

Archiv

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Barmbek-Süd 28

8. Juni 1993

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 4/87 vom 10. November 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 2269) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. November 1987 und 18. Mai 1990 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 2262, 1990 Seite 957) 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 gewerbliche Bauflächen dar. Am Osterbekkanal sind Grünflächen dargestellt. Die durch Ausweisung von Wohngebieten gegebene Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete gering ist und innerhalb des dem Flächennutzungsplan zu Grunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen liegt.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Eckbereich Grovestraße/ Weidestraße geschaffen werden, da für die an dieser Stelle

...

festgesetzte Verkehrs- und Marktfläche kein Bedarf mehr besteht. Darüber hinaus soll die bisher im Eckbereich Weidestraße/Flotowstraße gültige Festsetzung von Industriegebiet im Hinblick auf das an der Flotowstraße vorhandene Bürogebäude und die östlich der Grovestraße entlang der Weidestraße angestrebte Nutzung aufgehoben und durch die Festsetzung von Gewerbegebiet ersetzt werden. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Osterbekstraße und der Grovestraße soll überwiegend durch bestandsorientierte Festsetzungen gesichert werden. Auf einem Teil der Wohngebietsflächen, östlich der Grovestraße, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den Blockrand abrundende Neubebauung geschaffen werden. Im Bereich der Osterbekstraße wird mit der Festsetzung von Straßenerweiterungsflächen die Schachtlage des Transportsiels Winterhude im Zusammenhang mit der neu festgelegten Straßenkehre und die am Osterbekkanal vorhandene Grünfläche als Parkanlage gesichert.

#### 4. Angaben zum Bestand

Südlich der Osterbekstraße sowie beidseitig der Grovestraße befindet sich vier- bis sechsgeschossige Wohnbebauung, überwiegend aus der Zeit Anfang dieses Jahrhunderts. Auf den südlichen Grundstücken, westlich der Grovestraße, steht viergeschossige Wohnbebauung aus den sechziger Jahren, die einen Ansatz der städtebaulichen Anbindung an die südlich der Weidestraße angrenzende Wohnbebauung darstellt. Östlich der Grovestraße an der Weidestraße befindet sich ein gewerblich genutztes eingeschossiges Werkstattgebäude sowie im hinteren Bereich des Flurstücks 1675 ein Holzschuppen. Östlich daran anschließend an der Flotowstraße ist ein viergeschossiges Bürogebäude vorhanden. Im Blockdreieck zwischen der Osterbekstraße, Grovestraße und Weidestraße liegt auf dem Flurstück 4896 ein öffentlicher Spielplatz. Im Eckbereich Weidestraße/

Osterbekstraße auf dem Flurstück 4889 schließt eine eingeschossige Gaststätte an die dahinterliegende sechsgeschossige Wohnbebauung mit einer zur Weidestraße orientierten Fahrschule im Erdgeschoß an. Zwischen Osterbekkanal und der Osterbekstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche, in die im westlichen Bereich zur Bachstraße das im Zusammenhang mit der Kehre der Osterbekstraße errichtete Schachtbauwerk des Transportsiels Winterhude integriert ist. An der südlichen Grenze der Grünfläche befinden sich zwei Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. Östlich dieser Fläche sind auf dem Flurstück 448 Club- und Bootshaus eines Ruderclubs mit direkter Wasserbelegenheit am Osterbekkanal vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich teilweise erhaltenswerter Baumbestand. Besonders hervorzuheben sind im Kreuzungsbereich Grovestraße/Weidestraße auf dem Flurstück 1675 eine Baumgruppe aus drei Blutbuchen sowie auf dem gleichen Flurstück in 30 m Abstand von der Grovestraße ein Spitzahorn und eine amerikanische Roteiche.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

Mit den Festsetzungen soll die Wohnnutzung, deren Qualität durch die verkehrlich gering belastete Osterbekstraße und den Osterbekkanal mit der wasserbegleitenden Grünfläche bestimmt wird, gesichert werden. Die Bauflächen an der Osterbekstraße und beidseitig der Grovestraße werden als vier- bis sechsgeschossiges reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche und die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitgehend am Gebäudebestand, dessen Struktur der aus der südlich der Weidestraße vorhandenen, in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Blockrandbebauung entspricht.

...

