

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Winterhude 7

22.5.1986

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 ( Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617 ), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 ( Bundesgesetzblatt I Seite 265 ).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. N 1/81 vom 10. März 1981 ( Amtlicher Anzeiger Seite 581 ) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 31. März 1982 und 19. August 1985 ( Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 687, 1985 Seite 1554 ) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 ( Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542 ) stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Außerdem ist eine Einrichtung für den Post- und Fernmeldedienst gekennzeichnet.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind Wohnbauflächen dargestellt.

Am Ostrand des Plangebiets ist eine Autobahn mit zwei Anschlußstellen dargestellt und am Südrand des Plangebiets der Jahnring als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Am Nordrand des Plangebiets sind die vorhandenen Flächen der Bundesbahn und die U-Bahnlinie U 1 mit der Haltestelle Sengelmannstraße und im westlichen Teil des Plangebiets eine geplante, in Nord-Süd-Richtung verlaufende U-Bahnlinie mit einer Haltestelle am Jahnring als Schnellbahn gekennzeichnet.

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche bauliche Nutzung von Grundstücken in der City-Nord geschaffen sowie Baugebiete, Straßen- und Grünflächen der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung angepaßt werden.

Ziel der Neuplanung ist es, das 20 Jahre alte Konzept des bisher verbindlichen Durchführungsplans D 100 so fortzuentwickeln, daß unter Beibehaltung des Charakters der "Bürostadt im Grünen" Möglichkeiten für eine intensivere bauliche Nutzung der Grundstücke außerhalb der "Zentralen Zone" am Mexikoring geschaffen werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Die vom Überseering, New-York-Ring, Kapstadtring und Mexikoring in der City-Nord erschlossenen Bauflächen sind mit bis zu 14-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäuden bebaut. Die bebauten Flächen sind gegliedert in die vorwiegend von solitärer Bauweise geprägten und von einzelnen Unternehmen genutzten Grundstücke, deren Freiflächen weitgehend als Grünflächen hergerichtet sind und in die vom Überseering und Mexikoring erschlossene "Zentrale Zone", deren Grundstücke eine dichte, geschlossene Bebauung aufweisen. Ein Grundstück ist noch nicht mit Bürogebäuden bebaut, auf einem Grundstück wird zur Zeit ein Gebäude errichtet.

Im Bereich der "Zentralen Zone", deren Nutzungen teilweise durch eine oberhalb von ein bis zwei Vollgeschossen geführte innere Fußgängerebene erschlossen werden, sind in großem Umfang Büros und Einrichtungen von Betrieben und Organisationen vielfältiger Art vorhanden, außerdem Praxen von Ärzten und Rechtsanwälten, Wohnungen, schulische Einrichtungen, Gaststätten, Läden, ein Kindergarten, ein Hotel, eine Bank, ein Parkhaus, eine Tankstelle sowie ein Gebäude der Post.

...

Die City-Nord wird durch öffentliche Grünflächen gegliedert. Hervorzuheben sind der zwischen dem Stadtpark und der U-Bahn-Haltestelle Sengelmanstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufende, etwa 100 m breite Grünzug, sowie die Grünverbindungen in Verlängerung der Sydneystraße nach Osten zur Hebebrandstraße und entlang der Bahnanlage im Norden. Innerhalb der Grünflächen bestehen Fußwege, die insbesondere im westlichen Teil des Plangebiets an die in Hochlage über die Bauflächen geführten Wegeverbindungen anschließen. Der Überseering wird an mehreren Stellen von Fußgängerbrücken überspannt. Auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind alleearartige Baumpflanzungen vorhanden.

Westlich der City-Nord zwischen Möringbogen, Hindenburgstraße und Sydneystraße befinden sich drei Wohngebäude mit 6, 9 und 12 Vollgeschossen. An der Ecke Hindenburgstraße und Sydneystraße sind mehrere Einzelhandelseinrichtungen sowie eine Fahrschule und eine Gaststätte in den eingeschossigen Gebäuden vorhanden.

