestellt hat. Auf einer Teilfläche ist zur Zeit ein Fuhrbetrieb mit Umschlag von Bauschutt, Lagerung von Containern sowie landseitiger Entsorgung von Schiffen ansässig. Zwei Hallen des ehemaligen Betonwerks stehen leer; eine davon ist baufällig. Das gesamte Gelände ist von einer Flutschutzmauer umgeben. Der westliche Planbereich wird als Bootslager und für den Verkauf von Bootszubehör genutzt; außerdem sind auf den Flurstücken 1504 und 1505 zwei Wohngebäude mit je einer Wohneinheit vorhanden. In diesem Bereich befindet sich eine Altlastverdachtsfläche einer ehemaligen Badeanstalt, die mit Müll und Bauschutt verfüllt worden ist (siehe Ziffer 5.6).

...

## 5. Planinhalt

### 5.1 Sondergebiete

Die Flächen im Plangebiet sind im bislang verbindlichen Baustufenplan Harburg von 1954 als Industriegebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Programmplan sowie die Zielsetzungen der Landschaftsrahmenplanung ist eine Verfestigung dieser Nutzung nicht vertretbar. Insbesondere das Wohngebiet südlich des Neuländer Hauptdeichs sowie die Naherholungsflächen entlang der Süderelbe erfordern eine planungsrechtliche Neuordnung. Die Bauflächen im Plangebiet werden daher als ein- und zweigeschossiges Sondergebiet ausgewiesen. Die ausgewiesenen Sondergebiete stellen einen städtebaulichen Kompromiß dar, weil einerseits bestimmte gewerbliche Nutzungen, die mit der Umgebung verträglich sind, ermöglicht werden und andererseits die ökologische und landschaftsplanerische Qualität verbessert und ein hoher Grünanteil gesichert werden. Die Sondergebiete umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 1,6 ha und fügen sich in die Grunddarstellung des Flächennutzungsplans ein.

Die Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) ist, daß sich das Gebiet von allen anderen möglichen Baugebieten der §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung wesentlich durch seine baulichen Anlagen oder die besonderen Nutzungen unterscheidet. Die in § 2 festgesetzten speziellen Nutzungen sind zwar für sich gesehen auch im Gewerbegebiet zulässig, sie erfüllen aber durch ihre Einseitigkeit nicht die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets. Deshalb können mit der Auswei-

...

weisung von Gewerbegebiet die städtebaulichen Ziele nicht realisiert werden. Die Festsetzung als Sondergebiet ist gerechtfertigt, da durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, daß es ein "eigenes Gesicht" erhält. Die funktionell zusammengehörigen Nutzungen und Anlagen sind dafür ausschlaggebend, im Sondergebiet unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Randbedingungen nur die in § 2 festgesetzten speziellen Nutzungsarten zuzulassen. Gemeinsames Kennzeichen der dort aufgeführten Nutzungen und Begrünnungsmaßnahmen ist, daß sie mit der Entwicklung des Grünzuges an der Elbe verträglich sind, die angrenzenden Wohngebiete nicht wesentlich stören und daß sie die Vorzüge des Standortes an der Elbe nutzen.

Die Umschreibung der zulässigen Nutzungen in § 2 verdeutlicht, daß

- im zweigeschossigen Sondergebiet nur wasserbezogene Nutzungen (wie Lagerung, Ausrüstung und Reparatur von Sportbooten) sowie Dienstleistungsbetriebe mit unmittelbarem Bezug zu diesen Nutzungen zulässig sind. Ausnahmsweise können auch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1),
  
- im eingeschossigen Sondergebiet nur wasserbezogene Nutzungen (wie Lagerung, Ausrüstung und Reparatur von Sportbooten) sowie Betriebswohnungen im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 3).

...

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, daß die Nutzungen den landschaftlichen Ansprüchen entsprechen und eine Störung des südlichen Wohngebiets verhindert wird. Die wasserbezogenen Nutzungen sowie die in unmittelbarem Bezug dazu stehenden Dienstleistungsbetriebe ergänzen sinnvoll die bereits in der Umgebung vorhandenen Einrichtungen der Sport- und Rudervereine.

Mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im zweigeschossigen Sondergebiet, die das Angebot für Erholungssuchende und Freizeitsportler erweitern, wird der begrenzten Entwässerungskapazität auf den Sondergebietsflächen Rechnung getragen. Für die Genehmigung der Schank- und Speisewirtschaften, die ein gegenüber den anderen Nutzungsarten erhöhtes Abwasseraufkommen verursachen, ist eine funktionsfähige private Kläranlage mit einer Kapazität, die der wasserrechtlich zulässigen Einleitungsmenge entspricht, Voraussetzung. Eine Belästigung der Bewohner in der Umgebung des Plangebiets durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften ist nicht zu befürchten; es kann hier kein Bereich mit einer Konzentration verschiedener Schank- und Speisewirtschaften entstehen.

