

Begründung

Freie und Hansestadt Hamburg
Stadtentwicklungsbehörde
LP23/P Plankammer ZWG R 0113
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Telefon 35 04-32 92/32 98
BN. 9.41-32 92/32 93

Eigentum der Plankammer

zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 7/Barmbek-Süd 6

1. Grundlage und Verfahrensablauf

20. Juni 1996

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 naturschutzrechtliche Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 4/91 vom 15. November 1991 mit der Ergänzung vom 2. März 1992 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 2349, 1992 Seite 414) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Februar 1992 und 16. Dezember 1994 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 343, 1994 Seite 2797) stattgefunden.

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 gemischte Bauflächen mit dem Symbol Rathaus, Bezirksamt, Gericht (nördlich des Osterbekkanals), eine Autobahn oder autobahnähnliche Straße sowie zwei Schnellbahnlinien dar. Die Hufnerstraße, Fuhlsbüttler Straße und Bramfelder Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung auf der Grundlage der Ergebnisse eines 1990 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs geschaffen werden. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung neuer Standorte für eine Wohnnutzung nördlich der Straße Flachland, Büro- und Gewerbenutzungen der Dienstleistungsbranche (Wiesendamm, Fuhlsbüttler Straße, Maurienstraße) sowie

eines Ortsamtes (Poppenhusenstraße/Osterbekweg) bzw. zur Sicherung und Erweiterung bestehender Standorte von Wohnnutzungen, Büro- und Gewerbenutzungen der Dienstleistungsbranche sowie von Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen werden.

Das vorhandene Straßennetz soll durch Aufhebung des westlichen Teilstücks des Osterbekwegs reduziert werden. In der Fuhlsbüttler Straße soll durch die Begradigung der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Straßenquerschnitt geringfügig verändert werden. Die vorhandenen Grünflächen an der Maurienstraße (Spielplatz) und der Bramfelder Straße sollen gesichert und durch neue Parkanlagen zwischen der Straße Flachsland und dem Osterbekkanal sowie nördlich des Kanals über einem unterirdischen Mischwasserrückhaltebecken mit einem Pumpstationsgebäude ergänzt und durch eine geplante Brücke über den Osterbekkanal verbunden werden.

4. Angaben zum Bestand

Im Nordwesten des Plangebiets im Eckbereich Poppenhusenstraße/Wiesendamm (Flurstück 4593) befindet sich ein oberirdischer Rundbunker, der als Möbelgeschäft und Lager genutzt wird. Daran östlich anschließend erstreckt sich ein öffentlicher Parkplatz, der zweimal wöchentlich als Wochenmarkt genutzt wird (Flurstück 5228). Im Eckbereich Wiesendamm/Fuhlsbüttler Straße (Flurstück 5151) steht ein zweigeschossiges Geschäftsgebäude mit den Nutzungen Spielhalle, Läden und Lokal sowie eine südlich angegliederte Stellplatzanlage mit 24 Stellplätzen.

Südlich angrenzend auf dem Flurstück 4636 befindet sich ein dreigeschossiges ehemaliges Fabrikgebäude (Maurienstraße 21), das Teil des Museums der Arbeit ist. Zum Museum der Arbeit gehören zudem zwei ein- und zweigeschossige Gebäude "Neues Kesselhaus" und "Torgebäude" an der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1220. Das eingeschossige Gebäude des Stadtteilzentrums "Zinnschmelze" sowie ein provisorisches überdachtes Lager (Zelthalle) des Museums der Arbeit liegen an der Nordgrenze des Flurstücks 1220 zwischen der Maurienstraße 21 und der Poppenhusenstraße 12. Die restlichen Flächen des Flurstücks 1220 mit der dreigeschossigen Fabrikruine an der Maurienstraße werden gewerblich und zum Teil als Lagerflächen des Museums der Arbeit genutzt.

Nördlich des Osterbekwegs auf dem Flurstück 4898 befindet sich ein Gesundheitsamt in einem zweigeschossigen Gebäude. Das westlich angrenzende

Flurstück 4899 wird als öffentliche Stellplatzanlage für 32 Stellplätze genutzt und von der Poppenhusenstraße erschlossen. Im Bereich zwischen dem Bunker und der Stellplatzanlage entlang der Ostseite der Poppenhusenstraße auf dem Flurstück 4918 sind ein- bis sechsgeschossige Gebäude vorhanden, die als Büros und durch eine öffentliche Bücherhalle genutzt werden. Die dazugehörige Tiefgarage im rückwärtigen Grundstücksteil wird über die Poppenhusenstraße erschlossen.

Der Block zwischen der Maurienstraße, Fuhlsbüttler Straße und dem Osterbekweg wird durch eine drei- und viergeschossige Wohnbebauung in den Bereichen Maurienstraße/Osterbekweg (Flurstücke 1645, 4679) und Osterbekweg/Fuhlsbüttler Straße (Flurstücke 268, 3683) sowie durch eingeschossige gewerbliche Nutzungen an der Fuhlsbüttler Straße (Flurstücke 955, 958, 959, 961 und 4743) geprägt.

Auf dem Grundstück Fuhlsbüttler Straße 1 (Flurstück 268) ist eine Tiefgarage vorhanden, die vom Osterbekweg erschlossen wird. Östlich der Fuhlsbüttler Straße sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit Läden, Spielhallen, einem Lokal (Flurstücke 2221, 901 und 193) und einem Umspannwerk der Hamburger Hochbahn AG mit Büro (Flurstück 1042) vorhanden.

Nördlich der Straße Flachsland zwischen der Hufnerstraße und dem Bahndamm befinden sich vereinzelt zweigeschossige Gebäude mit gewerblicher Nutzung (Flurstücke 378, 1688 und 3322) und teilweiser Nutzung durch ein Ortsamt (Flurstück 378) sowie große Bereiche unbebauter Grundstücke, die als Lagerflächen genutzt werden (Flurstücke 1752, 2344 und 5558). Zwischen dem Bahndamm und der Bramfelder Straße befindet sich eine ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit Ladennutzungen im Erdgeschoß.

Zwischen der Hufnerstraße und der Maurienstraße südlich Flachsland sind zwei- bis fünfgeschossige straßenparallele Gebäude im Wechsel mit Büro- und Wohnnutzung vorhanden (Flurstücke 5611, 2118 bis 2124, 1222 und 2051). Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 2121 bis 2124 und 2051 ist Kleingewerbe in ein- bis zweigeschossiger Grenzbebauung vorhanden. Südlich schließt die Feuerwache Barmbek auf dem Flurstück 5716 an. An der Hufnerstraße ist ein viergeschossiges Wohngebäude mit zehn Stellplätzen auf dem hinteren Grundstücksteil vorhanden (Flurstück 5603). Zwischen Maurienstraße und Bramfelder Straße befinden sich ein Bolzplatz (Flurstück 5786) und ein ein- bis zweigeschossiges Haus der Jugend mit südlich angrenzender Grünfläche (Flurstücke 5441, 5686).