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Gashochdruckleitung. Innerhalb der Parkanlage entlang des Bahnkörpers befindet sich eine oberirdische Elektrizitätsleitung. Im Einmündungsbereich westlicher Überseering/Jahnring ist ein Grundwassermeßbrunnen vorhanden. An der Hongkongkehre befindet sich ein Fernkältewerk.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Allgemeines

Das Konzept der City-Nord wurde entwickelt, um die Innenstadt und die angrenzenden Bereiche von dem Ansiedlungsdruck zentraler Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung zu entlasten. Auf der Grundlage des Durchführungsplans D 100 vom 19. Juni 1961 begann Anfang der 60er Jahre die Realisierung der Bebauung in der City-Nord. Einer der städtebaulichen Leitgedanken war es, den dort anzusiedelnden Unternehmen die Mög-

lichkeit zu geben, auf ausreichend großen Grundstücken die organisatorisch-funktionalen und repräsentativen Vorstellungen auch langfristig zu verwirklichen.

Ende der 70er Jahre ergaben sich durch die zwischenzeitlich eingetretene Entwicklung im Dienstleistungsbereich räumliche Engpässe bei den dort angesiedelten Firmen. Der größere Raumbedarf beruhte weniger auf einer Steigerung der Mitarbeiterzahl, als vielmehr auf der Anwendung neuer Verfahren und Techniken. Die bei der Ansiedlung maßgebend gewesene Ausgangsbedingung der Zusammenfassung aller Betriebsteile "unter einem Dach" soll aus der Sicht der Firmen beibehalten und kann nur durch Erweiterungsbauten erfüllt werden. Nach dem vorgenannten Durchführungsplan sind jedoch bauliche Erweiterungen nur noch auf einigen wenigen Grundstücken möglich, bei denen die zulässige Nutzung bisher nicht voll ausgeschöpft worden ist.

Eine im Jahre 1980 durchgeführte Untersuchung über Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudebestandes in der City-Nord hat ergeben, daß eine Erhöhung der bislang maßgeblichen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,5 auf 2,0 (in Teilbereichen auf großen Grundstücken am Jahning auch darüber hinaus) städtebaulich vertretbar ist. Während des Bebauungsplanverfahrens wurde festgestellt, daß eine pauschale Erhöhung der Geschoßflächenzahlen im Einzelfall zu unrealistischen und unververtretbaren Ergebnissen führen würde und deshalb eine detailliert ermittelte, grundstückswise Festsetzung städtebaulich vertretbarer Geschoßflächenzahlen erforderlich ist. Die daraufhin auf der Grundlage von grundstückswisen, detaillierten Bestandsermittlungen erzielten Ergebnisse sind den Ausweisungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt worden.

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern.

...

## 5.2 Allgemeine städtebauliche Konzeption

Das bisherige Nutzungskonzept für die Kerngebietsflächen soll durch die beabsichtigte Verdichtung in seiner Struktur nicht verändert werden. Dies ergibt sich auch aus der grundsätzlichen Berücksichtigung des Bestandes. Danach sind die Kerngebietsflächen strukturell zu unterscheiden in eine "Zentrale Zone", östlich Manilaweg bis zum Überseering und in die übrigen Flächen der "Bürostadt im Grünen", für die trotz baulicher Verdichtung ein hoher Durchgrünungsanteil gesichert bleiben soll.

Die seinerzeit für die "Zentrale Zone" entwickelte Nutzungsvorstellung für Kultur- und Versorgungseinrichtungen in Ergänzung und im Zusammenhang mit den Büro- und Verwaltungsgebäuden konnte nur teilweise realisiert werden. Dort ist ein breites Spektrum von Kerngebietsnutzungen einschließlich eines größeren Wohnungsanteils in hoher Nutzungsdichte vorhanden. Die durchschnittliche Geschoßflächenzahl auf diesen Flächen beträgt 2,8. Im Rahmen der Neuplanung kann deshalb für die Kerngebietsgrundstücke der "Zentrale Zone" lediglich die vorhandene Nutzung nach Art und Maß abgesichert werden. Eine Erhöhung der Geschoßflächenzahlen ist hier nicht möglich, weil für Folgeeinrichtungen wie Grün- und Stellplatzflächen wegen der fast völligen Überbauung und Nutzung der Grundstücke freie Flächen nicht mehr aktiviert werden können.