Auf den Grundstücksflächen soll zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur die überwiegend entlang der Blockränder konzentrierte Baumassenanordnung durch die Festsetzung von fünf Vollgeschossen und Bautiefen von 12 m bis 13 m gesichert werden. Mit der Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von teilweise mehr als 1,5 wird auf den kleinen Grundstücken eine hohe bauliche Dichte erreicht und damit die Obergrenze 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. Im westlichen Bereich des Flurstücks 1675 an der Grovestraße soll die Fortsetzung des Blockrandes durch eine sechsgeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden, um mit dem Neubau in städtebaulich überzeugender Weise an die nördlich vorhandene Altbebauung mit vergleichsweise großen Geschoßhöhen anzuschließen. Die erforderlichen Abstandsflächen zur Bebauung im südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet können auf dem Flurstück nachgewiesen werden. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine weitere Bebauung entstehen soll, wird die Überschreitung der Straßenflächenmitte durch die Abstandsflächen des sechsgeschossigen Neubaus in westlicher Richtung für städtebaulich vertretbar gehalten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und erreicht damit die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze. Insgesamt ergibt sich eine städtebaulich erwünschte Zäsur zwischen dem durch den Neubau bestimmten südlichen Abschluß der geschlossenen Blockrandbebauung im Wohngebiet an der Grovestraße und der festgesetzten fünfgeschossigen Bebauung im Gewerbegebiet an der Weidestraße. Die ausgewiesene überbaubare Fläche berücksichtigt zum Teil den auf dem Flurstück 1675 vorhandenen und in wesentlichen Teilen erhaltungswürdigen Baumbestand, insbesondere die Blutbuchengruppe an der Ecke Grovestraße/Weidestraße. Um die stadtgestalterisch für sinnvoll gehaltene Fortsetzung der geschlossenen Bauweise im Anschluß an die vorhandene Altbebauung der Grovestraße zu

ermöglichen, müssen jedoch zwei Hainbuchen beseitigt werden.

In § 2 Nummer 1 ist vorgeschrieben, daß in den Wohngebieten an der Osterbekstraße und der Grovestraße eine Überschreitung der vorderen Baugrenze bis zu 1,2 m im Erdgeschoß auf der gesamten Straßenfrontbreite des Gebäudes sowie in den oberen Geschossen durch Vorbauten, deren Breite in der Summe ein Drittel der gesamten Straßenfrontbreite des Gebäudes nicht übersteigen darf, zugelassen werden kann. Damit soll eine gestalterische und maßstäbliche Anpassung von Neubauten an die vorhandene Altbebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende mit den charakteristischen Merkmalen einer vorgeschobenen Erdgeschoßzone und dem Vorspringen einzelner Bauteile in den Obergeschossen sowie die Sicherung des Bestands erreicht werden.

Im Bereich der gut erhaltenen Wohnterrassen auf dem Flurstück 2826 (Osterbekstraße 78 - 82) wird im Rahmen einer Flächenausweisung mit der am Bestand orientierten Festsetzung der überbaubaren Fläche, der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschoßflächenzahl von 1,5 die vorhandene Bausubstanz gesichert. Die damit verbundene Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ist im Hinblick auf die sehr hohen Dichtewerte der benachbarten Wohngebietsflächen vertretbar. Um durch die sich daraus ergebende hohe Anzahl von Stellplätzen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht zu beeinträchtigen, sind nach § 2 Nummer 2 Satz 1 in den Wohngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

In § 2 Nummer 3 ist geregelt, daß die in den Wohngebieten festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zur

Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden können. Mit dieser Regelung soll ein größerer Spielraum bei der Unterbringung von Zufahrten zu Garagen sowie von Unterbauungen der Geländeoberfläche für Tiefgaragen gegeben und dabei ein ausreichender Anteil offener Bodenflächen erhalten werden. Bei Grundstücken mit Grundflächenzahlen von 0,6 und 0,7 soll jedoch zugunsten der Erhaltung eines ausreichenden Anteils offener Bodenflächen der Spielraum für die Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung deutlich eingeengt werden, so daß hier die in der Baunutzungsverordnung festgelegte "Kappungsgrenze" von 0,8 voll zum Tragen kommt.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Festsetzung von ein- beziehungsweise fünfgeschossigem allgemeinem Wohngebiet in geschlossener Bauweise soll sowohl die vorhandene Wohnnutzung als auch die im Erdgeschoß untergebrachte Gaststätte und Fahrschule gesichert werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,7. Die im Eckbereich Osterbekstraße/Weidestraße aus der spitzwinkligen Straßenzusammenführung sich ergebende und für diesen Stadtteil typische Form des Eckgebäudes mit dem vorhandenen eingeschossigen Vorbau (Gaststätte) soll durch bestandsorientierte Festsetzungen erhalten werden. Die sich daraus ergebende Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes ist im Hinblick auf die stadtgestalterische Bedeutung dieses Eckpunktes und die hohe Nutzungsdichte auf den benachbarten Bauflächen vertretbar.

