

Begründung

zum Bebauungsplan Winterhude 34

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 4/90 vom 31. Dezember 1990 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 65) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23. Januar 1991 und 23. Juli 1991 (Amtlicher Anzeiger Seiten 249, 1517) 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 Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau mit insgesamt etwa 110 Wohneinheiten im Eckbereich Gottschedstraße/Opitzstraße geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Flächen für bauliche Erweiterungen einer Schule (Johanneum) gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich das 1927 errichtete Schulgebäude des Johanneums, das zusammen mit dem Hof und seiner Einfassung als Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht. Das auf dem Schulgrundstück vorhandene Bugenhagen-Denkmal steht als Einzelanlage ebenfalls unter Denkmalschutz. Die an der Opitz- und Gottschedstraße bisher genutzten Behelfsheime und Baracken mit Gewerbebetrieben wurden bereits abgebrochen. Hier wird z.Zt. Wohnbebauung realisiert.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist entlang der Untergrundbahn der Linie U3 mit etwa 25 Parzellen eines Kleingartenvereins besetzt. Es handelt sich dabei nicht um Dauerkleingärten im Sinne des § 1 Absatz 3 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (Bundesgesetzblatt I Seite 210), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1125).

Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

5. Planinhalt

5.1. Wohngebiet

Im östlichen Teil des Plangebiets wird auf Flächen, die planungsrechtlich öffentlichen Zwecken (Sportplatz) vorbehalten waren und hierfür nicht mehr benötigt werden, nunmehr reines Wohngebiet in viergeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von 13,5 m festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse und die geschlossene Bauweise orientieren sich an der in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Bebauung. Durch die parallel zur Opitz- und Gottschedstraße festgesetzten überbaubaren Flächen wird die Realisierung eines Baublocks ermöglicht, der die Struktur

der benachbarten Bebauung aufnimmt und eine städtebaulich sinnvolle Anpassung an das südöstlich angrenzende Milieugebiet darstellt. Mit der Festsetzung der nördlichen Baugrenze in einem Abstand von etwa 28 m zur Bahnanlage wird die Möglichkeit der Unterbringung einer ebenerdigen Stellplatzanlage auf der nicht überbaubaren Wohngebietsfläche gegeben und ein größerer Abstand der Wohngebäude von den Immissionen der Barmbeker Straße und der U-Bahn gewahrt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 stellt die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) dar. Mit der festgesetzten Ausweisung wird eine Geschoßflächenzahl von etwa 1,2 erreicht, die ebenfalls die Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ausschöpft. Auch bei einer Realisierung der außerhalb der überbaubaren Fläche ausgewiesenen oberirdischen Stellplatzanlage und einer im Blockinnenraum vorgesehenen Tiefgarage (vgl. § 2 Nummer 1) bleibt ein genügend hoher Anteil unversiegelter Bodenfläche erhalten.

Die im westlichen Bereich des Wohnblocks ausgewiesene Öffnung soll der besseren Besonnung der Freiflächen im Blockinnenraum dienen und auf das Nutzungskonzept der benachbarten Gemeinbedarfsfläche Rücksicht nehmen.

Der südliche Bereich der Wohnbebauung wird als Übergangswohnungen mit integriertem Kindertagesheim hergerichtet, und steht bei Aufgabe dieser Nutzung der allgemeinen Wohnraumversorgung wieder zur Verfügung.

Im nördlichen Teil müssen für die Wohnbebauung vorhandene, jedoch planungsrechtlich nicht gesicherte Kleingartenflächen in Anspruch genommen werden. Der Wohnraumbedarf ist an dieser Stelle gegenüber der Sicherung der Kleingarten-nutzung mit höherer Priorität einzustufen. Diese Wohnbau-fläche ist eine der zur Erfüllung des Wohnungsbauprogramms des Senats vorgesehenen und kurz-fristig für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darge-stellt und bildet eine sinnvolle Ergänzung des Wohnbereichs zwischen Poßmoorweg und Barmbeker Straße. Ersatzland für die entfallenden Kleingärten soll außerhalb des Plangebiets und unabhängig vom Bebauungsplan bereitge-stellt werden.

Die in § 2 Nummer 4 enthaltene Vorschrift, daß im Wohnge-biet Gehwege und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurch-lässigem Aufbau herzustellen sind, dient der Vorhaltung von Versickerungsflächen für Niederschlagswasser und damit der Verbesserung des Grundwasserhaushalts; außerdem wird der durch die Bodenversiegelung eintretende ökologische Nach-teil verringert.

Im Wohngebiet soll das Dachflächenwasser, soweit die ört-lichen Bodenverhältnisse dieses zulassen, auf der Grund-stücksfläche zur Versickerung gebracht werden. Damit kann der Grundwasserhaushalt verbessert und das vorhandene Sielsystem entlastet werden. Als Versickerungsfläche bietet sich der westliche Teilbereich der Wohngebietsfläche an. Bei starkem Wasseranfall kann für Überläufe ein Anschluß an die vorhandenen Mischwassersiele hergestellt werden. Wo eine Versickerung nicht möglich ist, sollte durch andere

...

geeignete Maßnahmen - z.B. eine Brauchwassernutzung - eine Abflußverzögerung zur Entlastung der Mischwassersiele bewirkt werden. Durch diese Maßnahmen kann eine einwandfreie Beseitigung des Abwassers gewährleistet werden.

