

Begründung

zum Bebauungsplan Winterhude 20

Verzeichnis

Verzeichnis	1
1. Grundlage und Verfahrensablauf	2
2. Anlass der Planung	2
3. Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1. Flächennutzungsplan	3
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ..	3
3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.4. Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	5
3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3. Angaben zum Bestand	5
4. Planinhalt und Abwägung	6
4.1. Allgemeines Wohngebiet	6
4.2. Kerngebiet	8
4.3. Gemeinbedarf	8
4.4. Öffentliche Parkanlage	9
4.5. Straßenverkehrsflächen	9
4.6. Gehrechte	9
4.7. Wasserflächen	10
4.8. Denkmalschutz	10
4.9. Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen	10
4.10. Lärmschutzmaßnahmen	12
4.11. Bodenverunreinigungen	13
4.12. Oberflächenentwässerung	14
4.13. Bauschutzbereich	15
5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	15
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	16
7. Aufhebung bestehender Pläne	16
8. Flächen- und Kostenangaben	16

Begründung

zum Bebauungsplan Winterhude 20

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 Baugesetzbuch nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 4/95 vom 21. Juli 1995 (Amtl. Anz. S. 1721) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. August 1999 und 9. April 2001 (Amtl. Anz. 1999 S. 2532, 2001 S.1330) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung, wurde das Plangebiet um die Flächen zwischen den Straßen Krohnskamp, Poßmoorweg und Heidberg verkleinert.

2. Anlass der Planung

Mit der Planaufstellung soll die rechtliche Grundlage für Festsetzungen von Kerngebiet, für eine Erweiterung und Konzentrierung eines am Standort Poßmoorweg ansässigen Verlages, für die überwiegend bestandsgemäße Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet und einer Parkanlage sowie die nachrichtliche Übernahme des Denkmalschutzes für die Flurstücke 3152 und 3153 (alt: 3020) der Gemarkung Winterhude geschaffen werden.

Der Verlag, Grundeigentümer der Flurstücke 2794, 3291 und 3292 (alt: 2793), beabsichtigt seine geschäftlichen Aktivitäten am Standort Poßmoorweg zu konzentrieren. Das im Bebauungsplan Winterhude 14 festgesetzte Bauvolumen von 15.000 m² Geschossfläche ist für die Erweiterung nicht ausreichend. Der Verlag strebt zu dem bereits auf dem Flurstück 3292 realisierten Anteil von ca. 5.000 m² ein zusätzliches Volumen von 20.000 m² Geschossfläche und eine Erweiterung auf das Flurstück 2792 an. Dieses bisher für eine mögliche Straßenplanung freigehaltene Flurstück 2792, hat planungsrechtlich keine Bebaubarkeit. Da die Straße endgültig nicht mehr gebaut werden soll, ist eine Nutzung und Verdichtung in dieser hochwertigen innerstädtischen Lage geboten.

Hierzu wurde im August 1998 ein konkurrierendes Gutachterverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis durch den neuen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Der Goldbekhof (Flurstücke 3152 und 3153) ist als Denkmal geschützt. Die Realisierung der im Bebauungsplan Winterhude 14 neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit Freizeiteinrichtungen ist in den festgesetzten Baugrenzen nicht möglich und soll sich an dem denkmalgeschützten Bestand des Goldbekhofes orientieren. Dadurch kann die im bisher geltenden Bebauungsplan Winterhude 14 festgesetzte Parkanlage nicht mehr umgesetzt werden. Als Ausgleich für die Parkanlage soll eine neue Wegeverbindung durch den Block Poßmoorweg-Moorfuhrweg-Dorotheenstraße gesichert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen, Grünflächen (entlang Goldbekkanal) und Wasserflächen dar.

Die durch die Ausweisung von Kerngebiet, gegebene Abweichung von der vorgenannten Darstellung des Flächennutzungsplans hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuches. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Kerngebietsflächen teilweise bereits bestehende Kerngebietsnutzung umfassen. Die Abweichungen entsprechen etwa denen im geltenden Bebauungsplan Winterhude 14. Insgesamt ist die Größe des Kerngebiets gering und liegt unterhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Festsetzungen.

