

## Begründung

zum Bebauungsplan Winterhude 36/Alsterdorf 18

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 267). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß N 1/97 vom 10. Februar 1997 (Amtlicher Anzeiger Seite 385) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23. Januar 1997 und 16. Juli 1997 (Amtlicher Anzeiger 1997 Seite 299 und Seite 1651) stattgefunden.

### 2. Anlaß der Planung

Aufgrund der Asbestbelastung des Polizeipräsidiums am Berliner Tor beschlossen der Senat und die Bürgerschaft nach Abschluß der Untersuchung von Sanierungs- und Neubaumöglichkeiten den Neubau eines Polizeipräsidiums in Winterhude. Nach konkretisierter Planung sollen etwa 48.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ergänzt durch weitere Nutzungen für insgesamt etwa 1.800 Mitarbeiter realisiert werden. Nordöstlich des Polizeipräsidiums soll eine Kerngebietsfläche für eine Büronutzung mit etwa 10.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche gesichert werden, die für Nutzungen außerhalb der Polizei zur Verfügung stehen wird. Die auf der Fläche der geplanten Neubebauung vorhandenen Werkstattnutzungen (Hallen und Garagen) sollen als neu zu errichtendes Service-Center der Polizei (Lager/Werkstatt) und Technische Krafffahrzeug-Zentralstelle (Landesbetrieb Verkehr) auf die Stellplatzfläche östlich der Carl-Cohn-Straße verlagert werden, die auch als Stellplatzanlage für die "Sporthalle Hamburg" bei Großveranstaltungen genutzt wird. Die südlich des geplanten Polizeipräsidiums vorhandenen Einrichtungen der Bereitschaftspolizei sollen bestandsmäßig gesichert und dem Denkmalschutz unterstellt werden. Die östlich Carl-Cohn-Straße, südlich der Bahn vorhandene Wohnnutzung soll

mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden. Entlang der Bahnanlage soll eine öffentliche Fußwegeverbindung als Teilstück des überörtlichen Fußwegenetzes geschaffen 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung „Polizei“ sowie im östlichen Bereich einen Streifen als Grünfläche dar. Im nördlichen Plangebiet ist eine Bahntrasse gekennzeichnet. Die durch die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet und Kerngebiet gegebene Abweichung von der vorgenannten Darstellung des Flächennutzungsplans hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Wohnbaufläche überwiegend bereits bestehende Wohnnutzungen erfaßt und - wie auch die Kerngebietsfläche - die Neufestsetzung auf einer örtlich untergeordneten Fläche beinhaltet. Insgesamt sind die Größen der Wohnbaufläche und der Kerngebietsfläche gering und liegen innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Festsetzungen.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für das Plangebiet Flächen für öffentliche Einrichtungen sowie im östlichen Bereich einen Streifen als Grünfläche dar.

##### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Im Baustufenplan Winterhude in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) ist das Plangebiet als Wohngebiet (W 3 g)

festgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebiets weist der Bebauungsplan Winterhude 25 vom 8. März 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 76) Straßenverkehrsfläche aus. Im südlichen Teil des Plangebiets weist der Teilbebauungsplan 478 vom 12. Oktober 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 459) neue Straßenverkehrsflächen aus. Das Flurstück 2711 ist im westlichen Bereich mit einer Baulast für Stellplätze belegt. Im nördlichen Bereich um die ehemalige Tankstelle herum wurden Bodenverunreinigungen festgestellt.

### 3.2 Andere planerische Tatbestände

Für den Neubau des Polizeipräsidiums wurde 1996 ein europaweiter Investorenwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis Grundlage des Bebauungsplans ist. Außerdem wurden 1997 ein Verkehrsgutachten, eine lärmtechnische Untersuchung und ein Bodengutachten erstellt.

### 3.3 Angaben zum Bestand

Flurstück 2711: Auf dem Grundstück wird z.Zt. das neue Polizeipräsidium errichtet. Im Norden des Grundstücks befinden sich noch Garagen und Hallen, die z.Zt. als Baustellen-Einrichtungen dienen und nach Fertigstellung des Polizeipräsidiums abgerissen werden. Im Süden des Grundstücks sind zwei- und dreigeschossige Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude der Bereitschaftspolizei, Stellplätze, ein Parkplatz und Rasenflächen vorhanden. An der südwestlichen Grenze des Grundstücks steht ein eingeschossiges Gewächshaus. Auf dem ehemaligen Parkplatz östlich der Carl-Cohn-Straße ist das dreigeschossige Service-Center der Bereitschaftspolizei bereits realisiert. Der Bau des Polizeipräsidiums und des Service-Centers erfolgen auf der Grundlage von Vorweggenehmigungen gemäß § 33 Absatz 1 des Baugesetzbuchs.

Flurstück 2724 (Carl-Cohn-Straße 30): Ein fünfgeschossiges Gebäude, das als Wohnheim u.a. für Polizeianwärter genutzt wird.