Auf dem Flurstück 18 war ein ehemaliges Betonwerk ansässig. Um eine wirtschaftliche und flexible Ausnutzung im Hinblick auf die neuen Festsetzungen zu gewährleisten (unterschiedliche Nutzungen im Erd- und Obergeschoß), ist hier eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Gleichzeitig wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 7 m über der Geländeoberfläche beschränkt, damit sich die Gebäude höhenmäßig in die Landschaft einfügen. Die festgesetzte Baugrenze läßt für die Verwirklichung der Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschoßflächenzahl von 0,4 einen großzügigen Spielraum zu. Damit kann bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 vom Hundert (v.H.) für

...

Nutzungen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung eine Konzentration dieser Nutzungen auf die Fläche innerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 dient der Wahrung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Bebauung und Begrünung. Die Geschoßflächenzahl von 0,4 bietet Voraussetzungen für eine teilweise zweigeschossige Anordnung der Nutzungen. Aus diesem Grund ist eine Unterschreitung der Obergrenzen für Grund- und Geschoßflächen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt.

Das westliche Sondergebiet wird bestandsgemäß eingeschossig festgesetzt. Die hier vorhandenen Nutzungen passen in das Gesamtkonzept und sollen gesichert werden. Zulässig sind nach § 2 Nummer 3 hier nur wasserbezogene Nutzungen (wie Lagerung, Ausrüstung und Reparatur von Sportbooten) sowie Betriebswohnungen im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen den Bestand. Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl von jeweils 0,3 lassen geringfügige betriebliche Erweiterungen zu. Für die Unterschreitung der Obergrenzen gelten die Aussagen zum zweigeschossigen Sondergebiet entsprechend.

## 5.2 Grünflächen

Die Flächen des ehemaligen Betonwerks bilden zur Zeit mit den Flutschutzmauern, Flächenversiegelungen und massiven Gebäuden einen Riegel vor der Elbe und blockieren so die Verbindung und Landschaftsachse Harburgs über Neuland zur Elbe. Potentiell wertvolle Ufer- und Vorlandbereiche sind daher dem Naturhaushalt entzogen. Die Ausweisung öffentlicher Grünflächen soll neben der intensiven Durchgrünung der Sondergebietsflächen dem Plangebiet eine seiner Lage entsprechende Bedeutung für die Erholung, das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zurückgeben. Im einzelnen sollen die als Parkan-

lage ausgewiesenen Grünflächen folgende Funktionen erfüllen:

- Entsiegelungen und die Anlage von Vegetationsflächen sollen belebte Bodenzonen und Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser schaffen und einheimischen Pflanzen und Tieren Lebensmöglichkeiten bieten. Damit soll der Naturhaushalt in der Pufferzone des geplanten Naturschutzgebiets Schweenssand regeneriert werden;
- flächige Gehölzpflanzungen sollen das Plangebiet gliedern und das Landschaftsbild positiv beeinflussen;
- Erholungssuchenden soll ermöglicht werden, an die Elbe zu gelangen;
- der östliche Teil der Parkanlage soll die Biotopvernetzung zwischen den naturnahen Flächen der Bracks südlich Neuländer Elbdeich und den naturschutzwürdigen Vorlandflächen der Elbe herstellen und Erholungseinrichtungen (wie Fußwege und Bänke) aufnehmen;
- auf Teilflächen soll durch ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren eine Umwandlung der Flutschutzmauer in einen Erddeich ermöglicht werden (vgl. Ziffer 6 der Begründung). Bis zur Umsetzung dieser Planung soll die Fläche mit hochwachsenden Gehölzen begrünt werden.

### 5.3 Straßenverkehrsflächen/Hochwasserschutz

Der Neuländer Hauptdeich wird weitgehend seinem Bestand entsprechend ausgewiesen. Wenngleich die Straße als Deichverteidigungsstraße innerhalb der Hochwasserschutzanlage verläuft, werden diese Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, da sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet wurden.

...



