

Angaben zum Bebauungsplan Heimfeld 53
(Moorburger Bogen, Bostelbeker Damm, Am Radeland)

1 Grenzen des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Heimfeld 53 liegt im Bezirk Harburg im Stadtteil Heimfeld (710) östlich der Straße *Bostelbeker Damm*, westlich der Straße *Moorburger Bogen* und nördlich der Straße *Am Radeland* und wird wie folgt begrenzt:

Westgrenzen der Flurstücke 2521, 2523, Nordgrenze der Flurstücke 2622 und 2626, über Flurstück 2623 sowie Südgrenze der Flurstücke 2540, 2538, 2536, 3973, 2534, 2532, 2530, 2523, 92, 2523 und 2521 der Gemarkung Heimfeld.

Das Gebiet hat eine Größe von rund 1,8 ha und umfasst die im vorstehenden Satz genannten Flurstücke und zusätzlich das Flurstück 3972 vollständig sowie das Flurstück 2623 teilweise.

2 Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

Für den rund 1,8 ha großen Geltungsbereich ist eine Erweiterung des hit-Technoparks vorgesehen. Der hit-Technopark befindet sich weiter westlich und ist als erster Technologiepark in Hamburg eine bevorzugte Adresse für Unternehmen. Er wurde bereits 1985 gegründet und verfügt mittlerweile über mehr als 28.000 m² Gewerbeflächen, von denen der Großteil in einer parkartig gestalteten, zusammenhängenden Anlage untergebracht ist. Da die Nachfrage nach Flächen durch potenzielle Mieter stetig wächst, streben die Betreiber eine Erweiterung des Angebotes im vorliegenden Plangebiet an. Für die vorgesehene Erweiterung ist als Orientierungswert von 25.000m² Bruttogeschossfläche auszugehen.

Der vorhandene Technologiepark bietet ausschließlich kleinen und mittelständischen technologieorientierten Unternehmen die Möglichkeit der Ansiedlung in modern ausgestatteten Büro- und Produktionsflächen. Für die Zielgruppe steht in den Gebäuden eine entsprechende Infrastruktur bereit, die bei Bedarf flexibel an die spezifischen Anforderungen des einzelnen Mieters angepasst werden und durch individuell anpassbare Servicedienstleistungen ergänzt werden kann. In einem zentralen Empfangsgebäude gibt es neben Kommunikations-, Brief- und Paketservices ein Restaurant, ein Hotel sowie ein Konferenzzentrum. Die Architektur und parkartige Gestaltung der Außenanlage zielen auf eine Förderung der Kommunikation zwischen den Unternehmen ab und bringt den Netzwerkgedanken und das Selbstverständnis des Betreibers eine Innovationsplattform zu bieten, zum Ausdruck.

Die Grundprinzipien des erfolgreichen Konzepts des bestehenden hit-Technoparks sind auch für die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans Heimfeld 53 vorgesehen. Bedingt durch die Lage, moderne Anforderungen und den Grundstückszuschnitt soll hier jedoch ein insgesamt dichter bebauter Konzept umgesetzt werden.

Die für die Erweiterung vorgesehene, knapp 2 ha große Fläche, ist verkehrsgünstig gelegen. Da die gesamte, heute sehr heterogene Umgebung zukünftig zur Stärkung des innovativen Wirtschaftsstandortes Harburgs städtebaulich neu geordnet werden soll, kommt der Erweiterung des hit-Technoparks als Auftakt zu dieser Entwicklung eine besondere Rolle zu.

Aufgrund der räumlichen Lage und des Gesamtvolumens des Vorhabens, die eine hohe städtebauliche und hochbauliche Qualität erfordern, haben sich der Betreiber des hit-Technoparks als Projektentwickler für die Erweiterung und die Verwaltung auf die Durchführung eines Wettbewerbs geeinigt. Dieser wurde als einphasiger, städtebaulicher Einladungswettbewerb (Gutachterverfahren) mit hochbaulichen Anteilen im Sommer/Herbst 2019 durchgeführt. Der Siegerentwurf (vgl. Anlage) bildet die Grundlage für die parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgesehene Weiterentwicklung der Funktionsplanung und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes.

Das Bebauungskonzept beinhaltet einen etwa quadratischen Gebäudekomplex, der aus vier Gebäudehauptkörper mit vier bis sieben Geschossen gebildet wird, die sich um einen Innenhof gruppieren und ab dem 1. Obergeschoss durch schmale Gebäuderiegel ringartig miteinander verbunden sind. Der kompakte Baukörper lässt auf dem Grundstück Raum für die Ausgestaltung der Zuwegungen und den Erhalt größerer, unversiegelter Teilflächen, die für eine parkartige Freiflächengestaltung zur Verfügung stehen.

