

Angaben zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 88 (Industriestraße)

Anlage: Bebauungsplanflächenentwurf i.M. 1/1000

1. Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wilhelmsburg (Ortsteilnummer 712) zwischen der Straße Bei der Wollkämmerei im Westen, einer Gleisfläche der Hafenbahn und dem Gert-Schwämmle-Weg im Norden, der Veringstraße im Osten und dem Grundstück des Wilhelmsburger Krankenhauses sowie dem Veringkanal im Süden.

Das Plangebiet wird im einzelnen wie folgt begrenzt: Nordwestgrenze des Flurstückes 1075 - über das Flurstück 1078 (Reiherstieger Wettern) - Nordgrenze des Flurstückes 1084 - über das Flurstück 1088 (Industriestraße) - Nordgrenze der Flurstücke 9919, 1097, 11542, 1110, 1462 und 1134 der Gemarkung Wilhelmsburg - Veringstraße - über das Flurstück 1564 (Bonifatiusstraße) - Veringstraße - Nordost-, Ost- und Südostgrenze des Flurstückes 9652 (Veringstraße) - Südost-, Süd- und Südwestgrenze des Flurstückes 9654 (Groß Sand) - Südgrenze des Flurstückes 9644 - Südostgrenze des Flurstückes 9645 - Süd- und Westgrenze des Flurstückes 8628 - Veringkanal - über die Flurstücke 11536, 1457 und 1435 (Beim Wilhelmsburger Wasserturm) - Westgrenze der Flurstücke 8105, 8106 - über das Flurstück 1429 - Westgrenze der Flurstücke 1429, 6084 und 9918 - über das Flurstück 1088 (Industriestraße) - Ostgrenze des Flurstückes 8496 - über die Flurstücke 8495, 1078 (Reiherstieger Wettern) - Westgrenze des Flurstückes 1078 (Reiherstieger Wettern) - über die Flurstücke 8500, 8501, 8500, 5840 und 1075 der Gemarkung Wilhelmsburg.

2. Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht im Zusammenhang mit einem vorliegenden Vorbescheidsantrag einer Firma vom 03.01.2007, die als Eigentümerin der Grundstücke Industriestraße 55 (Flurstücke 1096 und 1427) einen Containerreparaturbetrieb errichten möchte. Die Firma befindet sich mit ihrem Betrieb derzeit auf einem Grundstück, das sie bis Ende 2007 verlassen muss.

Das Grundstück Industriestraße 55 ist im Baustufenplan Wilhelmsburg als Industriegebiet ausgewiesen und der beantragte Betrieb somit zulässig. Auch auf der Ostseite, unmittelbar am Veringkanal, ist ein Streifen Industriegebiet und östlich davon ein Wohngebiet W3g an der Veringstraße festgesetzt. Südlich davon befindet sich das Wilhelmsburger Krankenhaus „Groß Sand“.

Auf der Grundlage der Rahmenplanung "Sprung über die Elbe", soll durch eine neue Nutzungsgliederung zukünftig mehr Rücksicht auf die vorhandene östliche Wohnbebauung genommen werden.

Zweck und Bedeutung der Planaufstellung bestehen darin, das vorhandene Wohnen östlich des Veringkanals besser vor gewerblichen Immissionen zu schützen und gleichzeitig eine mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzung beiderseits des Kanals zu ermöglichen. Darüber hinaus soll mit der Anlage einer durchgehenden Grünverbindung entlang des Kanalsostufers die Freiraumqualität des Quartiers verbessert und eine Wege- und Grünverbindung mit den angrenzenden Quartieren erreicht werden.

Insgesamt soll mit der Planaufstellung eine nachhaltig verträgliche und insgesamt ausgewogene Nutzungsstruktur geschaffen werden.

