

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Winterhude 18

**Archiv**

1. Verfahrensablauf

*12. Juni 1985*

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617; 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. N 6/79 vom 8. Juni 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 1053) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. Juni 1979 und 15. Februar 1983 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 1070, 1983 Seite 305) stattgefunden. Ursprünglich umfaßte das Plangebiet auch Flächen südlich der Körnerstraße; dieser Bereich wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Bedenken und Anregungen vom Bebauungsplanverfahren Winterhude 18 abgetrennt und das Planverfahren eingestellt.

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 westlichen Teil des Plangebiets Wohnbauflächen und für den östlichen Teil gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzung gesichert werden soll, dar. Außerdem sind die Bauflächen als Gebiete umgrenzt, in denen Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind. Am Goldbekkanal sind Grünflächen dargestellt. Goldbekkanal und Mühlenkampkanal sind als Wasserflächen gekennzeichnet.

...

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans neu geordnet werden. In diesem Zusammenhang sollen am Goldbekkanal eine wasserbegleitende öffentliche Parkanlage und zwischen der Scheffelstraße und der Gertigstraße eine Fußwegverbindung festgesetzt werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit drei- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern aus der Zeit um die Jahrhundertwende bebaut. Östlich der Dorotheenstraße sind nach dem Zweiten Weltkrieg drei dreizehngeschossige Wohnhäuser und am nördlichen Teil des Mühlenkamps ein vier- bis sechsgeschossiges Geschäfts- und Warenhaus errichtet worden. Am Mühlenkamp und am Poelchaukamp sowie in Teilbereichen an der Sierichstraße befinden sich in den Erdgeschossen der Wohngebäude Einzelhandelsbetriebe.

Die Ostseite der Dorotheenstraße zwischen Poelchaukamp und Goldbekkanal wird vorwiegend von Gewerbebetrieben genutzt. Weitere Gewerbebetriebe befinden sich auch in den anderen Baublöcken, insbesondere am Mühlenkamp und an der Dorotheenstraße. Im gesamten Plangebiet stehen noch drei Luftschutzbunker aus dem Zweiten Weltkrieg.

### 5. Planinhalt

#### 5.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisungen der allgemeinen Wohngebiete zwischen der Sierichstraße und der Dorotheenstraße entsprechen im wesentlichen dem Bestand. Dabei soll mit der fünfgeschossigen Randbebauung das diesen Bereich bestimmende

städtebauliche Bild des geschlossenen Straßenraums gesichert werden. Die Festsetzung einer Straßenrandbebauung soll auch gärtnerisch zu gestaltende Freiräume im Blockinnern sichern. Da mit der Bestandsausweisung im Bereich des Poelchaukamps eine Unterschreitung der Abstandsflächen verbunden ist, wird hier die Geschößzahl überwiegend zwingend festgesetzt. Um auf den für eine Straßenrandbebauung vorgesehenen Bauflächen bei Neubauten eine städtebaulich befriedigende Traufhöhenangleichung neuer Gebäude an die bestehende ältere Bausubstanz mit durchweg größeren Geschößhöhen zu sichern, kann eine Überschreitung der ausgewiesenen Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschöß zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1). Die Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen durch bestimmte Gebäudeteile ermöglicht eine differenzierte Gestaltung der Gebäude in Anlehnung an die im Plangebiet vorhandene Bebauung (vgl. § 2 Nummer 3). Um einige sich wesentlich in den Blockinnenbereich erstreckende Grundstücke in ihrer Ausnutzbarkeit nicht gegenüber anderen Grundstücken zu benachteiligen, wird auf den Flurstücken 372, 374 und 1674 zwischen Dorotheenstraße und Sierichstraße eine drei- und viergeschossige Bebauungsmöglichkeit vorgesehen. Die auf der rückwärtigen Fläche des Flurstücks 2833 im Blockinnenbereich vorhandene gewerblich genutzte Garagenanlage, die auch zur Aufnahme notwendiger Stellplätze für den gesamten Bereich des Plangebiets dient, soll in ihrer Funktion erhalten bleiben. Um die Errichtung von Tiefgaragen und damit das Freihalten der Blockinnenräume zu erreichen, werden Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn dabei Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Östlich der Dorotheenstraße wird die Gruppe der für das Stadtbild bedeutsamen drei Punkthäuser dem Bestand entsprechend mit jeweils 13 Geschossen übernommen und als

allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das südlich der Hochhausgruppe gelegene Flurstück 2780 kann keine Bebauung ausgewiesen werden, da hier die Garagenzufahrt für die auf dem angrenzenden Flurstück 413 genehmigte Wohnbebauung angelegt wird.