Die Sicherung der Konzeption "Bürostadt im Grünen" für die übrigen, von Überseering, New-York-Ring und Kapstadtring erschlossenen Kerngebietsflächen bleibt das städtebauliche Ziel auch bei den geplanten Gebäudeerweiterungen. Deshalb ist unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes der in überwiegend solitärer Bauweise bebauten Grundstücke jeweils das Maß der baulichen Verdichtung ermittelt worden, das weitgehend einen Anteil begrünter Grundstücksflächen von 25 % bis 30 % ermöglicht. Damit wird zwar der Grünanteil von 35 % nach dem Durchführungsplan D 100 gesenkt, jedoch bleibt das

Planungsziel einer "Bürostadt im Grünen" weiterhin gewahrt. Grünanteile von 20 % werden nur auf wenigen Grundstücken aufgrund des Gebäudebestandes und ohne Einfluß auf das städtebauliche Gesamtkonzept zugelassen.

Die erhöhte bauliche Dichte ergibt sich in Abhängigkeit von möglichen Erweiterungen des Gebäudebestands, den realisierbaren Grünanteilen unter Berücksichtigung weiterer Stellplatzflächen und der städtebaulichen Lage zu angrenzenden Nutzungen. Im Bebauungsplan ist eine Verdichtung auf eine Geschoßflächenzahl von 2,0 nur dann festgesetzt, wenn gleichzeitig ein Mindest-Grünflächenanteil von 25 % sichergestellt werden kann.

Der Anteil öffentlicher Grünflächen in der City-Nord wird unverändert übernommen. Wo aus städtebaulichen bzw. landschaftsgestalterischen Gründen eine Zuordnung privater Grünflächen auf den Baugrundstücken zu öffentlichen Grünflächen erreicht werden soll oder begrünte Grundstücksflächen aus anderen städtebaulichen Gründen bestimmt werden, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und oberirdische Garagen ausgeschlossen worden.

Zu- und Abfahrten sind nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sie sollen bedarfsgerecht auf den einzelnen Grundstücken angelegt und im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Diese Regelung ist vertretbar, weil ein städtebauliches Interesse an der örtlichen Bestimmung der Zu- und Abfahrten nicht vorherrscht.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde im gesamten Kerngebiet verzichtet. Im Bereich der "Zentralen Zone" konnte die Festsetzung entfallen, weil dort die Gebäude teils mit/teils ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wurden und bauliche Erweiterungen nicht vorgesehen sind. Im übrigen Kerngebiet war die Festsetzung deshalb entbehrlich, weil die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen und Baulinien ausreichend gesichert werden konnte.

...

### 5.3 "Zentrale Zone"

Die durch Überseering und Mexikoring erschlossenen Bauflächen weisen eine von den übrigen Flächen des Kerngebiets abweichende Grundstücks- und Bebauungsstruktur auf. Mit dem zentral durch die Bauflächen geführten und teilweise überbauten Mexikoring ergibt sich ein geringer Erschließungsaufwand und eine relativ hohe Bebauungsdichte bei einer durchschnittlichen GFZ von etwa 2,8. Damit werden die in § 17 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgelegten Werte überschritten. Die Festsetzung höherer Werte ist für diesen Bereich wegen der zentralen Lage, der westlich angrenzenden öffentlichen Grün- und Erholungsflächen, der günstigen Verkehrsanbindung und der ausreichenden Anzahl von Stellplätzen in Tiefgaragen vertretbar. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die hier vorhandene Baumasse und ihre Nutzung werden flächenmäßig abgedeckt. Um auch außerhalb der überbaubaren Fläche vorhandene untergeordnete Bauteile zu sichern, ist unter § 3 Nummer 1 vorgeschrieben, daß eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone, Sonnenschutzbauteile und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m zugelassen werden kann. Die an einigen Stellen auf öffentlichen Grund hinausreichenden Bauteile (Auskragungen, Arkaden) werden durch die Festsetzung von Baulinien und Bestimmung der lichten Höhe gesichert. Zur eindeutigen Bestimmung der Baumasse bei der Überbauung des Mexikorings ist unter § 3 Nummer 2 festgesetzt, daß die Zahl der Vollgeschosse oberhalb der festgesetzten lichten Höhe von 5,0 m gezählt wird.

