

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplan Neuland 1

1. <u>Grundlage und Verfahrensablauf</u>	2
2. <u>Anlass der Planung</u>	2
3. <u>Planerische Rahmenbedingungen</u>	3
3.1. <u>Rechtliche beachtliche Tatbestände</u>	3
3.1.1. <u>Flächennutzungsplan</u>	3
3.1.2. <u>Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm</u>	3
3.2. <u>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</u>	3
3.2.1. <u>Bestehendes Planungsrecht</u>	3
3.2.2. <u>Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung</u>	4
3.2.3. <u>Landschaftsschutzgebiet</u>	4
3.2.4. <u>Flächen des Altlasthinweiskatasters</u>	4
3.2.5. <u>Kampfmittelverdachtsflächen</u>	4
3.3. <u>Angaben zum Bestand</u>	4
4. <u>Umweltbericht</u>	5
5. <u>Planinhalt und Abwägung</u>	5
6. <u>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</u>	8
7. <u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u>	8
8. <u>Flächen- und Kostenangaben</u>	8
8.1. <u>Flächenangaben</u>	8
8.2. <u>Kostenangaben</u>	8

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Neuland 1 vom 27. Oktober 1969 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1226). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs (20. Juli 2004) förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 5/03 vom 6. August 2003 (Amtl. Anz. S. 3435) eingeleitet. Von der Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 in Verbindung mit § 13 Nummer 1 des Baugesetzbuchs alte Fassung wurde gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Harburg vom 11. September 2003 abgesehen, weil die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans nicht berührt wurden und sich die zu treffenden Festsetzungen auf die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 4. Oktober 2004 (Amtl. Anz. S. 1974) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Neuland 1“ hervorgeht.

2. Anlass der Planänderung

Durch die Änderung sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt sowie die Entwicklung der Betriebe mit gewerblicher und industrieller Nutzung geschaffen werden. Analog zum benachbarten Bebauungsplan Neuland 11 sollen deshalb zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig erfolgt die Umstellung der bisher geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968 auf die BauNVO von 1990.

Darüber hinaus werden eine öffentliche Grünfläche (Teilfläche des Flurstücks 2735 der Gemarkung Neuland) und eine Straßenverkehrsfläche (Penzweg) bestandsgemäß ausgewiesen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Rechtliche beachtliche Tatbestände

3.1.1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung gewerbliche Baufläche dar. Die Straße Großmoorbogen ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm (APRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Änderungsgebiet im LAPRO die Milieus „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ und „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind entlang der östlichen Plangebietsgrenze „Landschaftsachse“, der von Westen an den Änderungsbereich angrenzenden Großmooring als „Grüne Wegeverbindung“ und für das gesamte Plangebiet „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Das APRO stellt diese Fläche als Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) und „Hauptverkehrsstraße“ (14e) dar.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Neuland 1 vom 27. Oktober 1969 (HmbGVBl. S. 205), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 501), weist den Änderungsbereich als „Industriegebiet“ sowie den Großmoorbogen als „Straßenverkehrsfläche“ aus.

3.2.2. Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1227).

3.2.3. Landschaftsschutzgebiet

Östlich an das Planänderungsgebiet angrenzend befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

3.2.4. Flächen des Altlasthinweiskatasters

Für das Plangebiet sind zwei Flächen des Altlasthinweiskatasters - 6624-102/00 (Flurstück 1476), 6624-111/00 (Flurstück 1063)– registriert. Bei diesen Flächen handelt es sich um Standorte von Tankstellen.

3.2.5. Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Plangebiet besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger.

3.3. Angaben zum Bestand

Im Änderungsbereich östlich des Großmoorbogens befinden sich überwiegend Betriebe mit gewerblich/ industrieller Nutzung in Form von Speditionen, Transport und Lagerung, Bäckerei, Auto- und Autoteilehandel, Großhandel sowie Reparaturbetriebe. Gelegentlich mischt sich die Großhandels- bzw. gewerbliche Nutzung mit einer angegliederten kleinen Verkaufsfläche.

Außerdem befinden sich im Plangebiet verteilt fünf Einzelhandelsunternehmen (Flurstücke 1048, 1506, 1036, 1057) mit unterschiedlichen Sortimenten.

Auf dem Flurstück 1036 befindet sich eine Netzstation der HEW mit den dazuführenden Kabeln. Im südlichen Plangebiet erfolgt die Erschließung der rückwärtigen Flurstücke über die Straße Penzweg (Flurstück 1037). Als

Verlängerung des Großmoorrings quert eine Grünfläche (Teilfläche des Flurstücks 2735) in West-Ost-Richtung das Gebiet.

4. Umweltbericht

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (s. Ziffer 3.2.2.).

5. Planinhalt und Abwägung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Neuland 1 soll insbesondere die bisher im Industriegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung, die keine Nutzung im Sinne des § 11 Absatz 3 der BauNVO 1968 (Einkaufszentren und Verbrauchermärkte) darstellt, ausgeschlossen werden. Außerdem wird, analog zum benachbarten Bebauungsplan Neuland 11 vom 20. Januar 1992, die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968 auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), umgestellt (vgl. § 1 Nummer 2 – neue Nummer 5).

Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigem flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, unzulässig (vgl. § 1 Nummer 2 – neue Nummer 1). Mit dem Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Flächen nicht durch Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Andernfalls wäre eine städtebauliche Fehlentwicklung durch Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Plangebiets in Richtung Nahversorgungs- und Einzelhandelsstandort unaufhaltsam, die schwerwiegende Auswirkungen auf die Entwicklung des Harburger Zentrums hätte. Das sich derzeit erweiternde Harburger Bezirkszentrum mit Phoenix-Center und Arcaden, entwickelt sich zu einem attraktiven Einkaufsstandort mit umfangreichem Sortiment, deren Einzelhandelsnutzungen in direkter Konkurrenz zum Plangebiet

stünde. Hierfür gilt als wichtige Zielsetzung die Zentrumsentwicklung zu schützen und somit auch einer Verödung der „Harburger City“ vorzubeugen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist vornehmlich durch das Bezirkszentrum Harburg gesichert und würde vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen nicht mehr gewährleistet werden können.

Die bestehende Industriestruktur findet Berücksichtigung und es wird sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet das zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten.

Ferner wird eine Begrenzung von Gebäudehöhen festgesetzt, die sich ebenfalls am benachbarten Bebauungsplan Neuland 11 orientiert. Unter Berücksichtigung des Bestands erfolgt eine Staffelung von 16 m auf 12 m. Als Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die bestehende Geländeoberfläche. Hiermit ist beabsichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung im Änderungsbereich zu begrenzen und das heutige Erscheinungsbild des Industriegebiets zu bewahren, ohne es einzuschränken. Zugleich wird der Übergangsbereich von bebauter zu unbebauter Landschaft harmonisiert, die Raumkante abgemindert und Rücksicht auf das angrenzende Naherholungsgebiet Neuländer Baggerteich genommen. Für den in der Anlage schraffiert dargestellten Bereich gilt: Auf den mit „A“ bezeichneten Flächen wird eine Gebäudehöhe von 16 m über Geländeoberfläche als Höchstmaß und auf den mit „B“ bezeichneten Flächen eine Gebäudehöhe von 12 m über Geländeoberfläche als Höchstmaß festgesetzt (vgl. § 1 Nummer 2 – neue Nummer 2.).

Außerdem wird die bestehende öffentliche Grünfläche (Teilfläche des Flurstücks 2735) planungsrechtlich gesichert. Die Ausweisung erfolgt als Parkanlage und dient als eingegrünte Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung zum

Neuländer Baggerteich. Überdies fungiert sie als wichtiges Bindeglied zwischen Neuländer Baggerteich über Großmooring, Wohlersweg zu der daran anschließenden Dauerkleingartenanlage und gliedert das Industriegebiet. Auf der mit „C“ bezeichneten Fläche (Teilfläche des Flurstücks 2735 der Gemarkung Neuland) wird die Ausweisung „Industriegebiet“ aufgehoben und „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen (vgl. § 1 Nummer 2 – neue Nummer 3).

Die Erschließung des Änderungsgebiets ist bereits abgeschlossen. Über die im Bebauungsplan Neuland 1 ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen hinaus, wurde zur Erschließung der rückwärtigen Flurstücke die Straße „Penzweg“ (Flurstück 1037) ausgebaut. Die Widmung des Penzwegs von Großmoorbogen bis Kehre als öffentliche Verkehrsfläche erfolgte am 17. April 1973 (Amtl. Anz. S. 488) entsprechend als Wegefläche nach § 6 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 352). Mit der nachstehenden Festsetzung, auf der mit „D“ bezeichneten Fläche (Penzweg, Flurstück 1037) wird die Ausweisung „Industriegebiet“ aufgehoben und „Straßenverkehrsfläche“ ausgewiesen (vgl. § 1 Nummer 2 – neue Nummer 4.), erfolgt die Anpassung an den realen Zustand.

Flächen des Altlasthinweiskatasters / Kampfmittelverdacht

In dem Änderungsbereich sind folgende Flächen des Altlasthinweiskatasters registriert, die jedoch keine Auswirkungen auf die Änderung des Planverfahrens haben:

Flurstück 1476 (Großmoorbogen 7a) / Flurstück 1063 (Penzweg 5)

Auf den Flurstücken sind die Flächen des Altlasthinweiskatasters 6624-102/00 (Flurstück 1476) und 6624-111/00 (Flurstück 1063) bekannt. Hierbei handelt es sich um zwei Eigenverbrauchtankstellen; Kenntnisse über Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Bei Erdbaumaßnahmen ist mit kontaminiertem Boden zu rechnen. Bei tatsächlich belastetem Material ist nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu handeln.

Für das Plangebiet besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger. Vor Bauaktivitäten ist sicherzustellen, dass der zuständige Kampfmittelräumdienst den Bereich prüft und gegebenenfalls saniert.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich durch die Planänderung nicht.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst etwa 136.816 m². Hiervon werden für Straßenverkehrsfläche (Flurstück 1037) neu etwa 3.592 m², für öffentliche Parkanlagen (Teilfläche des Flurstücks 2735) neu etwa 1.807 m² benötigt.

8.2. Kostenangaben

Aus der Planänderung werden der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten entstehen.