

## B e g r ü n d u n g

### I

Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 21 ist auf C. und des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. Februar 1971 (Amtlicher Anzeiger Seite 253) öffentlich ausgelegen.

### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist den größten Teil des Plangebiets für Arbeitsstätten aus.

Eine Fläche im Norden ist Teil eines parallel zur Hamburger Straße verlaufenden Grünzuges. Der Winterhuder Weg ist Teil der Hauptverkehrsstraße vom Siemersplatz in Lokstedt über Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst und Hohenfelde zum Berliner Tor. Die Hamburger Straße ist als wichtige Verkehrsstraße im Zuge der Verbindung von der Innenstadt nach Barmbek, Ohlsdorf und Bramfeld hervorgehoben.

### III

Das Plangebiet ist an der Hamburger Straße mit einem drei- und einem sechsgeschossigen Geschäftshaus sowie mit behelfsmäßig hergerichteten eingeschossigen Läden bebaut gewesen, von denen nur noch das Gebäude auf dem Flurstück 958 erhalten ist. Am Winterhuder Weg steht ein fünfgeschossiges Lagerhaus. Die übrige Bebauung am Winterhuder Weg und an der Humboldtstraße ist ein- bis zweigeschossig mit vorwiegend gewerblicher Nutzung.

Für das Gebiet besteht der Durchführungsplan D 77 vom 3. Dezember 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 401), der einen größeren Planbereich (im Norden bis zur Heinrich-Hertz-Straße und im Süden bis zur Oberaltenallee) umfaßt. Er soll geändert werden, um das in den Jahren 1968 bis 1970 nördlich der Hamburger Straße zwischen Humboldtstraße und Adolph-Schönfelder-Straße errichtete "Einkaufszentrum Hamburger Straße" bis zum Winterhuder Weg zu erweitern und damit zu stärken. Das Einkaufszentrum an der Hamburger Straße ist Teil eines der nach dem Entwurf des Flächennutzungsplans 1973 vorgesehenen Bezirkszentren. In dem vorhandenen Einkaufszentrum Hamburger Straße sind etwa 40 000 qm Nettoladenfläche vorhanden. Im Plangebiet werden etwa 7 000 qm Nettoladenfläche geschaffen.

Für das Plangebiet ist auf Grund eines Wettbewerbs eine einheitliche Konzeption entwickelt worden, die eine Umstrukturierung dieser verkehrsgünstig gelegenen Flächen zur Folge hat. Auf den Grundstücken an der Humboldtstraße ist eine Wohnnutzung wegen fehlender Freiflächen nicht mehr zweckmäßig und mit Rücksicht auf die Dichte der Bebauung an dieser Stelle auch nicht mehr vertretbar. Die hier noch zur Zeit vorhandenen Wohnungen müssen daher auf längere Sicht durch eine Geschäftsnutzung abgelöst werden.

Der Bebauungsplan sieht ein Kerngebiet vor, dessen Bebauung mit dem vorhandenen Einkaufszentrum eine städtebauliche Einheit bilden soll. Im viergeschossigen Sockelbau sind Einzelhandelsgeschäfte mit Fußgängerpassagen vorgesehen, in den darüber liegenden Stockwerken, insbesondere in den drei Hochhäusern Büros und Wohnungen. In den 20- und 29-geschossigen Gebäuden werden Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses generell zugelassen, damit in Verbindung mit dem Einkaufszentrum ca. 270 citynahe Wohnungen geschaffen werden können. Um entsprechend der exponierten Lage des Baugebiets ein städtebaulich gutes Gesamtbild zu sichern, sollen Werbeanlagen nur an den Außenwänden des viergeschossigen Sockels zugelassen werden. Außerdem wurde eine Beschränkung der Traufhöhen vorgesehen. Die Verbindung des Fußgängerbereichs mit