3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Gewässerlandschaft“, „Parkanlage“ und „Etagenwohnen“, sowie die milieübergreifenden Funktionen „Grüne Wegeverbindung“, „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume „übrige Fließgewässer“ (3a), „Parkanlage“ (10a) und „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dar.

3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Winterhude 14 vom 20. Juni.1978 (HmbGVBl. S. 205) :

- Allgemeines Wohngebiet, ein bis fünfgeschossig im Bereich Poßmoorweg – Moorfuhrweg – Parkanlage am Goldbekkanal.
- Allgemeines Wohngebiet, vier und zehngeschossig im Bereich Dorotheenstraße – Goldbekkanal.
- Kerngebiet, ein bis sechsgeschossig, Geschossfläche 15000m², Grundfläche 7000m² im Bereich Poßmoorweg – Dorotheenstraße
- Kerngebiet, ein und dreigeschossig, Geschossflächenzahl 1,0 , Grundflächenzahl 0,5 im Bereich Dorotheenstraße.
- Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Freizeiteinrichtung (FHH) Goldbekhof.
- Parkanlage (FHH) am Goldbekkanal
- Vorhandene Wasserfläche (Goldbekkanal)
- Straßenverkehrsflächen

Denkmalschutz:

Der „Goldbekhof“ (Flurstücke 3152 und 3153) ist als Denkmal geschützt.

Bauschutzbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gemäß Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. August 2002 (BGBl. I S. 3355).

Altlastenverdacht:

Die Grundstücke Dorotheenstraße 68 bis 82 (Flurstücke 2663, 2664, 2665, 2670, 2671 und 2672) und Moorfuhrweg 9 (Flurstücke 3152 und 3153) sind im Altlasthinweiskataster als Altstandort registriert.

3.1.4. Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921)

3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Zeitraum von August 1998 bis Februar 1999 wurde vom ansässigen Verlag ein konkurrierendes Gutachterverfahren durchgeführt. Mit diesem Wettbewerb wurden die städtebaulichen und architektonischen Grundlagen für die beabsichtigte Konzentrierung und Erweiterung des Verlages am Standort Poßmoorweg ermittelt.

Für das Plangebiet wurden im August 1995 (Flurstück 2792) ein Bodengutachten sowie im Februar 2000 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt.

3.3. Angaben zum Bestand

Südöstlich Heidberg und nördlich Poßmoorweg auf den Flurstücken 830, 655, 2629, 278 und 709 ist Wohnnutzung in ein- und viergeschossiger geschlossener Bebauung mit zwei Friseurbetrieben, einem Imbiss und einer Musikschule im Erdgeschoss vorhanden.

Südöstlich Poßmoorweg und nordöstlich Moorfuhrweg auf Flurstück 2910 ist Wohnnutzung in Gebäuden mit vier- und fünfgeschossiger geschlossener Bauweise vorhanden.

Ecke Poßmoorweg/ Moorfuhrweg auf Flurstück 2909 ist ein KFZ-Handel in einer eingeschossigen offenen Bebauung sowie eine Tiefgarage vorhanden.

Nordöstlich Moorfuhrweg entlang des Goldbekkanals auf dem städtischen Flurstück 3027 befindet sich eine öffentliche Parkanlage.

Südwestlich Moorfuhrweg am Goldbekkanal auf den städtischen Flurstücken 3152 und 3153 (Moorfuhrweg 9) ist die Gemeinbedarfsnutzung des Kulturzentrums „Goldbekhof“ und ein Restaurant in zwei- und dreigeschossiger Bebauung untergebracht. Die gesamte Anlage steht unter Denkmalschutz.

Östlich Dorotheenstraße entlang des Goldbekkanals auf den Flurstücken 2670, 2672, 2671 und 2664 ist Wohnnutzung in viergeschossiger geschlossener Bebauung vorhanden. Im Erdgeschoss auf Flurstück 2671 befindet sich eine Arztpraxis.