Flurstück 2453 (Carl-Cohn-Straße 36/38): Zwei zweigeschossige Gebäude des Technischen Hilfswerks (THW) Geschäftsbereich Hamburg sowie Ortsverband Bezirk Hamburg-Nord. Es handelt sich dabei um Unterkunftsgebäude mit Leitstelle, Aufent-

haltsraum, Schulungsräumen, Sanitär-Einrichtungen für die freiwilligen Helfer des THW. Außerdem ein Garagengebäude des THW, in dem Einsatz- und Bergungsfahrzeuge untergebracht sind (Großgaragen). Weiterhin befinden sich auf dem Flurstück sechs zweigeschossige Reihenhauszeilen mit je drei Häusern pro Zeile. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Bundes.

Flurstück 3092: Ein eingeschossiges Gebäude, genutzt vom Landeskriminalamt.

Flurstück 2690: Trasse der Deutschen Bahn AG

Flurstück 2174: Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hindenburgstraße) mit einem ca. 20 m breiten Streifen Straßenbegleitgrün auf der Westseite.

Durch das Plangebiet verläuft von Ost nach West im mittleren Bereich der Bereitschaftspolizei eine Fernwärmeleitung. In der Carl-Cohn-Straße (Gehweg-Ostseite) verläuft eine 110 KV-Leitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

#### 4. Planinhalt

##### 4.1 Allgemeines Wohngebiet

Durch die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet in viergeschossiger geschlossener Bauweise im Eckbereich Carl-Cohn-Straße/Bahnanlagen soll die hier als Reihensiedlung vorhandene Wohnnutzung gesichert sowie Entwicklungsspielräume für langfristige Verdichtungen berücksichtigt werden. Die Festsetzung von vier Vollgeschossen sowie die die Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes für Wohngebiete nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), ausschöpfende Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 1,2 orientieren sich an der Dichte der benachbarten Nutzungen. Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise kann bei einer Neubebauung auf eine an Lärmschutzkriterien orientierte Gebäudeanordnung hingewirkt werden (siehe auch Ziffer 4.13).

Die vorhandenen Einrichtungen des Technischen Hilfswerks haben Bestandsschutz. Eine Verlagerung an einen geeigneten Ersatzstandort ist nur langfristig realisierbar.

Der dem bisherigen Planungsrecht entsprechenden Wohngebietsausweisung auf dieser Fläche wurde der Vorrang eingeräumt, weil auf diesen Flächen teilweise bereits Wohnnutzung vorhanden ist und aufgrund der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn-Haltestelle Alsterdorf) eine langfristige Erweiterung der Wohnnutzung auf die mit Einrichtungen des Technischen Hilfswerks bebauten Flächenanteile ermöglicht werden soll. Lärmbeeinträchtigungen durch die angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen sind nicht zu erwarten, weil die Stellplätze des östlich angrenzenden neuen Polizeipräsidiums in einem um ca. 1 m abgesenkten Erdgeschoß untergebracht werden und zwischen dem allgemeinem Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Außerdem wird die an der Carl-Cohn-Straße belegene Zufahrt zur Gemeinbedarfsfläche ausschließlich als Zufahrt und nicht als Ausfahrt genutzt werden (vgl. Ziffer 4.3).

#### 4.2 Kerngebiet

Im nordöstlichen Eckbereich des Plangebiets mit Anschluß an die Hindenburgstraße sollen durch die Festsetzung von Kerngebiet mit zwölf Vollgeschossen, durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschoßfläche von 10.600 m<sup>2</sup>, die einer Geschoßflächenzahl von etwa 3,0 entspricht, und mit einer Grundflächenzahl von 0,6 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bürogebäude geschaffen werden, das an dieser Stelle eine städtebauliche Abrundung mit dem geplanten Neubau des Polizeipräsidiums und der in der Umgebung östlich der Hindenburgstraße vorhandenen Bauhöhenentwicklung ermöglicht. Die Ausschöpfung der nach der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete zulässigen Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes der Geschoßflächenzahl ist im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zu einem Schnellbahn-Haltepunkt vertretbar. Die Unterschreitung der nach der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete zulässigen Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes der Grundflächenzahl ergibt sich aus der zulässigen Anzahl von 12 Vollgeschossen und der damit verbundenen notwendigen Abstandsflächen.

Darüber hinaus kann durch die zur Hindenburgstraße vorgelagerte private Grünfläche ein angemessener Ausgleich durch Freiflächen geschaffen werden und damit eine verträgliche Einordnung in das städtebauliche Gesamtgefüge erreicht werden.

Die auf dem Ergebnis des durchgeführten Investoren-Wettbewerbs basierende kreisför-

mige Baukörperausweisung stellt zusammen mit dem ebenfalls aus einer kreisförmigen Grundform entwickelten Polizeipräsidiums-Gebäude und den östlich der Hindenburgstraße vorhandenen Gebäuden eine Konzentration hoher Baukörper dar, die an dieser Stelle als städtebauliche Akzentuierung erwünscht ist. Dementsprechend sind die sich daraus ergebenden Ausweisungen auf der Kerngebietsfläche und der benachbarten Gemeinbedarfsfläche als zwingende Festsetzung im Sinne von § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489,492), anzusehen. Danach kommt zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplans der Vorrang gegenüber der Abstandsflächenbemessung nach der Hamburgischen Bauordnung zu. Die Abstandsflächen zwischen den hohen Gebäudeteilen des Bürobaukörpers im Kerngebiet und dem Neubau des Polizeipräsidiums werden zwar eingehalten, können aber in diesem Bereich nicht auf eigenem Grund erbracht werden.