dem vorhandenen Einkaufszentrum wird durch eine ca. 30 m breite Fußgängerbrücke, die marktähnlich durch Verkaufsstände genutzt werden soll, über die Humboldtstraße erreicht. Durch Sondernutzungsvertrag wird eine Überbauung der Humboldtstraße - verbunden mit einer baulichen Nutzung - gesichert, wobei die für den öffentlichen Verkehr (Fußgängerweg) notwendigen Flächen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Im Kerngebiet wird der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung für die Geschoßflächenzahl zulässige Höchstwert überschritten. Die Überschreitung erscheint nach § 17 Absatz 9 im Hinblick auf die sehr verkehrsgünstige und freie Lage des Baugebiets städtebaulich gerechtfertigt. Durch die versetzte Anordnung der Hochhaustürme ist eine gute Belichtung der Aufenthaltsräume gewährleistet. Auch ermöglicht die Stellung der Baukörper einen Einbau von Wohnungen in günstiger Besonnungslage. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung des Höchstwertes der Geschoßflächenzahl nicht entgegen.

Die ausgewiesene Gemeinschaftsgarage (G Ga IV g) auf dem Flurstück 750 dient den Anliegern der Humboldtstraße auf den Flurstücken 773, 775 und 1430 als rückwärtige Zufahrt für Kraftfahrzeuge, die in die Lager- und Kellerräume auf diesen Flurstücken fahren. Die Dachfläche der mehrgeschossigen Garage soll gärtnerisch hergerichtet werden, um die allgemeinen Anforderungen nach gesunden und angenehmen Wohn- und Arbeitsverhältnissen - und die Aussicht aus den Hochhäusern - zu berücksichtigen.

Innerhalb dieser gärtnerisch gestalteten Fläche soll ein Kleinkinderspielplatz geschaffen werden, der sowohl eine unmittelbare Verbindung zu den Wohnbauten sowie zu der im Nordwesten des Plangebiets ausgewiesenen Parkanlage erhalten soll.

Zur inneren Erschließung des Baublocks, insbesondere zur Belieferung der Ladengeschäfte, sollen parallel zur Hamburger Straße und zum Winterhuder Weg zweispurige Fahrwege angelegt werden, die gleichzeitig als Feuerwehrstraßen dienen. Die

fünfgeschossige Garagenanlage im Blockinnern (ein unterirdisches Geschoß und vier oberirdische Geschosse) wird etwa 500 Kraftfahrzeug-Einstellplätze für den Bedarf der Läden, Büros und Wohnungen enthalten. Sie wird durch Fußgängerbrücken über die Fahrwege mit den Verkaufsgeschossen verbunden. Durch diese Maßnahmen werden die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ist in späteren Jahren vorgesehen, die Hauptfahrbahn des Straßenzuges Mundsburger Damm/Hamburger Straße außerhalb des Plangebiets als vierspurige Hochstraße über die Kreuzung Winterhuder Weg/Lerchenfeld zu führen. Die Humboldtstraße muß im Einmündungsbereich um 5,0 m und die Hamburger Straße geringfügig verbreitert werden. Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, werden in der Hamburger Straße sowie im Staauraum der Humboldtstraße und im Überfallraum des Winterhuder Weges Gehwegüberfahrten ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig. In unmittelbarer Nähe ist die U-Bahnhaltestelle Mundsburg. An der Kreuzung Mundsburger Damm, Hamburger Straße, Winterhuder Weg könnte eine Haltestelle der geplanten U-Bahnlinie Innenstadt - Geschäftstadt-Nord vorgesehen werden. Die Planungen für die Führung der U-Bahnlinien in diesem Bereich sind noch nicht abgeschlossen, so daß eine Festlegung im Bebauungsplan noch nicht möglich ist. Die Trasse würde etwa diagonal das Plangebiet vom Winterhuder Weg zur Humboldtstraße kreuzen. Die Hochhäuser sind so angeordnet, daß die Bahn diese Gebäude nicht unterfährt. Die Kellergeschosse der übrigen betroffenen Bauten sollen keine lebenswichtigen Einrichtungen enthalten, um bei einem späteren eventuellen U-Bahnbau wechselseitige Störungen zu vermeiden. Für die U-Bahnlinie soll später gegebenenfalls ein Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241) durchgeführt werden. Die Haltestelle Mundsburg der vorhandenen U-Bahnlinie Innenstadt - Barmbek und die der geplanten neuen Linie sollen mit einem System von Fußgängertunneln ausgestattet werden, das auch den ungefährdeten Übergang zum Einkaufszentrum Ham-

