

Begründung

zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 31

1. Grundlage und Verfahrensablauf

28. Juni 1996

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 naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 1/92 vom 20. Mai 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 1009) unter der Bezeichnung Barmbek-Nord 30 eingeleitet. Aufgrund der Notwendigkeit von Bodenuntersuchungen im nördlichen Bereich des Plangebiets wurde die südliche Teilfläche zwischen Drosselstraße, Steilshooper Straße, Wachtelstraße und Bramfelder Straße abgetrennt. Das Planverfahren wurde für diesen Bereich unter der Bezeichnung Barmbek-Nord 31 weitergeführt. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. Juli 1992 und 17. November 1994 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 1474, 1994 Seite 2605) 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 gemischte Bauflächen dar. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Festsetzung von Wohngebieten überwiegend der bestandsgemäßen Sicherung von Gebäuden dient. Insgesamt ist die Größe der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiete gering und liegt unterhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Festsetzungen auf Bauflächen, so daß der Grundsatz des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs gewahrt bleibt.

3. Anlaß der Planung

Die bisher als öffentliche Parkanlage ausgewiesene Fläche an der Drosselstraße stellt aufgrund der gestiegenen Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr kein weiter zu verfolgendes Planungsziel dar. Sie soll teilweise zugunsten einer straßenparallelen Kerngebietsnutzung aufgegeben werden. Die Funktion der Grünfläche soll außerhalb des Plangebiets im Blockinnenbereich des nördlich angrenzenden Baublocks durch einen Spielplatz für größere Kinder ersetzt werden. Die bisher ausgewiesene Wohnnutzung entlang der Bramfelder Straße wird durch eine Kerngebietsausweisung ersetzt, da die Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr eine Nutzung, die vorwiegend dem Wohnen dient, an dieser Stelle nicht mehr vertretbar erscheinen lassen.

4. Angaben zum Bestand

Entlang der Steilshooper Straße stehen zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude; im Eckbereich Steilshooper Straße/Wachtelstraße wird die Bebauung von einer öffentlichen Grünfläche mit wertvollem Baumbestand unterbrochen. Diese Grünfläche ist Bestandteil einer über das Plangebiet hinausgehenden Fußwegverbindung nach Westen zur Fuhlsbüttler Straße. Südlich der Wachtelstraße befindet sich eine vier- und fünfgeschossige Wohnbebauung teilweise mit nicht störendem Gewerbe wie einem Innenausstatter, Elektrobetrieb und TV/Hi-Fi-Betrieb sowie Gaststätten. Die ein- bis viergeschossige Bebauung an der Bramfelder Straße besteht aus einer Mischnutzung aus Kleingewerbe, Läden und Wohnungen. Die Flächen entlang der Drosselstraße werden von einem Gebrauchtwagenhändler, die Flächen im Blockinnenbereich von den Bewohnern der Gebäude der Steilshooper Straße zur Erweiterung von privaten Gartenflächen genutzt. Das unbebaute Eckgrundstück Bramfelder Straße/Drosselstraße wird ebenfalls von einem Gebrauchtwagenhändler genutzt. Im östlichen Blockinnenbereich befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude mit teilweiser Gewerbe- und Wohnnutzung.

Im Plangebiet befindet sich ein Röhrenschutzbauwerk, das für Zivilschutzzwecke nicht mehr benötigt wird (Steilshooper Straße 76, Flurstück 5616 der Gemarkung Barmbek). Des weiteren befinden sich Ecke Steilshooper Straße/Wachtelstraße und Ecke Wachtelstraße/Bramfelder Straße je eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG sowie im nördlichen Bereich der Parkanlage ein Abwassersiel.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

An der Wachtelstraße sowie im Bereich der Steilshooper Straße wird allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Diese Ausweisung mit bis zu vier Vollgeschossen und einer Bautiefe von 13 m ist überwiegend bestandsorientiert.

