

Bauamt
Hamburg
Baubehörde des Landes Hamburg
10 10 10

Archiv

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Winterhude 21

3. Aug. 1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch die Aufstellungsbeschlüsse Nr. N 3/77 und N 4/77 vom 2. September 1977 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1337 und 1345) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. September 1977 und 18. August 1980 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1409, 1980 Seite 1317) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen und an der Alster, am Rondeel- und Goldbekkanal sowie am Langen Zug als Grünflächen dar. Alster, Leinpfad-, Rondeel- und Goldbekkanal sowie Rondeelteich und Langer Zug sind als Wasserflächen gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine den heutigen städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Wohnhausbebauung zu ermöglichen. Außerdem soll eine neue Grünverbindung festgesetzt werden.

4. Angaben zum Bestand

Die Baugrundstücke des Plangebiets wurden um die Jahrhundert-

wende mit zwei- und mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut. An der Alster und am Rondeelteich überwiegt das zweigeschossige freistehende Wohnhaus, während im übrigen Gebiet zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser als Doppelhäuser oder in zusammenhängenden Baugruppen vorherrschen. Bei den Neubauten aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg handelt es sich vornehmlich um Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und mit einem zusätzlichen Staffelgeschoß. In zahlreichen Gebäuden sind Büros, Läden und gewerbliche Betriebe aus unterschiedlichen Branchen vorhanden. Die Uferstreifen an der Außenalster, am Langen Zug sowie am Rondeelkanal sind als Parkanlagen hergerichtet. An der Sierichstraße Ecke Andreasstraße befindet sich ein Kinderspielplatz.

5. Planinhalt

Die im Plangebiet vorhandene Nutzung soll unter Berücksichtigung der heutigen städtebaulichen Erfordernisse erhalten und entwickelt werden. Dabei wird insbesondere die Struktur des Wohngebiets durch die Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt. Um die weitgehend erhaltenen reinen Wohngebiete mit überwiegend villenartigem Charakter in ihrem Bestand zu sichern und vor Unterwanderung durch Dienstleistungs- und gewerbliche Betriebe zu schützen, wird überwiegend reines Wohngebiet festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete sollen die der Versorgung der Bevölkerung dienenden Läden und Betriebe aufnehmen. Mit diesen Festsetzungen werden für das Plangebiet künftig Beeinträchtigungen aus dem Nebeneinander von reinen Wohnnutzungen und den in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen auf ein Mindestmaß reduziert.

Die vorhandenen Nutzungen genießen jedoch Bestandsschutz. Soweit es sich dabei um Betriebe der gewerblichen Wirtschaft handelt, deren Fortbestand bzw. Weiterentwicklung den Absichten des Plans nicht entgegensteht, soll von den Ausnahmemöglichkeiten des § 3 Absatz 3 oder § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) Gebrauch ge-

macht werden. Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung der Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes geändert worden; durch die Festsetzung von reinem Wohngebiet für die Flurstücke 637 und 1775 bis 1779 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Nutzung der vorhandenen Bebauung wird durch die Umwandlung von allgemeinem Wohngebiet in reines Wohngebiet nicht unzumutbar eingeschränkt, weil neben den schon genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, genutzt werden können. Damit ist sowohl wirtschaftlichen Gesichtspunkten als auch der Lage an der verkehrsreichen Sierichstraße Rechnung getragen worden. Der Anregung eines Einwenders, die Hauszeile Sierichstraße 39-51 unter Milieuschutz zu stellen, konnte nicht gefolgt werden, weil die sachlichen Voraussetzungen für ein Erhaltungsgebot nach § 39 h des Bundesbaugesetzes - wie städtebauliche Bedeutung des Ensembles, Prägung der Stadtgestalt - nicht gegeben sind. Eine weitergehende Festsetzung allgemeinen Wohngebiets wie von Einwendern gewünscht, könnte auch dazu führen, daß unerwünschte Stellplätze aus der gewerblichen Nutzung für den zusätzlich zu erwartenden ruhenden Verkehr in den Vorgärten bzw. im Blockinnern angelegt werden. Die Festsetzungen der offenen und geschlossenen Bauweise folgen dem Bestand. Um den parkartigen Charakter der auf die Wasserfläche bezogenen Wohngebiete zu erhalten, soll an der aufgelockerten Bebauung grundsätzlich nichts geändert werden. Um aber den Unterschied zwischen den früheren und den heutigen Geschoßhöhen auszugleichen und ein ausgewogenes Orts- und Stadtbild zu erzielen, wurde über die bisher zulässigen zwei Vollgeschosse hinaus ein drittes Vollgeschoß und ein viertes Geschoß als Dachgeschoß zugelassen (vergleiche § 2 Nummer 1).

Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden, um auf dem Flurstück 2451 an der Straße Rondeel eine dreigeschossige Bebauung in Anlehnung an die Nachbarbebauung zu ermöglichen. Die Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bun-

desbaugesetzes wurden beachtet; Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt. In Anbetracht der geringen Grundstücksgröße wurde im südöstlichen Teil der überbaubaren Fläche des Flurstücks 2451 eine 3,0 m breite Abstufung auf zwei Geschosse festgesetzt. Diese Abstufung wurde auch auf das an der Sierichstraße gelegene Flurstück 2163 übernommen, um die erforderlichen Abstandsflächen zu sichern und Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung soweit wie möglich auszuschließen. Da für den betreffenden Bereich die offene Bauweise vorgeschrieben wurde, wird bei einer Aufstockung des Gebäudes auch nicht der Eindruck einer geschlossenen Hauszeile entstehen. An der Straße Bellevue ist eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt worden, um bei Neubauten den Unterschied zwischen heutigen und früheren Geschosshöhen ausgleichen zu können und ein ausgewogenes Orts- und Straßenbild zu erzielen. Einer Einwendung, für das Flurstück 1486 eine viergeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoß zuzulassen, konnte deshalb nicht entsprochen werden; außerdem war zu berücksichtigen, daß das Wohngebäude bereits mit vier Geschossen errichtet ist und ein zusätzliches Staffelgeschoß eine auch städtebaulich nicht vertretbare Bevorzugung gegenüber den Nachbargrundstücken darstellen würde.

Um im Wohngebiet mit offener Bauweise auch auf den schmaleren Grundstücken eine Bebauung mit einem Wohngebäude mit mindestens 12 m Breite zu ermöglichen, wird eine Verminderung der in der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) vorgeschriebenen Grenzabstände als Ausnahme zugelassen (vgl. § 2 Nummer 2).

Die Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen durch bestimmte Gebäudeteile ermöglicht eine gegliederte plastische Gestaltung der Wohnhäuser in Anlehnung an die typische vorhandene Bebauung (vgl. § 2 Nummer 3).

Um die für das Gebiet charakteristische starke Durchgrünung der Baublöcke weiterhin zu sichern und die Wohnruhe im

Blockinnern zu gewährleisten, wird vorgeschrieben, daß private Kraftfahrzeugstellplätze nur in Tiefgaragen oder in den Kellergeschossen der Gebäude untergebracht werden dürfen (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Ausweitung der Baugrenzen auf den Flächen des Altenheims der Mattäus-Gemeinde südlich der Maria-Louisen-Straße ermöglicht die Erweiterung des Heims.

Soweit die im Plangebiet vorhandenen Bäume dem Baumschutz unterliegen, gelten für sie Beschränkungen nach der 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).

Die Parkanlagen dienen der Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung und sollen Fußwegverbindungen aufnehmen. An der Alster und am Rondeelkanal bilden sie auch die Randbegrünung der Wasserflächen. Die neuen Parkanlagen am Rondeelkanal und am Goldbekkanal sind Teile einer im Flächennutzungsplan dargestellten durchgehenden Grünverbindung von der Alster zum Stadtpark. In den bisher festgestellten Bebauungsplänen entlang des Goldbekkanals (Winterhude 1, 14 und 30) ist diesem langfristigen Planungsziel durch die Festsetzung von öffentlichen Parkanlagen oder mindestens Wegeverbindungen Rechnung getragen worden. An dem Planungsziel, die Ufer der Gewässer der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, soll auch weiterhin festgehalten werden.

Unter Ausnutzung der seit 1912 für die ursprünglich geplante Verbreiterung angekauften Grundstücksteile auf dem Nord- bzw. Südufer des Goldbekkanals wird ein durchschnittlich etwa 10 m breiter Grünstreifen als Parkanlage festgesetzt. Die Grünflächen nördlich und südlich des Goldbekkanals werden durch eine Brücke etwa 70 m westlich der Sierichstraße verbunden. Die Sicherheit und die Lebensgewohnheiten der Anlieger werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Dem während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachten Vorschlag, die

Parkanlage auf dem Nordufer des Goldbekkanals zu führen, ist nicht gefolgt worden, weil den Minderkosten durch die Einsparung der Brücke über den Goldbekkanal Mehrkosten für zusätzlichen Grunderwerb gegenüberstehen. Bei der Herichtung der Parkanlagen wird der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachte Wunsch nach einer landschaftsbezogenen Abgrenzung zwischen Parkanlage und Wohngrundstücken in dem sachlich gebotenen Umfang berücksichtigt werden.