Das Plangebiet wird mittig von Ost nach West durch den Osterbekkanal geteilt. Der Kanal wird durch die Brücken der Bramfelder Straße (Bramfelder Brücke) und der Hufnerstraße (Hufnerstraßenbrücke) überspannt. An der Ostseite des Plangebiets verläuft vom Barmbeker Bahnhof im Norden nach Süden eine oberirdische U-Bahntrasse (Flurstücke 1996, 1377, 3321 und 5766) mit Brücken über die Fuhsbüttler Straße, den Osterbekweg, den Osterbekkanal, die Straße Flachsland und die Maurienstraße.

Im Plangebiet befinden sich Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und diverse Fernwärmeleitungen. Darüber hinaus ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Nördlich der Straße Flachsland ist eine fünf- bis sechsgeschossige enge straßenparallele Randbebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung soll das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die Schaffung von ca. 150 Wohnungen wird ein Teil des Bedarfs an dringend erforderlichem Wohnraum in zentraler Lage mit guter Infrastruktur abgedeckt. Die enge, rhythmisierte Baukörperausweisung soll den städtebaulichen und gestalterischen Rahmen auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses vorgeben. Mit der aufgrund der genannten städtebaulichen Erfordernisse festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und der hohen Geschoßflächenzahl von 3,6 werden die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 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), überschritten. Ausgeglichen wird die Überschreitung u. a. durch die hohe Freiflächenqualität des Osterbekkanals mit Blickbeziehung zum nördlich gegenüberliegenden Park und Museum, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und durch die Unterbringung der Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Baukörperausweisungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt

geändert am 27. September 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen, deren städtebauliche Notwendigkeit sich aus den genannten Wettbewerbsergebnissen begründet, ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenmessungen der Hamburgischen Bauordnung. Die Unterschreitung der Abstandsflächen beeinträchtigt die Wohnqualität nicht und ist aufgrund der Lage am Osterbekkanal mit gegenüberliegender Parkanlage städtebaulich vertretbar. Die Ausweisung von fünf bzw. sechs Vollgeschossen und die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 25,8 m über Normalnull (entspricht etwa 18 m über Gelände) entspricht in modifizierter Form dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis und ergibt sich aus den zum Wasser orientierten Wohnräumen unterhalb der Geländehöhe. Die Gebäude sollen von der Straßenseite (Flachland) vier- bzw. fünfgeschossig erscheinen. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Gehwegüberfahrten zur geplanten Gemeinschaftstiefgarage westlich der Maurienstraße soll bewirken, daß nur eine Zu- und Abfahrt an geeigneter Stelle im Kreuzungsbereich Flachland/Maurienstraße angelegt wird und damit eine Reduzierung des Verkehrslärms erreicht wird.

In § 2 Nummer 2 ist festgesetzt, daß in den Wohngebieten mit Ausnahme des östlich der Hufnerstraße liegenden Flurstücks 5603 Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig und die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu begrünen sind. Damit soll insbesondere die Wohnruhe begünstigt sowie ein möglichst großer Anteil an durchgrünten Freiflächen auf den engen Grundstücken geschaffen und eine ausreichende Pflanztiefe auch für dichtwachsende größere Bepflanzungen ermöglicht werden.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

An der Hufnerstraße ist auf dem Flurstück 5603 eine viergeschossige, geschlossene, straßenparallele Randbebauung festgesetzt. Damit soll die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 werden die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Dieses Flurstück ist von der in § 2 Nummer 2 vorgeschriebenen Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ausgenommen, um die auf dem relativ großen Grundstück vorhandene Stellplatzanlage an ihrem Standort belassen zu können, da diese im hinteren Grundstücksteil durch einen angemessenen Abstand und

eine Eingrünung von den Wohnungen im Blockrand abgeschirmt ist und auch andere benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stört.

Im Eckbereich Maurienstraße/Osterbekweg ist eine dreigeschossige, geschlossene, straßenparallele Wohnbebauung festgesetzt. Damit soll die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 schöpft die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus.

5.3 Kerngebiet

Auf der Fläche nördlich des Osterbekkanals zwischen Maurienstraße, Fuhlsbüttler Straße und Bahndamm ist eine vier- bis sechsgeschossige, straßenparallele, geschlossene Randbebauung mit einer zweigeschossigen Überbaumöglichkeit der Blockinnenfläche festgesetzt. Durch diese Ausweisung sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Büro- und Verwaltungsnutzungen an diesem Standort geschaffen werden. Die zweigeschossige größere Bautiefe dient der im Kerngebiet üblichen Unterbringung von flächenintensiveren Nutzungen in den unteren Geschossen. Die getroffenen baukörperähnlichen Ausweisungen sind zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung. Durch die Unterschreitung der Abstandsflächen im Eckbereich Maurienstraße/Fuhlsbüttler Straße entsteht keine wesentliche Beeinträchtigung der Qualität der Aufenthaltsräume. Mit diesen Ausweisungen sowie mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 und teilweise einer Gebäudehöhe von 32 m über Normalnull (entspricht etwa 21 m über Gelände) wird der Entwicklungsspielraum aus dem Wettbewerbsergebnis für dieses Teilgebiet eingegrenzt. Mit der Festsetzung einer Gebäudehöhe soll insbesondere ein Staffel- oder Dachgeschoß oberhalb des sechsten Vollgeschosses verhindert werden, um einer übermäßigen Schluchtwirkung der Fuhlsbüttler Straße städtebaulich entgegenzuwirken. Die 3 m tiefe, dem sechsgeschossigen Baukörper vorgelagerte viergeschossige Gebäudezone soll im Zusammenhang mit der ausgewiesenen Straßenerweiterung und den festgesetzten Arkaden zu einer aufgelockerten Fassaden- und Straßenraumgestaltung führen. Die Stellplätze der Kerngebietsnutzungen zwischen Maurienstraße und Fuhlsbüttler Straße sollen in einer Tiefgarage, die vom Osterbekweg zwischen der Wohnbebauung und dem Bahndamm erschlossen wird, untergebracht werden.

In § 2 Nummer 9 ist geregelt, daß das festgesetzte Geh- und Fahrrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfaßt, einen allgemein zugänglichen

Weg anzulegen und zu unterhalten. Damit soll die Durchlässigkeit des Baublocks durch eine zusätzliche kurze Wegeverbindung vom Süden des Plangebiets zur Fuhlsbüttler Straße sichergestellt werden.