## 5.3 Gewerbegebiet

Auf dem Flurstück 1675 ist überwiegend vier- und fünfgeschossiges Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,5.

Das an der Flotowstraße 41/43 vorhandene Bürogebäude wird durch die Festsetzung von vier Vollgeschossen und der Bautiefe von 20 m gesichert. Im Norden dieses Gebäudes besteht eine Durchfahrt zur rückwärtig liegenden Fläche für Stellplätze und Garagen. Die fünfgeschossige Ausweisung mit einer Tiefe von 15 m entlang der Weidestraße ermöglicht eine Straßenrandbebauung in einem angemessenen Baumassenverhältnis zur südlich der Straße vorhandenen überwiegend fünfgeschossigen Wohnbebauung. Über die an der Weidestraße festgesetzte weitere Zufahrt zur Stellplatzfläche soll auch die Gebäudevorfahrt an der rückwärtigen Seite des neu ausgewiesenen Baukörpers und eine Tiefgaragenausfahrt erreicht werden können. Die Zufahrt wird mit einer Breite von 7,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt.

Im Rahmen einer Nutzungsgliederung ist in § 2 Nummer 4 geregelt, daß luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe im Gewerbegebiet unzulässig sind. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 483), für die benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen sind. Hier soll die Möglichkeit eröffnet werden, eine Vielzahl von gewerblichen Betrieben anzusiedeln und dabei zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung in der Nachbarschaft durch die Nutzungsgliederung im Gewerbegebiet eine bessere Verträglichkeit zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung zu erreichen.

In § 2 Nummer 4 ist darüber hinaus geregelt, daß Ausnahmen für Spielhallen u.ä. Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Durch den Ausschluß von

...

Spielhallen, Sex-(Video-)Kinos, Life-Darstellungen u.ä. soll einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden, da eine Nutzung durch die genannten Einrichtungen in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzungen ergeben würde. Gleichzeitig soll mit dem Ausschluß von speziellen Vergnügungsstätten den wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg Rechnung getragen werden, die Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen und von unerwünschten Fremdnutzungen freizuhalten. Die Gefahr einer Verdrängung der erwünschten Nutzungen aus dem Gewerbegebiet ist auch dadurch gegeben, daß z.B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Darüber hinaus wäre zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebietes eintreten würde.

#### 5.4 Stellplätze

Aufgrund der in den Wohngebieten überwiegend vorhandenen Altbausubstanz besteht ein großer Mangel an Flächen zur Unterbringung der privaten Kraftfahrzeugstellplätze. Diese sind in den Wohngebieten zum Schutz der im Verhältnis zur Bebauung knappen Freiflächen der Wohngrundstücke nach § 2 Nummer 2 nur in Tiefgaragen zulässig. Um die qualitativen Voraussetzungen für ein Maximum an gärtnerisch gestalteten Freiflächen im Wohngebiet zu erhalten, wird in § 2 Nummer 2 Satz 2 vorgeschrieben, daß die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und gärtnerisch anzulegen sind. Diese Festsetzung soll bewirken, daß nach Realisierung der im Blockinnenraum zu errichtenden Tiefgaragen

...

eine angemessene Eingrünung und Freiflächengestaltung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen entsteht. Über Tiefgaragen können auch die erforderlichen Kinderspiel- und Freizeiteinrichtungen als Teil der privaten Grünflächen hergerichtet werden.

