

Begründung

zum Bebauungsplan Winterhude 9

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

1. Grundlage und Verfahrensablauf

19.12.1995

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 bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 4/78 vom 19. Mai 1978 mit der Ergänzung vom 25. April 1979 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 937, 1979 Seite 833) eingeleitet. Zwei Bürgerbeteiligungen mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. August 1979 und 12. April 1990 sowie 16. September 1994 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 1574, 1990 Seite 645 und 1994 Seite 2189) stattgefunden. Das Plangebiet wurde um den nordwestlichen Teilbereich zwischen Winterhuder Marktplatz, Alsterdorfer Straße, Himmelstraße und Ohlsdorfer Straße reduziert, weil aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur eine städtebauliche Neuordnung mit einer planungsrechtlichen Absicherung durch einen Bebauungsplan vorerst nicht realisierbar war und deshalb zurückgestellt wurde.

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 östlich des Winterhuder Marktplatzes und der Barmbeker Straße gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Beiderseits der Ulmenstraße, der Buchenstraße, am Grasweg und entlang der Ohlsdorfer Straße sind Wohnbauflächen dargestellt. Das Plangebiet liegt außerdem in einem Bereich, in dem Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Barmbeker Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen entsprechend dem Flächennutzungsplan Festsetzungen getroffen werden, die den Bereich am Winterhuder Marktplatz als Dienstleistungszentrum für die Bevölkerung und Wirtschaft sichern. Beiderseits der Ulmenstraße, am Grasweg und an der Buchenstraße soll die vorhandene Wohnnutzung erhalten und teilweise durch eine hintere Bebauung zwischen Ulmenstraße und Stadtpark erweitert werden. Der besondere Charakter großer Teile des Gebiets, insbesondere der Ulmenstraße mit ihrer historischen Schichtung aus Bleicher- und Handwerkerwohnhäusern des 19. Jahrhunderts, Geschoßwohnbauten der Jahrhundertwende und Siedlungsbauten der 20er Jahre, soll durch die Festlegung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs nach § 172 des Baugesetzbuchs gesichert werden. Außerdem ist die Sicherung einer öffentlichen Fußwegverbindung zwischen dem Winterhuder Marktplatz und dem Stadtpark beabsichtigt.

4. Angaben zum Bestand

An der Barmbeker Straße besteht die Straßenrandbebauung vorwiegend aus vier- bis sechsgeschossigen Wohnhäusern mit Läden im Erdgeschoß. Eine sechs- bis neungeschossige gemischt genutzte Bebauung, die mit einer Einkaufspassage ins Blockinnere führt, begrenzt den Winterhuder Marktplatz im Osten. Der südliche Teil der Ohlsdorfer Straße zwischen Stadtpark und Winterhuder Marktplatz wird von vier- bis fünfgeschossigem Wohnungsbau der 20er Jahre, eingeschossigen Bleicherhäusern und einer Tankstelle (Flurstücke 29 und 106) geprägt. Der Charakter der Ulmenstraße wird durch die noch vorhandenen, zum Teil denkmalgeschützten eingeschossigen Bleicherhäuser bestimmt, zwischen denen höhere Gebäude aus verschiedenen Epochen entstanden sind. Zudem wird die Straße durch eine dichte Straßenbaumbepflanzung geprägt. Am Grasweg sind die Wohnhäuser mit Läden im Erdgeschoß durchweg vier- und fünfgeschossig. Der südliche Bereich der Buchenstraße bildet mit der viergeschossigen Wohnbebauung einen einheitlichen Blockrand. Die gegenüberliegende nördliche Straßenseite wird durch eine in den 60er Jahren eingeleitete Umstrukturierung von eingeschossiger zu viergeschossiger Wohnbebauung bestimmt. Im Plangebiet werden die Blockinnenflächen teilweise von kleineren Handwerksbetrieben (Fernsehreparaturwerkstatt, Bäckerei, Installateur, Tischlerei, Kfz-Werkstatt), einer Lichtpauserei, einem Restaurant, einem Architekturbüro sowie zwei Großhandelslagern genutzt. Insbesondere für den Bereich Ulmenstraße ist eine Umstrukturierung dieser Blockinnenflächen von gewerblicher Nutzung zur Wohnnutzung zu verzeichnen.

Auf dem Flurstück 2631 befindet sich im Blockinneren zwischen Winterhuder Marktplatz und Ulmenstraße ein oberirdischer Zivilschutzbunker. Auf den Flurstücken 108, 114 und 119 befinden sich Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. Zudem sind im gesamten Plangebiet diverse Fernwärmeleitungen vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Im Hinblick auf die hervorragende Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark und der beginnenden Umstrukturierung von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen östlich der Ulmenstraße wird für diesen Bereich reines Wohngebiet ausgewiesen. Es wird für die hintere Bebauung eine zweigeschossige Flächenausweisung festgesetzt, die einen größtmöglichen Spielraum für die städtebauliche Anordnung der Gebäude sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung unter Berücksichtigung des Baumbestandes bieten soll. Mit der die Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), nicht ausschöpfenden Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschößflächenzahl von 0,8 soll die gegenüber dem Blockrand städtebaulich beabsichtigte geringere Baumassenkonzentration auf den hinteren Grundstücksflächen unterstrichen werden. Zudem soll der unversiegelte Freiflächenanteil möglichst groß sein.

Auf den Flurstücken 402 und 330 muß aufgrund des Baumbestandes und der Begrenzung durch einen 30 m breiten Abstandsstreifen zum Stadtpark die bebaubare Fläche auf eine Tiefe von 8 m (Flurstück 402) bzw. 15 m (Flurstück 330) eingeengt werden. Zudem wird ein Abstand zu der im Norden vorhandenen Bebauung (Flurstück 440) erforderlich, um den städtebaulichen Endpunkt der zukünftigen hinteren Bebauung zu markieren, dessen Ausformung und Umfang auch wesentlich durch den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand mitbestimmt wird.