An der Poppenhusenstraße südlich des oberirdischen Bunkers (Heimatismuseum) sind ein- bis sechsgeschossige geschlossene Baukörper in Teilbereichen mit Staffelgeschoß festgesetzt. Damit werden die vorhandenen Gebäude in Maß und Nutzung planungsrechtlich in ihrem Bestand abgesichert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5, die Anzahl der Voll- und Staffelgeschosse sowie die enge Baukörperausweisung sollen die vorhandene prägende städtebauliche Situation der 60er Jahre bewahren. Südlich angrenzend ist parallel zum Osterbekkanal ein viergeschossiger Baukörper mit einer Bautiefe von 15 m festgesetzt. Die Ausweisung soll Raum für einen neuen Verwaltungsbau schaffen, in dem das neue Ortsamt Barmbek-Uhlenhorst untergebracht werden soll. Der Standort soll den alten Ortsamtstandort an der Ecke Poppenhusenstraße/Hufnerstraße, der aufgrund des baufälligen und zu kleinen Gebäudes aufgegeben werden mußte, ersetzen. In dem Verwaltungsneubau sollen die derzeit im Stadtteil verteilten Dienststellen des Amtes wieder in einem zentralen Ortsamt im alten städtebaulichen Umfeld zusammengefaßt werden und so das Ortszentrum Barmbek vervollständigen. Mit der engen Baukörperausweisung, der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Grundflächenzahl von 0,4 wird das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs als städtebaulicher Rahmen planungsrechtlich umgesetzt. Der zweigeschossig ausgewiesene 5 m breite Verbindungstrakt zwischen dem Gebäude Poppenhusenstraße 4, in dem bereits Verwaltungseinrichtungen des Orsamtes Barmbek-Uhlenhorst vorhanden sind, und dem neu geplanten Verwaltungsgebäude dient der räumlichen und organisatorischen Verbindung zwischen den einzelnen Nutzungen. Um die von der Poppenhusenstraße zu der auf dem Flurstück 4918 führende Tiefgaragenzufahrt erhalten zu können, ist beabsichtigt, den Verbindungsgang in der Höhe des zweiten Vollgeschosses zu realisieren. Damit kann auch der Eingriff in den an der nördlichen Grenze des Flurstücks 4899 vorhandenen schützenswerten Baumbestand weitgehend vermieden werden. Dementsprechend ist im Bereich des Verbindungstraktes das erste Vollgeschoß als Luftgeschoß festgesetzt.

In § 2 Nummer 5 ist deshalb zur Sicherung einer vorrangigen Ortsamtsnutzung festgesetzt, daß auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets an der Poppenhusenstraße nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Die Flächen zwischen Poppenhusenstraße und Maurienstraße bilden mit dem Ortsamt, dem Marktplatz und dem Museum der Arbeit den Zentrumsbereich von Barmbek.

Diese Funktion soll durch die Zusammenführung der Dienststellen des Ortsamtes und die Einrichtung eines Heimatmuseums weiter ausgebaut werden. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sollen daher Erweiterungen des Ortsamtes ermöglicht werden. Sofern diese Flächen nicht vollständig von der Verwaltung benötigt werden, sind auch andere Büros an dieser Stelle denkbar. Insgesamt sollen aber diese Flächen zentralen Einrichtungen vorbehalten bleiben; deshalb ist eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf Büro- und Verwaltungsgebäude notwendig. Im Hinblick auf die beschriebene zentrale Funktion des Gebiets sind Wohn- bzw. Geschäftsnutzungen mit möglicher Lagerhaltung und entsprechendem Verkehr städtebaulich unerwünscht und durch eine entsprechende Gliederung ausgeschlossen.

Westlich der Maurienstraße im Eckbereich Maurienstraße/Osterbekweg ist auf dem Flurstück 1220 ein dreigeschossiger, geschlossener, straßenparalleler Baukörper mit einer Bautiefe von 16 m und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die Ergänzung eines vorhandenen Verwaltungsgebäudes, das im wesentlichen vom Museum der Arbeit genutzt werden soll, durch einen Südflügelneubau planungsrechtlich ermöglicht werden. Für diesen Neubau wird eine Kerngebietsausweisung getroffen, um hier neben einer zukünftigen eventuellen Nutzung durch das Museum der Arbeit auch andere Kerngebietsnutzungen zu ermöglichen.

An der Ecke Wiesendamm/Fuhlsbüttler Straße (Westseite) ist entsprechend dem zusätzlich zu den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs in Auftrag gegebenen städtebaulichen Gutachten vom April 1993 für den Bereich des Flurstücks 5151 eine sechsgeschossige Bebauung festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschoßfläche von 6.300 m², der Gebäudehöhe von 32 m über Normalnull (entspricht etwa 21 m über Gelände) und der Baulinie parallel zur Fuhlsbüttler Straße soll zum einen die straßenparallele Bebauung zur Fuhlsbüttler Straße fortgesetzt werden und zum anderen im Rahmen einer Flächenausweisung der Spielraum für eine städtebauliche Neuordnung geboten werden, die der besonderen städtebaulichen Situation entspricht, die sich aus den besonderen gestalterischen Ansprüchen hinsichtlich der Eingangssituation und Sichtbeziehung zum Museum der Arbeit sowie der Abgrenzung der Fuhlsbüttler Straße zum Marktplatz ergibt. Die hier ausgewiesene hohe Nutzungsdichte, die einer Geschoßflächenzahl von etwa 3,5 entspricht, soll die gewünschte Umstrukturierung dieses Bereichs erleichtern. Hierbei wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung überschritten. Diese Überschreitung ist aus den o.g. besonderen städtebaulichen Gründen

erforderlich und beeinträchtigt nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die weiteren Anforderungen hinsichtlich des städtebaulichen Konzepts, insbesondere der gestalterischen Konsequenzen bezüglich der Wechselwirkung zu den Nachbarnutzungen Museum der Arbeit, Markt und der südlich angrenzenden Kerngebietsnutzung, sollen im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Dabei sollte auch beachtet werden, daß bei der Gebäudeanordnung auf dem Flurstück 5151 die Blickbeziehungen vom Wiesendamm zu den Einrichtungen des Museums der Arbeit nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Auf der Ostseite der Fuhlsbüttler Straße ist eine zwei- bzw. sechsgeschossige, straßenparallele Bebauung festgesetzt. Deren untere zwei Vollgeschosse bieten sich überwiegend als Garagengeschosse mit einer Ladennutzung im ersten Vollgeschosß an. Das dritte Vollgeschosß ist als Luftgeschosß festgesetzt. Diese engen baukörperähnlichen Festsetzungen mit der Grundflächenzahl von 0,9, vier Vollgeschossen, den Bautiefen bis zu 21 m, den Gebäudehöhen von 32 m und 17,5 m über Normalnull (entspricht etwa 21 m bzw. 6,5 m über Gelände) sowie dem Luftgeschosß orientieren sich an den Ergebnissen des städtebaulichen Gutachtens zu diesem Bereich und sollen unter Berücksichtigung der durch den bogenförmigen Bahnkörper gegebenen Grundstückssituation eine angemessene Ausnutzung dieser zentralen Grundstücke ermöglichen. Das Luftgeschosß oberhalb der Garagennutzung dient der Sicherung der wichtigen Blickbeziehungen von der U-Bahn zum Museum der Arbeit sowie der Freihaltung des Sichtfeldes für die Bahnführer auf der stadteinwärts führenden Bahntrasse.