Die Unterbringung der etwa 230 erforderlichen Stellplätze im Gewerbegebiet ist nur in zwei Ebenen möglich. Die Zufahrt zu den ebenerdigen Stellplätzen soll von der Weidestraße erfolgen; die Tiefgarage soll über die Flotowstraße angefahren werden und erhält an der Weidestraße eine Ausfahrt. Die im nicht überbaubaren nördlichen Teilbereich des Gewerbegebiets für Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzte Fläche muß jedoch auf Grund der insgesamt nachzuweisenden Stellplätze nicht vollständig durch eine Tiefgarage in Anspruch genommen werden, so daß ein Spielraum für die Anpflanzung von Bäumen mit ausreichender Vegetationsfläche auch außerhalb der mit Tiefgaragen unterbauten Freiflächen gegeben ist. Da fast die ganze Fläche des Flurstücks 1675 durch die Stellplatzanlage und Tiefgarage versiegelt wird, ist in § 2 Nummer 5 geregelt, daß im Gewerbegebiet auf Stellplatzflächen für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und mit mindestens 1 m durchwurzelbarer Bodentiefe anzulegen. Die Anordnung der Bäume soll vorrangig auf eine Durchgrünung der Stellplatzfläche ausgerichtet sein. Zugleich trägt diese Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere für die benachbarte Wohnbebauung bei. Um jedoch für die Baumpflanzungen aufgrund von baukonstruktiven Erschwernissen über der Tiefgarage Spielraum zu bieten, können Bäume teilweise in die im Randbereich zum Wohngebiet festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern integriert werden.

## 5.5 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen reichen zur Erschließung der Bauflächen aus und werden mit ihrem Bestand weitgehend in den Plan übernommen. Die in der Osterbekstraße vor den Gebäuden 60 bis 68 durch Inanspruchnahme von Vorgartenflächen hergerichteten Stellplätze sollen langfristig zugunsten einer angestrebten Wiederherstellung von gärtnerisch gestalteten Vorgartenflächen umgebaut werden. Dementsprechend wird in diesem Bereich die Straßenbegrenzungslinie auf der vorhandenen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Kehre der Osterbekstraße dient auch der Sicherung der Schachtanlage des Transportsiels Winterhude und entspricht der Grundfläche des unterhalb der Straßenebene liegenden Schachtbauwerks.

Die Weidestraße stellt ein Teilstück des Hauptradwegenetzes in Hamburg dar. Um auf der Nordseite der Straße die Nebenflächen durch einen getrennt zu führenden Rad- und Fußweg zu verbessern, wird in hierfür geeigneten Teilbereichen, und zwar auf den Flurstücken 4889 und 1675 (Weidestraße 158 und 120) eine Straßenverbreiterung von 2,4 m festgesetzt. In diesem Zusammenhang soll der an die Fahrbahn anschließende vorhandene Baumstreifen mit den Wurzelbereichen der Bäume als Grünfläche hergerichtet und dauerhaft gegen das Abstellen von Kraftfahrzeugen gesichert werden.

## 5.6 Grünflächen

Die vorhandene Grünfläche zwischen Osterbekkanal und Osterbekstraße, die sich im westlichen Bereich des Flurstücks 1405

...

der Form der Straßenkehre der Osterbekstraße und des darunterliegenden Schachtbauwerks anpaßt, wird als Parkanlage in die Planausweisung übernommen. Auch die östlich anschließende Fläche des Flurstücks 448, die von einem Ruderclub mit einem Club- und Bootshaus genutzt wird, wird als Parkanlage festgesetzt und in die öffentliche Grünfläche entlang des Osterbekkanals mit einbezogen. Die Nutzung durch den Ruderclub soll im Rahmen dieser Ausweisung weiterhin ermöglicht werden.

Die Festsetzung des öffentlichen Kinderspielplatzes an der Weidestraße im Bereich des Wohnblocks westlich Grovestraße entspricht den bisher gültigen Festsetzungen und berücksichtigt den hier vorhandenen, mit Spielgeräten für kleinere Kinder ausgestatteten Spielplatz, der durch eine aus dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern bestehende Grünkulisse zur benachbarten Wohnbebauung und zur Weidestraße abgegrenzt ist. Da es sich um einen Kleinkinderspielplatz handelt, sind unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Nordöstlich an die Terrassenbebauung des Flurstücks 2826. (Osterbekstraße 78 bis 82) wird eine Teilfläche des Flurstücks 1675 als private Grünfläche "Abschirmgrün" festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist, um zur klaren städtebaulichen Trennung die Wohnbebauung von der östlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Versorgungsfläche der Hamburgischen Electricitäts-Werke abzuschirmen. Durch die Festsetzung soll zudem die vorhandene "Brachfläche" in ihrem biotopähnlichen Zustand gesichert werden.

#### 5.7 Baumschutz

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). Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt; dies gilt insbesondere für die Bäume auf dem Flurstück 1675 im Bereich Grovestraße/Weidestraße.