Östlich Dorotheenstraße auf Flurstück 2663 ist Wohnnutzung in einem zehngeschossigen Gebäude offener Bebauung und eine Tiefgarage vorhanden.

Östlich Dorotheenstraße auf Flurstück 2665 befindet sich Büronutzung in dreigeschossiger offener Bebauung mit einer Tiefgarage .

Östlich Dorotheenstraße auf dem städtischen Flurstück 2792 und auf Teilen der Flurstücke 3291 und 3292 ist ein KFZ-Handel z.T. in eingeschossiger offener Bebauung untergebracht.

Südlich Poßmoorweg auf den Flurstücken 3291, 3292 und 2794 ist Büronutzung (Verlag) in ein bis sechsgeschossiger Bebauung angesiedelt. Eine ebenerdige Stellplatzanlage für ca. 110 PKW befindet sich auf dem Flurstück 2794 und auf den südlichen Teilen der Flurstücke 3291 und 3292.

Im Plangebiet sind je eine Netzstation auf den Flurstücken 278 und 2910, sowie Fernwärmeleitungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG vorhanden.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Allgemeines Wohngebiet

Zwischen Heidberg und Poßmoorweg ist viergeschossige geschlossene Baukörperausweisung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Südlich Heidberg auf den Flurstücken 2629 und 655 ist viergeschossige geschlossene Baukörperausweisung mit einer GRZ von 0,9 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung mit geringfügiger Erweiterungsmöglichkeit.

Die Überschreitungen der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) durch die Grundflächenzahlen von 0,6 und 0,9 und durch die sich aus der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse ergebenden Geschossflächenzahlen von bis zu 3,0 (Flurstücke 2629 und 655) sind städtebaulich vertretbar, da der Bestand in seiner vorhandenen Blockrandstruktur vorrangig gesichert werden soll. Aufgrund der vorhandenen ausreichenden Freiräume im Blockinneren werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da keine wesentliche weitere Verdichtung über den vorhandenen Bestand erfolgen kann. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßen ausreichend befriedigt.

Auf den Flurstücken 2629 und 278 im Bereich der vorhandenen eingeschossigen Bebauung ist die Geschosszahl auf vier Geschosse festgesetzt. Diese Maßnahme dient zur Abschirmung des Verkehrslärms und zur Beruhigung des Blockinnenbereichs .

Zwischen Poßmoorweg und der Parkanlage nordwestlich des Goldbekkanals ist auf Flurstück 2910 vier- und fünfgeschossige geschlossene Baukörperausweisung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Gebäudetiefe ist mit 15m festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauung. Mit der Festsetzung der Gebäudetiefe von 15m soll die Gebäudetiefe der vorhandenen Bebauung mit ihren tieferen Kopfbauten abgesichert werden und der Spielraum für eine zeitgemäße Grundrissgestaltung einer neuen zukünftigen Wohnbebauung gegeben werden.

Im Eckbereich Poßmoorweg/ Moorfuhrweg auf Flurstück 2909 (Moorfuhrweg 4) ist fünfgeschossige geschlossene Baukörperausweisung mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die vorhandene Bebauung ergänzt und als zu den Straßenseiten geschlossener Block abgerundet werden. Es soll zum einen im Kreuzungsbereich der Blockrand neu gefasst und zum anderen der Blockinnenbereich vom Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Die Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung durch die Grundflächenzahl von 0,5 ist städtebaulich vertretbar, da lediglich eine Anpassung an den Bestand der benachbarten Grundstücke in seiner vorhandenen Blockrandstruktur erfolgen soll. Aufgrund der vorhandenen ausreichenden Freiräume im Blockinneren werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Vielmehr können durch die Blockrandschließung der Blockinnenbereich vom Verkehrslärm besser abgeschirmt und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert werden. Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da nur eine geringfügige weitere Verdichtung über den vorhandenen Bestand erfolgen kann. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßen ausreichend befriedigt.