Südlich der Straße Flachsland zwischen der Hufnerstraße und der Maurienstraße ist bestandsorientiert eine viergeschossige, straßenparallele, geschlossene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Auf den tieferen Grundstücken südlich Flachsland ist hinter dem hohen Blockrand eine eingeschossige Überbaubarkeit ausgewiesen, um für vorhandene oder zukünftige gewerbliche Nutzungen im Erdgeschosß des Blockrandgebäudes oder im hinteren Grundstücksbereich einen größeren Spielraum zu sichern. In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, daß im Kerngebiet südlich Flachsland die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile als Flachdächer herzustellen und mit einer extensiven Begrünung auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen sind. Diese Festsetzung soll den optischen Freiflächenanteil für die festgesetzte Wohnnutzung der dritten und vierten Geschosse verbessern und die mit der Versiegelung

offener Bodenflächen verbundenen ökologischen Nachteile verringern. Mit der Festsetzung von Flachdächern sollen die konstruktiven Grundlagen für die Dachbegrünung geschaffen werden. Im westlichen Teilbereich auf den Flurstücken 5611 und 2118 bis 2123 ist eine bestandsorientierte Bautiefe von 12 m festgesetzt. Auf den östlich anschließenden Grundstücken bis zur Ecke Maurienstraße ist die ausgewiesene Bautiefe von 14 m und 15 m ebenfalls überwiegend am Bestand ausgerichtet und berücksichtigt die hier vorhandenen größeren Grundstücksflächen. Im westlichen Teil des Kerngebiets entlang Flachsland ist zudem festgesetzt, daß über dem zweiten Vollgeschoß nur Wohnungen zulässig sind. Damit soll dieses durch Mischnutzung geprägte Gebiet in seiner Struktur erhalten bleiben und in Anlehnung an die neue Wohnbebauung nördlich Flachsland sinnvoll ergänzt werden. Ebenso sollen durch die Beschränkung der Mischnutzung auf die unteren Geschosse mögliche Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen für die nördliche Wohnbebauung begrenzt werden. Mit diesen Festsetzungen wird der städtebauliche Rahmen sowohl für die Fortentwicklung der vorhandenen Nutzungssituation als auch für die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum geregelt.

Nördlich und südlich des Osterbekkanals, in den Eckbereichen Fuhlsbüttler Straße/Osterbekweg und Flachsland/Bramfelder Straße sowie westlich der Bahntrasse auf dem Flurstück 3322 ist viergeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise im Rahmen einer Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 2,8 bzw. einer Geschoßfläche von 2.700 m² in Anlehnung an das städtebauliche Wettbewerbsergebnis festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die durch hohen Verkehrslärm belastete vorhandene Wohnbebauung östlich der Bahntrasse langfristig zum Kerngebiet umstrukturiert werden (vgl. Ziffer 5.11). Eine Ausweisung als Wohngebiet ist aufgrund des starken Verkehrslärms durch Straße und Bahn und der örtlichen Situation, die keine lärmabgewandten Bereiche ermöglicht, nicht vertretbar. Mit der Kerngebietsausweisung westlich der Bahntrasse auf dem Flurstück 3322 soll vorrangig Rücksicht auf die vorhandene gewerbliche Nutzung genommen werden. In § 2 Nummer 7 ist bestimmt, daß in dem mit „(B)“ bezeichneten Kerngebiet Wohnungen bis zu 20 vom Hundert (v.H.) der festgesetzten Geschoßfläche zulässig sind. Damit wird für dieses Kerngebiet die Möglichkeit eines angemessenen Wohnanteils eröffnet. Bei der Realisierung der Bebauung soll auf eine Nutzungsverteilung hingewirkt werden, die eine Anordnung der Wohnflächen im westlichen Teil dieses Kerngebiets mit Orientierung zur angrenzenden Grünfläche und zum Osterbekkanal vorsieht. Damit können die sich aus dem Straßen- und Bahnverkehr ergebenden Immissionsbelastungen der Wohnnutzung in vertretbaren Grenzen gehalten werden.

In § 2 Nummer 4 ist festgesetzt, daß in den Kerngebieten entlang der Fuhlsbüttler Straße Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig sind. Der nördliche Teil der Fuhlsbüttler Straße zwischen dem Barmbeker Bahnhof und der Hermann-Kauffmann-Straße (außerhalb des Plangebiets) stellt den zentralen Einkaufsbereich für Barmbek dar. Hier wurden erhebliche Anstrengungen unternommen, um diesen zentralen Standort zu entwickeln. Dabei wurde angestrebt, die Attraktivität des Einkaufsbereichs zu erhöhen und die hier erwünschten Nutzungen vor dem Verdrängungsdruck durch zentrumsschädigende Nutzungen, wie z.B. Spielhallen, von denen es z.Zt. bereits etwa sieben Hallen in diesem Bereich gibt, und ähnlichen Einrichtungen zu schützen. Südlich des Barmbeker Bahnhofs wird eine städtebauliche Neuordnung angestrebt, die insbesondere mit der Sicherung von zentralen Einrichtungen der Dienstleistungsbranche und von Gemeinbedarfsnutzungen zu einer Weiterentwicklung des Ortszentrums mit Anschluß an den nördlich des Plangebiets vorhandenen zentralen Bereich der Fuhlsbüttler Straße führen soll. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, den innerhalb des Plangebiets liegenden südlichen Teil der Fuhlsbüttler Straße als attraktive Einkaufsstraße fortzuführen.