Das auf dem Flurstück 1253 im Einmündungsbereich Mexikoring/Überseering stehende Parkhaus wird entsprechend seiner Nutzung fünfgeschossig mit Stellplätzen auf dem Dach festgesetzt.

Die westlich vom Mexikoring vorhandenen Wohnungen sind ebenfalls berücksichtigt worden. Es sind innerhalb der Kerngebietsflächen Wohnungen für zulässig erklärt, und zwar ober- ...

halb des zweiten Vollgeschosses auf dem Flurstück 1256 und oberhalb des dritten Vollgeschosses auf dem Flurstück 1255. Außerdem wird das Gebäude Mexikoring 9-17 in vollem Umfang durch Wohnungen genutzt. Für dieses Gebäude ist von der ausnahmsweisen Zulassungsmöglichkeit von Wohnungen in allen Geschossen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht worden; die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets wird nicht beeinträchtigt. Diese im Plangebiet zulässigen Wohnungen wurden als Angebot für die in der City-Nord arbeitende Bevölkerung realisiert.

Einfriedigungen zu den öffentlichen Grünflächen sind unzulässig (vgl. § 3 Nummer 3), weil die Grundstücke der "Zentralen Zone" nahezu völlig überbaut sind und im Hinblick auf die Konzeption der "Bürostadt im Grünen" ein angemessener Übergang zum Grünbereich optisch weiterhin gewahrt sein soll.

#### 5.4 Kerngebiet außerhalb der "Zentralen Zone"

Für die beabsichtigte Nutzung ist in § 4 Nummer 1 festgesetzt, daß nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig sind. Damit werden andere nach der Baunutzungsverordnung mögliche Nutzungen ausgeschlossen, um die planerische Zielsetzung der "Bürostadt im Grünen" nicht zu gefährden.

Für die außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden untergeordneten Bauteile kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Sonnenschutzbauteile bis zu 2,0 m, durch Treppenträume für notwendige Treppen und Eingangsüberdachungen bis zu 7,0 m zugelassen werden (vgl. § 4 Nummer 6). Damit werden bestehende Einrichtungen gesichert sowie bei Neuplanungen die Realisierung solcher Bauteile ermöglicht.

...



Um den Zusammenhang von privaten und öffentlichen Grünflächen zu sichern und die Abschirmung der privaten Grundstücke durch hohe Einfriedigungen und Hecken zu vermeiden, sind diese Anlagen auf eine Höhe von 80 cm zu begrenzen (vgl. § 4 Nummer 8).

- a) Mit den Geschoßflächenzahlen wird die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke als Höchstgrenze bestimmt. Die Realisierung der sich daraus ergebenden maximal zulässigen Geschoßfläche ist aber nur unter grundstücksweise unterschiedlichen Voraussetzungen möglich. Einerseits lassen sich beispielsweise umfangreiche bauliche Erweiterungen auf Geschoßflächenzahlen von 2,0 oder 2,3 bei problemloser Unterbringung der neu erforderlichen Stellplätze und der Realisierung eines Mindestgrünflächenanteils von 30 % durchführen. Andererseits gibt es Grundstücke, bei denen die festgesetzte Geschoßflächenzahl bereits durch die vorhandene Bausubstanz ausgeschöpft ist und die Grünflächen-Bestandswerte deutlich unter dem angestrebten Mindestgrünflächenwert von 25 % liegen. Mitunter lassen sich Erweiterungen auch nur dann realisieren, wenn bei vorhandenen Gebäuden Umbauten oder Aufstockungen vorgenommen sowie vorhandene Stellplatz- und Garagenanlagen geändert und ausreichend bemessene Grünflächenanteile nachgewiesen werden.
- b) Die Grundflächenzahlen sind allgemein mit 0,6 festgesetzt. Dieser Wert berücksichtigt, daß nach § 21a Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung überdachte Stellplätze und Garagen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten, auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden. Außerdem ist nach § 4 Nummer 3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Herrichtung begrünter Grundstücksflächen bis zu 30 % vorgeschrieben. Auf einigen Grundstücken innerhalb des New-York-Rings wird wegen der vorhandenen baulichen Nutzung und der Insellage mit relativ kleinen Grundstücken eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Es handelt sich hier um einen Höchstwert, der nur ausgeschöpft werden kann, wenn der festgesetzte

Grünflächenanteil eingehalten wird. Die Grundflächenzahl von 0,7 auf dem Flurstück 1396 entspricht dem Bestand.