Auf dem Flurstück 2663 (Dorotheenstraße 80) ist eine zehngeschossige offene Baukörperausweisung mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit soll die vorhandene Wohnnutzung in ihrem Bestand gesichert werden. Die Unterschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung durch die Grundflächenzahl von 0,3 sowie die Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes durch die vorhandene Geschossfläche mit einer Geschossflächenzahl von annähernd 2,6 sind vertretbar. Mit der Bestandsicherung des zehngeschossigen Hochhauses werden aufgrund der vorhandenen ausreichenden Freiräume um das Gebäude die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da keine weitere Verdichtung über den vorhandenen Bestand erfolgen kann und ein relativ hoher Anteil unversiegelter Bodenflächen erhalten werden kann. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßen ausreichend befriedigt.

Im Eckbereich Dorotheenstraße/ Goldbekkanal auf den Flurstücken 2664, 2670, 2671 und 2672 ist viergeschossige geschlossene Baukörperausweisung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Gebäudetiefe ist mit 13m festgesetzt. Damit soll die vorhandene Wohnnutzung in ihrem Bestand gesichert werden. Mit der Festsetzung der Gebäudetiefe von 13m soll der Spielraum für eine zeitgemäße Grundrissgestaltung einer neuen zukünftigen Wohnbebauung gegeben werden.

In § 2 Nummer 3 Satz 1, ist festgesetzt, dass in den Wohngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Damit werden die Freiflächen in den Blockinnenräumen der Wohngebiete von Kfz-Verkehr freigehalten. Die Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm und Luftimmissionen soll somit vermieden und die freibleibenden Flächen sollen als Freizeitflächen angemessen gestaltet werden können.

Zur Sicherung des geplanten Gehwegnetzes durch den Block (Dorotheenstraße – Moorfuhrweg) ist über das Flurstück 2671 ein Gehrecht festgesetzt.

4.2. Kerngebiet

Im Bereich Poßmoorweg/ Moorfuhrweg/ Dorotheenstraße auf den Flurstücken 2792, 3291, 3292 und 2794 ist Kerngebiet in sechs- und viergeschossiger geschlossener Bauweise im Rahmen einer Flächenausweisung mit einer GRZ von 0,6 und einer maximalen Geschossfläche (GF) von 24000 m² festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung des Wettbewerbsergebnisses, mit dem die städtebaulichen und architektonischen Grundlagen für die beabsichtigte Konzentrierung und Erweiterung eines Verlages am Standort Poßmoorweg geschaffen wurden. Neben dem vorhandenen Verlagsgebäude (Poßmoorweg 6) auf Flurstück 3292 (alt: 2793) mit ca. 5400 m² GF, sollen zusätzlich 18400 m² GF in einem vier- bis sechsgeschossigen Neubau errichtet werden. Dabei sollen auch Teile des Verlages, die zur Zeit noch im Bereich Heidberg untergebracht sind, auf diesen benachbarten neuen Standort verlagert und konzentriert werden. Die Anzahl der Geschosse orientiert sich dabei an den städtebaulichen Gegebenheiten der Nachbarbebauung.

Zur Sicherung des geplanten Gehweges durch den Block (Dorotheenstraße – Moorfuhrweg) ist auf den Flurstücken 2792 und 2794 ein Gehrecht festgesetzt. Darüber hinaus gehende Wegeverbindungen auf dem Verlagsgelände sollen im Rahmen eines Vertrages geregelt werden.

Auf dem Flurstück 2665 (Dorotheenstraße 82) ist eine dreigeschossige Baukörperausweisung mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit soll das vorhandene Bürogebäude im Bestand planungsrechtlich abgesichert werden.