Um die Lage für die Schifffahrt im Goldbekkanal, wie in einer Einwendung vorgeschlagen, zu verbessern, müßten der Kanal ausgebaggert und die Böschungen abgeflacht oder aber befestigt werden. Derzeit sind jedoch nur substanzerhaltende Maßnahmen an den Naturböschungen möglich. Soweit Anlieger für die Unterhaltung von Ufermauern zuständig sind, werden diese auch zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Uferbefestigungen angehalten. Die Schiffe der Alster-Touristik GmbH dürfen den Goldbekkanal nur langsam durchfahren.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fortsetzung der Grünverbindung von der Alster zum Stadtpark auf der Westseite des Rondeelkanals wird durch die Ausweisung als nicht überbaubare Fläche und zusätzlich durch den Ausschluß von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) berücksichtigt. Die private Nutzung der Gärten wird dadurch nicht beeinträchtigt. Durch die so getroffenen Festsetzungen von privaten Grünflächen an der Westseite des Kanals und von öffentlichen Grünflächen an der Ostseite des Kanals wird das im Flächennutzungsplan aufgezeigte Konzept zur Freihaltung des Wasserbereichs noch gewahrt. Zugleich wird dem Umstand

Rechnung getragen, daß mit der Realisierung des öffentlichen Grünzugs an der Westseite des Kanals in absehbarer Zukunft nicht gerechnet werden kann. Dem während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachten Wunsch nach weiteren Parkanlagen - auch zusätzlich zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen - konnte wegen des finanziellen Aufwandes nicht gefolgt werden. Den Kindern aus der Umgebung dient der vorhandene Spielplatz an der Ecke Andreasstraße/Sierichstraße.

Die Sierichstraße ist Teil einer wichtigen Straßenverbindung zwischen der Innenstadt und den nördlichen Stadtteilen, die im tageszeitgebundenen Richtungswechselverkehr betrieben wird. Auf absehbare Zeit ist eine Veränderung der bestehenden Straßen mit zwei Fahrstreifen nicht vorgesehen. Die dennoch ausgewiesenen Straßenverbreiterungsflächen sollen - soweit sie nicht für einen aus Verkehrssicherheitsgründen notwendigen Umbau der Einmündungsbereiche der Straßen Gellertstraße und Bellevue benötigt werden - der Herrichtung dringend erforderlicher Parkbuchten dienen. Bei dieser Sachlage war es vertretbar, auf die Straßenverbreiterungsflächen im Bereich der Flurstücke 1775 und 1776 an der Sierichstraße nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans zu verzichten; die Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt. Bei größerem Verkehrsaufkommen ist insbesondere an der Sierichstraße mit verstärktem Verkehrslärm zu rechnen. Soweit in diesem Zusammenhang Lärmschutzmaßnahmen an den Baulichkeiten notwendig werden, sind hierfür die Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung sowie die als Technische Baubestimmung eingeführten "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger vom 4. Juni 1981 Seite 1049) maßgeblich.

Mit der Verwirklichung der Parkanlage am Goldbekkanal ist eine geringfügige Veränderung der Uferlinie im Bereich der Bellevuebrücke auf dem Flurstück 2288 der Gemarkung Winterhude vorgesehen. Die Änderung der vorhandenen Wasserfläche bedarf einer vorherigen Planfeststellung und der Genehmigung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

Außerdem ist für die Anlage der Fußgängerbrücke über den Goldbekkanal eine Genehmigung nach § 15 des Hamburgischen Wassergesetzes erforderlich.

Ein Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich der Außenalsterverordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-g). In diesem Teil gelten für alle baulichen Anlagen, Freiflächen und Werbemittel die Gestaltungsvorschriften dieser Verordnung.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan Winterhude vom 31. Januar 1950 (Amtlicher Anzeiger Seite 269), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und den Teilbebauungsplan TB 394 vom 4. November 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 326). Außerdem wird die Verordnung zur Gestaltung der Gellertstraße vom 18. April 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-d) mit den Änderungen vom 10. Dezember 1969 und 15. Oktober 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1969 Seite 249,/*1973 Seite 423) durch die in § 2 Nummern 1 und 3 enthaltenen Festsetzungen in Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt I Seite 249) ersetzt.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 609 000 m² groß. Hiervon entfallen auf die Straßen etwa 87 700 m² (davon neu etwa 1 050 m²), auf die Grünflächen etwa 23 800 m² (davon neu etwa 2 000 m²), auf die Wasserflächen etwa 181 650 m² und auf das Altenwohnheim etwa 5 000 m²).

Bei der Verwirklichung des Plans müssen kleine Teile der für den ruhenden Verkehr und für die Parkanlage am Goldbekkanal

* 1970 Seite 52,

festgesetzten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch die Anlegung der Flächen für den ruhenden Verkehr, der Parkanlagen mit den Fußwegen und dem Neubau der Fußgängerbrücke über den Goldbekkanal entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Für die Herrichtung der Parkanlage am Goldbekkanal müssen nur noch drei kleine Teilflächen erworben werden. _____

10

11

12