5.2 Stellplätze

Nördlich der Baugrenze des Wohngebiets wird - in etwa 3 m Abstand zur Hangkante der Bahnanlage - auf der nicht überbaubaren Fläche des Wohngebiets eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Das Abrücken der Stellplatzfläche von der nördlichen Wohngebietsgrenze dient dem Schutz des im Bereich der Hangkante zur Bahnanlage vorhandenen Grünbestands. Auf der Stellplatzfläche ist etwa die Hälfte der sich aus der geplanten Wohnnutzung von etwa 110 Wohneinheiten ergebenden notwendigen Stellplätze realisierbar, die übrigen Stellplätze müssen durch eine Tiefgarage sichergestellt werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von der Gottschedstraße. Im Rahmen der Realisierung wird geprüft, ob eine gemeinsame Ausfahrt für die Stellplatzfläche und die geplante Tiefgarage im Blockinnenbereich geschaffen werden kann, um mögliche Störungen an der Gottschedstraße durch Trennung der Zu- und Ausfahrt zu minimieren.

In § 2 Nummer 1 ist vorgeschrieben, daß im Wohngebiet außerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche weitere Stellplätze nur in einer Tiefgarage innerhalb des Blockinnenraums zulässig sind. Die auf der Tiefgarage gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen.

...

Diese Vorschrift soll bewirken, daß ein größerer Spielraum für die angemessene Eingrünung und Freiflächengestaltung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen entsteht. Die Festsetzung einer 60 cm starken durchwurzelbaren Schicht der Tiefgaragen-Überdeckung ist erforderlich, um in dem fast vollständig durch die Tiefgarage unterbauten Blockinnenraum eine Begrünung mit hochwachsenden Hecken, Solitärsträuchern und kleinkronigen Bäumen zu ermöglichen, die als Ersatz für die wegen Errichtung der Tiefgarage gefällte Ahorngruppe gepflanzt werden sollen. Die für ausreichende Entwicklungs- und Wachstumsbedingungen der Gehölze vorgeschriebene höhere Schichtstärke ergibt sich auch aus dem Erfordernis, eine für die gesamte Tiefgarage einheitliche Schichtstärke vorzugeben. Bei der in mehreren Bauabschnitten zu realisierenden Tiefgarage wird damit eine Anpassung an die für den ersten Bauabschnitt bereits festgelegte Dicke der Überdeckungsschicht erreicht.

In § 2 Nummer 2 ist vorgeschrieben, daß auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, daß eine lange Reihung von Stellplätzen durch gleichmäßig angeordnete Bäume unterbrochen und sinnvoll gegliedert wird und darüber hinaus eine Abschirmung durch den Baumkronenbereich zur südlich angrenzenden Wohnnutzung entsteht sowie das Kleinklima verbessert wird. Durch die offene Vegetationsfläche sollen Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser vorgehalten und der durch die Bodenversiegelung eintretende ökologische Nachteil verringert werden.

...

5.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung einer etwa 1,8 ha großen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule (Freie und Hansestadt Hamburg)" soll Erweiterungsmöglichkeiten des hiesigen Johanneums sichern. Die überbaubare Fläche im westlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche ist dem vorhandenen Solitär-Baukörper angepaßt und von der angrenzenden Überbaubarkeit abgesetzt, um bauliche Erweiterungen durch unmittelbare Anbauten an das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des Johanneums zu verhindern. Im östlichen Teilbereich bietet die festgesetzte überbaubare Fläche Spielraum für bauliche Erweiterungen der Schule, die insbesondere für eine Sporthalle, Klassentrakte und für Außensportanlagen benötigt werden.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 ist einerseits die Sicherung eines angemessenen Anteils offener Bodenflächen auf dem Schulgrundstück gewährleistet, andererseits ein hinreichend großer Spielraum für Ausbaumaßnahmen zu einem dreizügigen Gymnasium gegeben. Bei der Anordnung der Baugrenzen wird eine auf den symmetrischen Hauptbaukörper des Johanneums bezogene Konzeption verfolgt, die auf die unmittelbare Umgebung des denkmalgeschützten Gebäudes angemessen Rücksicht nimmt.