Der im Randbereich zum Stadtpark mit Ausnahme des Flurstücks 440 festgesetzte Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen dient der Sicherung und Freihaltung eines 30 m breiten Abstandsstreifens zwischen dem Stadtpark und der rückwärtigen Bebauung, der modifiziert aus dem geltenden Planungsrecht

übernommen wurde. Sinnvoll in die Gartenflächen integrierte private Spiel- und Freizeitflächen können in diesem Streifen jedoch zugelassen werden. Die rückwärtigen Grundstücksteile sollen privat erschlossen werden (vgl. Ziffer 5.6).

Auf dem Flurstück 440 befindet sich das eingeschossige Bleicherhaus Ulmenstraße 34, das nicht als denkmalschutzwürdig eingestuft wurde, weil es durch eingeschossige Anbauten (Ulmenstraße 34a) stark verändert wurde. Da es trotzdem noch als Bleicherhaus erkennbar und deshalb für das Gesamtensemble der Bleicherhäuser von städtebaulicher Bedeutung ist, wird es durch eine enge bestandsorientierte eingeschossige Baukörperausweisung gesichert. Das Gebäude Ulmenstraße 34a liegt unmittelbar am Stadtparkrand innerhalb der 30 m tiefen Schutzzone entlang des Stadtparks. Eine planungsrechtliche Absicherung von Gebäuden innerhalb dieser Zone konnte nur für erhaltenswerte Gebäude (Bleicherhäuser) vorgenommen werden. Das Gebäude Ulmenstraße 34a ist von den zuständigen Dienststellen nicht als erhaltenswert eingestuft worden. Daher ist das Gehrecht (vgl. Ziffer 5.6) durch das Gebäude nördlich der auf der Grenze zwischen den Flurstücken 440 und 104 stehenden Baumreihe gelegt worden, um außerdem einen ausreichenden Freiraum für das planungsrechtlich abgesicherte Gebäude Ulmenstraße 34 zu erhalten.

Gemäß § 2 Nummer 6 werden im reinen Wohngebiet Ausnahmen gemäß § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll der hervorragenden Wohnlage Rechnung getragen werden. Die rückwärtige Bebauung soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Zur Wahrung der Wohnqualität und der Wohnruhe werden deshalb die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen durch erhöhten Zielverkehr ausgeschlossen. Somit sind im reinen Wohngebiet Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Beiderseits der Ulmenstraße, entlang der Ohlsdorfer Straße, des Graswegs sowie zwischen Barmbeker Straße und Buchenstraße wird zur Sicherung des Bestandes und zur weiteren Entwicklung der attraktiven Wohnnutzung in der Nachbarschaft zum Stadtpark allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- Auf der Ostseite der Ulmenstraße wird entsprechend dem Bestand ein- bis viergeschossige, geschlossene, straßenparallele Randbebauung mit Bautiefen von 12 m und 15 m festgesetzt. Die 5 m breite rückwärtige Erweiterung der Baugrenze im ersten Vollgeschoß zwischen den Flurstücken 578 und 134 dient der Unterbringung des erhöhten Raumbedarfs der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe. Die Randbebauung wird dort unterbrochen, wo erhaltenswerte Bäume, denkmalgeschützte Gebäude und der Zugang zum Stadtpark eine geschlossene Weiterführung des Blockrandes nicht zulassen. Durch die sich auf Flächen nördlich des Gehrechts direkt hinter der straßenparallelen Randbebauung fortsetzende ein- bis zweigeschossige überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 17 m wird sowohl die Möglichkeit einer Weiterentwicklung der teilweise vorhandenen gewerblichen Nutzung im Rahmen der Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet als auch einer zusätzlichen Wohnbebauung als Ausgleich für die unter Denkmalschutz gestellten Bleicherhäuser eröffnet. Dabei sollen zugunsten einer besseren Wohnnutzung die vorhandenen störenden Gewerbebetriebe, insbesondere das offene Getränkelager auf dem Flurstück 103, das eine starke immissionsmäßige wie auch verkehrstechnische Belastung für die vorhandene Wohnbebauung darstellt, langfristig verlagert werden. Das Flurstück 578 kann aufgrund der geringeren Grundstückstiefe sowie der problematischen Erschließung des hinteren Grundstücksteils keine rückwärtige Bebaubarkeit erhalten. Ein Nutzungsausgleich wird durch die höhere Geschosßzahl im Bereich des vorderen Blockrandes erreicht. Auf dem Flurstück 579 ist aufgrund eines erhaltenswerten Baumes und eines erhaltenswerten eingeschossigen Gebäudes keine geschlossene straßenparallele Bebauung möglich. Deshalb wird neben der bestandssichernden Ausweisung für das vorhandene eingeschossige Gebäude im hinteren Grundstücksteil in zweiter Reihe eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

- Der östliche Eckbereich Ulmenstraße/Grasweg wird entsprechend des westlich gegenüberliegenden Bestandes viergeschossig in geschlossener Bauweise mit Bautiefen von 12 m bzw. 15 m ausgewiesen. Mit der Ausweisung der viergeschossigen Blockrandbebauung sowie der dreigeschossigen Bebauung auf dem Flurstück 595 soll die vorhandene städtebauliche Situation planungsrechtlich abgesichert werden. Mit der Festsetzung der relativ hohen Grundflächenzahl von 0,8 auf den Flurstücken 1856 und 137 wird die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung deutlich überschritten. Diese Überschreitung ist vertretbar, da mit den getroffenen Festsetzungen der vorhandene Bestand bei geringer Grundstückstiefe weitgehend

planungsrechtlich gesichert werden soll, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 136 gesicherten Freiflächenbereich nicht beeinträchtigt werden und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Auf dem Flurstück 712 (Ulmenstraße 6), das im Vergleich zu den nördlich angrenzenden Grundstücken entlang der Ulmenstraße eine deutlich geringere Tiefe hat, soll in Anlehnung an die auf den Nachbarflächen festgesetzte Nutzungsdichte und wegen eines erhaltenswerten Baumes langfristig keine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden. Das hier vorhandene Terrassengebäude Ulmenstraße 6a und b mit zu geringen Abstandsflächen zur benachbarten Bebauung kann deshalb planungsrechtlich nicht gesichert werden und hat somit lediglich Bestandsschutz.