In § 2 Nummer 4 Satz 1 ist bestimmt, daß im Kerngebiet das erste Vollgeschoß nur als Garagengeschoß zulässig ist. Bei der eingeschossig überbaubaren Fläche im Kerngebiet, die unmittelbar den eingeschossigen Bereich des Polizeipräsidiums berührt, handelt es sich um ein um ca. 1 m abgesenktes Geschoß, das ausschließlich der Unterbringung der sich aus der geplanten Nutzung ergebenden Stellplätze dienen soll und durch Begrünungsmaßnahmen gestalterisch in die Freiflächen integriert wird. Mit dieser Festsetzung wird der Erhalt des notwendigen Freiflächenanteils auf dem Grundstück gesichert. Das Garagengeschoß ist in den festgesetzten zwölf Vollgeschossen und der maximal zulässigen Geschoßfläche von 10.600 m<sup>2</sup> enthalten.

Um die Verkehrsabwicklung im öffentlichen Straßenraum nicht durch übermäßig verkehrsintensive Nutzungen in der Nähe der Brückenunterführung der Bahntrasse auf der stark befahrenen Hindenburgstraße zu erschweren, ist der Ausschluß von Tankstellen vorgesehen. Entsprechend ist in § 2 Nummer 1 geregelt, daß im Kerngebiet Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig sind. Ausnahmen für sonstige Tankstellen werden ausgeschlossen.

Die Verkehrsanbindung der Kerngebietsfläche wurde so festgesetzt, daß ein möglichst

geringer Eingriff in den Baum- und Gehölzbestand erfolgt und die Verkehrssicherheit auf der Hindenburgstraße weiterhin gegeben ist.

#### 4.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfsfläche für Polizeinutzungen wird unterteilt in den nördlichen Teil für das Polizeipräsidium und in den südlichen Teil für die Bereitschaftspolizei. Beide Flächen erhalten eine gemeinsame Hauptzufahrt im Bereich der bereits heute bestehenden Zufahrt über die Hindenburgstraße. Der Standort für das neue Polizeipräsidium wurde an dieser Stelle gewählt, da bereits polizeiliche Nutzungen (Bereitschaftspolizei, Landespolizeischule) auf dieser bisher untergenutzten Fläche vorhanden sind, die durch den Präsidiumsneubau und eine weitere Umstrukturierung städtebaulich aufgewertet werden kann.

Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Polizeipräsidium“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Polizeipräsidiums geschaffen werden. Festgesetzt wird ein siebengeschossiger sternförmiger Baukörper mit dazwischenliegenden zweigeschossigen Gebäudeteilen. Dabei wird das erste Vollgeschoß durch ein um ca. 1 m abgesenktes Geschoß gebildet, das Stellplätze und teilweise polizeiliche Funktionsräume aufnehmen soll. In § 2 Nummer 4 Satz 1 ist deshalb geregelt, daß auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Polizeipräsidium“ das erste Vollgeschoß nur als Garagengeschoß zulässig ist. Diese gegenüber einer Tiefgarage gewählte kostengünstigere Lösung schafft einen harmonischen Übergang vom Baukörper zu den Freiflächen und läßt sich durch Begrünungsmaßnahmen gestalterisch angemessen in den Freiflächenbereich integrieren. Weiterhin wird durch die Unterbringung der Stellplätze im Garagengeschoß bei der festgesetzten hohen Grundflächenzahl von 0,8 der Erhalt des notwendigen Freiflächenanteils auf dem Grundstück gesichert sowie durch die Absenkung des Geschosses um 1 m eine Verminderung der durch Stellplatzanlagen entstehenden Lärmbelastung für das benachbarte Wohngebiet erreicht.

Gemäß § 2 Nummer 4 Satz 2 können auf der Gemeinbedarfsfläche „Polizeipräsidium“ im Garagengeschoß Funktionsräume für Lager-, Technik- und Sanitäreinrichtungen sowie Haftunterkünfte ausnahmsweise zugelassen werden, da hier die Asservaten- und Gefangenenschleusen in räumlicher Nähe zueinander untergebracht werden sollen.

Die in der abgesenkten Nutzungsebene erreichbare Geschoßfläche von etwa 24.000 m<sup>2</sup> ergibt zusammen mit der in den Obergeschossen geplanten Geschoßfläche von etwa 48.000 m<sup>2</sup> eine Gesamt-Geschoßfläche von etwa 72.000 m<sup>2</sup>, die als maximal zulässige Geschoßfläche für die Polizeipräsidiumsfläche festgesetzt ist. Die Festsetzungen orientieren sich am Ergebnis des Investoren-Wettbewerbsentwurfs, der zur Ausführung kommt. Die aus dem Entwurf resultierende Zahl von sieben Vollgeschossen einschließlich Garagengeschoß, die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschoßfläche von 72.000 m<sup>2</sup>, die einer Geschoßflächenzahl von etwa 2,3 entspricht, ermöglichen eine angemessene Einordnung des relativ kompakten Baukörpers in das städtebauliche Umfeld.

Durch die zur Hindenburgstraße vorgelagerte private Grünfläche kann die Freiflächen-situation und damit die städtebauliche Einordnung verbessert werden. Außerdem soll durch Begrünungsmaßnahmen ein gestalterischer Übergang zum Freiflächenbereich hergestellt werden.

Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bereitschaftspolizei“ sollen die im südöstlichen Teil des Plangebiets bereits vorhandenen Einrichtungen der Polizei planungsrechtlich gesichert werden und Erweiterungsmöglichkeiten im südwestlichen Bereich für die Umstrukturierung der Polizeinutzung durch die Verlagerung von Service-Einrichtungen aus dem nördlichen Bereich geschaffen werden. Im westlichen Bereich soll die vorhandene Wohnheimnutzung der Polizei gesichert werden.

Die bestandsgemäß übernommenen Gebäude im östlichen Teil der Fläche für die Bereitschaftspolizei ergaben eine Grundflächenzahl von 0,3. Nach der öffentlichen Auslegung wurde eine Richtigstellung notwendig. Die textliche Festsetzung des ursprünglichen § 2 Nummer 5 (Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 um bis zu 100 vom Hundert für Garagen und Stellplätze im Bereich der ehemaligen Hindenburgkaserne) wurde durch eine zeichnerische Festsetzung ersetzt. So wurde im Planbild die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 erhöht. Bei den Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf wird nicht zwischen Haupt- und Nebennutzung unterschieden; vielmehr sind die mit der Hauptnutzung verbundenen Nebeneinrichtungen bzw. Nebenanlagen auch auf den für die Hauptnutzung bestimmten Flächen zulässig und bedürfen somit keiner besonderen



Festsetzung. Die im bisherigen § 2 Nummer 5 genannte Vorschrift des § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung gilt nur für Baugebiete, nicht aber für Festsetzungen, die wie hier - auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs („Fläche für den Gemeinbedarf“) beruhen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 beinhaltet somit alle Nutzungen auf dieser Fläche. Da hier keine inhaltliche Änderung erfolgte, wurde keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Damit sind die multifunktionalen Nutzungen wie z. B. Ausbildungsfläche für Polizeieinsätze bei Demonstrationen, Übungsfläche für Wasserwerfer, Aufstellfläche für Einsatzfahrzeuge bei Vorbereitungen für Großeinsätze und auch Stellplatzfläche für PKW, planungsrechtlich abgesichert. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 kann ein angemessener Anteil unversiegelter Grundstücksflächen von mindestens 40 vom Hundert erhalten bleiben. Vorhandene Bäume und Sträucher sollen geschützt und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Dementsprechend werden Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Flächenausweisung im westlichen Bereich der Bereitschaftspolizei berücksichtigt einen Entwicklungsspielraum im Bereich des polizeilichen Service-Centers und läßt eine dreigeschossige Bebauung zu, welche sich in die umgebende Wohnbebauung sowie die denkmalgeschützten Kasernengebäude in ihrer Höhenentwicklung einfügt. Im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 und der Geschosßflächenzahl von 1,0 sollen die hier geplanten Werkstatt- und Lagereinrichtungen für Kraftfahrzeuge und Waffen sowie eine technische Kraftfahrzeug-Zentralstelle des Landesbetriebs Verkehr ermöglicht werden.

Die Fläche für die Erweiterung von Bereitschaftspolizeieinrichtungen ist heute mit einer Baulast für Stellplätze für die Sporthalle Hamburg (Alsterdorfer Sporthalle) belegt. Diese Stellplätze sollen auf die Fläche der Landespolizeischule westlich der Carl-Cohn-Straße (außerhalb des Plangebiets) verlagert und die Baulast aufgehoben werden.

Das vorhandene Wohnheim (u.a. für Polizeianwärter) auf dem Flurstück 2724 wird bestandsorientiert mit fünf Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Wohnnutzung entspricht einer Geschosßflächenzahl von etwa 1,5.

In der Nähe der Hauptzufahrt von der Hindenburgstraße ist auf dem Gelände der Polizei die Errichtung eines eingeschossigen Postenhäuschens vorgesehen. Da es sich hierbei um eine untergeordnete Anlage handelt, ist die Festsetzung einer überbaubaren Fläche zur Standortsicherung nicht erfolgt.

#### 4.4 Denkmalschutz

In § 3 ist festgesetzt, daß die in der Planzeichnung umgrenzte Gesamtanlage der ehemaligen Hindenburgkaserne auf den Flurstücken 2711 und 3092 der Gemarkung Winterhude nach § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 267), dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt wird.

Alsterdorf, das mit der Alsterkanalisierung seit 1909 und durch den Bau der Hochbahn 1912/14 an Hamburg verkehrlich angeschlossen wurde, entwickelte sich zunächst als Wohngebiet, das durch Einzelhausbauten an der Alster und durch die Wohnsiedlungen der 20er Jahre gekennzeichnet ist. Mit dem Bau der Hindenburgkaserne nördlich des Stadtparks wurde eine neue Entwicklung eingeleitet. Die Wehrmacht hatte einen großen Bedarf an Grundstücken für den Kasernenbau, den sie in den auch um 1930 nur teilweise ausgebauten Außenstadtteilen wie Alsterdorf am ehesten befriedigen konnte. Mit dem Bau der Kasernen erhielten die jeweiligen Stadtteile großflächige Anlagen, die unübersehbar die Präsenz des Militärs im Stadtbild vor Augen führte.