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes soll über den Innenhof („Plaza“) und umlaufene Laubengänge erfolgen, die sich auf der Innenseite des Gebäuderings über alle Etagen erstrecken, während Anlieferungen auf der Gebäudeaußenseite vorgesehen sind. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Tiefgarage geplant, die ebenso wie die Anlieferung über den *Bostelbeker Damm* angebunden werden soll. Der Innenhof und die Laubengänge sollen neben einer effizienten und flexiblen Gebäudeerschließung, die eine Vielzahl kleiner und anpassbarer Vermietungseinheiten ermöglicht, auch Aufenthalts- und Kommunikationsfunktionen übernehmen.

Die Erdgeschosszone wird auf die Unterbringung von Produktionshallen ausgerichtet und soll Anfahrmöglichkeiten für Lkws berücksichtigen. Eine Erweiterung der produzierenden und verarbeitenden Bereiche ins 1. Obergeschoss soll ermöglicht werden. Für den westlichen und südlichen Baukörper sind zentrale Einrichtungen wie ein zentraler Eingangs- und Empfangsbereich, ein Café, ein Konferenzbereich und ein kleines Hotel geplant. Die Obergeschosse sind vornehmlich für die Büros der technologieorientierten Unternehmen vorgesehen, können aber auch Labore und ähnliches aufnehmen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des beschriebenen Bauvorhabens geschaffen werden. Die für das Projekt erforderlichen Grundstücke sind dem Projektentwickler anhand gegeben worden. Der im Osten vorhandene Entwässerungsgraben mit dem angrenzenden Baumbestand entlang der Böschung ist im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Planung fügt sich in das übergeordnete Ziel ein, die heute sehr heterogene Umgebung neu zu ordnen und weite Teile der Flächen zwischen der Hafennutzung im Norden und den Bahngleisen im Süden entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die Planung trägt damit zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes und Sicherung von Arbeitsplätzen im Bezirk Harburg bei.

Das Aufstellungsverfahren soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3 Beschreibung Plangebiet

Gegenwärtige bauliche und sonstige Nutzung

Im Plangebiet befinden sich zur Straße *Am Radeland* einzelne Wohngebäude und ein Vereinshaus. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind derzeit acht zweigeschossige Baukörper vorhanden, die als öffentlich rechtliche Unterbringungen genutzt werden und noch bis 2024 auf dem Plangebiet verbleiben. Zentral im Plangebiet stehen einige Lauben der Kleingartenkolonie Fürstenmoor.

Das Gebiet stellt sich insgesamt als eine zum Großteil baulich genutzte Fläche des Innenbereichs dar.

Natur und Landschaft

Topografisch fällt das Plangebiet auf der Ostseite von Süden nach Norden um rund 1,5 Meter ab. Das Gebiet weist mit ca. 3 m über NHN im Südwesten und ca. 1,5 m über NHN im Nordwesten ein niedriges Geländeniveau auf. Die das Gebiet umgebenden Straßen liegen allesamt höher. Während der Höhenunterschied zwischen *Am Radeland* und *Bostelbeker Damm* und dem Plangebiet etwa 1 bis 1,5 m beträgt, bildet sich im Osten durch die Brücke des *Moorburger Bogens* eine steile Böschung aus, die mit Bäumen bewachsen ist. Die Böschung liegt dabei außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Osten des Plangebiets befindet sich parallel zur Böschung der im städtischen Eigentum befindliche *Radelandgraben*. Als weiteres Gewässer führt von Osten die *Bostelbek* in das Plangebiet hinein.

Die Fläche ist teilweise durch großkronigen Baumbestand und Gehölze, die nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg vom 17. September 1948 (Baumschutzverordnung) geschützt sind, geprägt. Sie befinden sich vor allem in dem Kleingartenbereich, entlang der *Bostelbek* und im Bereich der öffentlich rechtlichen Unterkunft.

ÖPNV und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend über die Straße *Am Radeland* erschlossen und über den *Bostelbeker Damm* vom *Moorburger Bogen* aus an den übergeordneten Verkehr angebunden (Anschluss an die B73). Nach Norden führt der *Moorburger Bogen* direkt in Richtung des nordöstlich gelegenen Harburger Binnenhafens und über den Kattwykdamm in den hafengewerblich genutzten Teil von Wilhelmsburg.

Über die gut erreichbaren Bundesautobahnen A1 und A7 ist auch heute schon eine gute Anbindung an den Individualverkehr gewährleistet. Durch den Bau der Bundesautobahn A26 wird das Plangebiet verkehrlich zukünftig überregional noch besser angebunden.