- Der Block südlich der Buchenstraße wird in seiner Blockrandstruktur entsprechend dem Bestand viergeschossig in geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von 12 m ausgewiesen. Der Gebäudebestand im Blockinneren wird mit Rücksicht auf die hohe Blockrandbebauung und die fehlenden Abstandsflächen nicht gesichert, so daß das hier vorhandene Terrassengebäude Barmbeker Straße 148d bis f lediglich Bestandsschutz besitzt. Aufgrund der Bestandsituation mit den relativ großen Grundstücken in der Blockinnenfläche und den kleinen Grundstücken am nördlichen und südlichen Blockrand ist zur Bestandsicherung die Festsetzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen erforderlich. Dementsprechend ist im zentralen Blockbereich für die Flurstücke 128 und 608 eine Grundflächenzahl von 0,4 und am nördlichen und südlichen Blockrand eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ist vertretbar, weil mit den getroffenen Festsetzungen der vorhandene Bestand bei den im Blockrandbereich bestehenden geringen Grundstückstiefen gesichert werden soll, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den im Blockinnenraum weitgehend gesicherten Freiflächenbereich nicht beeinträchtigt werden und sonstige Belange nicht entgegenstehen.
- Westlich der Ulmenstraße ist die überbaubare Fläche überwiegend als ein- bis zweigeschossige Flächenausweisung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Mit dieser Maßnahme soll eine Bebauung ermöglicht werden, die der besonderen städtebaulichen Situation der denkmalgeschützten Bleicherhäuser durch Anpassung in Gebäudehöhe und Struktur gerecht wird. Die vorhandenen viergeschossigen Gebäude auf den Flurstücken 108 und 470 sowie die fünf- bis

achtgeschossige Blockrandbebauung auf dem Flurstück 107 werden in ihrem Bestand gesichert. Auf den Flurstücken 29 und 106 wird in Verlängerung der vorhandenen südwestlichen Geschosßbauten eine viergeschossige geschlossene Baukörperausweisung mit einer Bautiefe von 12 m festgesetzt, die sich nach Nordosten auf zwei Geschosse verringert; die Bautiefe beträgt hier 15 m. Damit soll ein städtebaulicher Endpunkt für die Geschosßbauten erreicht werden, der Rücksicht auf die vorhandenen denkmalgeschützten Bleicherhäuser im Einmündungsbereich der Ulmenstraße nimmt. Die denkmalgeschützten Bleicherhäuser auf dem Flurstück 110 erhalten eine bestandsgemäße Baukörperausweisung. Die auf den Flurstücken 29 und 106 vorhandene Tankstelle wird aus verkehrstechnischer und städtebaulicher Sicht nicht mehr als sinnvoll und somit als Übergangssituation angesehen. Deshalb erfolgt für diese Flurstücke eine planungsrechtliche Ausweisung für eine zwei- bzw. viergeschossige Bebauung.

Auf den hinteren Grundstücksteilen der Flurstücke 109 und 111 ist eine ein- bis zweigeschossige Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise festgesetzt, die sich der unterschiedlichen Höhensituation in diesem Bereich anpaßt (siehe unverbindliche Schnittzeichnungen) und im wesentlichen den Gebäudebestand sowie geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden umfaßt. Diese Ausweisung soll auf den Flurstücken am Winterhuder Marktplatz/Barmbeker Straße annähernd gleiche Ausnutzungen ermöglichen, die vorhandene hintere Bebauung auf dem Flurstück 109 modifiziert sichern, einen Ausgleich für das auf Flurstück 111 festgesetzte Gehrecht darstellen und eine sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur der Bleicherhäuser orientierende adäquate Lösung ermöglichen. Die Festsetzung der Tiefgarage auf dem Flurstück 111 regelt die Lage der erforderlichen Stellplätze, um die an die erhaltenswerten Bleicherhäuser angepaßte städtebauliche Ergänzung sowie den durch Gehrecht gesicherten Fußweg zum Stadtpark nicht durch offene Stellplätze zu stören und um die vorhandene große Eiche zu schützen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über die vorhandene Gebäudedurchfahrt am Winterhuder Marktplatz entlang der Flurstücksgrenze erfolgen. Die festgesetzten Gebäudehöhen von 12,2 m, 12,4 m bzw. 13,5 m über Normalnull (NN) für die eingeschossigen Gebäudeteile und die Tiefgarage dienen der beidseitigen Anpassung der Gebäudehöhe der durch das Gehrecht gesicherten Wegeverbindung zum Stadtpark.

Bei dem planungsrechtlich nicht gesicherten rückwärtigen Gebäudebestand auf dem Flurstück 108 handelt es sich überwiegend um eingeschossige

Garagenzeilen. Lediglich an der Südgrenze des Flurstücks sind zwei Gebäude mit Wohnungen vorhanden, von denen sich eines unmittelbar in den Abstandsflächen der straßenrandparallelen Wohnbebauung an der Ulmenstraße befindet, so daß eine bestandssichernde Ausweisung hier nicht möglich ist. Das zweite Wohngebäude befindet sich an der Westgrenze des Flurstücks und ist als eingeschossiges Gebäude bestandsorientiert ausgewiesen. Weitergehende Ausweisungen sind in diesem Bereich aufgrund der engen Blocksituation mit geringen Abstandsflächen städtebaulich nicht vertretbar.