Die Hindenburgkaserne entstand 1936/37. Sie war für eine Fahrtruppe gedacht und ist als Unterkunft für eine spezielle militärische Formation als eher kleinere Anlage konzipiert. Einen rechteckigen Exerzierplatz fassen vier nordsüdlich angeordnete Unterkunftsbauten an den Längsseiten sowie ein Wirtschaftsgebäude im Norden und ein Stabsgebäude im Süden ein. Die Unterkunftsgebäude sind dreigeschossig mit ausgebautem Walmdach. Erschlossen werden die Bauten durch zwei Treppenhäuser und Mittelflure. Sie bieten damit das für Kasernen des Heeres übliche Bild. Das dreigeschossige Wirtschaftsgebäude ist mit einem Uhrtürmchen bestückt. Das ehemalige Stabsgebäude im Süden ist ein eingeschossiger Bau mit teilweise ausgebautem Walmdach. Es ist mit einem auf gewinkeltem Grundriß geführten Arkadengang an das straßenseitig nächst-

liegende Unterkunftsgebäude angeschlossen. Dieser Eingangsbereich mit Wache ist als zurückhaltend repräsentativer Teil zu betrachten. Die Haupteinfahrt befindet sich im Norden der Anlage, wo die Kraftfahrzeughallen und einige weitere Nebengebäude stehen.

Die Gebäude sind als Backsteinbauten ausgeführt. Die Dächer sind mit roten Pfannen gedeckt. In dunklerem Klinker sind die Sockel, die Eingangsbereiche und Treppenhäuser sowie die Kanten der Unterkunftsgebäude hervorgehoben. An Schmuckelementen findet man aus dem Backstein heraus entwickelte vertiefte Felder in den ECKEINFASSUNGEN, vor allem aber handwerklich gearbeitete Eingangstüren aus Holz, die mit z.T. geschwungenen Feldern und dem halbrunden Oberlicht an barocke Vorbilder anknüpfen. Ein kunstvolles schmiedeeisernes Gitter sichert jeweils das Oberlicht.

Am Wirtschaftsgebäude fällt ein großes Wappen aus Keramik auf, das über dem Eingang angebracht ist. Vielfach sind noch alte Fenster erhalten.

Auch im Inneren ist ein Großteil der alten Ausstattung vorzufinden. Die Eingangsflure sind mit Keramikfliesen verkleidet, Treppengeländer aus Schmiedeeisen mit den originalen Handläufen und Antrittspfosten, im Mittelflur liegen noch vielfach die alten Bodenfliesen und die keramischen Fußleisten. Originale Türen ergänzen ebenso wie der Parkettfußboden u.a.m. das ursprüngliche Bild. Im Saal des Wirtschaftsgebäudes befindet sich ein großes Wandbild von Otto Thämer. Im ehemaligen Stabsgebäude sind die Fenster, vor allem aber die großen Flügeltüren des Windfangs, die Parkettfußböden und die Treppen mit den entsprechenden Details erhalten, die es erlauben, sich ein Bild von der Ausstattung der Bauaufgabe Kaserne der NS-Ära zu machen.

Kasernen waren für Hamburg eine neue Bauaufgabe, in Alt-Hamburg gab es nur die Kaserne an der Bundesstraße von 1869/71. Der Bau von Kasernen wurde nach dem Regierungsantritt der NSDAP rasch vorangetrieben. Die ersten Bauten wurden 1934 mit der Errichtung der Lettow-Vorbeck-Kaserne in Jenfeld in Angriff genommen. Mit den ca. zwanzig Kasernenanlagen, die zwischen 1934 und 1940 entstanden, wurde nach der Lossagung Hitlers von dem Versailler Vertrag mit seinen Rüstungsbeschränkungen und der Wiedereinführung der allgemeinen Wehrpflicht 1935 sowie mit dem Vierjahresplan von 1936 die Aufrüstung Deutschlands in Gang gebracht. Das Ziel war dabei, die Vor-

aussetzungen für die Aggressions- und Expansionspolitik des Dritten Reiches zu schaffen. Welchen Stellenwert die Militärbauten zugewiesen bekamen, belegt die Tatsache, daß die Bauten der Wehrmacht zwischen 1934 und 1940 weit über die Hälfte der Reichsausgaben in Anspruch nahmen.

Die Kasernen im Hamburger Stadtbild sind die unübersehbaren Zeugen dieser Politik. Des weiteren sind sie Dokumente der Stadtbaugeschichte und belegen die städtebauliche und architektonische Formulierung der Bauaufgabe Kaserne. In der architektonischen Formensprache der Kasernenbauten, die einem in den 20er Jahren entwickelten und damals weithin akzeptierten Traditionalismus folgen, in dem Bestreben, "Kunst am Bau" und die handwerkliche Ausführung von Details zu fördern, sind sie Dokumente für die Bau- und Kunstpolitik des "Dritten Reiches", mit der sich die neuen Machthaber einerseits gegen ihre Gegner absetzen und andererseits sich gegenüber der Öffentlichkeit propagandistisch darstellen wollten.