- c) Die in § 4 Nummer 3 enthaltene Festsetzung der prozentualen Grünflächenanteile von 20 %, 25 % und 30 % auf den Grundstücksflächen berücksichtigt grundstücksweise den vorhandenen Bestand an solchen Flächen. Da Grünflächenwerte zwischen ca. 11 % und mehr als 40 % vorhanden sind, liegen unterschiedliche Voraussetzungen für die Realisierung baulicher Erweiterungen in Verbindung mit der Herrichtung ausreichend großer Grünflächen vor. Daraus ergibt sich auf einigen Grundstücken die Notwendigkeit, bei Erweiterungen der Baumasse für die Schaffung des geforderten Mindestgrünflächenanteils den Rückbau von Stellplatz- und Garagenanlagen vorzunehmen und Ersatz in Tiefgaragen zu schaffen. Die Flurstücke 1292 und 1285 im nördlichen Einmündungsbereich des New-York-Rings in den Überseering werden in bezug auf den Grünflächenanteil als ein Baugrundstück gewertet, weil das bauliche Konzept auf beiden Flächen eine städtebauliche Einheit bildet. Dies hat auch zu einer gemeinsamen Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf dem Flurstück 1285 geführt. Aufgrund der vorhandenen Freiflächen ist es möglich, für beide Grundstücke einen gemeinsamen Grünflächenanteil von 20 % zu realisieren. Damit das Konzept der "Bürostadt im Grünen" auch bei baulichen Erweiterungen erhalten bleibt, ist es erforderlich, daß Teilflächen von Grundstücken von Nebenanlagen und Stellplätzen freigehalten und gärtnerisch gestaltet werden. Dadurch lassen sich im Zusammenhang mit öffentlichen Grünflächen Freiräume zwischen den Baumassen zu grün gestalteten Verbindungsachsen, Sichtbeziehungen oder die Bebauung gliedernden Flächen zusammenfassen. In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans sind diese Flächen schraffiert dargestellt. Auf diesen städtebaulich bedeutsamen Flächen sind nach § 4 Nummer 2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und oberirdische Garagen ausgeschlossen. Die Anlage von Fuß- und Fahrwegen zur Erschließung der Grundstücke bzw. deren An-
- ...

bindung an die angrenzenden öffentlichen Grünflächen bleibt von dieser Regelung unberührt, wobei Zuwegungen und Zufahrten nur im Rahmen der bestimmungsmäßigen Grundstücksnutzung auf nicht überbaubaren Flächen zulässig sind. Dies gilt auch für die Nichtanrechnung von Garagengeschossen auf die Grundflächenzahl.

- d) Flächen für Stellplätze und Garagen werden nur in begrenztem Umfang ausgewiesen. Dies ist in solchen Fällen erforderlich, wo der Umfang der Anlage auf dem Grundstück bestimmenden Charakter aufweist und der Standort auch im Hinblick auf bauliche Erweiterungen festgelegt werden soll. Darüber hinaus ist durch § 4 Nummer 4 die Möglichkeit eröffnet, Tiefgaragen auf allen nicht überbaubaren Flächen zuzulassen, wenn die Oberkante der Tiefgaragen mindestens 0,6 m unter Gelände liegt. Die auf den Tiefgaragen anzulegenden Flächen sind mit kleineren Bäumen und Sträuchern landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen auf allen nicht überbaubaren Flächen entspricht teilweise dem baulichen Bestand sowie den Ausweisungen des Durchführungsplans D 100 und ist erforderlich, weil die geplante Verdichtung zu erhöhtem Stellplatzbedarf führt, der sonst nur ebenerdig oder in Garagen auf Kosten begrünter Freiflächen untergebracht werden kann. Aus diesen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen verbleibt nur die Anordnung in Tiefgaragen.