Auf den Flurstücken 109 und 111 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze des Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ist hier städtebaulich vertretbar, weil die städtebauliche Neuordnung der Blockinnenflächen, die zu einer Anpassung an die milieuprägenden Bleicherhäuser und zu einer Entspannung der dichten Blockinnenbebauung führen soll, eine stark einschränkende Baukörperausweisung und die Festsetzung der Tiefgaragen erfordert. Auf dem Flurstück 109 ist das durch den Bebauungsplan festgesetzte Volumen der hinteren Bebauung deutlich geringer als der gegenwärtige Bestand. Mit der festgesetzten Begrünung (vgl. § 2 Nummer 7) soll die hohe Versiegelung gemindert werden, die sich aus der speziellen Baukörperausweisung unter Ausnutzung des § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung ergibt. Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Auch sonstige Belange stehen der Überschreitung des baulichen Nutzungsmaßes nicht entgegen.

In § 2 Nummer 2 ist festgesetzt, daß in Teilen des viergeschossigen allgemeinen Wohngebiets entlang des Graswegs und der Barmbeker Straße ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden kann, wenn damit eine gestalterische Angleichung an die benachbarte Bebauung erreicht wird. Mit dieser Vorschrift soll eine gestalterisch homogene Anpassung an die teilweise vorhandene fünfgeschossige Altbauung auf Nachbargrundstücken ermöglicht werden.

5.3 Besonderes Wohngebiet

Nördlich der Buchenstraße und nordwestlich des Eckbereichs Ulmenstraße/ Buchenstraße wird besonderes Wohngebiet in geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die besondere Eigenart dieses Gebiets, eine Mischung aus vorwiegender Wohnnutzung und teilweise gewerblicher Nutzung, soll mit dieser Ausweisung gesichert werden. Es soll eine langfristige

Fortentwicklung der Wohnnutzung ermöglicht werden, ohne die langjährige vorhandene und mit der Wohnnutzung zu vereinbarende gewerbliche Nutzung kleinerer Betriebe (Kfz-Betrieb, Druckerei) planungsrechtlich zu beeinträchtigen. Nördlich der Buchenstraße wird entsprechend der bereits erfolgten städtebaulichen Entwicklung eine viergeschossige geschlossene straßenparallele Randbebauung mit einer Bautiefe von 13 m festgesetzt. Die größere Bautiefe von 18 m im Erdgeschoß dient der Unterbringung des erhöhten Raumbedarfs für gewerbliche Nutzungen. Der Eckbereich Ulmenstraße/Buchenstraße wird entsprechend dem Bestand überwiegend ein- bis zweigeschossig in geschlossener Bauweise als Flächenausweisung festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine der besonderen städtebaulichen Situation (Bleicherhäuser) angepaßte Bebauung ermöglicht werden. Die viergeschossigen Gebäude auf den Flurstücken 115 und 120 erhalten eine bestandssichernde Baukörperausweisung.

5.4 Kerngebiet

Um die weitere Entwicklung des um den Winterhuder Marktplatz bestehenden Dienstleistungszentrums für die Bevölkerung und Wirtschaft zu sichern, werden die Flächen östlich des Winterhuder Marktplatzes und der Barmbeker Straße bis zur Buchenstraße als Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Mit der ein- bis neugeschossigen Baukörperausweisung soll die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand gesichert und ergänzt werden. Die größere Bautiefe des Erdgeschosses dient der sinnvollen Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen und gewerblicher Nutzung. Im Eckbereich Barmbeker Straße/Buchenstraße ist im Blockinneren teilweise ältere Bausubstanz vorhanden. Lediglich das Eckgebäude (Flurstück 72) mit dem nördlich anschließenden Gebäude stellen erhaltenswerte Bausubstanz dar. Hierfür wird eine Baukörperausweisung festgesetzt, die sowohl die beiden Gebäude in modifizierter Form sichert, als auch eine sinnvolle städtebauliche Struktur mit teilweise freigehaltener Blockinnenfläche und geschlossenem Blockrand auch im Bereich der Buchenstraße gewährleistet. Für die übrigen Gebäude kann eine über den Bestandsschutz hinausgehende Sicherung nicht erfolgen.

Entlang der Barmbeker Straße ist auf der Straßenverkehrsflächenerweiterung (Flurstück 119) eine 2,5 m tiefe Auskragung mit einer lichten Höhe von 3,5 m als Mindestmaß festgesetzt, die der Verbreiterung des Fußwegs entlang der Barmbeker Straße dient und bei einer Neubebauung auf dem Flurstück 119 den Engpaß für den Fußweg entschärfen soll. Die Festsetzung, im Kerngebiet oberhalb des zweiten Vollgeschosses auch Wohnungen zuzulassen, dient der Sicherung des

besonderen Nutzungscharakters östlich des Winterhuder Marktplatzes, der durch Einzelhandel im Erdgeschoß, Büronutzung in den ersten Obergeschossen und Wohnungen in den oberen Obergeschossen geprägt ist.

Nach § 2 Nummer 11 sind in den Kerngebieten 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 auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Diese Regelung ist notwendig, um einer Verdrängung der vorhandenen städtebaulich erwünschten Kerngebietsnutzung durch die vorgenannten Betriebsformen entgegenzuwirken. Es ist erklärte planerische Zielsetzung, das Nutzungsgefüge östlich des Winterhuder Marktplatzes mit den angrenzenden Geschäftsbereichen zu erhalten und zu stärken und nicht durch städtebaulich unerwünschte Nutzungen wie Spielhallen, Sex-Video-Kinos und dergleichen zu unterlaufen. Vom Nutzungsausschluß sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen erfaßt, weil diese die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Einkaufsbereichs mindern. Eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge in diesem auch der Wohnnutzung dienenden Gebiet wäre als erhebliche und nachteilige Strukturveränderung zu bewerten. Zur Versorgung der Bevölkerung in dem Einzugsbereich dieses lokalen Geschäftsbereichs ist ein entsprechendes Ladenflächenangebot erforderlich, um der Zentrumsfunktion gerecht zu werden. Das Ladenflächenangebot wird durch die Addition zahlreicher Einzeläden gewährleistet. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung, insbesondere durch Spielhallen, würde einen Verlust für den Einkaufsbereich darstellen. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Einrichtungen ist auch dadurch gegeben, daß insbesondere Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Nutzer. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist. Bestehende Betriebe haben Bestandsschutz.