Die ehemalige Hindenburgkaserne ist als Gesamtanlage im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu werten. Sie umfaßt den Exerzierplatz als Freifläche mit den Bauten, die ihn einfassen. Der Arkadengang im südlichen Teil am ehemaligen Stabsgebäude ist ebenso ein Bestandteil dieser Gesamtanlage wie die Einfriedigung zur Hindenburgstraße und das gestaltete Einfahrtstor im Nordosten. Die Ausstattung der Gebäude gehört zu den konstituierenden Teilen der Gesamtanlage. Aus geschichtlichen Gründen liegt die Erhaltung der Anlage im öffentlichen Interesse. Die Gesamtanlage wird daher nach § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes dem Denkmalschutz unterstellt. Dies kann nach § 5 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 89), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492) im Bebauungsplan erfolgen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Gesamtanlage nach § 5 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste einzutragen.

Damit finden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbare Anwendung, insbesondere wird ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen an der Gesamtanlage begründet. Eine Genehmigung zur Veränderung der Gesamtanlage bzw. von deren Bestandteilen kann versagt werden, wenn Gründe des

Denkmalschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und dem Denkmalschutzamt einen Eigentumswechsel anzuzeigen. Arbeiten an oder im Zusammenhang mit den unter Schutz gestellten Denkmälern sind nach § 1 Absatz 4 der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweilig geltenden Fassung nicht von dem Erfordernis einer Baugenehmigung freigestellt.

#### 4.5 Straßenverkehrsfläche

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden mit Ausnahme der Hindenburgstraße dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Die am Ostrand des Plangebiets verlaufende Hindenburgstraße ist eine wichtige Verbindung zur Alsterkrugchaussee und verbindet die Innenstadt mit den nördlichen Hamburger Stadtteilen und Schleswig-Holstein.

Die Verkehrsdichte für den Bereich Jahnring/Hindenburgstraße entwickelte sich in den letzten Jahren gleichbleibend bis geringfügig rückläufig, so daß auch für die weitere Zukunft in diesen Straßen insbesondere zu Spitzenverkehrszeiten keine weitere Verkehrszunahme erwartet wird. Die Fertigstellung der Umgehung Fuhlsbüttel als Flughafenzubringer hat auf die Verkehrsentwicklung in der Hindenburgstraße keinen Einfluß. Insofern sind lediglich die im Verhältnis zur Gesamtbelastung geringfügigen Verkehrsbelastungen der künftigen zusätzlichen Polizeieinrichtungen zu berücksichtigen.

Das 1997 erstellte Verkehrskonzept sieht zur Erschließung des Geländes des Polizeipräsidiums sowie der Bereitschaftspolizei von der Carl-Cohn-Straße eine Zufahrt und von der Hindenburgstraße eine Zu- und Abfahrt vor. Es wurden verschiedene Varianten des Anschlusses an die Hindenburgstraße geprüft; alle Varianten gewährleisteten einen reibungslosen Ablauf der Einsatzfahrten der Bereitschaftspolizei und sind im vorhandenen Straßenraum möglich. Im Verkehrsgutachten wurde die weitestgehende Ausbauvariante (Linksabbiegespur mit Lichtzeichenanlage) zugrundegelegt (zu den Lärmbelastungen vgl. Ziffer 4.13).

Die auf der Westseite der Hindenburgstraße ausgewiesene Straßenerweiterung von etwa 2 m dient der Neuordnung und Entflechtung des Fußgänger- und Radverkehrs. In diesem Zusammenhang wird auch der Schutz der Fußgänger insbesondere der Schulkinder berücksichtigt. Welche Schutzmaßnahmen zum Einsatz kommen, muß der Verkehrsplanung überlassen werden (z.B. Schutzgitter, Grünstreifen, Bepflanzung). Ebenso wird die Überquerung der Zu- und Abfahrtsfläche von der Hindenburgstraße zum Polizeigrundstück durch geeignete Verkehrsmaßnahmen im Zuge der künftigen Erschließungsmaßnahmen geregelt werden.

#### 4.6 Bahnanlage

Am nördlichen Rand des Plangebiets sind die Anlagen der Deutschen Bahn AG (Güterumgehungsbahn) auf Flurstück 2690 vorhanden. Die Flächen der Güterumgehungsbahn werden nachrichtlich als oberirdische Bahnanlage in den Plan übernommen. Ein als Option vorgesehener zweigleisiger Streckenausbau der Güterbahn Eidelstedt-Rothenburgsort läßt sich im Bereich der nachrichtlich übernommenen Flächen realisieren. Ein möglicher Flächenbedarf, der sich für die Führung der zukünftigen Stadtbahn-Trasse ergeben könnte, ist auf der Westseite der Hindenburgstraße zwischen der Bahnbrücke und der Einmündung Sydneystraße innerhalb der privaten Grünfläche durch Kennzeichnung eines 10 m breiten Streifens als unverbindliche Vormerkung berücksichtigt.

#### 4.7 Private Grünfläche

Westlich entlang der Hindenburgstraße wird, unterbrochen durch notwendige Zufahrten, eine 18 m breite private Grünfläche weitgehend bestandsorientiert ausgewiesen. Damit soll eine angemessene Begrünung im Anschluß an die Baugrundstücke gesichert werden. Darüber hinaus kann ein angemessener Anteil offener Bodenflächen für die Versickerung von Regenwasser erhalten und die durch starke Bodenversiegelung durch bauliche Verdichtung eintretenden nachteiligen ökologischen Auswirkungen verringert werden.