Durch die getroffene Festsetzung wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die südlich des Barmbeker Bahnhofs angestrebte Entwicklung zu einem attraktiven Ortszentrum mit Anbindung an den nördlichen Einkaufsbereich der Fuhlsbüttler Straße durch zentrumsschädigende Nutzungen und Betriebsformen nicht zu gefährden. Grundsätzlich besteht die Gefahr, daß Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen verdrängt werden, da insbesondere die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Unternehmen, weil derartige Betriebe vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Jede Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung, insbesondere durch Spielhallen und ähnliche Unternehmen, stellt einen Verlust für den Einkaufsbereich dar und führt zu einer nachteiligen Strukturveränderung mit starkem Niveau- und Attraktivitätsverlust sowie negativen Auswirkungen auf die Gestaltung der Gebäude. Der Ausschluß der genannten Einrichtungen ist deshalb sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der Belange der Wirtschaft geboten.

In § 2 Nummer 6 ist festgesetzt, daß in den Kerngebieten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig sind. Ausnahmen für sonstige Tankstellen werden ausgeschlossen. Damit soll in den Kerngebieten entlang Flachsland und der Maurienstraße der mit einem Tankstellenbetrieb verbundene erhebliche Zu- und Abfahrtsverkehr in Nachbarschaft zu den Wohngebieten vermieden werden. Außerdem sollen in den Kerngebieten an der Fuhlsbüttler Straße weitere die Attraktivität des Einkaufsbereichs schädigende städtebauliche Auswirkungen verhindert werden.

5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

5.4.1 Museum

Im Eckbereich Poppenhusenstraße/Wiesendamm ist eine dem vorhandenen Rundbunker angepaßte Baukörperform mit zweigeschossiger Erweiterungsmöglichkeit und der Zweckbestimmung "Museum" festgesetzt. Hier soll ein Heimatmuseum als stadtteilbezogene Ergänzung zum südlich des Bunkers gelegenen Museum der Arbeit eingerichtet werden. Mit den Festsetzungen der Baugrenzen, der Bautiefe von 8 m, der Gebäudehöhe von 32 m über Normalnull (entspricht etwa 21 m über Gelände) und der Grundflächenzahl von 0,3 wird ein enger städtebaulicher Rahmen für die Nutzung des vorhandenen Bunkers als Ausstellungsraum und einen zweigeschossigen Verwaltungsanbau gegeben. Diese Ausweisungen sollen die Sichtbeziehungen von den U-Bahnausgängen zum Museum der Arbeit erhalten.

Südlich der Marktfläche und westlich der Maurienstraße bis zum Osterbekweg ist auf den Flurstücken 1220 (teilweise) und 4636 eine ein- bis viergeschossige Bebauung mit der Zweckbestimmung „Museum“ festgesetzt. Damit soll der denkmalgeschützte Fabrik-Bestand auf dem Gelände einer ehemals hier ansässigen Gummiwarenfabrik sowie der Um- und Anbau dieser Gebäude entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs zum Museum der Arbeit planungsrechtlich festgeschrieben werden. Die Grundflächenzahl von 0,3 entspricht dem Flächenanteil der festgesetzten Gebäude auf dem Museumsgelände. Die im südlichen Bereich der Museumsfläche vorhandenen Ruinenteile sollen aus historischen Gründen erhalten bleiben. Eine planungsrechtliche Absicherung ist hierfür jedoch nicht vorgesehen.

Im nördlichen Bereich dieser Gemeinbedarfsfläche ist eine eingeschossig überbaubare Fläche festgesetzt. Damit wird das vorhandene Stadtteilzentrum „Zinn-schmelze“ innerhalb des Museums der Arbeit planungsrechtlich abgesichert.

Die enge Baukörperausweisung mit einer Bautiefe von 9 m für die Erweiterung und die Zahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Bebauung der Zinnschmelze sichern sowie eine Erweiterung in einem eng umgrenzten Rahmen erlauben. Nördlich der Zinnschmelze ist ein planungsrechtlich nicht abgesichertes provisorisches Lager vorhanden, das nach Fertigstellung des Museums abgebaut werden soll. Über das Gelände des Museums der Arbeit soll eine öffentliche Fußwegverbindung vom Osterbekkanal zum Wiesendamm führen. Auf der Museumsfläche werden der historische Belag sowie Teile von Fabrikresten in die neue Freiraumgestaltung einbezogen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf der Museumsfläche städtebaulich und funktional sinnvoll unterzubringen.

5.4.2 Feuerwache

Südlich des Osterbekkanals ist auf dem Flurstück 5716 westlich der Maurienstraße ein zweigeschossiger Baukörper mit der Zweckbestimmung „Feuerwache“ festgesetzt. Mit den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl von 0,3 und der engen überbaubaren Fläche wird die vorhandene Nutzung in ihrem Bestand planerisch festgeschrieben.

5.4.3 Haus der Jugend

Südlich der Straße Flachland an der Ecke Bramfelder Straße ist auf dem Flurstück 5441 ein zweigeschossiger Baukörper mit der Zweckbestimmung "Haus der Jugend" festgesetzt. Mit den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl von 0,6 und der engen überbaubaren Fläche wird die vorhandene Nutzung in ihrem Bestand planerisch festgeschrieben.

5.5 Straßenverkehrsflächen/Marktfläche

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen reichen zur Erschließung der Bauflächen aus und werden in ihrem Bestand weitgehend im Plan übernommen. Die historisch erhaltenen Pflasterungen und Straßenprofile in der Maurienstraße und im Osterbekweg sollen erhalten bleiben.

Die auf dem Flurstück 5228 als Marktfläche ausgewiesene Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entspricht der derzeit vorhandenen Fläche, die bereits heute als Marktfläche genutzt wird. Nach einer Umgestaltung soll die Fläche zusätzlich als Museumsvorplatz vom Museum der Arbeit mitgenutzt werden. Die gegenwärtig vorhandenen Stellplätze sollen langfristig verlagert werden.

Die durch den Kanal getrennte nördliche und südliche Maurienstraße wird durch eine im Plan gekennzeichnete geplante Brücke wieder verbunden. Damit soll eine vom Autoverkehr getrennte Rad- und Fußwegverbindung von der neuen Wohnbebauung am Flachland zu den öffentlichen Verkehrsmitteln am Barmbeker Bahnhof, zum Museum der Arbeit und zur Parkanlage am Kanalnordufer hergestellt werden. Die Erweiterung der Fuhlsbüttler Straße (Westseite) im Bereich der Arkaden des Büroneubaus und die Zurücknahme der Straßenbreite im Bereich des Flurstücks 5151 dienen der Begradigung der westlichen Straßenbegrenzungslinie. Das westliche Teilstück des Osterbekwegs zwischen Poppenhusenstraße und Maurienstraße wird als Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigt und zugunsten anderer Nutzungen aufgehoben.