Auf den Grundstücken an der Steilshooper Straße und den Flurstücken 3325, 1054 und 3324 an der Wachtelstraße wird durch die Festsetzung von vier Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Geschosflächenzahl von mehr als 1,2 erreicht und damit die Obergrenze des nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässigen Maßes der baulichen Nutzung überschritten. Diese Überschreitung der baulichen Dichte wird aus städtebaulichen Gründen wie die Nähe zum Zentrumsbereich des Barmbeker Bahnhofs und durch die relativ geringe Entfernung der Bauflächen zum Barmbeker Bahnhof mit seinen öffentlichen Verkehrsmitteln als gerechtfertigt angesehen. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage im rückwärtigen Bereich der Wohnnutzung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Aufgrund des geringen Umfangs der zusätzlichen Nutzung werden die Bedürfnisse des Verkehrs nicht beeinträchtigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 kann auf den Wohngebietsflächen ein angemessener Anteil offener Bodenflächen erhalten bleiben. Die auf einigen Flurstücken entlang der Wachtelstraße vorhandene rückwärtige Bebauung wird planungsrechtlich nicht gesichert und hat lediglich Bestandsschutz. Aufgrund der erwünschten Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen sowie der geringen Abstandsflächen der Gebäude zum südlich angrenzenden Kerngebiet ist die Ausweisung einer zweiten Bauflucht städtebaulich nicht vertretbar.

5.2 Kerngebiet

Durch die getroffenen Festsetzungen von viergeschossigem Kerngebiet entlang der Bramfelder Straße in geschlossener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,6 und der Zulässigkeit von Wohnungen über dem zweiten Vollgeschos soll dem Bestand weitgehend Rechnung getragen werden. Dabei werden einerseits

die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und andererseits die punktuell vorhandenen relativ hohen Wohnanteile in den Gebäuden berücksichtigt. Durch die geplante Schließung des Blockrandes entlang Drosselstraße kann eine ruhige Wohnseite im Blockinnenraum für die Grundstücke an der Bramfelder Straße geschaffen werden. Daher ist die Zulässigkeit von Wohnungen über dem zweiten Vollgeschoß trotz der Lärmimmissionen durch die hohe Verkehrsbelastung vertretbar (vgl. Ziffer 5.8).

Wegen der geringen Grundstückstiefen an der Bramfelder Straße ist eine ausreichende Gebäudetiefe von 15 m für eine Kerngebietenutzung nur dann zu erreichen, wenn die erforderliche Ausdehnung nach Osten über die Festsetzung von Arkaden mit einer lichten Höhe von 3,5 m im Erdgeschoß erfolgt. Da die Fläche für einen öffentlichen Gehweg (mit Radweg) sehr begrenzt ist, wird unter den Arkaden ein öffentliches Gehrecht festgesetzt. In § 2 Nummer 5 Satz 1 ist hierzu geregelt, daß die festgesetzten Gehrechte die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfassen, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. An der Außenseite der Arkaden wird eine Baulinie festgesetzt, um eine einheitliche Gebäudeflucht über den Arkaden zu erreichen.

Mit der Festsetzung von fünfgeschossigem Kerngebiet entlang der Drosselstraße, der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschoßflächenzahl von 2,5 soll im Rahmen einer Flächenausweisung Spielraum für eine zukünftige Blockrandbebauung gegeben werden, die im Eckbereich Bramfelder Straße/Drosselstraße mit einer sechsgeschossigen Ausweisung eine Akzentuierung erhält.

Wegen der geringen Grundstücksfläche des Flurstücks 5257 und der im Eckbereich Bramfelder Straße/Drosselstraße verkehrsbedingt problematischen Zulässigkeit von Gehwegüberfahrten ist es erforderlich, die notwendigen Stellplätze gemeinsam mit der angrenzenden Bebauung zu errichten. Deshalb wird für einen größeren Teilbereich des Kerngebiets entlang der Drosselstraße eine Fläche festgelegt, auf der die zulässigen Stellplätze in Tiefgaragen als Gemeinschaftsanlage zu erstellen sind.