Während die Straße *Am Radeland* südlich am Geltungsbereich eben vorbeiführt, steigt der *Bostelbeker Damm* von *Am Radeland* zum *Moorburger Bogen* deutlich an, da die Straße *Moorburger Bogen* die Straße *Am Radeland* durch ein Brückenbauwerk überspannt. Ebenso wird auch die südlich parallel zu *Am Radeland* verlaufende S-Bahn- und Fernbahntrasse überspannt.

Entlang der Straße *Am Radeland* ist die Veloroute 10 als Radschnell weggeplant, für die derzeit die vorbereitenden Planungen für den Umbau der Straße erarbeitet werden. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand ist dieser auf der Südseite parallel zu den Bahngleisen geplant und im weiteren Standardquerschnitt die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr, ein Streifen für Parkplätze und Bäume sowie ein Gehweg vorgesehen. Durch die Ausbaumaßnahme wird der Querschnitt der Straßenfläche gegenüber dem Bestand erweitert und Teilflächen entlang des südlichen Rands des Geltungsbereiches beansprucht. Die Erstverschickung ist im ersten Quartal 2020 geplant.

Das Plangebiet ist auch an das ÖPNV-Netz der Freien und Hansestadt angebunden. Die nächst gelegenen S-Bahn-Stationen Neuwiedenthal im Westen und Heimfeld im Osten sind rund 4 und 2 km entfernt. Der ca. 4,5 km entfernte Fern- und Schnellbahnhof Harburg kann außer mit der S-Bahn auch direkt mit den Buslinien 141, 146 und 241 erreicht werden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich westlich des Plangebiets in etwa 300 m Entfernung.

Von Seiten der Gewerbetreibenden werden derzeit Ideen über eine mögliche S-Bahnstation am hit-Technopark entwickelt, die die Anbindung durch den ÖPNV deut-

lich verbessern würde. Eine Schienenverkehrsanbindung bestand bis 1984 durch die Haltestelle Tempo-Werk der Niederelbebahn.

Es bestehen zudem Überlegungen in der Straße *Bostelbeker Damm* eine weitere Bushaltestelle einzurichten.

Sport-, Freizeit- und sonstige Bewegungsflächen

Im Plangebiet befinden sich einige Parzellen der Kleingartenkolonie des Vereins Fürstmoor e.V.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz, als Teil der öffentlich rechtlichen Unterbringung.

Das bestehende Vereinsheim des Bostelbeker Sportvereins liegt im Südosten des Plangebiets. Sportflächen sind nicht vorhanden.

4 Beschreibung Umfeld

Gegenwärtige bauliche und sonstige Nutzung

Direkt an den Geltungsbereich grenzen die Straßen *Moorburger Bogen*, *Am Radeland* und *Bostelbeker Damm* mit ihren Böschungen an.

Die Umgebung zeichnet sich durch heterogene Nutzungen und Strukturen aus.

Nördlich des Plangebietes liegen westlich des *Moorburger Bogens* die Sportanlagen des TuS Harburg e.V mit Außenanlagen und einer Halle.

Östlich des *Moorburger Bogen* schließen großflächig Kleingartenanlagen des Vereins Fürstmoor e.V. an.

Südlich *Am Radeland* verläuft zwischen der Bahntrasse und der B 73 ein gewerblich geprägter Bereich.

Westlich des *Bostelbeker Damms* befindet sich entlang der Straßen *Moorwinkel* und *Zum Fürstenmoor* ein Teil des Wohngebiets Bostelbek, das durch Einfamilien- und Doppelhäuser mit Kleinsiedlungscharakter geprägt ist und in den Jahren um 1932/1933 entstanden ist. Westlich hiervon befindet sich der bestehende *hit-Technopark*, der integriert innerhalb des Wohngebietes Bostelbek liegt, das sich jenseits des Technoparks weiter nach Westen erstreckt und dort durch das 1935 als Vidal & Sohn Tempowerk GmbH gegründete Werk der Daimler AG begrenzt wird.

Natur und Landschaft

Entlang des *Bostelbeker Damms* prägt eine Baumallee aus Ulmen das Straßenbild. Die Baumreihe entlang des *Moorburger Bogens*, zwischen Bostelbeker Damm und der Brücke Richtung Süden, ist ebenfalls ein geschlossener Bestand und besteht überwiegend aus Wildkirschen.

Die in das Plangebiet hinreichende Bostelbek setzt sich außerhalb des Plangebietes in Richtung Osten fort.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche zwischen dem *Moorburger Bogen* und den Kleingärten ein geschütztes Biotop mit Nasswiese und Weiden-Sumpfwald.

In etwas größerer Entfernung zum Plangebiet befinden sich südlich der B 73 ausgedehnte Waldflächen.