5.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung, Mischwasserrückhaltebecken

Parallel zum nördlichen Ufer des Osterbekkanals ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein unterirdisches Mischwasserrückhaltebecken und ein eingeschossiges Gebäude (Pumpenhaus) mit einer Bautiefe von 8 m festgesetzt. Das Rückhaltebecken dient bei Regenwasserspitzen der Aufnahme und Rückhaltung von Mischwasser, das nicht mehr als Überlaufwasser in den Osterbekkanal geleitet werden soll. Damit soll die Alster vor weiterer Verschmutzung geschützt und die Gewässerqualität verbessert werden. Das Rückhaltebecken wird entsprechend der besonderen städtebaulichen Situation im Zusammenhang mit der Parkanlage und den Freiflächen des Museums der Arbeit höhenmäßig gestaffelt, so daß der Nutzungswert der Parkanlage erhöht und eine Anlegemöglichkeit für Alsterdampfer geschaffen werden kann.

5.7 Grünflächen

Südlich der Kerngebiets- und Gemeinbedarfsausweisung zwischen Poppenhusenstraße und Maurienstraße ist bis zum Osterbekkanal eine Grünfläche als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die Parkanlage soll den Alsterwanderweg entlang des Osterbekkanals ergänzen. Zudem soll damit auch ein repräsentativer Freiflächenbereich vor dem geplanten Ortsamt geschaffen werden. Südlich des Museums der Arbeit soll die historische Kanalmauer erhalten bleiben, wodurch in Verbindung mit den Freiluft-Ausstellungsflächen des Museums die Beziehung der ehemaligen Fabrik zum Industriekanal demonstriert wird.

Nördlich der Straße Flachsland in der Flucht der Maurienstraße ist eine Grünfläche als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die Parkanlage soll den Schlußpunkt der Fußgängerachse über den Wiesendamm, das Museum der Arbeit und den Brückenschlag über den Osterbekkanal bilden. Die Parkanlage soll einen Freiraum an der Uferzone bilden, die als Ausblickmöglichkeit zum Museum der Arbeit über den Osterbekkanal dienen soll.

Im östlichen Eckbereich Maurienstraße/Flachsland ist auf dem Flurstück 5786 eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz festgesetzt. Damit soll der vorhandene Bolzplatz in eine Spielplatzfläche umgewandelt werden. Um den Spielplatzbedarf zu decken, der aus der neuen Wohnbauflächenausweisung nördlich Flachsland erwächst, sollen Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen errichtet werden.

Die vorhandene Parkanlage auf dem Flurstück 5686 an der Bramfelder Straße wird in ihrem Bestand gesichert.

5.8 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

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). Darüber hinaus sind Bäume, die für die städtebauliche Situation von maßgeblicher Bedeutung sind, im Plan durch die Festsetzung der Erhaltung von Einzelbäumen besonders geschützt. Es handelt sich dabei überwiegend um Kastanien, Ahorne, Birken, Buchen sowie Mehl- und Vogelbeeren mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 m und 0,7 m.

In § 2 Nummer 11 ist festgesetzt, daß für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Mit dieser Festsetzung soll das durch die städtebaulich relevanten Bäume geprägte Stadtbild und der Vegetationsanteil erhalten und gesichert werden.

In § 2 Nummer 12 ist festgesetzt, daß auf Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß auch bei einer Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Dies gilt sowohl für die Kerngebiets- und Gemeinbedarfsflächen als auch insbesondere für die städtebaulich wichtige Durchgrünung der Wohnbebauung, soweit hier oberirdische Stellplätze angeordnet werden.

In § 2 Nummer 13 ist festgesetzt, daß für Pflanzungen einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden sind. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Damit erfolgt ein Mindestmaß an Begrünung, das sich gestalterisch, klimatisch und lufthygienisch positiv auswirkt. Es sind einheimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden, da diese Pflanzenarten im besonderen Maße der einheimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume sich klein-klimatisch günstiger auswirken als andere Pflanzungen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig, um bei den Bäumen Schädigungen auszuschließen, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben führen können.

In § 2 Nummer 10 ist festgesetzt, daß in den Baugebieten mit Ausnahme des Kerngebiets östlich der Fuhlsbüttler Straße mindestens 20 v.H. der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, daß die gemäß der Grundflächenzahl verbleibenden nicht bebauten oder befestigten Flächen ökologisch und visuell wirkungsvoll bepflanzt werden. Das östlich der Fuhlsbüttler Straße liegende Kerngebiet wird von dieser Regelung ausgenommen, da die aufgrund der besonderen städtebaulichen Anforderungen für diesen Bereich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,9 eine Bepflanzung in der festgesetzten Größenordnung nicht zuläßt.

5.9 Denkmalschutz

Im Baublock Maurienstraße/Osterbekweg/Poppenhusenstraße/Wiesendamm haben sich wesentliche Teile der in den Jahren 1871 und 1872 hier gegründeten Gummiwarenfabrik auf dem historischen Industrieareal erhalten. Stellenweise noch umgeben von der historischen Werksmauer verkörpern die alten Backsteinbauten, insbesondere die mehrgeschossigen Produktionsbauten und das flache Torgebäude mit Bodenwaage an der Maurienstraße sowie die im Blockinneren gelegenen Nebengebäude wie die Zinnschmelze und die Kesselhäuser mit Schornsteinen, in eindrucksvoller Weise ein Kapitel der Hamburger Wirtschafts- und Sozialgeschichte im Industriezeitalter. Dabei kommt dem Gründungsbau (Nordflügel und Querbau) an der Maurienstraße als einem der ältesten Fabrikbauten Hamburgs auch eine eigenständige architekturgeschichtliche Bedeutung zu.

Das nach dem sog. Hamburger Feuersturm im Zweiten Weltkrieg fragmentarisch erhaltene Fabrikensemble dokumentiert sinnfällig die Geschichte des traditionellen Arbeiter- und Industriestadtteils Barmbek und seiner großflächigen Zerstörung im letzten Weltkrieg, die allein der 1940 fertiggestellte Rundbunker an der Ecke Poppenhusenstraße/Wiesendamm halbwegs unbeschadet überstand. Die ruinenhaften Reste des südlichen Gründungsbaus und der am ehemaligen Werks- eingang zum Osterbekkanal gelegenen Kraft-Zentrale sowie die nach Kriegsende eingeebneten Flächen ehemaliger Werksbauten auf dem Flurstück 1220 stellen zugleich eine industriearchäologisch wertvolle Quelle zur historischen Spurensicherung dar.