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 1680 wird im Rahmen einer Flächenausweisung eine viergeschossige Kerngebietenfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Die Festsetzung von vier Vollgeschossen gegenüber der fünfgeschossigen Kerngebietenausweisung entlang der Drosselstraße erfolgt im Hinblick auf die umgebende viergeschossige Bebauung entlang der Steilshooper Straße, der Wachtelstraße und der Bramfelder

Straße. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung bestimmten Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes werden deutlich unterschritten. Darüber hinaus wird in § 2 Nummer 2 geregelt, daß in dem mit „(a)“ bezeichneten Kerngebiet Wohnungen allgemein zulässig sind. Mit diesen Regelungen sollen in dem durch die vorgesehene Blockrandbebauung von Verkehrslärmmissionen abgeschirmten Innenraum günstige Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungen geschaffen werden. Dabei soll auch die Anordnung eines freistehenden Wohngebäudes unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zur Blockrandbebauung ermöglicht werden.

In § 2 Nummer 3 ist festgesetzt, daß in den Kerngebieten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig sind. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. Damit sollen ungünstige städtebauliche Entwicklungen, insbesondere auch eine zusätzliche Belastung der angespannten Verkehrssituation in der Bramfelder Straße und der Drosselstraße vermieden werden.

Wegen der hohen Baudichte, der geringen Freiflächen und um einen lärmberuhigten möglichst gering versiegelten Blockinnenbereich zu erhalten, ist in § 2 Nummer 4 Satz 1 vorgeschrieben, daß in den Kerngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind.

Um die Erreichbarkeit des öffentlichen Grünzugs auch von Süden sicherzustellen, wird ein öffentliches Gehrecht von der Drosselstraße zur Parkanlage festgesetzt; im Bereich der überbaubaren Flächen erfolgt die Festsetzung eines Durchgangs mit einer lichten Höhe von 3,5 m. Die genaue Lage des Gehrechts bzw. des Durchgangs kann in Abhängigkeit eines zukünftigen städtebaulichen Entwurfs für die neue Bebauung festgelegt werden.

In § 2 Nummer 5 ist daher geregelt, daß das festgesetzte Gehrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfaßt, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht auf den Flurstücken 5237, 1986 und 5721 können zugelassen werden.

Aufgrund einer Einwendung im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde die überbaubare Fläche des Kerngebiets zur Drosselstraße um 3 m nach Süden verschoben. Diese Änderung wurde erforderlich, um den Abstand der neuen Bebauung zum Flurstück 1987 zu vergrößern und damit die Verschattung dieses

Grundstücks zu verringern. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

5.3 Grünflächen

Die öffentliche Parkanlage wird überwiegend dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Durch ihren wertvollen Baumbestand dient sie den Bewohnern des mit öffentlichen Grünflächen unterversorgten Stadtteils Barmbek-Nord als Erholungsfläche. Die öffentliche Parkanlage ist Teil einer übergeordneten Fußwegverbindung über die Steilshooper Straße bis hin zur Fuhlsbüttler Straße. Durch die Ausweisung eines Gehrechts über die Kerngebietsfläche erfolgt eine Anbindung an die Drosselstraße. Das zwischen Wachtelstraße und Steilshooper Straße durch die öffentliche Grünfläche verlaufende Mischwassersiel wird bestandsgemäß als vorhandene unterirdische Abwasserleitung gekennzeichnet.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Durch die bestandsorientierte Ausweisung von Straßenverkehrsflächen bleibt das vorhandene Straßennetz erhalten. Die Bramfelder Straße stellt als Teil der Bundesstraße B 434 eine wichtige Straßenverbindung zwischen der Hamburger Innenstadt und den im Nordosten gelegenen Stadtteilen sowie den Randgemeinden Hamburgs dar. Die Wachtelstraße dient als reine Erschließungsstraße. Die Steilshooper Straße und die Drosselstraße haben eine stadtteilverbindende Funktion. Im Eckbereich Drosselstraße/Bramfelder Straße wird eine etwa 70 m² große Teilfläche, die für Straßenverkehrszwecke nicht mehr benötigt wird, als Kerngebiet ausgewiesen.