Im Rahmen des Deicherhöhungsprogramms (erste Baustufe) ist ein Ausbau der vorhandenen Hochwasserschutzanlage erforderlich. Eine Erhöhung der Hochwasserschutzmauer an der Straße Neuländer Hauptdeich ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll, da hierdurch die Wirksamkeit der Planausweisungen nicht mehr gegeben wäre; der Bereich wäre nicht einsehbar. Daher soll nördlich des zweigeschossigen Sondergebiets ein neuer Erddeich gebaut werden. Der geplante Deichverlauf ist im Bebauungsplan als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Aus dem im Rahmen des nach § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuchs gleichzeitig zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Abstimmungsverfahren mit den Trägern öffentlicher Belange ergab sich eine geringfügige Änderung des Bebauungsplans. Für den östlich des Plangebiets liegenden Bereich wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt, um den Schweenssand-Hauptdeich zurückzuverlegen. Aus diesem Grund wurde die Veränderung der Deichlinie im östlichen Teil des Plangebiets erforderlich; eine etwa 30 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Sondergebiets wurde der angrenzenden öffentlichen Parkanlage zugeschlagen und in die Vormerkung der vorgesehenen Hochwasserschutzanlage einbezogen. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; sie konnte ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs war entbehrlich, da die Eigentümerin des betroffenen Flurstücks 18 und die Freie und Hansestadt Hamburg zu dieser Zeit Verhandlungen über die Verlagerung des auf diesem Flurstück ansässigen Betriebs führten.

Eine Verbreiterung der Straße Neuländer Hauptdeich für die Anlage eines Geh- und Radwegs auf der Nordseite ist im Bereich des zweigeschossigen Sondergebiets vorgesehen, da hier die Hochwasserschutzmauer wegen des geplanten Erddeichs zukünftig entbehrlich ist. Im westlichen Bereich des Neuländer

...

Hauptdeichs ist die Hochwasserschutzmauer weiterhin erforderlich; eine Straßenverbreiterung scheidet hier aus.

Bei den zwischen der Hochwasserschutzmauer und dem eingeschossigen Sondergebiet einschließlich angrenzender Grünflächen liegenden - in der Planzeichnung weiß dargestellten Flächen - handelt es sich um die im wasserrechtlichen Verfahren festgestellten Flächen für Hochwasserschutzanlagen, die als private Grundstückszufahrten dienen. Die weiteren in der Planzeichnung weiß dargestellten Flächen dienen als Deichverteidigungsstraße für den Schweenssand-Hauptdeich, als Grundstückszufahrt für die Gebäude auf der sogenannten Pionierinsel und als Hochwasserschutzmauer für die eingepolderten Flurstücke 18 und 20. Diese Flächen sind ebenfalls Teil der Hochwasserschutzanlage, für die ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden ist und die dementsprechend nachrichtlich als Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Benutzung der Wege auf den Deichen unterliegt den Beschränkungen für den Hochwasserschutz. Im übrigen siehe Ziffer 6 der Begründung.

#### 5.4 Begrünungsmaßnahmen

Im zweigeschossigen Sondergebiet sind mindestens 30 v.H. der Grundstücksfläche (vorrangig auf der Vorgartenfläche) mit großkronigen Laubbäumen und hochwachsenden Sträuchern zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 2). Im eingeschossigen Sondergebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. 10 v.H. der Grundstücksfläche sind als offene Vegetationsfläche herzurichten; weitere 10 v.H. der Grundstücksfläche sind (vorrangig auf der Vorgartenfläche) mit großkronigen Laubbäumen und hochwachsenden Sträuchern zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 4).

...

Ziel dieser Festsetzungen ist es, negative optische Auswirkungen der im Erholungsraum Neuland ausgewiesenen Sondergebiete durch einen hohen Grünanteil zu mildern, durch Schaffung von Vegetationsflächen einen Lebensraum für einheimische Tiere und Pflanzen zu schaffen und eine Verbesserung des Kleinklimas zu erreichen. Die angestrebte Wirkung kann nur mit Hilfe von Gehölzpflanzungen größeren Volumens erzielt werden. Aus diesem Grund sollen die Vegetationsflächen mit großkronigen Laubbäumen (wie Linde, Eiche, Pappel, Silberweide) und hochwachsenden Sträuchern (wie Schlehe, Weißdorn, Strauchweide, Hasel, Holunder, Schneeball) bepflanzt werden. Wegen der vorhandenen baulichen Ausnutzung im eingeschossigen Sondergebiet sind nur 20 v.H. der Grundstücksfläche zu begrünen; jeweils zur Hälfte als offene Vegetationsfläche und (vorrangig auf der Vorgartenfläche) als Fläche mit großkronigen Laubbäumen und hochwachsenden Sträuchern.