4.3. Fläche für den Gemeinbedarf

Im südwestlichen Eckbereich Moorfuhrweg/ Goldbekkanal, auf den städtischen Flurstücken 3152 und 3153, ist ein- bis dreigeschossige Baukörperausweisung auf einer Fläche als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturzentrum Goldbekhof“ und einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Damit sollen die Freizeit-, Kommunikations- und Beratungseinrichtungen des Kulturzentrums „Goldbekhof“ in den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden planungsrechtlich abgesichert werden. Die im geltenden Bebauungsplan Winterhude 14 hier entlang des Goldbekkanals vorgesehene Parkanlage kann daher nicht mehr als Planungsziel aufrecht erhalten werden. Die öffentliche Zugänglichkeit des Bereichs ist auch bei der vorhandenen Nutzung gegeben. Dabei soll ein Anschluss an das nördlich angrenzende Gehrecht möglich sein. Mit der GRZ von 0,8 werden neben der vorhandenen Bebauung auch die vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsflächen berücksichtigt.

An dem am Kanal stehenden vorhandenen Gebäude des „Goldbekhofs“ grenzt im Norden eine 7m tiefe, eingeschossige Baukörperausweisung. Damit soll die bereits geplante Erweiterung des vorhandenen Gebäudes planungsrechtlich abgesichert werden.

4.4. Öffentliche Parkanlage

Nordwestlich des Goldbekkanals und östlich des Moorfurthweges, auf einem Teil des städtischen Flurstücks 3027 , ist eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Damit soll die bestehende, kanalufer-begleitende Parkanlage in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

4.5. Straßenverkehrsfläche

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Dorotheenstraße, des Poßmoorweges, des Moorfuhrweges und der Straße Heidberg reichen zur Erschließung der Bauflächen aus und werden in ihrem Bestand entsprechend der vorhandenen Situation festgesetzt.

Die Straßenplanung für das bisher freigehaltene Flurstück 2792 wird endgültig nicht mehr weiter verfolgt. Im geltenden Bebauungsplan Winterhude 14 wurde diese Fläche (Flurstück 2792) lediglich von der Bebauung freigehalten; eine planungsrechtliche Absicherung dieser Straßenplanung erfolgte jedoch nicht.

Das bisher freigehaltene Flurstück 2792 soll somit einer Nutzung und Verdichtung in dieser hochwertigen innerstädtischen Lage zugeführt werden.

4.6. Gehrechte

In § 2 Nummer 2 ist geregelt, dass das festgesetzte Gehrecht auf den Flurstücken 2671, 2792 , und 2794 die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden. Damit soll eine Wegeverbindung durch den Block planungsrechtlich gesichert werden. Das Gehrecht soll über die Flurstücke 2792 und 2794, nördlich des Kulturzentrums Goldbekhof und über Flurstück 2671, auf dem nördlich vorhandenen Zugang zu den Häusern Dorotheenstraße 74 bis 78 durch den Block führen. Der Block zwischen den Straßen Poßmoorweg/ Moorfuhrweg und Dorotheenstraße soll dadurch für die Allgemeinheit durchlässig gemacht werden.

Außerdem war im geltenden Bebauungsplan Winterhude 14 ein Fußweg am Nordufer des Goldbekkanals festgesetzt, der wegen der vorhandenen Grünsubstanz, Gebäudebestand und der Lage auf der Böschungsfäche nur mit sehr hohem Aufwand herstellbar wäre. Das Gehrecht soll einen Ersatz für diese aufgegebene Wegeverbindung und Parkanlage des alten Planrechts darstellen. Die Breite des Gehrechtes von 4m ist so gewählt, dass Fußgänger und Radfahrer den Weg gemeinsam benutzen können.

4.7. Wasserfläche

An der Südgrenze des Plangebiets (Flurstücke 1179, 723 und 1181) wird der Goldbekkanal entsprechend dem vorhandenen Bestand nachrichtlich als Wasserfläche übernommen.

4.8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind die zwei - und dreigeschossigen Gebäude des „Goldbekhofes“ auf den Flurstücken 3152 und 3153 als denkmalgeschützte Gesamtanlage nachrichtlich übernommen worden. Die Gesamtanlage ist in die Denkmalliste unter der Nummer 1009 am 2. März 1993 (Amtl.Anz. S. 473) eingetragen. Die Gesamtanlage in den Grenzen der Flurstücke 3152 und 3153, bestehend aus den Gebäuden, der Hoffläche und der Uferbefestigung, ist von hoher geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Hier gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 255).