Die 1. Stufe eines Lärmschutzgutachtens kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Ansiedlung des Containerreparaturbetriebes keine zusätzlichen Lärmemissionen verbunden sind. Eine stadtverträgliche Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe kann im Rahmen der Planaufstellung erreicht werden kann. Im Weiteren werden konkrete Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan erarbeitet und die Ergebnisse dem Gesamtabwägungsprozess unterworfen.

3. Planinhalte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

Gewerbegebiete und Industriegebiete

- Festsetzung eines Industriegebietes (GI); alternativ ein eingeschränktes Industriegebiet für die Flächen westlich der Industriestraße.
- Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) für die Flächen zwischen Industriestraße und dem Veringkanal (Standort für den Containerreparaturbetrieb).
- Evtl. Regelungen zur Beschränkung der Emissionen des Gewerbe- und Industriegebietes bzw. Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden.
- Genereller Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gewerbegebieten und Industriegebieten.

Mischgebiete

- Festsetzung eines „gegliederten“ Mischgebietes (MI) für die Flächen östlich des Veringkanals einschließlich der Wohnbebauung an der Veringstraße; alternativ ein allgemeines Wohngebiet an der Veringstraße und ein Mischgebiet westlich davon in Abhängigkeit weitere Umweltuntersuchungen.
- Festsetzung eines Mischgebietes (MI) für die bestehende kleinteilige Bebauung beiderseits der Straße Am Wilhelmsburger Wasserturm zur Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzung.

Grünflächen, Erhaltungs- und Pflanzgebote

- Schaffung einer Wegeverbindung am Ostufer des Veringkanals durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in einer Breite von 5 - 10 Metern entlang der Uferkante (evtl. Ausführung als Steg). Weiterführung der öffentlichen Grünfläche auf den Flächen südlich des geplanten Mischgebietes Am Wilhelmsburger Wasserturm.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Sicherung der Reiherstieger Wettern.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nördlich der Bahnflächen als Teil einer geplanten Grünvernetzung.
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Böschungsvegetation auf der Westseite des Veringkanals sowie der bestehenden Gehölzstrukturen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen des Gewerbegebietes durch die Festsetzung von 10 bzw. 5 Meter breiten Flächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten.

Sonstige Regelungen

- Ausweisung der Krankenhausflächen als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Krankenhaus.
- Festsetzung von Versorgungsflächen für das Vattenfall-Abspannwerk.
- Bestandskonforme Ausweisung der Straßen-, Bahn- und Wasserflächen.

4. Vorläufige Flächenbilanz (alles ca. Angaben in m²):

Gesamtgröße des Plangebietes:	86.070
Industriegebiet:	10.410
Gewerbegebiet:	23.010
Mischgebiet:	17.340
Gemeinbedarf:	1.070
Versorgung:	3.460
Straßenverkehrsflächen:	6.410
öffentliche Grünflächen:	6.910
private Grünfläche:	3.170
Bahnanlagen:	2.180
Wasserflächen (Kanal):	12.110

5. Gegenwärtige Nutzungen

Die vorhandenen Nutzungen stellen sich wie folgt dar:

Ostseite Veringkanal

Der östliche Bereich besteht aus einer 3 bis 4-geschossigen Bebauung entlang der Veringstraße, die durch Wohnnutzung geprägt ist. In den Erdgeschosszonen sind darüber hinaus Einzelhandels- und Gastronomienutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Südlich der Wohnbebauung befindet sich ein Teil eines 5-geschossigen Erweiterungsbaus des Krankenhauses. Diesem zum Kanal hin vorgelagert befindet sich eine öffentliche Parkanlage mit Wegeanschluss an die Veringstraße. An Stelle einer 1995 abgebrochenen Drehbrücke ist der Bau einer neuen Fußgängerbrücke über den Veringkanal in Vorbereitung.

Die gewerblich geprägte Nutzung zwischen Kanal und Wohnbebauung besteht aus einer Mischung von Einzelhandel und kleingewerblichen sowie handwerklichen Betrieben in 1 bis 2-geschossiger Bauweise. Weiterhin ist ein Abspannwerk der Vattenfall Europe HH AG nördlich der Rotenhäuser Straße vorhanden.