Entlang der Straße Neuländer Hauptdeich soll eine Pflanzung aus großkronigen Bäumen vorgenommen werden, wenn die Hochwasserschutzanlage auf Flächen nördlich des zweigeschossigen Sondergebiets neu angelegt worden ist. Diese Maßnahme soll dazu beitragen, das Sondergebiet in die Landschaft einzufügen. Die neu anzupflanzenden Bäume sollen einen Abstand von 10 m aufweisen; die Anpflanzung kann für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Als weitere Begrünungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 5). Die für Stellplätze vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Gründen

...

erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Um den Erhalt der Bäume auch bei nicht optimaler Pflege durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig zu gewährleisten, ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

- Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte positive Wirkung der Pflanzgebote auf Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst frühzeitig erreicht werden. Die Pflanzungen bieten Nahrungsgrundlage und Lebensräume für die einheimische Tierwelt und passen sich dem Charakter des Landschaftsraumes an. Nadelgehölze sind hier nicht standorttypisch und für die gegebenen Bedingungen nicht geeignet.

#### Artenzusammenstellung als Leitschnur

Bäume: Linde	Sträucher: Hasel
Roterle	Hartriegel
Pappel	Schneeball
Silberweide	Weißdorn
Esche	Schlehe
Stieleiche	Strauchweide
Bergahorn	Holunder
Vogelkirsche	
Traubenkirsche	

- Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 7). Hierdurch soll die optische Wirkung

...

bei großen Wandflächen verbessert werden. Gleichzeitig wird der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsfläche erhöht und für Vögel und Insekten zusätzlicher Lebensraum geschaffen.

#### 5.5 Schutz des Wasserhaushalts

Zur Sicherung des Wasserhaushalts und der davon abhängigen Lebensräume für Pflanzen und Tiere wird vorgeschrieben:

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Damit soll das anfallende Oberflächenwasser möglichst lange im Gebiet gehalten und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflaster- und Plattenbeläge ohne Betonunterbau und Fugenverguß, Schotterrasen und Rasengittersteine ermöglichen eine gewisse Versickerung von Niederschlagswasser und erhöhen damit den durchwurzelbaren Flächenanteil für Gehölze.
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt (vgl. § 2 Nummer 9). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die Selbstreinigungskraft von Oberflächengewässern, in die Niederschlagswasser eingeleitet wird, nicht geschwächt wird.

#### 5.6 Bodenverunreinigungen

Gemäß Altlasthinweiskataster befand sich im westlichen Planbereich eine ehemalige Badeanstalt, deren Fläche mit Müll und Bauschutt verfüllt wurde. Für diese Fläche ist eine orientierende Boden- und Wasseruntersuchung durchgeführt worden. Die

Analysenergebnisse der Bodenproben zeigen, daß sanierungsrelevante Konzentrationen an Schwermetallen (Blei, Zink) vorliegen. Aus dem Analysenergebnis der Wasserprobe geht hervor, daß sanierungsrelevante Konzentrationen von Zink, Quecksilber und Mineralöl vorhanden sind. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse führen dazu, daß das gesamte Plangebiet nördlich der Flutschutzmauer am Neuländer Elbdeich gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet wird. Auf Grund der Analysenergebnisse ergibt sich ein weiterer Untersuchungsbedarf für den Boden sowie für das Stau- und Grundwasser. Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Flächen müssen den weiteren Untersuchungen vorbehalten bleiben. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen mit den dazu bestimmten wasserbezogenen Nutzungen sind städtebaulich vertretbar, weil von der fraglichen Fläche ausgehende Belastungen durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden können. Eine Gefahr für die Umwelt - insbesondere für die Gesundheit der Bevölkerung - ist bei der angestrebten Nutzung nicht gegeben. Auf den Flächen der festgesetzten Sondergebiete ist - gegebenenfalls nach Abschluß erforderlicher Sanierungsmaßnahmen - eine wirtschaftliche Nutzung im Rahmen der getroffenen planungsrechtlichen Ausweisungen möglich.

#### 5.7 Baum- und Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Neuland vom 22. Oktober 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-q), zuletzt geändert am 16. Januar 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 5, 7).

...

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten, soweit sie außerhalb des Landschaftsschutzgebiets stehen, die Vorschriften 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). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung wegen der spezielleren Regelung der Landschaftsschutzverordnung keine Anwendung.

#### 5.8 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 2, 4, 5 und 7 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen nach § 2 Nummern 6, 8 und 9 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

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

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) aufgehoben.

Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen sind nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), festgestellt worden. Für den Umbau der Hochwasserschutzanlage ist ebenfalls ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren nach den Vorschriften des Hamburgischen Wassergesetzes erforderlich.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 39 500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5 200 m<sup>2</sup> (davon für einen Geh- und Radweg etwa 1 000 m<sup>2</sup>) und für neue öffentliche Grünflächen etwa 16 200 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten entstehen durch den Abbruch der auf den Flächen stehenden Gebäude des ehemaligen Betonwerks, durch die Herrichtung der Grünflächen, durch den Umbau der Hochwasserschutzanlage und durch den Bau des Geh- und Radwegs.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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



Bebauungsplan Neuland 19

Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen

Neuländer Hauptdeich 15 (Flurstück 18)

B e d e n k e n :

Die Grundeigentümerin, vertreten durch einen Rechtsanwalt, spricht sich gegen die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen aus. Im einzelnen werden folgende Bedenken und Anregungen geäußert:

1. Die Ausweisung des Sondergebiets nach § 11 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung sei unzulässig. Voraussetzung für die Zulässigkeit sei, daß sich die Ausweisung von den Baugebieten der §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheide; dies sei aber hier nicht gegeben. Unter Einbeziehung des § 1 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung sei die hier gewollte Zweckbindung auch im Gewerbegebiet nicht ausgeschlossen. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß die Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet ohne Ausnahmegenehmigung möglich sei. Die in § 2 Nummern 1 und 3 genannten Nutzungsarten seien typische gewerbliche Nutzung und hätten gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet ausgewiesen werden müssen.

Die Einleitung des Planverfahrens sowie die Einladung zur öffentlichen Plandiskussion sind nach Ansicht des Einwenders fehlerhaft, weil hier ausweislich der Veröffentlichungen im Amtlichen Anzeiger von einem Gewerbegebiet gesprochen worden sei, in dem insbesondere die jetzt festgesetzten Nutzungen zulässig sein sollten. Dies zeige, daß die notwendige Klarheit des Abwägungsvorgangs zwischen einer Ausweisung nach

...

§ 8 oder nach § 11 der Baunutzungsverordnung nicht vorhanden gewesen sei.

Der Bebauungsplan sei auch rechtswidrig, weil die Zweckbestimmung des Sondergebiets nicht ausreichend definiert werde. Die gewählte Definition einer wasserbezogenen Nutzung und der damit unmittelbar zusammenhängenden Dienstleistungen sowie der ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ließe die Entwicklung eines Gebietscharakters nicht hinreichend bestimmbar werden. Nach Meinung des Einwenders wären bei der jetzigen Fassung des § 2 mehrere Möglichkeiten der Nutzung zulässig.

2. Die Ausweisung eines Sondergebiets sei unvereinbar mit dem Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich Grünflächen darstelle. Das Plangebiet sei deutlich größer als 2 ha und somit über der Schwelle, bei der man noch eine nur geringfügige Abweichung vom Flächennutzungsplan tolerieren könne. Bei der ursprünglich vorgesehenen und inhaltlich weiter zutreffenden Ausweisung für gewerbliche Zwecke wäre eine Änderung des Flächennutzungsplans unumgänglich gewesen. Es könne aber nicht etwas anderes gelten, nur weil die gewerbliche Nutzung als Sondergebiet benannt werde. Auch die Begründung, daß ein relativ hoher Grünanteil für das Gewerbe vorgesehen sei, könne nicht überzeugen, da dann jedes Gewerbegebiet mit großen Grünanteilen als Grünfläche anzusehen wäre. Diese Begründung würde allenfalls dann in Betracht kommen, wenn die Bebauung völlig untergeordnet in das Grün eingefügt wäre. Dieses könne man bei zweigeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,3 nicht vertreten.

3. Erhebliche Abwägungsfehler lägen darin, daß ein wesentlicher Anlaß für die Aufstellung und den Inhalt dieses Plans durch die Aufgabe des "Projekts ECE-Großhandelszentrum" während des Planverfahrens entfallen sei, ohne daß dieses zu einer wesentlichen Änderung des Plans geführt hätte. Die Entsiegelung des Betonwerkes, wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans Neuland 19, sei von vornherein als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Grün durch die Planung des Großhandelszentrums betrachtet worden. Offenbar habe aber nicht einmal der Ansatz eines Abwägungsprozesses zwischen diesen beiden Planverfahren stattgefunden, sondern jedes Verfahren sei scheinbar isoliert und unbeeinflußt von dem anderen weiterverfolgt worden.
  