Im ausgewiesenen Grünstreifen befindet sich wertvoller Baum- und Gehölzbestand, der gesichert und erhalten werden soll. Der Erwerb, die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen soll durch die Eigentümer der jeweils westlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen und der Kerngebietsfläche erfolgen.

#### 4.8 Parkanlage

Entlang der Bahnanlagen wird eine überwiegend 20 m breite, im östlichen Teilstück 15 m breite öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt, mit der ein Teilstück einer überörtlichen Grünverbindung gesichert werden soll. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der überörtlichen Fußwegeplanung eine Fußwegeverbindung von der U-Bahnhaltestelle Alsterdorf zur Sporthalle Hamburg (jeweils außerhalb des Plangebiets) südlich entlang der Bahn zu realisieren.

Die Fußwegeführung, die unter Berücksichtigung des Baumbestandes realisiert werden soll, könnte für den Fall, daß sich die im nördlichen Bereich des Flurstücks 2453 vom Technischen Hilfswerk genutzte Kfz-Halle vorerst nicht verlagern läßt, in dem vorhandenen Abstand von etwa 3,5 m zwischen Halle und Bahngelände in verringerter Breite fortgeführt werden. Der auf Flurstück 2453 liegende westliche Teil der Parkanlage wird sich in der ausgewiesenen Größe nur langfristig realisieren lassen.

#### 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation maßgebend von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sichern vorhandene dicht mit Bäumen und Sträuchern bestandene Bereiche wegen ihrer ökologischen und stadtgestalterischen Bedeutung; sie schirmen die Gemeinbedarfsnutzung nach außen ab und umgeben diese mit einer Grünkulisse. Auf den Flächen, für die auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, soll neben dem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes die ökologische, gestalterische und abschirmende Wirkung intensiviert werden. Entlang der ausgewiesenen Wohngebietsfläche dient der in 5 m und 10 m Breite ausgewiesene Pflanzstreifen vorrangig als Schutzgrün und soll dicht bepflanzt werden.

Mit dem Pflanzstreifen auf der Südseite der in West-Ost-Richtung verlaufenden straßenähnlichen Fahrtrasse, die das Plangebiet quert, ist eine innere Gliederung der Gemeinbedarfsfläche und die Begrünung entlang des Fahrweges beabsichtigt. Der östliche Bereich sowie das zweigeschossige Gebäude wurden aus gestalterischen und funktionellen Gründen aus dem Pflanzstreifen ausgespart. Die Pflanzung von einigen Bäumen ist aber auch hier wünschenswert. Die festgesetzten Flächen bestehen weitgehend bereits aus Pflanzflächen, die gesichert werden sollen. Eine dichte Gehölzbepflanzung ist vor vorhandenen Gebäuden nicht erforderlich, es soll lediglich die optische Wirkung durch einzelne Gehölze verstärkt werden. Der inmitten des denkmalgeschützten Komplexes der Bereitschaftspolizei liegende große Platz, der befestigt wird, ist ebenfalls von einer 9 m bis 11 m breiten Fläche umgeben, auf der das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird. Damit sollen die durch Baumbestand geprägte Fassung des Platzes und die verbleibenden nicht versiegelten Flächen gesichert werden. Es ist beabsichtigt, den Baumbestand zu verjüngen und zu verdichten, aber auch Altbäume durch Rodungen freizustellen und gestalterisch unbedeutende Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen. Außerdem soll der Platz auf seiner Nord- und Südseite durch Gehölz- und Heckenpflanzungen gefaßt werden.

In § 2 Nummer 10 ist geregelt, daß die Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die Erschließung angrenzender Nutzungen unterbrochen werden können. Damit sind über die Bestandssicherung hinaus auch Querungen der Gehölzstreifen, die zukünftig erforderlich werden, um anliegende Nutzungen zu erschließen, im erforderlichen Umfang möglich.

In § 2 Nummer 5 ist vorgeschrieben, daß für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich anzupflanzender oder zu erhaltender Bäume unzulässig. 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. Mit dem Ausschluß von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich sollen wachstumsbehindernde Eingriffe an den Bäumen weitgehend vermieden werden.



In § 2 Nummer 6 ist geregelt, daß auf der Gemeinbedarfsfläche "Polizeipräsidium" und im Kerngebiet Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit bis zu zwei Vollgeschossen mit einer Neigung bis zu 15 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Die vorgeschriebene Begrünung auf tieferliegenden Dachflächen soll bewirken, daß Ausblicke von unmittelbar angrenzenden höheren Gebäuden verbessert werden und der Übergang zu den Freiflächenbereichen gestalterisch aufgewertet wird. Darüber hinaus können auch die durch die Bodenversiegelung entstehenden ökologischen Nachteile durch Abflußverzögerung des Niederschlagswassers von Dachflächen gemindert werden.

In § 2 Nummer 7 ist vorgeschrieben, daß Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Durch die vorgeschriebene Überdeckung und Bepflanzung auf Tiefgaragen soll eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht werden.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, daß auf offenen, 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.

In § 2 Nummer 9 ist vorgeschrieben, daß für festgesetzte Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden sind. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> mit mindestens 1 m durchwurzelbarer Bodentiefe anzulegen. Damit soll erreicht werden, daß die mit einer Mindestgröße zu pflanzenden Bäume sich schnell dem Grünbestand gestalterisch angleichen und klimatisch und lufthygienisch wirksam werden können. Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da einheimische standortgerechte Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind.