Das Fabrikgelände des sogenannten Goldbekhofes in Winterhude stellt das Areal der ehemaligen Desinfektionsmittelfabrik von Schülke & Mayr dar. Diese Firma wurde 1889 gegründet und produzierte bis 1963 an dem Ort. Heute wird der Gebäudekomplex vor allem von dem Trägerverein des Goldbekhauses für diverse kulturelle Aktivitäten genutzt. Die Gebäude des Betriebes signalisieren mit ihrer Backsteinarchitektur, der Belegenheit an der Kanalkreuzung und der entstehenden Hofsituation die ursprüngliche industrielle Funktion sehr deutlich. Unterstrichen wird dies durch die gute Wahrnehmbarkeit und die hohe Präsenz der Gesamtanlage im Stadtbild. Besonderes Gewicht hat das Ensemble auch durch die Firmen- und Produktionsgeschichte selbst durch die Erfindung des Universaldesinfektionsmittels "Lysol", welches schon bei der Choleraepidemie des Jahres 1892 in Hamburg eine weitere Ausbreitung der Seuche verhinderte.

4.9. 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 (HmbGVBl. S. 167).

Auf den Flurstücken 3152, 2663, 2671 und 2910 sind erhaltenswerte Einzelbäume vorhanden, die durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Die Bäume sind von raum- und stadtbildprägender Bedeutung.

In § 2 Nummer 3 Satz 2 ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die durch eine Tiefgarage entstehende Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht als Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen und eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht wird.

In § 2 Nummer 4 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch bei einer Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Dies gilt insbesondere für die städtebaulich wichtige Durchgrünung der Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen.

In § 2 Nummer 6 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die gemäß Grundflächenzahl verbleibenden nicht bebauten oder befestigten Flächen ökologisch und visuell wirkungsvoll bepflanzt werden. Insbesondere soll die Biotopvielfalt erhöht werden, um trotz der zusätzlichen Bebauung Lebensräume für Pflanzen und Kleintiere zu schaffen bzw. zu erhalten. Diese Bestimmungen sichern eine ökologische und optisch wirkungsvolle Bepflanzung der Freiflächen.

In § 2 Nummer 7 ist festgesetzt, dass für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll das durch die städtebaulich relevanten Bäume geprägte Stadtbild und der Vegetationsanteil erhalten und gesichert werden. Mit dem Ausschluss von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich sollen wachstumsbehindernde Eingriffe an den Bäumen weitgehend vermieden werden. Abgrabungen und Geländeaufhöhungen im Kronenbereich schädigen den Wurzelbereich, sie beeinträchtigen damit die Wachstums- und Lebensbedingungen der Bäume und sind deshalb unzulässig.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, dass für anzupflanzende Bäume standortgerechte einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden sind. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.

Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Die Festlegung von Mindestgrößen ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit landschaftsplanerisch wirksame Strukturen herzustellen. Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass bei Abgang des erhaltenswerten Gehölzbestandes Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes entsprechen und diesen in seiner Quantität langfristig sichern.

4.10. Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch den Fahrverkehr auf dem Poßmoorweg und dem Moorfuhrweg stark lärmbelastet. Eine lärmtechnische Untersuchung vom Februar 2000 hat ergeben, dass die Immissionsbelastungen planerische Schutzmaßnahmen erfordern.

Für die vorhandene und neue Bebauung entlang Poßmoorweg und Moorfuhrweg bleibt die Lärmbelastung unverändert stark. Die Gebäude am Poßmoorweg/Heidberg sind stärkeren Verkehrsbelastungen ausgesetzt, verfügen aber auch über lärmabgewandte Seiten.