4. Es sei weder zwischen dem Privatinteresse des betroffenen Unternehmens und verschiedenen öffentlichen Interessen noch zwischen unterschiedlichen Interessen ausreichend abgewogen worden. Nach Meinung des Einwenders habe man sich zu keinem Zeitpunkt um die Absichten und Pläne der Grundeigentümerin gekümmert; es seien nie Fragen gestellt oder Absprachen und Kompromisse hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und Gestaltung des Geländes ins Auge gefaßt worden. Der Geschäftsführer der Firma habe gemeinsam mit dem Einwender ausdrücklich angeboten, den größten Teil des Geländes, nämlich ca. 15 000 m<sup>2</sup> bis 20 000 m<sup>2</sup>, der Stadt oder von ihr benannten Dritten zur Verfügung zu stellen und nur den verbleibenden kleineren Teil weiterhin zu nutzen. Es sei auch die Bereitschaft zum Ausdruck gebracht worden, das nicht benötigte Gelände im Einvernehmen mit der Stadt herzurichten und zu vergeben. Beide Angebote hätten nicht zu ernsthaften Gesprächen mit der Grundeigentümerin geführt.

...

Ferner habe es nach Ansicht des Einwenders bei den planerischen Abwägungen zwischen Firmeninteresse und Planungszielen keine oder eine zu geringe Rolle gespielt, daß das Unternehmen eine für die Öffentlichkeit wichtige Entsorgungsfunktion an dieser Stelle wahrnehme. Die Aufgaben der Firma seien in der Begründung falsch dargestellt worden.

5. Eine Kosten-Nutzen-Analyse sei nicht in erforderlichem Umfang durchgeführt worden, so daß auch hier ein Abwägungsfehler vorläge. Nicht nur die Betriebsverlagerung werde zu erheblichen Kosten führen, weil die vorhandenen Gebäude sowie Grund und Boden angemessen entschädigt werden müßten; auch die Sicherung oder der Abriß der übernommenen Gebäude würden der Stadt hohe Kosten verursachen. Einnahmen aus den vorgesehenen Nutzungen würden hingegen - soweit sie überhaupt realisiert werden könnten - gering sein.

Schließlich seien auch die Kosten des Deichbaus weder überschlägig ermittelt noch in mittelfristigen Haushaltsüberlegungen eingegangen, so daß die Auswirkungen des Bebauungsplans in keinem Verhältnis zu den Kosten und zu den Eingriffen in den vorhandenen Betrieb stünden. Hinzu kämen die erheblichen Kosten zur Herrichtung von Parkanlagen.

Die Kosten seien umso gravierender, als durch die Planfestlegungen nicht einmal Verbesserungen für die benachbarte Wohnbebauung eintreten würden. Denn durch die allgemein bekannten Geräuschmissionen von Schank- und Speisewirtschaften würden die Bewohner - auch zu Zeiten außerhalb der üblichen Betriebsstunden - belästigt.

6. Die "Widersprüchlichkeit und die Unsinnigkeit der Planung" zeigten sich darin, daß die Bezirksversammlung Harburg erst im April 1992 Beschlüsse gefaßt habe, die in krassem Gegensatz zu Aussagen des Bebauungsplans Neuland 19 und der Begründung stünden. Direkt angrenzend an die Bebauungsplanfläche befände sich bereits ein Deich, an dem ein begrünter freier Zugang zur Elbe für die gesamte Bevölkerung bestehe. Gerade hier solle nun in erheblichen Dimensionen gebaut werden.

S t e l l u n g n a h m e :

- Zu 1.: Die planerischen Ziele für den Bereich des ehemaligen Betonwerks sehen Grünflächen und eine Umnutzung der Flächen für wasserbezogene Freizeitnutzungen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Hochwasserschutzanlage vor, so daß im Zusammenwirken mit den westlich und östlich angrenzenden Grünflächen eine umfangreiche Erholungslandschaft sinnvoll ergänzt werden kann. Hier sollen unter Berücksichtigung der Lage am Wasser Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen in landschaftlich reizvoller Umgebung geschaffen und gefördert werden. Bereits heute unterhalten Ruder- und Segelvereine auf der dem Plangebiet nördlich vorgelagerten sog. Pionierinsel Anlegestellen und Gebäude, in denen Boote gelagert und repariert werden, sowie Vereinshäuser. Die Einrichtung wasserbezogener Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen ergänzt diese bereits bestehenden Nutzungen. Ebenso wird die Aufwertung des Yacht- und Sportboothafens östlich der alten Süderelbbrücke, wie sie im Rahmen der Harburger Binnenhafenentwicklung beabsichtigt ist, unterstützt.
- ...