Im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 1675 konnte sich aufgrund bisher nicht realisierter Planungen ein Baumbestand entwickeln, der teilweise erhalten werden soll. Es handelt sich dabei um eine Baumgruppe aus drei Blutbuchen mit Kronendurchmessern von etwa 10 bis 13 m im Kreuzungsbereich Grovestraße/Weidestraße sowie um eine amerikanische Roteiche, (Kronendurchmesser 15 m), und einen Spitzahorn (Kronendurchmesser 14 m) östlich der geplanten Wohnbebauung. Diese Bäume werden durch Festsetzungen für die Erhaltung von Einzelbäumen im Plan geschützt. Alle Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume sollen von Zufahrten und Leitungsrechten freigehalten werden. In § 2 Nummer 6 ist vorgeschrieben, daß für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Durch diese Vorschrift sollen der Gehölzbestand in seiner wesentlichen Substanz gesichert und Schädigungen ausgeschlossen werden, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben führen könnten. Die im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets entlang der Nutzungsgrenze in 5 m Breite festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung. Damit soll erreicht werden, daß die von der Stellplatzfläche ausgehenden Beeinträchtigungen zur Wohngebietsfläche gemindert werden.

...

#### 5.8 Zuordnung von Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummer 2 Satz 2 und in § 2 Nummer 5 erfolgen in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzung in § 2 Nummer 6 erfolgt ausschließlich nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 5.9 Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an Verdachtsflächen, auf denen teilweise erhebliche Verunreinigungen mit Cyaniden, Chlorkohlenwasserstoffen (CKW), Phenolen u.ä. gefunden wurden. Um auszuschließen, daß sich diese Kontaminationen auf das Nachbargelände ausgedehnt haben, wurden Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchung innerhalb des Bebauungsplangebiets beschränkt sich primär auf den Bereich des ehemaligen Grovekanals und wird begrenzt durch die Osterbekstraße im Norden, die Grovestraße im Westen, die Weidestraße im Süden sowie die Flotowstraße und das Gelände der Hamburgischen Electricitäts-Werke im Osten. Auf dem Untersuchungsgebiet zwischen Weide- und Osterbekstraße (in Verlängerung der Von-Axen-Straße) befand sich der 1898 erbaute Grovekanal. Ferner ist von 1946 bis 1948 sowie von 1960 bis 1971 die Treton Gummi- und Asbestwerke AG Eigentümerin der Fläche gewesen und von 1971 bis 1973 die Trelleborg-Treton Gummiwerke GmbH Hamburg.

Anfang 1990 wurden umfangreiche Rammkernsondierungen abgeteuft. Aus dieser Serie wurden 25 Bodenproben einer chemischen Analyse zugeführt. Daraus erfolgte bei 19 Proben

...

eine Untersuchung auf aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX), polychlorierte Biphenyle (PCB), Cyanide und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Die gesamten 25 Proben wurden auf Mineralölkohlenwasserstoffe (KW) analysiert. Im September 1991 wurden weitere 8 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 4,5 bis 8 m abgeteuft, um das Schadensgebiet eingrenzen zu können. Dabei wurden 87 Bodenproben entnommen, von denen nach einer bodenkundlich-organoleptischen Ansprache 35 ausgewählte Proben auf die Schadstoffparameter Schwermetalle und Arsen sowie organischen Extrakt und Mineralölkohlenwasserstoffe untersucht wurden. Vier Proben wurden darüber hinaus auf Eluate und Schwermetalle und 9 Proben auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe untersucht.

In dem bereits 1990 untersuchten Bereich wurden teilweise hohe Kohlenwasserstoff-Verunreinigungen festgestellt. Die 1991 erhaltenen Bodenproben zeigen keine auffälligen Bodenverunreinigungen durch organische Schadstoffe; ein großer Teil dieser Bodenproben zeigt erhöhte Gehalte an Schwermetallen. Die für die angestrebte Nutzung anzuwendenden Prüfwerte werden für Kupfer, Cadmium und Zink in 4 Bodenproben und für Blei in 6 Proben überschritten. Von diesen Richtwertüberschreitungen ist insbesondere ein Meßpunkt mit 4 Überschreitungen betroffen. Bei den in der Nähe befindlichen Meßpunkten sind ebenfalls Überschreitungen festzustellen. Der Großteil der Überschreitungen liegt im Bereich des verfüllten ehemaligen Grovekanals. Eine Ausnahme stellt eine Rammkernsondierung dar, die außerhalb dieses Bereichs liegt und ebenfalls belastet ist.

...