Das geplante neue vier- bis sechsgeschossige Verlagsgebäude zwischen Poßmoorweg und Dorotheenstraße wirkt auf die Häuser in der Dorotheenstraße pegelmindernd, was auf die Abschirmwirkung des großen Gebäudes gegenüber dem Verkehr im Poßmoorweg zurückzuführen ist. Auf die Häuser im Poßmoorweg (Wohngebäude gegenüber Verlagsneubau) wirkt das Gebäude durch Reflexionswirkung tagsüber geringfügig pegelerhöhend,

Der vorhandene Parkplatz des Verlages (Flurstücke 3291, 3292 und 2794) zwischen Moorfuhrweg und Dorotheenstraße mit Lieferverkehr, bzw. die geplante Tiefgaragenausfahrt haben gegenüber der vorhandenen Verkehrsbelastung der Straßen keinen errechenbaren Anteil am Lärmpegel, die geplante Tiefgarage würde darüber hinaus pegelreduzierend wirken, weil Startvorgänge und Türeenschlagen nicht mehr zum allgemeinen Anlagengeräusch beitragen.

Das neu ausgewiesene fünfgeschossige Wohngebäude Poßmoorweg/Moorfurthweg (Flurstück 2909) verbessert die Lärmsituation im Innenbereich des dann geschlossenen Blocks, ist aber selbst außen stark lärmbelastet. Hier wird es erforderlich, lärmempfindliche Nutzungen durch geeignete Grundrissgestaltung in den Innenbereich zu verlegen. Dies wird auch für die Umnutzung der Verlagsnutzung im Bereich Heidberg erforderlich.

Insgesamt ergibt sich, mit Ausnahme des Blocks zwischen Poßmoorweg und Heidberg eher eine Verbesserung der Lärmbelastungen für die Wohngebiete.

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 Lärmpegel zu gelangen. Die örtli-

chen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Trassenführung der Straße zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden, sind wegen der nur gering verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten.

Für den stark belasteten Bereich zwischen Poßmoorweg und Heidberg auf den Flurstücken 2629 und 278 im Bereich der vorhandenen eingeschossigen Bebauung ist zur Abschirmung des Verkehrslärms und zur Beruhigung des Blockinnenbereichs der Block als viergeschossiger geschlossener Block festgesetzt. Darüber hinaus kann ein wirksamer Schutz gegen Straßenverkehrslärm nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang Poßmoorweg und Moorfuhrweg und durch die Anordnung der Neubebauung erreicht werden.

Um eine vom Straßenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung von Wohn- und Schlafräumen zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 1 festgesetzt, dass in den Wohngebieten entlang der Straßen Poßmoorweg, Heidberg, Dorotheenstraße und Moorfuhrweg 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 die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

4.11. Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort einer ehemaligen chemischen Fabrik, der sich über die Flurstücke 2792, 3291, 3292, 2665, 2663, 2670, 2672, 2664 und 2671 erstreckt. Durch intensive Baumaßnahmen auf fast allen Flurstücken, bei denen keine Bodenverunreinigungen angetroffen bzw. bereits beseitigt (Flurstück 2665) wurden, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Dies gilt nicht für das Flurstück 2792.

Hier durchquert das 1960 verfüllte ehemalige Kanalbett des Mühlenkampkanals das Plangebiet. Vor diesem Hintergrund wurden auf dem Flurstück 2792 neunzehn Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 4 m bis max. 6 m niedergebracht und drei Pegel zur Überwachung des Stau- bzw. Grundwassers gesetzt.

Die Schichtabfolge im Untersuchungsgebiet gliedert sich in eine sandige Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 3 m, die von Sanden, Torf und Mudden unterlagert wird. An der Basis folgt in einer Tiefe von 3 m bis 20 m unter der Geländeoberkante Geschiebemergel.

An 27 ausgesuchten Proben wurden die Parameter Kohlenwasserstoffe (KW), extrahierbare organische Kohlenwasserstoffe (EOX), Arsen und Schwermetalle (Blei, Kupfer, Zink, Cadmium, Quecksilber, Chrom und Nickel) untersucht. Die Parameter polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), polychlorierte Biphenyle (PCB) und einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTXE) wurden darüber hinaus an auffälligen Bodenproben untersucht. Weiterhin wurden Wasserproben aus Stau- bzw. Grundwasserpegeln ebenfalls auf die genannten Parameter untersucht.