Die Flächen im Plangebiet sind im bislang verbindlichen Baustufenplan Harburg von 1954 als Industriegebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die Grünflächendarstellungen im Flächennutzungsplan und im Programmplan sowie auf die Zielsetzungen der Landschaftsrahmenplanung ist eine Verfestigung dieser Nutzung nicht vertretbar. Insbesondere das Wohngebiet südlich des Neuländer Hauptdeichs sowie die Naherholungsflächen entlang der Süderelbe erfordern eine planungsrechtliche Neuordnung. Unter Berücksichtigung dieser besonderen städtebaulichen Randbedingungen sollen nur die in § 2 festgesetzten speziellen Nutzungsarten zugelassen werden. Gemeinsames Kennzeichen der dort aufgeführten Nutzungen und Begrü- nungsmaßnahmen ist, daß sie mit der Entwicklung des Grünzuges an der Elbe verträglich sind, die angrenzenden Wohngebiete nicht wesentlich stören und daß sie die Vorzüge des Standortes an der Elbe nutzen. Es ist unwahrscheinlich, daß sich alle der festgesetzten Nutzungsarten auf den Grundstücken ansiedeln. Sie werden jedoch alle untereinander für verträglich gehalten.

Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonderge- biets nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist, daß sich das Gebiet von allen anderen möglichen Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich durch seine baulichen Anlagen oder die besonderen Nutzungen unterscheidet. Die in § 2 festgesetzten speziellen Nutzungen sind zwar für sich gesehen auch im Gewerbege- biet zulässig, sie erfüllen aber durch ihre Einseitigkeit nicht die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets. Die Gliederungsmöglichkeit eines Baugebiets ist nach § 1 BauNVO eingeschränkt und kommt für den Ausschluß einzelner oder weniger Nutzungen in Betracht. Mit der Ausweisung von Gewerbegebiet können

...

deshalb die städtebaulichen Ziele nicht realisiert werden. Die Festsetzung als Sondergebiet ist deshalb gerechtfertigt, da durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, daß es ein "eigenes Gesicht" erhält. Die funktionell zusammengehörigen Nutzungen und Anlagen sind dafür ausschlaggebend, das Sondergebiet als wesentlich unterscheidend zu den übrigen Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO einzustufen.

Im Aufstellungsbeschluß vom 5. März 1990 wurde nicht die Ausweisung eines Gewerbegebiets erwähnt. Vielmehr wurde dargestellt, daß "entsprechend neuer städtebaulicher und programmplanerischer Zielsetzungen ein nach geltendem Planrecht bestehendes Industriegebiet umzuwandeln ist in gewerbliche Flächen, insbesondere für Bootsreparatur- und Bootslagerbetriebe sowie für gewerbliche Freizeiteinrichtungen mit hohem Grünanteil". Die gleiche Formulierung ist auch bei der Bekanntmachung der öffentlichen Plandiskussion verwendet worden. Das Bebauungsplankonzept zu diesem Zeitpunkt sah Sondergebiet vor. Es ist also nicht zweigleisig verfahren worden, und die Klarheit des Abwägungsvorgangs war zu diesem Zeitpunkt bereits vorhanden.

Die Umschreibung der zulässigen Nutzungen in § 2 ist hinreichend konkret; sie verdeutlicht die homogene und spezielle Nutzung.

Zu 2.: Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan eine relativ grobmaschige Planung. Er ist dennoch so verbindlich, daß die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs). Das Entwickeln bedeutet dabei nicht, daß der

Bebauungsplan den Flächennutzungsplan lediglich ausfüllen und die "unscharfen" Darstellungen präzisieren soll. Die Frage des Entwickelns ist nicht abstrakt, sondern im konkreten Einzelfall zu entscheiden.

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 stellt für den Geltungsbe- reich des Bebauungsplans Grünflächen dar. Außerdem sind eine Hochwasserschutzanlage und ein Schöpfwerk gekenn- zeichnet. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Ziel- setzung wird durch die im Bebauungsplan festgelegten Entwicklungsmöglichkeiten von Grünflächen sowie die in einem begrenzten Umfang ausgewiesene bauliche Beanspruchung von Freiflächen durch Sondergebiete für wasserbezogene Nutzungen gewahrt. Die ausgewiesenen Sondergebiete stellen einen städtebaulich vertretbaren Kompromiß dar, weil einerseits bestimmte gewerbliche Nutzungen, die mit der Umgebung verträglich sind, ermöglicht werden und anderer- seits die ökologische und landschaftsplanerische Qualität verbessert und ein hoher Grünanteil gesichert werden. Die Sondergebiete umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 1,6 ha und fügen sich in die Gründarstellung des Flächen- nutzungsplans ein.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen und halten sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetz- buchs.