Westseite Veringkanal

Der westliche Bereich besteht im Wesentlichen aus Brachflächen und gewerblich genutzten Flächen mit zum Teil kleinteiliger Bebauung aus Lager und Betriebsgebäuden. Westlich der Industriestraße befinden sich eine Grünfläche, die Reiherstieger Wettern, Gleisanlagen der Hafenbahn sowie weitere offene Gräben.

Für die betroffenen Grundstücke Industriestraße 55 gab es in der Vergangenheit folgende genehmigte Nutzungen: 1956 Lagerplatz/Werkstatt, 1957 Tankstelle, 1958 Stahllager, 1964 Neubau Lagerhalle, 1981 Tankstelle, 1989 Neubau Büro- und Lagerhaus, 1992 Neubau Halle mit Bürogebäude.

Im südlichen Teil an der Straße Am Wilhelmsburger Wasserturm ist eine 2-geschossige Wohnbebauung vorhanden. Im Übergang zum Kanal befindet sich eine Grünfläche mit einem Fußweg entlang der Uferböschung.

Die Uferkanten des Veringkanals sind besonders am Westufer in großen Teilen unbefestigt und in diesen Bereichen mit raumprägenden Gehölzstrukturen bewachsen.

6. Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Für den ganz überwiegenden Teil des Plangebietes gilt der **Baustufenplan Wilhelmsburg** vom 06.01.1956. Dieser Plan setzt für die Flächen westlich des Veringkanals sowie für die Flächen östlich des Veringkanals und westlich der Wohnbebauung an der Veringstraße Industriegebiet fest. Die Wohnbebauung an der Veringstraße ist als Wohngebiet in geschlossener 3-geschossiger Bauweise (W 3 g) festgesetzt.

Für die Flächen der heute teilweise überbauten, ehemaligen Straße Alte Schleuse am südöstlichen Rand des Plangebiets gilt der **Bebauungsplan Wilhelmsburg 5** vom 09.07.1980 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 115), der hier Straßenverkehrsflächen festsetzt.

7. Darstellung in Programmplänen oder Entwicklungsplänen

Mit der Bürgerschaftsdrucksache 18/3023 vom 18.10.05 zum **Rahmenkonzept „Sprung über die Elbe – Internationale Bauausstellung“** sind auch die übergeordneten planerischen Zielaussagen für die Areale am Veringkanal wie folgt getroffen worden:

- Die Areale am Veringkanal bilden eine Übergangszone mit Pufferfunktion zwischen dem hafenwirtschaftlich geprägten Außendeichsbereich am Reiherstieg und den gewachsenen Wohnquartieren im Wilhelmsburger Westen.
- Hier bieten hochwertige Wasserlagen in zentraler Lage am Ostufer des Veringkanals attraktive Flächenpotentiale für eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten.
- Im Rahmen der beabsichtigten Sanierungsverfahren der IBA soll hier geprüft werden, inwieweit auf freien Flächen am Kanalufer ohne Gefährdung der industriellen und gewerblichen Nutzungen am Westufer eine Arrondierung mit Wohnungsbau unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen erfolgen kann.
- Der Grünzug entlang des Ostufers ist seit 2005 mit erheblichem öffentlichen Mitteleinsatz aus dem Programm Stadttumbau West qualifiziert und ausgebaut worden (Abschluss 2007).

Die auf der Westseite durch Brachen und auf der Ostseite durch kleinteilige Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Krankenhausnutzung geprägten Flächen des Plangebietes sind Teil des beschriebenen Areals und sollen unter Beachtung der genannten Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

Des Weiteren sind die Stadtteilentwicklungsplanung Programmplan Wilhelmsburg aus dem Jahr 1983 und der Landschaftsplan Wilhelmsburg ebenfalls aus dem Jahr 1983 maßgebliche Planungsgrundlagen.