Die zulässigen Geschoßflächen sollen nicht durch das Anlegen von Stellplatzanlagen reduziert werden. Deshalb werden Flächen von überdachten Stellplätzen und Garagen bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht berücksichtigt. Dies gilt auch, wenn Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen angeordnet sind (vgl. § 4 Nummer 5).

- e) Insgesamt ergeben sich für die Dichteverteilung auf den einzelnen Kerngebietsflächen aufgrund der Ausgangsbedingungen unterschiedliche bauliche Dichten und Grünflächen- ...

werte:

- Für Flächen am Jahnring werden Geschoßflächenzahlen von 2,3 und 2,0 festgesetzt. Auf dem Flurstück 1396 ist die Geschoßflächenzahl von 2,3 bereits durch den Bestand erreicht.

Für die Straßenüberbauung des New-York-Rings zwischen den Flurstücken 1396 und 1397 ist zur eindeutigen Bestimmung der Baumasse in § 4 Nummer 7 geregelt, daß die Zahl der Vollgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses gezählt wird. Die Überbauung dient einer internen Fußgängerverbindung zwischen den beiden Gebäuden auf den Flurstücken 1396 und 1397 und muß zusätzlich in einem Sondernutzungsvertrag geregelt werden.

Auf dem Flurstück 1162 kann die Geschoßflächenzahl von 2,3 ohne besondere Erschwernisse und bei Erfüllung der Planungskriterien erreicht werden.

Für die Flurstücke 1250 und 1168 werden Geschoßflächenzahlen von jeweils 2,0 festgesetzt. Die hier geringere Dichte ist im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft zur westlich angrenzenden Wohnbebauung, den Übergang zu östlich angrenzenden Grün- und Kleingartenflächen sowie unter Berücksichtigung einer städtebaulich angemessenen Abstufung zu reduzierten Dichten auf nördlich anschließenden Grundstücken erforderlich. Die Erweiterungsmöglichkeit auf dem Flurstück 1168 entspricht außerdem der durchschnittlichen Verdichtung im Plangebiet. Eine darüber hinausgehende bauliche Erweiterung läßt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude und der vorgenannten Gesichtspunkte stadtgestalterisch nicht mehr einfügen.

- Für die unmittelbar an öffentliche Grünflächen im inneren Bereich der City-Nord anschließenden Flurstücke 1273, 1281 und 1301 werden Geschoßflächenzahlen von jeweils 2,0 festgesetzt. Auf dem Flurstück 1273 ist nur noch ein

geringer Geschoßflächenzuwachs möglich, da der Bestand die GFZ von 2,0 schon nahezu ausschöpft.

- Für die durch den Straßenzug Überseering/New-York-Ring umschlossenen Grundstücke ergibt sich eine Insel-lage mit relativ geringen Grundstücksgrößen, so daß eine Geschoßflächenzahl von 1,9 in Orientierung an Bestandswerten und Erweiterungsmöglichkeiten angemessen ist. Der Ausweisung auf dem Flurstück 1397 liegt eine entsprechende Planung auf der Grundlage des Durchführungs-plans D 100 zugrunde. Im Bereich des Flurstücks 1292 liegt der Geschoßflächenbestandwert bereits über der geplanten Dichte. Um dennoch einen angemessenen Spiel-raum für Umbauten und Erweiterungen zu ermöglichen, sind die überbaubaren Flächen auf einigen Grundstücken ver-größert worden. So wurde nach der öffentlichen Ausle-gung auf dem Flurstück 1397 das im südlichen Bereich angeordnete sogenannte Luftgeschoß (zweites Vollgeschoß) zugunsten einer zusätzlichen Büroflächennutzung redu-ziert. Die Baugrenzen auf dem Flurstück 1285 wurden um ca. 8 m nach Westen erweitert. Für das Flurstück 1292 wurden die Baugrenzen dahingehend modifiziert, daß im mittleren Bereich durchgehend fünf Vollgeschosse er-möglicht und für die nördliche und südliche Randzone eine viergeschossige Bebauung zugelassen wird. Die vor-geannten Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.
- Im Bereich der vom Überseering/Kapstadtring/Dakarweg umschlossenen Grundstücke sind Grünflächenanteile zwi-schen etwa 19 % (Flurstück 1154) und etwa 35 % (Flur-stück 1157) vorhanden. Die aufgrund der vorhandenen Ge-bäudeformen nur begrenzt möglichen baulichen Erweite-rungen schränken die Grünflächen nicht stark ein. Dem-entsprechend wird auf diesen allseitig von Straßen um-schlossenen Flächen eine GFZ von 1,9 und der Grünflächen-wert auf 25 % festgesetzt.
- Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf dem Flurstück