Zu 3.: Die Annahme, das Bebauungsplanverfahren Neuland 19 sei durchgeführt worden, um von vornherein Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Grün durch die Planung des sog. ECE-Großhandelszentrums vorzusehen, ist unzutreffend. Von den bezirklichen Gremien wurden im Zusammenhang mit der ECE-Planung ergänzende Ausgleichsmaßnahmen gefordert, u.a. auch die vollständige Entsiegelung des ehemaligen



Betonwerks. Von einem wesentlichen Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff durch das ECE-Projekt kann in diesem Zusammenhang jedoch nicht gesprochen werden.

Unabhängig davon wird u.a. für den Bereich der ehemaligen ECE-Flächen ein neues Bebauungsplanverfahren für die Ausweisung von Gewerbegebieten durchgeführt. Auch hier werden mögliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen abwägungsrelevante Bestandteile des entsprechenden Planverfahrens sein.

Zu 4.: Die Privatinteressen des betroffenen Unternehmens sind im Rahmen des Planverfahrens mit den öffentlichen Interessen abgewogen worden. Auch kann dem Vorwurf nicht gefolgt werden, daß sich städtische Dienststellen nicht um Kompromisse bemüht hätten oder Absichten und Pläne der Firma ignoriert worden seien. In mehreren Gesprächen seit Frühjahr 1989 wurden alternative Lösungsmöglichkeiten zwischen dem Bezirksamt Harburg und der Firma diskutiert. So fand u.a. im Juli 1990 im Bezirksamt Harburg ein Gespräch statt, in dem die unterschiedlichen Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg und des Betriebs erörtert wurden, um zu einer einvernehmlichen Lösung zu gelangen. In diesem Gespräch wurden ferner zwei Alternativen herausgearbeitet; die eine Alternative ist inhaltlich mit dem Vorschlag des Einwenders identisch, bei der zweiten Alternative handelt es sich um die Verlagerung des Betriebs. Ergebnis dieser Gespräche war, daß die Firma die Verlagerung als mögliche

...

Alternative ansah. Deshalb wird unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplanverfahren verbundenen planerischen Ziele sowie der Bedürfnisse des Betriebs die Verlagerung mit Vorrang betrieben. Ein entsprechendes Ersatzgrundstück an der Hörstener Straße wird derzeit untersucht.

Die Aussage des Einwenders, daß die Firma eine für die Öffentlichkeit wichtige Entsorgungsfunktion wahrnimmt, ist insofern zu entkräften, als daß der Betrieb in der Begründung der Zulassung zum "Umschlag und zur Grobsortierung sowie zur Zwischenlagerung von Baustellenabfällen" von der Umweltbehörde als unbedeutend eingestuft wird.

Zu 5.: In der Begründung des Bebauungsplans sind kostenverursachende Faktoren unter Ziffer 7 genannt. Eine detaillierte Kosten-Nutzen-Analyse ist nicht erforderlich, weil die Begründung des Bebauungsplans nach ihrer Funktion kein Koordinierungs- und Finanzierungsinstrument ist. Es reicht der Nachweis aus, daß die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel für die Umsetzung der Planungsinhalte erwartet werden kann. Die im Haushaltsplan einzustellenden Mittel werden von den Bedarfsträgern schon während des Abstimmungsverfahrens aufgegeben und entsprechend dem Verfahrensstand fortgeschrieben. Eine letzte Überprüfung erfolgt anlässlich der Abstimmung der Senatsvorlage, so daß nachweislich auch die Kosten Gegenstand der Abwägung sind.

Eine Belästigung der Bewohner in der Umgebung des Plangebiets durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften ist nicht zu befürchten. Es kann hier kein Bereich mit einer Konzentration verschiedener Schank- und Speisewirtschaft entstehen, weil diese Nutzungsarten nur im zweigeschossigen Sondergebiet

...

ausnahmsweise zulässig sind. Außerdem wird von diesen Nutzungsarten ein erhöhtes Abwasseraufkommen verursacht, so daß eine funktionsfähige private Kläranlage mit einer Kapazität, die der wasserrechtlich zulässigen Einleitungsmenge entspricht und entsprechende Flächenbedarfe verursacht, notwendig ist.

Zu 6.: Der Einwender zitiert einen Beschluß des Stadtplanungsausschusses vom April 1992 im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Bezirksamts Harburg zum Planfeststellungsverfahren für den Ausbau des Schweenssand-Hauptdeichs außerhalb des Bebauungsplans Neuland 19. Das Bezirksamt Harburg hat im Hinblick auf die notwendige kurzfristige Verlagerung von Rudervereinen gefordert, die alternative Standortüberlegung auf Deichvorlandflächen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Entscheidung dazu wird nach Abwägung aller Belange im Planfeststellungsverfahren getroffen, so daß von einer "Unsinnigkeit des Bebauungsplans Neuland 19" nicht gesprochen werden kann.