Eine Probe des Grundwassers hat keine auffallenden Gehalte ergeben. Es handelt sich auf dem hier untersuchten Gelände um zwei Arten von Belastungen:

- a) Die bereits 1990 entdeckte lokale und bereits eingegrenzte Kohlenwasserstoffkontamination im mittleren Bereich des verfüllten ehemaligen Grovekanals, in dem als Maximalwert ein Gehalt von 5290 mg/kg Mineralölkohlenwasserstoffe in einer Tiefe von 4,3 m gefunden wurde. Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung ist in diesem Bereich ein Bodenaustausch notwendig.
  
- b) Die 1991 gemessene diffuse Schwermetallbelastung im gesamten ehemaligen Kanalbereich ergab teilweise erhöhte Belastungen durch Schwermetalle. Die Belastungen sind wahrscheinlich auf die Verfüllung des ehemaligen Grovekanals zurückzuführen, da in diesem Bereich die stärksten Verunreinigungen auftreten. Insgesamt gesehen handelt es sich um eine für Bauschutt typische heterogene Auffüllung mit punktuell auftretenden Schadensschwerpunkten. Eine Bodenprobe außerhalb des ehemaligen Kanals wies allerdings ebenfalls Kontaminationen primär durch Zink auf. Es ist jedoch davon auszugehen, daß es sich dabei lediglich um Verunreinigungen durch das oberflächennahe Auffüllmaterial handelt, da die Schadstoffe in einer Tiefe von 0,6 m angetroffen wurden und in größeren Tiefen nicht mehr nachzuweisen waren. In dieser Probe ist auch eine vereinzelte hohe polycyclische aromatische Kohlenwasserstoff-Konzentration von 926 mg/kg in 0,6 m Tiefe gefunden worden. Da eine solche Belastung nur hier gemessen wurde, ist davon auszugehen, daß der Meßwert von entsprechenden Materialien (z.B. Asphalt) aus der Auffüllung herührt. Auch hier ist im Hinblick auf die angestrebte Nutzung ein Bodenaustausch notwendig.

...

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse war es notwendig, die Teilfläche des Flurstücks 1675 im rückwärtigen Bereich der Weidestraße 120 als erheblich bodenverunreinigt im Sinne des § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs zu kennzeichnen. Dies erfolgte nach der öffentlichen Auslegung; den von der Planänderung Betroffenen wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung nach § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

#### 5.10 Lärmschutz

Ende des Jahres 1989 durchgeführte lärmtechnische Untersuchungen haben für die Weidestraße, die Grovestraße und die Osterbekstraße mit Ausnahme des Flurstücks 2826 eine hohe Verkehrslärmbelastung für die den Straßen zugewandten Gebäudefronten ergeben, und zwar 69 bis 56,5 dB(A) tags und 61,6 bis 49,1 dB(A) nachts. Im Rahmen der Abwägung 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 der verkehrlich übergeordneten Weidestraße nicht möglich. Auch aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) sind wegen der in diesem räumlich begrenzten Straßenabschnitt nicht verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Insofern besteht nur die Möglichkeit, entlang der Weidestraße östlich Grovestraße eine Randbebauung für das Gewerbegebiet festzusetzen, um für die rückwärtigen Bauflächen eine Verminderung der verkehrlichen Beeinträchtigung zu erreichen. Für die Wohngebietsflächen verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Dazu wird in § 2 Nummer 7 bestimmt, daß in

den Wohngebieten mit Ausnahme des Flurstücks 2826 der Gemarkung Barmbek durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen 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 planungsrechtliche Festsetzung wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), zu stellende bauordnungsrechtliche Forderung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

#### 5.11 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-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 26. Februar 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 278, 285).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Barmbek-Süd 13 vom 4. April 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 131), des Durchführungsplans D 240/1 vom 7. Februar 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 29) sowie des Baustufenplans Barmbek-Süd und Uhlenhorst vom 10. September 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 809) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 40 470 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 10 460 m<sup>2</sup> (davon neu ca. 500 m<sup>2</sup>), auf öffentliche Grünflächen ca. 4 270 m<sup>2</sup> (davon auf Parkanlagen 3 400 m<sup>2</sup> und auf einen Spielplatz 870 m<sup>2</sup>) und auf Wasserflächen ca. 5 250 m<sup>2</sup>.

Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch den Erwerb und die Herrichtung der Straßenverbreiterungsfläche im Bereich der Weidestraße.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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