5.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Westlich der Ulmenstraße auf dem Flurstück 2631 befindet sich ein oberirdischer Bunker. Dieses Bauwerk unterliegt den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 14. September 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2325, 2384 und 2386), und wird dementsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

"Zivilschutz" ausgewiesen. Ohne Genehmigung der zuständigen Behörde darf das Schutzbauwerk weder beseitigt noch baulich so verändert werden, daß der Verwendungszweck beeinträchtigt wird. Eingeschlossen in das Veränderungs- und Beseitigungsverbot ist auch der notwendige freie Zuweg. Außerdem muß die Trümmerfreiheit des Ein- und Ausgangs erhalten bleiben. Zur Erschließung des Bunkers bestehen auf den Flurstücken 110, 111 und 112 Grunddienstbarkeiten zugunsten des Bundesvermögensamtes, die das Befahren, Verlegen von Leitungen und Aufstellen von Gerüsten sichern. Neben diesen Grunddienstbarkeiten wird auch durch die Festsetzung eines Gehrechts (vgl. § 2 Nummer 3) die Erreichbarkeit des Bunkers gewährleistet.

5.6 Straßenverkehrsflächen / Gehrecht

Die im Planbereich vorhandenen Straßen behalten ihre derzeitige Funktion als Hauptverkehrsstraßen (Barmbeker Straße - Bundesstraße 5, Ohlsdorfer Straße) und Erschließungsstraßen (Buchenstraße, Ulmenstraße, Grasweg) bei. Die Barmbeker Straße und die Buchenstraße werden in ihren Breiten geringfügig verändert. Die Ulmenstraße wird um das Flurstück 431 erweitert; die jetzt vorhandene bepflanzte Fläche soll als Straßenbegleitgrün genutzt werden. Die Buchenstraße wird auf der Nordseite im Bereich der Flurstücke 119, 122 und 2568 um etwa 2,5 m erweitert. Diese Straßenerweiterung dient der Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen in Längsaufstellung. Die Erweiterung der Barmbeker Straße im Bereich der Flurstücke 119 und 72 dient der Begradigung der östlichen Straßengrenzungsline der Bundesstraße B 5 und ermöglicht die Verbreiterung des an dieser Stelle sehr schmalen Fußwegs.

Zur Erschließung der hinteren Bebauung östlich der Ulmenstraße ist keine neue öffentliche Straße erforderlich. Die Flurstücke können durch private Erschließungsformen bei Teilung im Wohnungseigentum oder durch Einräumung einer Grunddienstbarkeit auf Nachbargrundstücken (Flurstück 133) erschlossen werden. Der sich aus der zusätzlichen Wohnnutzung ergebende öffentliche Stellplatzbedarf durch Besucherverkehr kann nur innerhalb des vorhandenen Straßenraums der Ulmenstraße im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten untergebracht werden.

In § 2 Nummer 3 ist geregelt, daß das festgesetzte Gehrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfaßt, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden. Damit soll die in Teilabschnitten bereits durch

vertragliche Regelungen festgelegte Fußwegverbindung zwischen Winterhuder Marktplatz und Stadtpark in ihrem gesamten Verlauf gesichert werden. Mit der Zulässigkeit geringfügiger Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht sollen Spielräume bei der Realisierung der Wegeverbindungen geschaffen werden. Insbesondere im Teilabschnitt östlich der Ulmenstraße soll die Fußwegführung im Grenzbereich zwischen den Flurstücken 440 und 104 unter weitgehender Rücksichtnahme auf vorhandene Nutzungen und Freiflächenelemente realisiert werden.

Die Verträglichkeit von Erschließungsfahrverkehr zur hinteren Bebauung und Fußgängerverkehr zum Stadtpark ist im Zusammenhang mit der Frage, ob die Ausweisung eines öffentlichen Gehwegs hierfür erforderlich wird, im Vorwege untersucht worden. Danach kann von einer sehr geringen Erschließungsfahrverkehrsfrequenz ausgegangen werden. Da es sich bei dem Gehweg lediglich um einen Nebenzugang zum Stadtpark für die umliegenden Bewohner handelt, werden keine unzumutbaren Behinderungen des Fahrverkehrs bzw. keine Gefährdung der Fußgänger zu erwarten sein. Eine räumliche Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr würde einen unangemessenen Umbauaufwand erfordern und soll deshalb nicht realisiert werden.

5.7 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). Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation maßgebend von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet mit Schwerpunkt im rückwärtigen Bereich östlich der Ulmenstraße sowie im Blockinnenbereich zwischen Barmbeker Straße und Buchenstraße hat sich erhaltenswerter Baumbestand (Ahorn, Linde, Kastanie) entwickelt, der durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung gesichert wird.

Außerdem werden auf den Flurstücken 104, 102, 573 und 99 mehrere Baumreihen (überwiegend Rotdorn) als typischer Bestandteil des historischen Ensembles, insbesondere der Bleicherhäuser, erhalten. Ihre Sicherung durch die Baumschutzverordnung könnte wegen des geringen Stammdurchmessers in Zweifel gezogen

werden. Auch diese Bäume werden durch die Festsetzungen „Erhaltung von Einzelbäumen“ in der Planzeichnung geschützt. Alle Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume sollen von Zufahrten und Leitungsführungen freigehalten werden.