## 5.2 Reines Wohngebiet

Auf der Nordseite der Körnerstraße wurde beiderseits der Dorotheenstraße der Nutzung entsprechend reines Wohngebiet ausgewiesen. Die zweigeschossigen Gebäude auf der Westseite der Dorotheenstraße sind um die Jahrhundertwende errichtet worden und heben sich durch ihr einheitliches Aussehen von anderen Anlagen aus der gleichen Zeit ab. Sie sind von baugeschichtlicher Bedeutung, weil sie eine entscheidende Bebauungsphase des Stadtteils Winterhude repräsentieren. Typisch sind die wiederkehrenden Gliederungselemente wie die nur im Erdgeschoß auftretenden Erker, die Ornamente der Fassaden im Wechsel von Backstein- und Putzflächen im Stil des Historismus sowie die einheitliche Dachausbildung mit den vorgesetzten kleinen Giebeln. Die Gebäudegruppe bildet zusammen mit den eigenen und auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Vorgärten sowie dem reichen Baumbestand der Körnerstraße ein hervorragendes städtebauliches Ensemble, das diesen Teil der Körnerstraße von den anderen Teilen wie auch von den umgebenden Straßen in unverwechselbarer Weise hervorhebt und damit zur Charakterisierung der auf die Alster und den Langen Zug gerichteten Wohnhausbebauung in besonderem Maße beiträgt. Es handelt sich hier nicht nur um eine Abfolge von architektonisch reichgegliederten historischen Einzelfassadenbildern, sondern um eine Gebäudegruppe, die in ihrer architektonischen Einheitlichkeit und Geschlossenheit sich besonders im Stadtbild markiert und das Milieu dieses Stadtteils prägt. Deshalb wurde für diese Grundstücke

die Festlegung eines Erhaltungsbereichs nach § 39 h Absatz 1 des Bundesbaugesetzes vorgenommen. Hiernach bedürfen der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung, um die vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken 763, 762, 1044 bis 1047 und 586 der Gemarkung Winterhude auf Dauer zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 6). Die Gebietsfestlegung erfolgte aus den in § 39h Absatz 3 Nummern 1 und 2 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Gründen, weil die Erhaltung der dort befindlichen Gebäude wegen ihrer stadtgestalterischen und geschichtlichen Bedeutung erforderlich ist.

Da das auf dem Flurstück 1451 anschließende Gebäude sich nicht in das geschlossene architektonische Gesamtbild dieser Häusergruppe eingliedern läßt, wird das Flurstück 1451 nicht mit in den gekennzeichneten Erhaltungsbereich einbezogen.

### 5.3 Kerngebiet

Zwischen Poelchaukamp und Goldbekkanal wird Kerngebiet festgesetzt, um dort nicht störende arbeitsplatzintensive Betriebe anzusiedeln. Im Hinblick auf die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung sowie die angrenzenden Parkanlagen und die Kanäle werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft. Wegen des Bestandes wurde die Traufhöhe der Gebäude eingeschränkt.

Die Ausweisung der Kerngebietsflächen zwischen Mühlenkampkanal und Mühlenkamp dient vorrangig der Bestandsicherung und Entwicklung der hier vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Für Teilbereiche dieses Kerngebietes wird