So verdichten sich auf diesem Areal und in den Gebäuden historische Informationen, die die Industriegeschichte Hamburgs und seine Zerstörungsgeschichte im 20. Jahrhundert in eindrucksvoller Weise überliefern. Daher liegt die Erhaltung der baulichen Reste der ehemals bedeutenden Gummiwarenfabrik aus geschichtlichen Gründen und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse. Sie bilden als Industriedenkmal eine schutzwürdige Gesamtanlage im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 5 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 446, 1984 Seiten 61, 63), belegen auf den Flurstücken 1220 (teilweise) und 4636, insbesondere bestehend aus:

- dem sog. Schulenburg-Gebäude im Norden an der Maurienstraße,
- dem südlich angrenzenden sog. Torhaus mit Bodenwaage,
- der westlich stehenden sog. Zinnschmelze,
- dem südwestlich davon stehenden sog. neuen Kesselhaus einschließlich Schornstein,
- dem sog. Altbau am südlichen Abschnitt der Maurienstraße mit den Resten des Südflügels und des ehemaligen alten Kesselhauses einschließlich Schornsteinstumpf,
- der Einfriedigung und Werksmauer einschließlich Werkstor entlang der Maurienstraße und des Osterbekwegs,
- den gepflasterten Hofflächen.

Der Denkmalrat hat sich als unabhängiges Sachverständigengremium am 17. August 1992 abschließend mit dem Denkmalwert der Gesamtanlage befaßt. Der Denkmalrat hat sich dem Gutachten des Denkmalschutzamtes vom 11. Februar 1992 angeschlossen und einstimmig die Schutzwürdigkeit der Gesamtanlage

Maurienstraße 19, 19a und 21 aus geschichtlichen Gründen sowie zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes bestätigt.

In § 2 Nummer 1 ist dementsprechend festgesetzt, daß die in der Planzeichnung umgrenzte Gesamtanlage der ehemaligen Gummiwarenfabrik auf den Flurstücken 1220 (teilweise) und 4636 westlich der Maurienstraße nach § 7 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt ist.

In § 5 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288), in Verbindung mit § 7 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes ist die formelle Ermächtigung geschaffen, denkmalrechtliche Festsetzungen in Bebauungspläne aufzunehmen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Gesamtanlage nach § 6 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste einzutragen. Damit finden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbare Anwendung, insbesondere wird ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen an der Gesamtanlage begründet.

Eine Genehmigung zur Veränderung der Gesamtanlage bzw. von deren Bestandteilen darf nur versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und dem Denkmalschutzamt einen Eigentumswechsel anzuzeigen.

Arbeiten an oder im Zusammenhang mit den unter Schutz gestellten Denkmälern sind nach § 1 Absatz 4 der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 29. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1994 Seite 301, 1995 Seiten 17, 66), nicht von dem Erfordernis einer Baugenehmigung freigestellt.

5.10 Bodenverunreinigungen

Nördlich des Osterbekkanals, westlich der Maurienstraße befindet sich auf den Flurstücken 4593, 5228, 5151, 4636, 1220, 269, 4898 und 4899 eine im Altlasthinweiskataster registrierte Fläche. Von 1873 bis 1954 wurden auf dem Gelände, das von den Straßenzügen Maurienstraße/Poppenhusenstraße/ Osterbekweg/Wiesendamm umschlossen wird, Hartgummiwaren produziert. In den Kriegsjahren

wurde das Werk stark beschädigt. 1954 wurde die Produktion nach Hamburg-Harburg ausgelagert. Heute arbeiten teilweise diverse Kleinbetriebe unterschiedlichster Branchen auf dem Grundstück.

Im Hinblick auf die Vorgeschichte wurden Bodenuntersuchungen veranlaßt. Auf der Fläche der ehemaligen Gummiwarenfabrik wurden insgesamt 29 Kleinbohrungen bis ca. 10 m Tiefe abgeteuft. Davon dienten 22 Bohrungen einer rasterförmigen Beprobung der gesamten Fläche, sieben Kleinbohrungen wurden im Bereich von unterirdischen Tanks und Lagerflächen u. ä. abgeteuft. Zur Klärung der Grundwassersituation wurde eine Grundwassermeßstelle auf dem Gelände errichtet und beprobt.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen bei Schwermetallen und Arsen eine flächendeckende Belastung der schlacke- und bauschutthaltigen Auffüllung im wesentlichen durch Blei, Cadmium, Quecksilber und Zink.

Die Bereiche der kontaminierten Aufschüttung, die derzeit versiegelt sind und nach Nutzungsänderungen versiegelt bleiben, stellen keine aktuelle Gefährdungsquelle für die Gesundheit des Menschen dar, da der Pfad „Boden“ und „Mensch“ unterbrochen ist. Zukünftig entsiegelte Bereiche der Aufschüttung bzw. derzeit oberflächlich zugängliche Bereiche der Aufschüttung müssen abgetragen und mit unbelasteten ortsfremden Bodensubstraten aufgefüllt werden. Die Mächtigkeit der Aufschüttung sollte mindestens 30 cm betragen. Der anfallende Bodenaushub, der im Rahmen von Baumaßnahmen anfällt, ist entsprechend seiner Schadstoffbelastung gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Aufgrund des vorstehend genannten Sachverhalts ist der beprobte Auffüllungsbereich als erheblich bodenverunreinigt gekennzeichnet worden. Innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche befindet sich direkt an der Westfront des vorhandenen Nordflügels des Fabrikgebäudes an der Maurienstraße (sogenannter Altbau) in einer Breite von 1 m vom nördlichen Giebel bis zum Mittelgiebel eine Fläche, auf der unabhängig von der Nutzung Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Hier ist im oberen Bereich der Auffüllung (0 bis 30 cm) eine Belastung mit Kohlenwasserstoffen und extrahierbaren organischen Halogenverbindungen festgestellt worden, die einen Bodenaustausch notwendig macht.

Hinsichtlich Vanadium, Cyaniden, Phenolen und polycyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen sind die gefundenen Werte als unkritisch einzustufen.

Die absorbierbaren organischen Halogenverbindungen sind deutlich erhöht und

belegen eine Belastung des Grundwassers mit organischen Chlorverbindungen. Bei der Untersuchung auf leichtflüchtig chlorierte Kohlenwasserstoffe wurden Belastungen des Grundwassers mit Tetrachlormethan, Trichlorethen und Tetrachlorethen festgestellt. Der hier anzusetzende Sanierungsleitwert (Summenwert) wird um ein Vielfaches überschritten. Die Emissionsquelle ist nach den vorliegenden Untersuchungen nicht auszumachen. Hier besteht weiterer Handlungsbedarf zur Klärung des Ausmaßes und zur Eingrenzung des Schadens. Eine Realisierung der angestrebten Nutzungen ist hiervon nicht beeinträchtigt.