1156 der bisher eingeschossig ausgewiesene Baukörper zweigeschossig festgesetzt. Diese Änderung erfolgte unter Berücksichtigung der hier vorhandenen städtebaulichen Situation und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

- Die Festsetzung der Geschoßflächenzahlen von 1,5 im nördlichen Randbereich der City-Nord (Sydneystraße/Überseering) wird von flächenintensiver Gebäudeausformung, Lage der Gebäude auf den Grundstücken, den Grundstückszuschnitten sowie von der angrenzenden öffentlichen Grünfläche und der nördlich von den Bahnanlagen vorhandenen Einfamilienhausbebauung bestimmt. Die GFZ von 1,5 wird bei dem Flurstück 1361 bereits jetzt ausgeschöpft; der Grünflächenbestand liegt bei etwa 20 %. Spielraum für Erweiterungen ist bei der vorhandenen Bebauung nicht gegeben. Auf dem Flurstück 1297 ist noch eine Gebäudeerweiterung möglich, die bei Weiterentwicklung der vorgegebenen Gebäudestruktur dennoch nur zu einer GFZ von etwa 1,5 führt und auch aus der Nachbarschaft zur westlich angrenzenden Wohnbebauung bestimmt wird. Wegen dieser besonderen städtebaulichen Situation ist an der Westgrenze des Flurstücks 1297 ein 10 m breites Anpflanzungsgebot für dicht wachsende Bäume und Sträucher festgesetzt worden.
- Auf den Flurstücken 1170 (Hebebrandstraße/Überseering/Manilaweg), 1493 und 1315 (Überseering/Hongkongkehre) im nördlichen Randbereich werden Geschoßflächenzahlen von jeweils 1,7 festgesetzt. Die begrenzte zusätzliche Nutzung auf dem Flurstück 1170 ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung (14-geschossiger Baukörper, mehrgeschossige Garagenanlage) und den planerisch noch vertretbaren Erweiterungsmöglichkeiten. Die bisherige geringe Ausnutzung und die Lage des Baukörpers auf dem Flurstück 1315 ermöglicht die Anordnung eines weiteren solitären Baukörpers, der sich unter Berücksichtigung des noch unbebauten Nachbar-Flurstücks 1493 in das am Nordrand der City-Nord vorhandene städtebauliche Bild einordnet. Nach der öffentlichen Auslegung sind die Baugrenzen auf dem Flurstück 1493 im fünfgeschossigen Bereich in nördlicher und südlicher sowie im viergeschossigen Bereich in westlicher und östlicher Richtung er-

weitert worden, um einen größeren Bebauungsspielraum zu eröffnen. Diese geringfügige, die Grundzüge der Planung nicht berührende Änderung wurde unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen.