auf der Grundlage von § 7 Absatz 4 Nummer 1 der Bau-  
nutzungsverordnung bestimmt, daß oberhalb eines be-  
stimmten Geschosses ausschließlich Wohnungen zulässig  
sind. Diese Festsetzung wurde in Anlehnung an die hier  
und in der Nachbarschaft vorhandene Wohnnutzung sowie  
zur Stärkung der Wohnfunktion im Stadtteil Winterhude  
getroffen. Damit wird sowohl dem städtebaulichen Anlie-  
gen zum Ausbau und zur Sicherung einer Kerngebiets-  
funktion bei Wahrung der gegebenen Infrastruktur als  
auch dem in Winterhude allgemein vorhandenen hohen  
Wohnanteil Rechnung getragen. Den Interessen der hier  
Wohnenden wird auch durch die städtebauliche Planung  
entsprochen, indem der so geschützte hohe Wohnanteil  
insbesondere Bürgern mit niedrigerem und mittlerem Ein-  
kommen Wohnraum in günstiger Lage sichert. Für den Be-  
reich Mühlenkamp 13 bis 41 ist dementsprechend eine  
ausschließliche Wohnnutzung oberhalb des ersten Voll-  
geschosses und für den Bereich Mühlenkamp 1 bis 11  
sowie Körnerstraße 2 und 4 eine solche Nutzung oberhalb  
des Erdgeschosses festgesetzt.

Auf Grund von Einwendungen wurde auf dem Flurstück 57  
die Bautiefe im Erdgeschoßbereich auf 18,0 m und in den  
darüber liegenden Geschossen - bis auf einen 3,0 m brei-  
ten Bereich an der nördlichen Flurstücksgrenze - auf  
15,0 m erweitert. Beeinträchtigungen durch Verschattun-  
gen des nördlichen Nachbargrundstücks sind dadurch aus-  
geschlossen. Grundzüge der Planung sind nicht berührt;  
die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes  
wurden beachtet.

Zwischen den Grundstücken Mühlenkamp 13 (Flurstück 393)  
und Mühlenkamp 41 wird mit Rücksicht auf den Bestand  
eine eingeschossige Überbaubarkeit der rückwärtigen  
Grundstücksflächen festgesetzt. Die Dachflächen der ein-  
geschossigen Gebäudeteile sollen als Freiflächen für die  
in den Obergeschossen der Straßenrandbebauung gelegenen  
Wohnungen begehbar hergerichtet und begrünt werden (vgl.  
§ 2 Nummer 2).

...

#### 5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Sierichstraße ist Teil einer wichtigen Straßenverbindung zwischen der Hamburger Innenstadt und den nördlichen Stadtteilen, die im tageszeitgebundenen Richtungswechselverkehr betrieben wird. Auf absehbare Zeit ist eine Veränderung der mit zwei Fahrstreifen ausgebauten Straße nicht vorgesehen. Soweit Lärmschutzmaßnahmen an den Baulichkeiten notwendig werden, sind hierfür die Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung sowie die als Technische Baubestimmung eingeführten "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109) maßgeblich. Die ausgewiesenen Straßenverbreiterungsflächen sollen der Herstellung dringend erforderlicher Parkbuchten dienen. Auf eine im Bereich der Flurstücke 370, 475 und 1498 ehemals vorgesehene etwa 80,0 m lange zusammenhängende Parkbucht wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen verzichtet, weil in absehbarer Zeit eine Straßenverbreiterung durch Herrichtung neuer Parkbuchten nicht vorgesehen ist und diese nur durch die Beseitigung vorhandener Vorgärten möglich wäre. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet. Diese Flächen befinden sich im Eigentum Hamburgs.

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Mühlenkamp entspricht dem mit der Herausnahme der Straßenbahnschienen vollzogenen gegenwärtigen Ausbau dieses Straßenzuges und berücksichtigt den erhaltenswerten Gebäudebestand. Ein endgültiger Ausbau kann erst zu einem späteren Zeitpunkt - gegebenenfalls in Verbindung mit dem langfristig beabsichtigten Straßendurchbruch am Goldbekplatz - durchgeführt werden und bedarf dann einer geänderten planungsrechtlichen Grundlage. Mit der neuen Fußwegverbindung

zwischen der Scheffelstraße und der Gertigstraße wird ein Abkürzungsweg geschaffen, der den Bewohnern der Gebiete westlich der Sierichstraße als Zuwegung zum Einkaufszentrum Mühlenkamp dienen soll, wie auch den Bewohnern der Gebiete östlich des Mühlenkamps als Zugang zum Erholungsraum der Außenalster. Dieser Fußweg ist zwischen Dorotheenstraße und Sierichstraße bereits vorhanden. Unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung ist eine realistische Anschlußmöglichkeit an den Mühlenkamp nur über das Flurstück 387 möglich. Wegen der aufgelockerten Anordnung der Hochhäuser mit den vorhandenen großzügigen Freiflächen ist die Wegeführung zwischen den Häusern Dorotheenstraße 12 und 14 zumutbar und vertretbar. Außerdem wird der Bau einer Fußgängerbrücke über den Mühlenkampkanal erforderlich. In den Bereichen der für die Fußwegverbindung notwendigen Durchgänge wird die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse oberhalb der jeweils angrenzenden Straßenebene gezählt (vgl. § 2 Nummer 4).