5.4 Begrünungsmaßnahmen

In § 2 Nummer 3 ist vorgeschrieben, daß im Wohngebiet die Vorgartenflächen außerhalb von Zugängen und Zufahrten durch Hecken einer Laubholzart einzufriedigen sind. Diese Regelung dient einerseits dem Ausgleich des durch die Bebauung

verlorengehenden Gartengrüns und gewährleistet andererseits eine Freiflächen- und Vorgartengestaltung, die der benachbarten Bebauung, insbesondere an der Gottschedstraße und im südöstlich des Plangebiets gelegenen Milieugebiet angepaßt ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche im südöstlichen Teilbereich der Schulfläche berücksichtigt einen Teil des erhaltenswerten Baumbestandes, der hier in Form von zwei Baumreihen mit überwiegend Linden vorhanden ist. Durch die Zurücknahme der Baugrenze im Bereich der südlichen Baumreihe und die in der Planzeichnung festgesetzte Erhaltung von Einzelbäumen außerhalb der überbaubaren Fläche soll einerseits die Baumerhaltung gesichert und andererseits ausreichende Flexibilität bei der Baukonzeptrealisierung erhalten werden. Zur dauerhaften Sicherung der Baumreihen sind in § 2 Nummer 5 Ersatzpflanzungen und Maßnahmen für deren Erhaltung vorgeschrieben. Es ist geregelt, daß für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen durch einheimische großkronige Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (in eine Höhe von 1 m über den Erdboden gemessen) vorzunehmen sind. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig.

Die auf der Schulfläche entlang der Grenze zum Wohngebiet ausgewiesene 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern dient dem Schutz der Wohnbevölkerung vor von der Schulfläche möglicherweise ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen. Darüber

hinaus wird damit an dieser Stelle ein Anteil offener Vegetationsflächen gesichert. Um eine der Umgebung angepaßte Bepflanzung sicherzustellen, ist in § 2 Nummer 6 vorgeschrieben, daß auf der Fläche zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen sind.

5.5 Denkmalschutz

Im Jahre 1979 ist für eine Fläche, die das jetzige Flurstück 1876 (Johanneum) erfaßt, die Eintragung in die Denkmalliste vorgenommen worden. Die Eintragung wird für die unter Schutz gestellte Fläche als Gesamtanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus wird auch das in der Südwestecke des o.g. Flurstücks vor dem Johanneum-Gebäude gelegene Bugenhagen-Denkmal in die Denkmalliste eingetragen und als Einzelanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten 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).

5.6 Verkehrsflächen

Neue Straßenverkehrsflächen sind zur Erschließung der im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen nicht erforderlich. Da der öffentliche Parkraum im wesentlichen erhalten bleibt und private Stellplätze in ausreichendem Umfang neu geschaffen werden (vgl. auch Ziffer 5.2), werden die vorhandenen Straßenverkehrsflächen bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen. Der innerhalb des Plangebiets liegende Teil der Bahnlinie U 3 wird als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Plan übernommen.

...

5.7 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Barmbeker Straße muß mit Lärmimmissionen für die Bevölkerung des Wohngebiets gerechnet werden. Die örtlichen Gegebenheiten lassen jedoch keine Veränderung in der Führung dieser wichtigen hamburgischen Verkehrsstraße zu; ebenso ist eine Verlagerung der Verkehrsströme auf andere Straßen nicht realistisch. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden sind wegen der nur geringen verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Ein wirksamer Schutz gegen den Straßenverkehrslärm kann somit nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden. In § 2 Nummer 7 wird daher festgesetzt, daß im Wohngebiet 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 im Bebauungsplan 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 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Falle und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

Die Zuordnung von Wohn- und Schlafräumen zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten ist nicht nur für die Bebauung entlang der Gottschedstraße geboten, sondern auch für den Gebäudetrakt südlich der ausgewiesenen Stellplatzfläche wegen der von dieser Fläche zu erwartenden Lärmemissionen durch An- und Abfahrtsverkehr. Rechnerisch sind Lärmpegelsteigerungen aufgrund von Schallreflektionen an der Fassade der westlich der Gottschedstraße geplanten Wohnbebauung für die gegenüberliegende Wohnbebauung zwar nicht ausgeschlossen. Sie sind jedoch so gering, daß sie für die Anwohner nicht wahrnehmbar sind. Im übrigen ist davon auszugehen, daß durch die im Wohnungsbau übliche Fassadengestaltung (häufiger Wechsel von Öffnungen und Versprüngen), durch Bepflanzungen im Vorgartenbereich und durch Straßenbäume mögliche Schallreflektionen noch weiter gemindert werden.

Im Norden der geplanten Bebauung wird durch die Anordnung einer Stellplatzanlage ein ausreichender Abstand von den Lärmimmissionen der U-Bahn erreicht.

Westlich der Wohnbebauung wird auf der Fläche für Gemeinbedarf zum Schutz vor möglichen Lärmbeeinträchtigungen von der Schulfläche eine Fläche zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.8 Baumschutz und Zuordnung von Grünfestsetzungen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten 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).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 1 Satz 2 und Nummern 2,3 und 6 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 Festsetzungen in § 2 Nummern 4 und 5 erfolgen ausschließlich nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5.9 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 28. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1221, 1243). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden für das Plangebiet insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Winterhude in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 34 000 m² groß. Hiervon entfallen auf Gemeinbedarfsflächen (Schule) etwa 18 300 m², auf Straßenverkehrsflächen etwa 4 800 m² und auf Bahnanlagen etwa 3 200 m².

Die Baugebietsflächen befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind teilweise noch mit Kleingärten besetzt.

Bei der Verwirklichung der Planung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Abbruch von Kleingärten und die Realisierung von Gebäuden und Außenanlagen der Schule.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