5.11 Lärmschutz

Aufgrund der starken Verkehrsbelastungen der Bramfelder Straße, Fuhlsbüttler Straße und der Hufnerstraße sowie der Belastung durch die U-Bahn muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Wohnflächen gerechnet werden. Gemäß der für das Plangebiet erstellten lärmtechnischen Untersuchung vom Juni 1994 ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung zumutbaren und erträglichen Lärmwert zu gelangen. Danach ist eine Veränderung in der Trassenführung dieser verkehrlich übergeordneten Straßen sowie der Hochbahn nicht möglich. Auch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. die Anlage von Wällen oder Wänden sind wegen der in diesem räumlich begrenzten Abschnitt nicht verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten.

Die von den Lärmquellen umschlossene vorhandene Wohnbebauung zwischen der Bramfelder Straße/Fuhlsbüttler Straße und der U-Bahn nördlich und südlich des Osterbekkanals kann nicht mehr als Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden, da hier die Immissionsgrenzwerte deutlich überschritten werden und die Möglichkeit zur Schaffung von lärmabgewandten Gebäudeseiten fehlt. Deshalb wird in diesen Bereichen Kerngebiet festgesetzt.

Für die geplanten und vorhandenen Gebäude in den Bereichen Flachsland, Hufnerstraße und Osterbekweg kann ein wirksamer Schutz gegen den Verkehrslärm nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden. In § 2 Nummer 3 wird deshalb festgesetzt, daß in den Wohngebieten entlang Flachsland, Hufnerstraße und Osterbekweg durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume, in den Kerngebieten entlang Bramfelder Straße, Fuhlsbüttler Straße, Hufnerstraße und der U-Bahn die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in

Satz 1 genannten Räume 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 wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. 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.

5.12 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 19. Oktober 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2978, 2999). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.13 Wasserflächen

Die im Plangebiet befindliche Wasserfläche des Osterbekkanals wird dem Bestand entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.14 Fläche für Bahnanlagen

Die im östlichen Bereich des Plangebiets verlaufende oberirdische und teilweise hochliegende Bahnanlage wird bestandsgemäß nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird in vielen Teilen des Plangebiets der Bestand gesichert, in anderen Teilen eine Verdichtung auf bereits bebauten oder versiegelten Flächen ermöglicht, so daß in weiten Bereichen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes zu erwarten sind. An einigen Stellen des Plangebiets ergeben sich jedoch Änderungen der

bestehenden Situation, die für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege relevant sind.

Nördlich der Straße Flachsland soll eine Wohnbebauung entstehen, die einschließlich der Tiefgarage zu einer Bebauung der Flächen in einer Größenordnung von ca. 80 v.H. führen wird. Durch die Festsetzung einer 50 cm starken Bodenüberdeckung gemäß § 2 Nummer 2 wird sichergestellt, daß die geringen Freiflächen bepflanzt werden können. Weitere Bestimmungen über Begrünungsmaßnahmen sind hier nicht umsetzbar. Würde z. B. die Bebauungstiefe verringert, so wäre der schmale Grundstücksstreifen nicht sinnvoll bebaubar. Die Flurstücke 1752 und 2344 sind zur Zeit kaum bewachsen, aber unversiegelt. Durch die Bebauung wird es zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen kommen. Zum Ausgleich werden die als Grünanlage nördlich des Osterbekkanals ausgewiesenen Bereiche entsiegelt.

Durch den Neubau des Verwaltungsgebäudes (Ortsamt) nördlich parallel zum Kanal entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, da weitgehend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

Auf dem Flurstück 955 im Eckbereich Fuhsbüttler Straße/Maurienstraße wird eine Kerngebietsbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,7 ermöglicht. Das Grundstück muß zu 20 v.H. bepflanzt werden, die Stellplätze müssen mit Bäumen versehen und die Freiflächen auf Tiefgaragen gärtnerisch gestaltet, d.h. auch mit Gehölzen bepflanzt werden. Die Fläche ist zur Zeit kaum begrünt, weitgehend unversiegelt, aber mit Kies und Schotter befestigt. Die durch die Bebauung verlorengehenden Bodenfunktionen werden durch die Herrichtung von Pflanzflächen kompensiert.

Beiderseits des Osterbekkanals ist eine gravierende Änderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die gehölzbestandene Böschung am Südufer und die Gebüschreihe am Nordufer werden entfernt. Am Nordufer soll durch den Bau des unterirdischen Mischwasserrückhaltebeckens eine neue Kaimauer errichtet werden, in die eine Anlegestelle mit Plattform am Wasser integriert wird. Für die Fläche des Osterbekwegs ist eine platzartige Gestaltung mit einem geringen Anteil begrünter Flächen vorgesehen. Jedoch ist eine Baumreihe entlang des Ufers vorgesehen, für die in der Decke des unterirdischen Bauwerks eine Pflanzrinne von mindestens 80 cm Tiefe hergestellt werden muß. Am Südufer werden die Gebäude den Kanal begrenzen. Insgesamt ist eine neue, städtisch geprägte Optik mit harten Gewässerkanten gewollt. Somit wird statt der relativ begrüntem Ufer ein neues

Kanalbild geschaffen, das innerhalb des umgebenden hochverdichteten städtischen Raums und im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikanlage gestalterisch angemessen ist.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Durchführungsplan D 389 vom 19. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 219), der Durchführungsplan D 102 vom 21. Mai 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), der Baustufenplan Barmbek-Nord in der Fassung vom 4. März 1955 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 291), der Teilbebauungsplan TB 285 vom 12. April 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 269) sowie der Bebauungsplan Barmbek-Süd 16 vom 1. November 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 239) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 126.000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 29.300 m² (davon neu etwa 270 m²), für eine Marktfläche etwa 2.810 m², für Museen etwa 16.570 m² (davon neu etwa 1.240 m²), für eine Feuerwache etwa 5.280 m², für ein Haus der Jugend etwa 3.120 m², für Parkanlagen etwa 8.060 m² (davon neu etwa 7.150 m²) und für Bahnanlagen etwa 9.240 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans muß die für das geplante Heimatmuseum benötigte Gemeinbedarfsfläche teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßenverkehrsflächen sind unbebaut. Auf der als Parkanlage vorgesehenen Fläche muß ein zweigeschossiges Bürogebäude (Gesundheitsamt) beseitigt werden. Weitere Kosten werden durch die Errichtung des Heimatmuseums (Verwaltungsanbau), die Fußgängerbrücke (Maurienstraße), durch die Umgestaltung der Marktfläche und durch die Neugestaltung der Parkanlagen entstehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

2

2

2