8. Darstellung im Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm sowie im Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 einschließlich der 1. bis 46. Änderung Stand Dezember 2002 und aktualisierter nachrichtlicher Übernahmen Stand August 2002 stellt die Flächen westlich des Veringkanals als gewerbliche Bauflächen, die Flächen östlich des Veringkanals als Wohnbauflächen dar. Die Flächen des Wilhelmsburger Krankenhauses sind

als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Die Uferzone an der Ostseite des Veringkanals ist im Zusammenhang mit den nördlich und südlich angrenzenden Flächen als Grünfläche dargestellt. Weiterhin sind die Flächen des Gert-Schwämmle-Weges und die daran anschließenden Flächen westlich der Industriestraße entlang der Gleisanlagen der Hafenbahn als Grünflächen dargestellt. Der Veringkanal ist als Wasserfläche dargestellt.

Außerhalb des Plangebiets verläuft entlang der Westseite der Straße Bei der Wollkämmerei die Grenze des Hafengebietes gemäß Hafenentwicklungsgesetz.

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung vom 14. Juli 1997 stellt die Bau- und Entwicklungsflächen des Plangebietes als Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ dar. Der Veringkanal wird als Milieu „Gewässerlandschaft“ dargestellt. Der Uferbereich an der Ostseite des Veringkanals wird im Zusammenhang mit den nördlich und südlich angrenzenden Flächen als Milieu „Parkanlage“ gezeigt. Die Wegeverbindung Gert-Schwämmle-Weg und der Bereich entlang der Gleisanlagen der Hafenbahn werden als Milieu „Wald“ dargestellt. Der vorhandene Fußweg am Westufer des Kanals, südlich der Straße Am Wilhelmsburger Wasserturm, ist als grüne Wegeverbindung erfasst. Das gesamte Gebiet ist als „Entwicklungsraum Naturhaushalt“ ausgewiesen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für die Bau- und Entwicklungsflächen des Plangebietes den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)“ dar. Der Veringkanal wird als Biotopentwicklungsraum „Übrige Fließgewässer (3a)“ dargestellt. Der Uferbereich an der Ostseite des Veringkanals wird im Zusammenhang mit den nördlich und südlich angrenzenden Flächen als Biotopentwicklungsraum „Parkanlage (10a)“ gezeigt. Die Wegeverbindung Gert-Schwämmle-Weg und der Bereich entlang der Gleisanlagen der Hafenbahn werden als Biotopentwicklungsraum „Wälder und waldartige Flächen in Parks und Friedhöfen (8)“ dargestellt.

9. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm)

Durch die Festsetzung der Mischgebiete beiderseits der Straße Am Wilhelmsburger Wasserturm sowie östlich des Veringkanals wird vom Flächennutzungsplan abgewichen. Eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist auf Grund der geringen Größe der Abweichungen nicht erforderlich.

10. Etwaige Bauabsichten

Im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele wurde eine Zurückstellung des oben erwähnten Bauvorbescheidsantrages Industriestraße 55 erwogen. Aufgrund der Kompromissbereitschaft der Antragstellerin und der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchungen zum geplanten Betrieb kann von einer Zurückstellung des Antrages abgesehen werden, da die Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr gefährdet ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Bebauungsplankonzeption (Begrenzung der Stapelhöhe auf ca. 12 m Höhe, Eingrünung des Grundstückes, evtl. Begrenzung der Lärmentwicklung durch Festsetzung von max. zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, keine Arbeiten an Sonn-, Feiertagen und nachts) im Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz berücksichtigt wird.

11. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufwertung des Ostufers des Veringkanals und die Arrondierung der östlich angrenzenden Flächen mit Wohnungsbau kann es evtl. zu Einschränkungen der industriellen / gewerblichen Nutzung westlich und östlich des Veringkanals kommen.

12. Realisierung der Planung

Die grüne Wegeverbindung entlang des Ostufers des Veringkanals soll zur IBA 2013 fertig gestellt werden.