Soziale Infrastruktur

Auf dem nördlich benachbarten Flächen des TuS Harburg e.V befindet sich die Kita Sternenkinder e. V.

Nahversorgung

Es sind keine relevanten Nutzungen vorhanden.

Sport-, Freizeit- und sonstige Bewegungsflächen

Nördlich des Plangebietes liegen westlich des *Moorburger Bogen* die Sportanlagen des TuS Harburg e.V. Östlich des *Moorburger Bogen* schließen großflächig Kleingartenanlagen des Vereins Fürstmoor e.V. an. Die Kleingartenflächen östlich des *Moorburger Bogen* sind Teil des Freiraumverbundsystem des sogenannten 2. Grünen Ringes, der Naherholungsfunktionen übernehmen soll.

5 Inhalt des vorgesehenen Bebauungsplans

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangeltungsbereich sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Laut Bebauungsplankonzept soll ein Gebäudehauptkörper mit vier bis sieben Geschossen gebildet werden, die sich um einen begrünten Innenhof gruppieren. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden, um eine gute Aufenthalts- und Freiraumqualität schaffen zu können.

Der im Osten vorhandene Entwässerungsgraben soll nachrichtlich als Wasserfläche in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Erschließung soll nach derzeitigem Planungsstand über die bereits vorhandenen Straßen und festgesetzten Straßenverkehrsflächen erfolgen. Entlang des südlichen Rands des Geltungsbereichs wird auf den ehemaligen Wohngrundstücken voraussichtlich ein schmaler Streifen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, der für den derzeit in Planung befindlichen Ausbau zur Integration einer Veloroute entlang der Straße *Am Radeland* benötigt wird. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung können sich ggf. in geringem Umfang weitere Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen z.B. für die Berücksichtigung einer Bushaltestelle oder im Kreuzungsbereich, ergeben.

Zur Regelung der Kostenübernahme durch den Projektentwickler, zur Ausführung des Städtebaus und des Hochbaus, zu Fristen und zur Absicherung der Pflichten des Projektentwicklers wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Projektentwickler und der FHH abgeschlossen.

6 Festsetzungen in verbindlichen Plänen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Heimfeld 2 vom 23. Juni 1969 (HmbGVBl. S. 126), der an dieser Stelle Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“ und „Technische Kraftfahrzeugprüfstelle und Kraftfahrzeugzulassungsstelle“ sowie Verkehrsflächen festsetzt.

7 Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ dar. Die Fläche liegt innerhalb einer dargestellten Landschaftsachse und ist als „Fläche mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan“ gekennzeichnet, der hier abweichend gewerbliche Bauflächen darstellt.

Als Teil des Landschaftsprogramms stellt das **Grüne Netz Hamburg** das Freiraumverbundsystem für die Naherholung dar. Das Plangebiet liegt demnach am Rande innerhalb der Landschaftsachse „Westliche Elbtal-Achse“. Der 2. Grüne Ring verläuft außerhalb des Plangebiets östlich des *Moorburger Bogens*, hier im Abschnitt zwischen "Rüschpark" und "Meyers Park".

Die **Fachkarte Arten- und Biotopschutz** als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für das Plangebiet „Parkanlage“ dar.

8 Abweichungen von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Bebauungsplan kann nicht aus den Darstellungen des Landschaftsprogramms entwickelt werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren muss das Landschaftsprogramm einschließlich der Fachkarten zum Biotop- und Artenschutz geändert werden.

9 Etwaige planstörende Bauabsichten

Planstörende Bauabsichten sind nicht bekannt.

10 Auswirkungen der Planung

Die Planung leistet einen Beitrag zur langfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen und dient den Belangen der ansässigen Wirtschaft.

Die bisher heterogen und zum Teil mit Interimsnutzungen genutzte Fläche wird neu geordnet.

Ein Teil des schmalen Fließgewässers Bostelbek wird verfüllt und geht als Gewässer verloren.

Ein Großteil der vorhandenen Bäume kann nicht erhalten werden und müssen entsprechend kompensiert werden. Die Möglichkeiten zum Ausgleich durch Baumpflanzungen im Plangebiet sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

11 Kostenbeteiligung, Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,8 ha. Davon wird der wesentliche Teil als Gewerbegebiet festgesetzt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Sämtliche mit dem Planverfahren verbundenen Kosten, d.h. Kosten der Planaufstellung, Planungs- und Untersuchungskosten, Kosten für Gutachten, Kosten für erforderliche Anpassungen der Erschließung sowie die Baukosten werden durch den Projektentwickler getragen.

12 Realisierung der Planung

Über die Umsetzung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Anlagen:

- Karte mit Geltungsbereich
- Wettbewerbsbeitrag Siegerentwurf (2 Pläne)