In § 2 Nummer 4 ist vorgeschrieben, daß für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Diese Vorschrift ist erforderlich, um den Gehölzbestand in seiner wesentlichen Substanz zu sichern und bei den zu erhaltenden Bäumen Schädigungen auszuschließen, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben führen können.

In § 2 Nummer 7 ist vorgeschrieben, daß im allgemeinen Wohngebiet die eingeschossigen Gebäudeteile auf dem Flurstück 109 der Gemarkung Winterhude und die Tiefgarage auf dem Flurstück 111 mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und zu begrünen sind. Die Bodenüberdeckung von mindestens 60 cm ist erforderlich, um als Ausgleich für die hohe Versiegelung (Grundflächenzahl 0,8 im allgemeinen Wohngebiet), die sich aus der speziell auf die örtliche Höhensituation abgestimmte Baukörperausweisung unter Ausnutzung des § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung ergibt, hier kleinkronige Bäume und größere einheimische Sträucher pflanzen zu können.

Gemäß § 2 Nummer 8 sind in den Baugebieten die privaten Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Durch diese Festsetzungen sollen die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser verbessert und damit die durch die zusätzliche Bebauung zu erwartende Versiegelung auf ein ökologisch vertretbares Maß reduziert werden.

In § 2 Nummer 9 ist festgesetzt, daß auf Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und im Kronenbereich jedes Baumes eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß auch bei einer Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Dies gilt sowohl für die verdichteten Kerngebietsflächen als auch insbesondere für die städtebaulich wirkungsvolle Durchgrünung des hinteren Bereichs östlich der Ulmenstraße, deren Wirkung damit erhalten bleiben soll.

In § 2 Nummer 10 ist vorgeschrieben, daß auf den Flurstücken 401, 402, 330, 1063, 132, 133, 134 und 135 jeweils auf der nicht überbaubaren Fläche des allgemeinen Wohngebiets ein Baum und auf der nicht überbaubaren Fläche des reinen Wohngebiets drei Bäume zu pflanzen und zu erhalten sind. Es sind einheimische, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen zu verwenden. Dieses Gebot kompensiert die Rodung von Strauchbeständen und Obstbäumen. Außerdem wird sichergestellt, daß im Hofbereich mindestens ein großkroniger Baum gepflanzt oder erhalten wird, der zur Gestaltung und Begrünung des Hofes beiträgt und in der Größe zu den Gebäuden in Beziehung tritt. Auf der hinteren Seite soll die Eingrünung des Baugebiets zum Stadtpark hin und eine Verzahnung der Freiflächen mit dem Baumbestand des Stadtparks gewährleistet werden. Die Bäume sollen mindestens in der vorgeschriebenen Pflanzgröße gesetzt werden, damit sie ihre volle Wirkung möglichst bald entfalten.

5.8 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 9 und 10 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 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 4, 7 und 8 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5.9 Erhaltungsbereich

In § 2 Nummer 1 ist geregelt, daß in dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach 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), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher

oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Mit der Festlegung eines Erhaltungsbereichs im Plangebiet wird ein in Hamburg in dieser räumlichen und historischen Dichte einzigartiges Gebiet umgrenzt, daß mit seinen hervorragenden, die individuelle Entwicklung des Stadtteils dokumentierenden baulichen Anlagen wesentlicher Bestandteil des unverwechselbaren Winterhuder Ortsbildes ist. Der Bereich wird in erster Linie durch den historischen Charakter der Ulmenstraße geprägt. Das Erscheinungsbild der schmalen, von Bäumen gesäumten Straße wird durch die niedrigen eingeschossigen Häuser der Bleicher und Handwerker des 19. Jahrhunderts bestimmt. Ein beträchtlicher Teil der Häuser steht bereits unter Denkmalschutz. Zusammen mit den gründerzeitlichen Etagenhäusern und den Siedlungsbauten der 20er/30er Jahre - zwei weiteren wesentlichen Ausbauphasen - gehört die Ulmenstraße zu den historisch interessanten und städtebaulich wichtigen Straßen Hamburgs. Neben der Ulmenstraße sind auch die Ohlsdorfer Straße sowie der Block Buchenstraße, Ulmenstraße, Grasweg, Barmbeker Straße als Beispiele der Ausbauphasen der Gründerzeit und der 20er/30er Jahre in den Erhaltungsbereich mit aufgenommen worden. Im einzelnen werden diese drei wichtigen Ausbauphasen durch folgende Architekturmerkmale typisiert und durch folgende Gebäude repräsentiert:

- Bleicher- und Handwerkerhäuser des 19. Jahrhunderts

Bleicher- und Handwerkerhäuser des 19. Jahrhunderts sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in massiver Bauweise aus Backstein hell geschlänmt oder verputzt. Die Sattel- oder Krüppelwalmdächer waren mit Tonpfannen gedeckt, und die Traufe ist streng straßenparallel orientiert. Die Hauseingänge sind überwiegend mittig der Straßenseite zumeist mit darüberliegendem Zwerchgiebel angeordnet. Die Fassaden sind durchweg streng symmetrisch mit klassizistischer Ornamentierung (profilierte Fenster- und Türrahmen, Traufgesimse, Schmuckappliken) aufgebaut. Zu dieser Kategorie gehören die Gebäude Ohlsdorfer Straße 20 und 22, 32, 34, Ulmenstraße 8 (zweigeschossig, Vogthaus), 11 und 13 (Fachwerk, ältestes Haus der Ulmenstraße), 17, 18, 23, 24, 25 und 27, 33 und 35, 45 und 47, 48, mit den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden Ulmenstraße 8, 17 und 19, 18 und 18a, 23, 24a, 31, 36, 44 und 46 (Schmiede).