burger Straße ermöglicht. Bis zum Bau der neuen Kreuzungshaltestelle wird der Fußgängerverkehr zwischen dem Einkaufszentrum und der U-Bahn-Haltestelle Mundsburg über die in Verlängerung der Humboldtstraße verlaufende vorhandene Fußgängerbrücke abgewickelt.

Die öffentliche Grünfläche im Plangebiet nimmt eine Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg mit einer Fußwegverbindung zwischen der Humboldtstraße und dem Winterhuder Weg auf, die als Schulweg für die Kinder notwendig ist. Diese Parkanlage ist Bestandteil eines parallel zur Hamburger Straße - vom Winterhuder Weg bis zur Desenißstraße - durchgehenden öffentlichen Grünzuges, der eine Trennung zwischen dem im Aufbauplan vorgesehenen, nördlich angrenzenden Wohnbaugebiet und dem Einkaufszentrum an der Hamburger Straße erreichen soll. Zugleich und in erster Linie dient diese Parkanlage als Grünfläche für die Erholung der Bevölkerung in diesem dicht bebauten Stadtteil. Innerhalb dieser Parkanlage ist eine etwa 2 000 qm große Fläche für einen weiteren Kinderspielfeldplatz vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die einschränkenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114).

#### IV

Der Geltungsbereich ist etwa 22 900 qm groß. Hiervon entfallen auf Straßen etwa 5 900 qm (davon neu etwa 185 qm) und auf die neue Parkanlage etwa 3 750 qm.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen für die Straßenverbreiterungen durch die Freie und Hansestadt Hamburg noch etwa 165 qm erworben werden. Weitere Kosten werden durch den Bau der Straße sowie durch die Herrichtung der Parkanlage entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet).

Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

## B e g r ü n d u n g

### I

Die Änderung des Bebauungsplans Barmbek-Süd 21 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Sie hat nach der Bekanntmachung vom 19. März 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 441) öffentlich ausgelegen.

### II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.

### III

Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 21 vom 15. Mai 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 90) setzt in unmittelbarer Nähe der U-Bahn-Haltestelle Mundsburg auf Flächen nördlich der Hamburger Straße / östlich des Winterhuder Wegs Kerngebiet mit einem neunundzwanzigeschossigen, einem zweiundzwanzigeschossigen und einem zwanzigeschossigen Gebäude fest. Inzwischen wurden an der Hamburger Straße das neunundzwanzigeschossige Gebäude mit Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses sowie das zweiundzwanzigeschossige Gebäude mit Büros mit wesentlich höheren Geschossen errichtet, wobei sich für beide Baukörper etwa die gleiche Gesamthöhe ergeben hat. Das jetzt zur Ausführung anstehende Hochhaus am Winterhuder Weg soll oberhalb des vierten Vollgeschosses

vorwiegend Wohnungen enthalten und würde bei Einhaltung der festgesetzten Geschößzahl gegen die beiden südlich davon stehenden Neubauten in der Höhe stark abfallen, so daß der beabsichtigte, auf Grund eines städtebaulichen Wettbewerbs konzipierte gestalterische Zusammenhalt der Baugruppe nicht mehr gegeben wäre. Damit weiterhin ein ausgewogenes Gesamtbild für diese an exponierter Stelle in der Stadt stehende Baugruppe gesichert bleibt, soll die Zahl der Vollgeschosse des zwanziggeschossigen Gebäudes auf dreiundzwanzig erhöht und die Traufhöhe entsprechend als zwingendes Maß festgesetzt werden. Die Anhebung der Zahl der Vollgeschosse erfordert eine Neufestsetzung der Geschößfläche.

#### IV

Bei der Durchführung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.