5.5 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Auf dem Flurstück 5237 befindet sich außerhalb der überbaubaren Fläche eine erhaltenswerte Kastanie mit einem Kronendurchmesser von 12 m und einem Stammdurchmesser von 0,4 m. Eine planungsrechtliche Sicherung ist jedoch aufgrund des zu geringen Abstandes zur überbaubaren Fläche nicht möglich. Wegen der vorhandenen Lärmimmissionen besteht die Notwendigkeit, einen lärmberuhigten

Blockinnenbereich zu schaffen. Daher ist es zwingend erforderlich, den Blockrand zu schließen. Um den Erhalt des Baumes zu ermöglichen, wurde für diesen Bereich eine Gebäudetiefe von 12 m anstatt der im Kerngebiet üblichen 15 m festgesetzt.

5.6 Begrünungsmaßnahmen

In § 2 Nummer 6 ist vorgeschrieben, daß für Baumpflanzungen einheimische Laubbäume zu verwenden sind. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² mit mindestens 1 m durchwurzelbarer Bodentiefe anzulegen. Durch die Verwendung einheimischer Laubbäume wird einer größeren Anzahl an Tieren eine Nahrungsgrundlage geboten und es bleiben artgerechte Lebensbedingungen erhalten. Darüber hinaus sind Laubgehölze besser an die Standortbedingungen angepaßt und wirken sich kleinklimatisch günstig aus. Die Vorschrift einer Mindestgröße ist erforderlich, damit schon nach kurzer Zeit ein Grünvolumen mit der gewünschten Abschirmwirkung entsteht. Die Festsetzung der Vegetationsfläche sowie der durchwurzelbaren Bodentiefe von 1 m sind notwendig, um einen für die Erhaltung der Bäume ausreichend großen Vegetationsraum zu erhalten, der auch von Versiegelung freizuhalten ist.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, daß für je 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Damit erfolgt ein Mindestmaß an Begrünung, das sich gestalterisch, klimatisch und lufthygienisch positiv auswirkt. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, daß die nicht bebauten oder befestigten Flächen ökologisch und visuell wirkungsvoll bepflanzt werden.

In § 2 Nummer 4 Satz 2 ist vorgeschrieben, daß in den Kerngebieten die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen sind. Durch die vorgeschriebene Überdeckung der Tiefgaragen soll eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht werden.

Mit der Vorschrift in § 2 Nummer 7, daß auf Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist, wird ein Mindestmaß an Begrünung und Erhaltung von Vegetationsflächen für oberirdische Stellplätze

sichergestellt. Außerdem trägt diese Festsetzung zur Gliederung dieser Freiflächen bei. Dadurch können Stellplätze auf den Grundstücken unter Beachtung der Abschirmung der Wohnnutzung untergebracht werden. Die Regelung zur Pflanzung von großkronigen Bäumen erfolgt, um in absehbarer Zeit eine positive Wirkung der Anpflanzungen zu erzielen.

In § 2 Nummer 9 wird vorgeschrieben, daß auf den privaten Grundstücksflächen Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, um die durch die Bebauung zu erwartende Versiegelung auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Dadurch kann das anfallende Oberflächenwasser möglichst lange im Gebiet gehalten und dezentral versickert werden, so daß auch eine Entlastung des Siels erreicht wird. Des weiteren soll Niederschlagswasser von den Dächern und den versiegelten Zonen zur Versickerung gebracht werden, soweit die Bodenverhältnisse dieses zulassen.

In § 2 Nummer 10 ist festgesetzt, daß in den Kerngebieten fensterlose Außenwände sowie Außenwände mit Fensterabständen von mehr als 5 m mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Damit soll erreicht werden, daß neben der optischen Wirksamkeit der Fassadenbegrünung auch für einen klimatischen Ausgleich gesorgt und die Luftreinhaltung verbessert wird.

