B e g r ü n d u n g

Archiv

zum Bebauungsplan Winterhude 14

20. Juni 1978

I

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. N 2/77 vom 8. August 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1213) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. August 1977 und 18. Oktober 1977 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1290 und 1546) stattgefunden.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbauflächen dar. Diese werden entlang des Goldbekkanals, der als Wasserfläche gekennzeichnet ist, durch eine Grünfläche begrenzt.

III

Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bürohauskomplexes für einen größeren in der Nachbarschaft bereits ansässigen Zeitschriftenverlag und eines Freizeitzentrums zu schaffen. Ferner soll die Erweiterung der Parkanlage entlang des Goldbekkanals gesichert werden.

Der Baustufenplan für Winterhude vom 31. Januar 1950, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1950 Seite 269, 1955 Seite 62), der Teilbebauungsplan TB 19 vom 24. Juni 1952 (Amtlicher Anzeiger Seite 559) und der Bebauungsplan Winterhude 30 vom 12. Oktober 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 274) werden geändert.

Die Grundstücke zwischen der Dorotheenstraße und dem Poßmoorweg werden vom Gebrauchtwagenhandel genutzt. Auf dem Gelände südlich davon stehen am Moorfuhrweg Gebäude einer früher dort ansässigen pharmazeutischen Fabrik, die an elf kleinere Handwerksbetriebe vermietet sind. Die Grundstücke östlich des Poßmoorwegs und des Moorfuhrwegs sowie einige Grundstücke an der Dorotheenstraße im Südwestteil des Plangebiets sind mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut. In den Erdgeschossen sind zum Teil Ladengeschäfte vorhanden. Zwischen den Straßen Heidberg und Krohnskamp ist ein Zeitschriftenverlag untergebracht. Am Goldbekkanal besteht östlich des Moorfuhrwegs eine den Kanal begleitende Parkanlage.

Zwischen der Dorotheenstraße und dem Poßmoorweg soll das im Baustufenplan festgesetzte Geschäftsgebiet für viergeschossige Bebauung in Kerngebiet für maximal sechsgeschossige Bebauung geändert werden, um dem auf der Ostseite des Poßmoorwegs ansässigen Zeitschriftenverlag die Möglichkeit zur Errichtung eines zentralen Bürohauskomplexes zu geben. Der im Einmündungsbereich Poßmoorweg/Dorotheenstraße angeordnete viergeschossige Gebäudeteil kann bis auf sieben Vollgeschosse erhöht werden, wenn sichergestellt wird, daß keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt (vgl. § 2 Nummer 4). Für den Teil des allgemeinen Wohngebiets, in dem die bereits vorhandenen Geschäftsräume des Verlags liegen, werden Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke zugelassen (vgl. § 2 Nummer 3), um die derzeitige Nutzung nicht zu gefährden.

Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete entspricht dem Bestand. Die hier vorhandene städtebauliche Situation soll erhalten werden. In diesen Gebieten wird der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977

...

(Bundesgesetzblatt I Seite 1764) für die bauliche Nutzung zulässige Höchstwert überschritten. Im Hinblick auf die günstige Lage dieser überwiegend bebauten Gebiete im innerstädtischen Bereich und zu den Schnellbahn-Haltestellen Sierichstraße und Borgweg (600 m bis 800 m entfernt) ist die Überschreitung nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch bestimmte Bauteile (vgl. § 2 Nummer 1) soll zugelassen werden, um eine plastisch gegliederte Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen. Auf Grund vorgebrachter Bedenken ist nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans die Festsetzung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 2665 östlich der Dorotheenstraße geändert worden; die hier vorgesehene eingeschossige Nutzung soll die Erweiterung der Betriebsgebäude eines Autohändlers ermöglichen. Der unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangerückten Bebauung hat der Eigentümer des südlich angrenzenden Flurstücks 2663 zugestimmt.

Mit der Absicht, den Mangel an Freizeiteinrichtungen in Süd-Winterhude zu beheben, wird zwischen dem Kerngebiet und der Parkanlage am Goldbekkanal eine Gemeinbedarfsfläche für Freizeiteinrichtungen festgesetzt. Dort soll ein von Vereinen betreutes Freizeit- und Stadtteilzentrum entstehen, in dem ein reichhaltiges, auf Selbstbetätigung abgestelltes Freizeitangebot, eine Ausländer-Begegnungsstätte, Sportbetrieb sowie vielfältige Bildungs-, Beratungs- und Informationsmöglichkeiten vereinigt werden sollen. Für diese Zwecke sollen für eine Übergangszeit vorhandene ältere Fabrikgebäude hergerichtet werden, an deren Stelle später Neubauten treten.

Die im Teilbebauungsplan TB 19 festgesetzte Verbindungsstraße zwischen Mühlenkamp und Dorotheenstraße ist in den Bebauungsplan nicht übernommen worden. Um einen späteren Bau dieser Straße jedoch nicht auszuschließen, werden die dafür erforderlichen Teile des Kerngebiets und der Fläche für Freizeiteinrichtungen als unbebaubar ausgewiesen; dabei ist ein gegenüber der bisherigen Planung geringerer Flächenbedarf berücksichtigt worden.

Eine Verwirklichung dieser Straßenverbindung setzt ein neues Planverfahren voraus. In der Gabel zwischen Dorotheenstraße und Poßmoorweg ermöglicht die neue Straßenverkehrsfläche eine bessere Platzgestaltung.

Der Flächennutzungsplan stellt beiderseits des Goldbekkanals eine Grünverbindung zwischen dem Stadtpark und der Alster dar, von der bislang nur ein Teil hergerichtet worden ist. Die Festsetzung der Parkanlage westlich des Moorfuhrtwegs mit der anschließenden Wegeverbindung zur Dorotheenstraße sichert einen weiteren Abschnitt dieser Grünverbindung, die in diesem Bereich funktionell mit den geplanten Freizeiteinrichtungen verknüpft werden soll. Zugleich wird mit dieser Wegeverbindung auch eine Belegenheit für das Flurstück 2664 - Dorotheenstraße 74 - hergestellt.

IV

Das Plangebiet ist etwa 58 600 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßen und Wege etwa 11 500 m² (davon neu etwa 1 000 m²), auf Parkanlagen etwa 3 250 m² (davon neu etwa 1 500 m²), auf die Fläche für Freizeiteinrichtungen etwa 3 700 m² und auf Wasserflächen etwa 3 200 m².

Die neue etwa 360 m² große Wegefläche am Goldbekkanal muß durch die Freie und Hansestadt Hamburg noch erworben werden. Die für Parkanlagen, Freizeiteinrichtungen und Straßen vorgesehenen Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Bei Verwirklichung der Planung müssen die gewerblich genutzten Gebäude in der Fläche für Freizeiteinrichtungen sowie in der neuen Straßenverkehrsfläche an der Ecke Dorotheenstraße/Poßmoorweg teilweise beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Wegebau, den Bau der Freizeiteinrichtungen und die Herrichtung der Parkanlagen entstehen.

V

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

VI

Es soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird unabhängig von den gegenwärtig laufenden Verhandlungen im Rahmen der Realisierung des ersten Bauabschnitts zu gegebener Zeit mit den Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über die Räumung der betroffenen Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren (z. B. bei Betriebsverlegungen). In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b BBauG).

Weitere Informationen über die Planverwirklichungen erteilt das Bezirksamt Hamburg-Nord.

2
P
W
H
B

C

C