Die Wirtschaftsgebäude Ulmenstraße 36 und 18a werden nicht durch Baugrenzen gesichert, da der beim Gebäude Ulmenstraße 36 vorhandene Baumbestand geschützt werden soll und weil wegen der geringeren städtebaulichen und historischen Bedeutung des Gebäudes Ulmenstraße 18a dem Erhalt eines durchgehenden Freiraumes zwischen der vorderen und hinteren Bebauung der Vorrang gegeben wird.

- Geschosßbauten der Gründerzeit

Die drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäude aus der Gründerzeit zählen zum neuen Typ des Hamburger Mietshauses mit zentraler Erschließung. Die Gebäude nutzen die gesamte Frontbreite der Grundstücke aus. Die historisierenden durchweg symmetrischen Fassaden weisen neobarocke, zum Teil klassizistische Stilelemente bis hin zu Jugendstilelementen auf. Charakteristisch für einen Großteil dieser Gebäude ist der ein- bis zweigeschossige verputzte Sockel mit Ladenlokalen und die mit Zementstuckdekor versehene Verblendsfassade der darüberliegenden Geschosse mit vorgehängten Balkons. Zu dieser Kategorie zählen die Gebäude Ulmenstraße 1, 6, 6a und 6b, 15, 38 und 40, 42, 44 und 46, Grasweg 1 - 6a, 8, 9, 13 und 15, Barmbeker Straße 148, 148e - f und Buchenstraße 4.

Die Gebäude Ulmenstraße 6a und 6b sowie Barmbeker Straße 148d bis f werden aufgrund zu geringer Abstandsflächen zur Blockrandbebauung bzw. wegen des vorhandenen Baumbestandes im Bereich Ulmenstraße 6a und 6b planungsrechtlich nicht durch Baugrenzen abgesichert.

- Siedlungsbauten der 20er/30er Jahre

Die überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Backsteinbauten sind typische Vertreter für die in der Zeit zwischen den zwei Weltkriegen entstandene Bauform des Kleinwohnungsbaus, deren Siedlungsgebiete große Teile Hamburgs prägen. Die dunklen Klinkerfassaden der traufenständigen Gebäude sind, je nach Entstehungsjahr, mit einfachen Klinkerornamenten dem Traditionalismus als auch dem Neuen Bauen sowie mit reichen Dekorteilen dem Art Deco/Expressionismus zuzuordnen. Die Dächer sind je nach Stil als Satteldächer (Traditionalismus) oder als Flachdächer (Neues Bauen) ausgebildet. Die Treppenhäuser sind durch vertikale Treppenhausefensterbänder in der Fassade ablesbar.

Teilweise sind im Erdgeschoß Ladenlokale vorhanden. Zu dieser Kategorie gehören die Häuser Ulmenstraße 3, 5 und 5a, 7, 37 und 39, 41, Buchenstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, Ohlsdorfer Straße 2, 4, 6 und Winterhuder Marktplatz 10.

5.10 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Bleicher- und Handwerkerhäuser aus dem 19. Jahrhundert (vgl. Ziffer 5.9) in die Denkmalliste eingetragen, die entsprechend als Einzelanlagen, Gebäudegruppen oder Gesamtanlagen nachrichtlich übernommen werden:

Als Einzelanlage Ohlsdorfer Straße 20/22, Ulmenstraße 17, 25/27, 45/47 und 48. Als Gesamtanlage das Gebäude Ulmenstraße 8 mit Vorgarten, das Gebäude Ulmenstraße 18 mit Vorgarten und Durchfahrt sowie das Gebäude Ulmenstraße 24 mit Nebengebäude, Vorgarten und Durchfahrt. Die Gebäude Ulmenstraße 33, 33a-e, 35 und 35a-g sind als Gebäudegruppe mit dem Flurstück 110 als Umgebung geschützt.

Hier gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seiten 61, 63).

5.11 Bodenverunreinigungen

Infolge der historischen Vornutzung des Plangebiets als gewerbliche Baufläche befinden sich in diesem Bereich eine Vielzahl von Altstandorten mit Altlastverdachtsmomenten. Hinzu kommt aus wasserwirtschaftlicher Sicht ein Schadensfall (CKW-Verunreinigung, s.u.) im Bereich der Alsterdorfer Straße, dessen Kontaminationsbereich in das Plangebiet reicht. Aus diesen Gründen wurden im Jahr 1993 umfangreiche Bodenuntersuchungen mit insgesamt 109 Kleinbohrungen durchgeführt. Außerdem wurden zur Untersuchung der Grundwassersituation drei Stauwasserbrunnen und eine Grundwassermeßstelle gesetzt, wobei die vorhandenen Brunnen im Plangebiet mitbeprobte wurden. Im Zuge der Durchführung der Aufschlußarbeiten für die Kleinbohrungen wurden auf 24 Flurstücken Bodenluftproben genommen und analysiert. Nach den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der Belastung mit Schwermetallen und Arsen, Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) und Extrahierbaren Organischen Halogenverbindungen (EOX) befinden sich

erheblich bodenverunreinigte Flächen auf nachfolgenden Flurstücken:

- Flurstück 104:

Auf diesem Flurstück haben Bodenluftmessungen eine punktuell begrenzte hohe CKW-Belastung ergeben. Eine aktuelle Gesundheitsgefährdung liegt nicht vor. Bei baulichen Veränderungen in diesem Bereich sind zusätzliche Untersuchungen erforderlich, um vor dem Hintergrund aktueller Bodenluftmessungen eine exakte Abgrenzung sowie ggf. notwendige Bodensanierungsmaßnahmen vornehmen zu können.