#### 5.5 Parkanlage/Wasserflächen

Mit der entlang des Goldbekkanals als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Parkanlage soll die Grundlage für die Realisierung eines Teilstücks der im Flächennutzungsplan beidseitig des Wasserlaufs durchgehend dargestellten Grünverbindung zwischen der Außenalster und dem Stadtpark geschaffen werden. Im Zuge der innerhalb der Parkanlage zu führenden Fußwegverbindung wird die Anlage einer Fußgängerbrücke über den Mühlenkampkanal erforderlich. Der Goldbekkanal und der Mühlenkampkanal wurden dem Bestand entsprechend übernommen.



## 5.6 Baumschutz

Soweit die im Plangebiet vorhandenen Bäume dem Baumschutz unterliegen, gelten für sie Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

## 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Winterhude in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und des Teilbebauungsplans TB 19 für die Straße Mühlenkamp vom 24. Juni 1952 (Amtlicher Anzeiger Seite 559) aufgehoben.

Für die Anlage der im Zuge der Fußwegverbindungen geplanten beiden Fußgängerbrücken über den Mühlenkampkanal ist eine Genehmigung nach § 15 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 29. November 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1977 Seite 363) erforderlich.

Der als Gemeinbedarfsfläche - Zivilschutz - festgesetzte Hochbunker auf dem Flurstück 540, Poelchaukamp 10/Ecke Dorotheenstraße, unterliegt den Bestimmungen des Gesetzes über bauliche Maßnahmen zum Schutz der Zivilbevölkerung (Schutzbaugesetz) vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656). Ohne Genehmigung der zuständigen Behörde darf das Schutzbauwerk weder beseitigt noch derart verändert werden, daß der Verwendungszweck beeinträchtigt

wird. Eingeschlossen in das Veränderungs- und Beseitigungsverbot ist auch der notwendige trümmerfreie Zuweg. Außerdem muß die Trümmerfreiheit der Bunkereingänge erhalten bleiben. Der Hochbunker auf dem Grundstück Dorotheenstraße 13 (Flurstück 2832) und der Röhrenschutzbunker Poelchaukamp 21 (Flurstück 417) / Sierichstraße 42 (Flurstück 416) unterliegen nicht mehr den Bindungen des Schutzbaugesetzes.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 164 330 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf die Straßen etwa 31 420 m<sup>2</sup>, (davon neu etwa 800 m<sup>2</sup>), auf die öffentlichen Grünflächen etwa 7 660 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 4 480 m<sup>2</sup>), auf die Wasserflächen etwa 9 140 m<sup>2</sup> und auf das Grundstück für den Zivilschutz etwa 420 m<sup>2</sup>.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen teilweise die für den ruhenden Verkehr und für die Fußwegverbindung von der Scheffelstraße zur Gertigstraße festgesetzten Flächen sowie das 1 350 m<sup>2</sup> große Flurstück 1651 für die neue Parkanlage am Goldbekkanal durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf den für die Parkanlage am Goldbekkanal benötigten Grundstücken befinden sich ein dreigeschossiges und ein fünfgeschossiges Gebäude sowie mehrere eingeschossige Anbauten. Diese Baulichkeiten werden gewerblich genutzt.

Weitere Kosten werden durch den Abbruch der Gebäude auf den für die Parkanlage benötigten Grundstücken und durch die Herrichtung der Flächen für den ruhenden Verkehr, der Parkanlage mit den Fußwegen, der öffentlichen Fußwegverbindung zwischen Scheffelstraße und Gertigstraße sowie den Neubau der Fußgängerbrücken über den Mühlenkampkanal entstehen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über die Räumung der betroffenen Grundstücke führen. Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freige-macht werden, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigungen leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Nord.