#### 4.10 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 6 und 8 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 489, 493). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 3, 5, 7 und 9 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 4.11 Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll zur Entlastung der Mischwassersiele und zur Anreicherung des Grundwassers durch geeignete Rückhaltemaßnahmen (Mulden, Gräben, Teiche usw.) im Bereich der Parkanlage und den privaten Grünflächen gesammelt und über einen Notüberlauf verzögert in das Mischwassersiel abgegeben werden. Damit kann der Grundwasserhaushalt verbessert und das vorhandene Sielsystem entlastet werden. Nach § 2 Nummer 3 sind im allgemeinen Wohngebiet Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Damit soll erreicht werden, daß trotz der vorhandenen schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens eine Abflußverzögerung mit Ableitung in den Sandkörper und eine natürliche Bewässerung der unmittelbar an die Wegeflächen grenzenden Vegetationsflächen erfolgen kann. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind deshalb unzulässig.

#### 4.12 Bodenverunreinigungen

Im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 2711 befand sich eine Tankstelle. Der Oberboden im Umfeld der Tankstelle wurde zwischen 1990 und 1991 ausgetauscht. Der Unterboden verblieb auf dem Gelände. Aus diesem Grund wurde dieser Bereich nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Plan gekennzeichnet. Die Oberfläche ist im Bereich der Tankstelle versiegelt, so daß von der Fläche ein akutes Gefährdungspotential nicht ausgeht. Die Bodenverunreinigung steht der geplanten Ausweisung nicht entgegen.

Weiterhin muß im Plangebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Baubeginn sind umfangreiche Bodensondierungen von der zuständigen Dienststelle der Behörde für Inneres (Kampfmittelräumdienst) durchzuführen.

#### 4.13 Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Hindenburgstraße und der Carl-Cohn-Straße sowie durch den Schienenverkehr auf den hochliegenden Gleisen der U-Bahn und der Güterumgehungsbahn lärmvorbelastet. Die im April 1997 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, daß für das allgemeine Wohngebiet die Immissionsbelastung planerische Schutzmaßnahmen erfordert.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) sind entlang der Carl-Cohn-Straße aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Im Falle des vorgesehenen zweigleisigen Streckenausbaus der Güterbahn Eidelstedt-Rothenburgsort soll die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens geprüft werden.

Die Lärmsituation erfordert hier die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen. Deshalb ist im Falle einer Neubebauung bei Realisierung der festgesetzten geschlossenen Bauweise darauf hinzuwirken, daß durch entsprechende Gebäudeanordnung jeweils eine von Straße und Schiene abgewandte ruhigere Wohnseite geschaffen werden kann. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, daß die Grundrißgestaltung der Lärmsituation angepaßt wird.

Um eine vom Straßen- und Schienenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung von Wohn- und Schlafräumen zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 2 vorgeschrieben, daß im allgemeinen 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 die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung 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.

Eine Einbeziehung der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Hindenburgstraße in das Plangebiet ist nicht erforderlich, weil auch die Variante, die die meisten zusätzlichen Belastungen mit sich bringen würde (Linksabbiegespur mit Lichtzeichenanlage; vgl. Ziffer 4.5), der beabsichtigten Planung nicht entgegensteht, da auch die hierbei gegebenen Lärmbelastungen noch als vertretbar anzusehen wären.

Im Rahmen der möglichen Ausbauplanung für die Hindenburgstraße müssen die zusätzlichen Belastungen im Detail geprüft und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen an den Gebäuden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens getroffen werden.

#### 4.14 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 (Bundesgesetzblatt I Seite 551). 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 ist durch die heutigen Nutzungen bereits ein relativ großer Anteil der Bodenflächen versiegelt. Die geplante Verdichtung im Wohngebiet und die anderen baulichen Veränderungen führen nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der ökologischen Situation. Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, die vorgeschriebene Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen sowie die weiteren grünplanerischen Maßnahmen wird die ökologisch wirksame Begrünung der Bauflächen gesichert. Daher sind erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht gegeben.

## 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, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere Teilbereiche des Baustufenplans Winterhude in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), des Teilbebauungsplan 478 vom 12. Oktober 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 459) und der Bebauungsplan Winterhude 25 vom 8. März 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 76) aufgehoben.

Die verbindliche Festsetzung der unverbindlich vorgemerkten Stadtbahnanlagen erfolgt in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren nach § 28 des Personenbeförderungsgesetzes in der Fassung vom 8. August 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1691), zuletzt geändert am 26. August 1998 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2521, 2544).

## 8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 135.250 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf die Flächen für den Gemeinbedarf "Polizeipräsidium" etwa 30.850 m<sup>2</sup>, den Gemeinbedarf "Bereitschaftspolizei" etwa 52.200 m<sup>2</sup>, auf die Straßenverkehrsflächen etwa 13.550 m<sup>2</sup> und auf neue öffentliche Grünflächen etwa 6.640 m<sup>2</sup>. Kosten werden der Freien und Hansestadt Hamburg für den Neubau der Gebäude auf den Gemeinbedarfsflächen, für den Grunderwerb und die Herrichtung der Parkanlagen sowie für die Straßenbaumaßnahmen in der Hindenburgstraße entstehen.