- Flurstücke 109 und 115:

Ausschlaggebend für eine Kennzeichnung ist die hohe EOX-Belastung. Aus diesem Grund ist der belastete Bereich zu versiegeln und bei späteren Bauarbeiten der anfallende Erdaushub ordnungsgemäß nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

- Flurstücke 132 und 330:

Auf beiden Flurstücken sind relativ hohe Bleigehalte festgestellt worden, von denen keine aktuelle Gefährdung ausgeht, die aber Auflagen für Bauvorhaben erforderlich machen. Der bei baulichen Veränderungen durch Bauarbeiten anfallende Bodenaushub ist ordnungsgemäß nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

- Flurstück 401:

Auf diesem Flurstück sind hohe Blei- und Kupfergehalte festgestellt worden. Da diese Gehalte auf eine Schlackeschicht in den oberen 20 cm unter der Geländeoberkante zurückzuführen sind, ist die Schlackeschicht auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Flurstück 809:

Der westliche Flurstücksteil weist eine hohe PAK-Belastung auf. Der bei baulichen Veränderungen durch Bauarbeiten anfallende Bodenaushub ist ordnungsgemäß nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß die vorgenannten erheblich bodenverunreinigten Flächen nach dem Erfordernis von § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet sind. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen stehen einer Verwirklichung der Bebauungsplanziele allerdings nicht entgegen.

5.12 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Bundesstraße 5 (Barmbeker Straße - Winterhuder Marktplatz) sowie der Ohlsdorfer Straße und des Graswegs muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Gemäß der für das Plangebiet erstellten lärmtechnischen Untersuchungen vom November 1992 mit Nachtrag vom Oktober 1993 wird der in der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1036) festgelegte Immissionsgrenzwert nachts für Wohngebiete an allen den Hauptverkehrsstraßen zugewandten Gebäudeseiten deutlich überschritten. Innerhalb des Bebauungsplangebiets liegen die weniger stark verkehrsbelasteten Ulmenstraße und Buchenstraße. Auch an den zu diesen Straßen gelegenen Gebäudeseiten wird der Immissionsgrenzwert nachts fast ausnahmslos überschritten. Die Grenzwertüberschreitung im Bereich der Buchenstraße erklärt sich trotz der geringen Verkehrsbelastung durch den Zuschlag für nicht ebenes Pflaster und die Zuschläge für Mehrfachreflexion.

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. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Trassenführung der Straße zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden sind wegen der hier nur gering verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten, so daß ein wirksamer Schutz nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Barmbeker Straße, des Winterhuder Marktplatzes, der Ohlsdorfer Straße und des Graswegs erreicht werden kann. Demzufolge wird in § 2 Nummer 5 festgesetzt, daß in den Wohngebieten entlang Grasweg 1 bis 8, Barmbeker Straße und Ohlsdorfer Straße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume, im Kerngebiet entlang Barmbeker Straße und Winterhuder Marktplatz 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 getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 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), 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.

5.13 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.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan beinhaltet weitgehend bestandssichernde Festsetzungen. Stellenweise werden maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten für Wohn- und Kerngebietsnutzungen ausgewiesen. Da der überwiegende Teil der Baugebiete bereits auf der Grundlage des bislang verbindlichen Planungsrechts bebaut ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht gegeben. In den Wohngebieten westlich der Ulmenstraße kommt es bei baulichen Veränderungen sogar zu Verbesserungen des Naturhaushaltes, da die Grundflächenzahl, die die Bodenversiegelung begrenzt, überwiegend nicht höher als 0,4 festgesetzt ist. Nur auf den Flurstücken 401, 402, 330, 1063, 132, 133, 134 und 135 wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommen, weil auf den hinteren Grundstücksteilen nunmehr über den vorliegenden Bebauungsplan eine zweite Baureihe für Wohnungsbau ermöglicht wird. Der Bereich ist jetzt geprägt durch eine kleinteilige Struktur mit überwiegend unversiegelten Fahr- und Lagerflächen,

kleinen Gartenstücken, verwilderten Ecken und einzelnen Obst- und Laubbäumen. Durch die neuen Wohnhäuser mit den nötigen Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen und Tiefgaragen wird der Überbauungsgrad und die Nutzungsintensität erheblich erhöht. Dadurch nimmt die Bodenversiegelung zu und Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden vernichtet. Das für diese Flurstücke festgesetzte Anpflanzgebot für Laubbäume und die Bepflanzung der Freiflächen nach den Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege mindern die Beeinträchtigungen zum Teil. Durch den Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf einem 30 m tiefen Streifen entlang des Stadtparks werden Bodenversiegelungen und sonstige insbesondere durch Kraftfahrzeugverkehr verursachte störende Auswirkungen auch auf den Stadtpark vermieden.

Unter Berücksichtigung, daß der überwiegende Teil der Baugebiete auf der Grundlage des bisherigen verbindlichen Planungsrechts bebaut ist, ist in der Gesamtabwägung den städtebaulichen Festsetzungen von reinem, allgemeinem und besonderem Wohngebiet sowie Kerngebiet der Vorrang eingeräumt worden, da die hier ausgewiesene verträgliche Verdichtung vorhandener Baugebiete der ökologisch sinnvollste Weg ist, zusätzlichen Wohnraum oder Erweiterungsmöglichkeiten für andere Nutzungen zu schaffen, weil bei der Ergänzung vorhandener Baugebiete der zusätzliche Versiegelungsgrad geringer ist als bei der Inanspruchnahme neuer nicht erschlossener Flächen.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Winterhude in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 61)
- Teilbebauungsplan TB 22 vom 25. Januar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 23)
- Teilbebauungsplan TB 334 vom 3. April 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 52).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 96.460 m² groß. Hiervon entfallen auf die Straßenverkehrsflächen etwa 15.020 m² (davon neu etwa 400 m²) und auf eine Fläche für Zivilschutz etwa 640 m². Bei der Verwirklichung des Plans müssen die Flächen für die Verbreiterung der Buchenstraße und für die Begradigung der Barmbeker Straße durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Die zu erwerbenden Flächen sind im Bereich der Buchenstraße unbebaut und im Bereich der Barmbeker Straße bebaut. Weiter Kosten entstehen durch den Straßenbau.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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