Die untersuchten Parameter sowohl der Wasser- als auch Bodenproben sind weitgehend unauffällig. Vereinzelt treten leicht erhöhte Gehalte für die Elemente Blei, Cadmium und Zink in Bodenproben auf, die für die festgesetzte Kerngebietsausweisung nicht relevant sind. An einem Pegel zeigt sich eine geringfügige Beeinflussung des Stau- bzw. Grundwassers durch Blei, Zink und AOX, die ebenfalls für die geplante Bebauung unbedeutend sind.

Ein weiterer Altstandort, der sich auf den Flurstücken 3152 und 3153 befindet, wurde bereits saniert.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen bodenuntypische Gerüche oder Verfärbungen im Untergrund festgestellt werden, ist das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirkes zu benachrichtigen.

Für die Kanalsedimente besteht der Verdacht auf die Ablagerung von Kampfmitteln. Aus diesem Grund ist der Bereich vor dem Beginn von Baumaßnahmen von der zuständigen Dienststelle der Innenbehörde (Kampfmittelräumdienst) auf die Ablagerungen von Kampfmitteln zu prüfen.

4.12. Oberflächenentwässerung

Entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, soll das durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

In § 2 Nummer 5 ist deshalb festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Damit wird einer durchgehenden Versiegelung entgegengewirkt und eine Verbesserung der Versickerung des Regenwassers in den Baugebieten erreicht. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Auf den Flurstücken 3152 und 3153 ist nordöstlich der vorhandenen Gebäude des Goldbekhofes eine vorgesehene unterirdische Abwasserleitung gekennzeichnet. Mit dieser Leitung soll der nördlich angrenzenden Kerngebietenutzung (Verlag) die Möglichkeit eröffnet werden, das anfallende Oberflächenwasser direkt in den Goldbekkanal einleiten zu können, um das vorhandene Mischwassersiel zu entlasten.

4.13. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. August 2002 (BGBl. I S. 3355). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden weitgehend bestandsgemäße Ausweisungen getroffen. Bis auf die Flurstücke 2792, 3291, 3292, 2794 ist die städtebauliche Plangebietsentwicklung so gut wie abgeschlossen. Eine erhebliche zusätzliche Bebauung ist seitens des Verlags vorgesehen. Dieser Bereich ist derzeit wenig bebaut, aber weitgehend befestigt und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt. Der Begrünungsanteil ist gering. Gegenüber der Ausweisung im geltenden Bebauungsplan Winterhude 14, ist die mögliche Grundstücksversiegelung geringfügig erhöht. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Festsetzung, wonach 10 vom Hundert der Grundstücksfläche mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, wird eine im städtischen Raum angemessene Mindestbegrünung im qualitativen Sinne gesichert.

Eine erhebliche oder nachhaltige ökologische Beeinträchtigung des Plangebietes, die nicht auch schon nach geltendem Planrecht zulässig gewesen wäre, wird daher mit diesem Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Der optische Eindruck der Baufläche um den Verlag verändert sich bei Realisierung der aktuellen Planung erheblich. Die derzeitige Lücke im Stadtgefüge wird durch hohe und langgestreckte Baukörper geschlossen. Es kann von einer qualitätsvollen Bebauung ausgegangen werden, die über einen Wettbewerb erarbeitet wurde. Die optische Veränderung der Stadtlandschaft führt zu einem veränderten, in diesem Bereich dichter Bebauung jedoch richtigen neuen Stadt- und Landschaftsbild.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Winterhude 14 vom 20. Juni 1978 (HmbGVBl. S. 205) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 53050 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 8410 m², auf Flächen für den Gemeinbedarf etwa 5070 m² und auf öffentliche Grünflächen etwa 1680 m².

Bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg Kosten für den Erwerb des Gehrechts und die Erweiterung der Gemeinbedarfsnutzung.