5.7 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 7, 8 und 10 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 26. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221). Die Festsetzungen in § 2 Nummer 4 Satz 2 sowie in den Nummern 6 und 9 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5.8 Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch den Fahrzeugverkehr auf der Bramfelder Straße und Drosselstraße stark lärmvorbelastet. Die im Februar 1994 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung hat dazu ergeben, daß die Immissionsbelastung

planerische Schutzmaßnahmen erfordert. Entlang der Drosselstraße und der Bramfelder Straße wird daher eine geschlossene Bebauung festgesetzt, um die Blockinnenbereiche vom Straßenlärm abzuschirmen.

Um eine vom Straßenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung von Wohn- und Schlafräumen im allgemeinen Wohngebiet sowie von Aufenthaltsräumen im Kerngebiet zu ermöglichen, sollten diese Räume zur Blockinnenseite gerichtet sein. Schutzbedürftige Räume, die aus zwingenden Gründen auf der lärmbelasteten Gebäudeseite liegen, müssen daher mit Schallschutzfenstern versehen oder durch andere bauliche Maßnahmen geschützt werden. Als passive Lärmschutzmaßnahme wird daher in § 2 Nummer 1 festgesetzt, daß in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume, in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung 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 planungsrechtliche Festsetzung wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 27. September 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), zu stellende bauordnungsrechtliche Forderung 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.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im Bereich Steilshooper Straße, Wachtelstraße, Bramfelder Straße sichert der Bebauungsplan weitgehend den Gebäudebestand ab. An der Drosselstraße wird jedoch auf bisher unbefestigten und durch Großbaumbestand geprägten Flächen eine Kerngebietsnutzung ermöglicht. Obwohl die Flächen mit einigen Bäumen umsäumt sind, ist ihre ökologische Qualität nicht hoch, da der Boden durch die bestehende Nutzung (Autohandel) stark verdichtet ist.

Die Kerngebietsbebauung wird zur Folge haben, daß große Teile der Grundstücksflächen versiegelt werden. Eine ökologisch und optisch wirkungsvolle Begrünung ist durch die Festsetzung zur Bepflanzung von Grundstücksflächen (vgl. § 2 Nummer 8) sichergestellt.

In den Kerngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Durch die Verpflichtung zur Überdeckung der Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht und ihrer Bepflanzung werden die Beeinträchtigungen und die oberirdische Versiegelung gemindert.

Unter Berücksichtigung, daß große Teile des Plangebiets bestandsorientiert ausgewiesen und die Bereiche der Neuausweisungen bereits heute durch die vorhandenen Nutzungen beeinträchtigt waren, wird in der Gesamtabwägung der städtebaulichen Festsetzung Kerngebiet der Vorrang eingeräumt. Durch die Errichtung des Gebäuderiegels entlang der Drosselstraße wird in dem stark durch Lärmimmission belasteten Bereich die vorhandene Nutzung geschützt und entlastet.

Die hier ausgewiesene verträgliche Verdichtung von bereits genutzten und ökologisch weniger hochwertigen Flächen ist der ökologisch sinnvollste Weg, zusätzlich Flächen für Wohnraum und andere Nutzungen zu schaffen.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Barmbek-Nord vom 4. März 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 291), der Durchführungsplan D 107 vom 1. Oktober 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 450) und der Durchführungsplan D 107/2 vom 19. April 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 315) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 24.800 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 7.700 m² und auf öffentliche Grünflächen etwa 3.050 m². Die Flächen sind unbebaut. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen Kosten durch die Realisierung des öffentlichen Gehrechts unter den Arkaden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich wird die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung durch die Grundstückszuschnitte behindert. Daher sollen diese Grundstücke in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden. Ein Umlegungsverfahren kann eingeleitet werden.