- Auf den Grundstücken am Westrand (Überseering/Sydneystraße) und am Ostrand (Überseering/Kapstadtring/Dakarweg) ergeben sich mit Geschoßflächenzahlen von 1,7 und 1,8 gleichmäßig gestaffelte Dichteabstufungen zwischen der nördlichen Randzone entlang der Bahnanlagen (GFZ 1,5) und der südlichen Randzone am Jahnring (GFZ 2,0 und 2,3). Die Unterschiede in den Festsetzungen auf den Flurstücken 1430 und 1442 (westlich Überseering) ergeben sich aus dem Bestand der Nachbarschaft zur westlich angrenzenden Wohnbebauung und einer Dichteabstufung zwischen nördlicher Randzone entlang der Bahnanlagen und der südlichen Randzone am Jahnring. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf die Ausweisung von sogenannten Luftgeschossen für das südlich Hebebrandstraße liegende Flurstück 1161 verzichtet, um im Rahmen der zulässigen Nutzung eine größere Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück zu eröffnen. Für das südlich anschließende Flurstück 1165 ist die Geschoßflächenzahl nach der öffentlichen Auslegung von 1,6 auf 1,8 erhöht worden. Dies ist im Hinblick auf die ausgewiesene bauliche Dichte auf den Nachbargrundstücken vertretbar. Der vorhandene Baukörper auf dem Flurstück 1165 bietet Erweiterungsmöglichkeiten durch Überbauung der Innenhoffläche bzw. Erweiterung der einhüftigen Gebäudeflügel durch Büros. Eine Erweiterung kann jedoch nur bei einem gleichzeitigen Eingriff in bestehende Stellplatzanlagen durchgeführt werden, um den festgesetzten Grünflächenanteil von 20 % nachzuweisen. Die Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.
- ....

### 5.5 Fernkältewerk

Das auf den Flurstücken 1312 und 1379 östlich der Hongkongkehre vorhandene Fernkältewerk dient der Versorgung aller Einrichtungen auf den Kerngebietsflächen. Das Gebäude wird in seinem Bestand durch Baugrenzen gesichert; es kann im Zusammenhang mit den baulichen Erweiterungen der City-Nord und den daraus bedingten Kapazitätssteigerungen des Fernkältewerks nach Norden erweitert werden. Da es sich um ein technisches Bauwerk handelt, bei dem sich der Umfang der Erweiterung nicht durch die Anzahl der Vollgeschosse bestimmen läßt, ist die Baumassenzahl von 7,5 festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist nach der öffentlichen Auslegung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 ergänzt worden. Aufgrund von Einwendungen im Rahmen der eingeschränkten Bürgerbeteiligung nach § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurde die Grundflächenzahl auf 0,5 angehoben, um nach dem Endausbau des Fernkältewerks z.B. den Einbau von zusätzlichen Transformatoren zur Erhöhung der Betriebssicherheit oder Wärmerückgewinnungsanlagen zur Verminderung des Energieverbrauchs zu ermöglichen. Außerdem wurde auch die festgesetzte Gebäudehöhe von 28,2 m auf 31,0 m über Normalnull (= 17,3 m tatsächliche Höhe) angehoben, um den Aufbau von eventuell erforderlichen zusätzlichen Schalldämpfern zulassen zu können. Auch die vorgenannten Änderungen wurden unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen.

### 5.6 Straßenverkehrsflächen, Fußwegekonzept

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen reichen für die Erschließung der bestehenden Nutzungen aus. Zusätzliche Verkehrsflächen werden im Hinblick auf die baulichen Erweiterungen nicht benötigt. Die im geringen Umfang neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen dienen der Korrektur der Straßenbegrenzungslinien bei der Abgrenzung des öffentlichen Grundes zu den privaten Bauflächen.

...



Im Eckbereich Sydneystraße/Überseering soll im Zusammenhang mit der geplanten hochliegenden Fußgängerebene ein Verknüpfungspunkt mehrerer Brücken entstehen, der zur Erweiterung der Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 1297 führt.

Auch am westlichen Ende der Singapurbrücke soll eine geringe Teilfläche der Parkanlage des Flurstücks 1419, auf der eine Treppen- und Rampenanlage vorhanden ist, der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen werden.

Ein unabhängig vom Straßennetz über der Straßenebene geführtes Fußwegesystem schafft Querverbindungen zwischen den einzelnen Grundstücken und sichert Direktverbindungen zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Diese Wege werden auf den privaten Grundstücken auf Plattformen geführt, die durch Brücken über die Straßen miteinander verbunden sind. Anschlüsse an das umgebende Gebiet und die Straßenebene werden über Rampen und Treppen gesichert. Sie sind als private Verkehrsflächen im Sinne des Hamburgischen Wegegesetzes von den Bauträgern öffentlich zugänglich zu machen und durch Baulasten gesichert. Das vorhandene Fußwegekonzept wird den bestehenden Widmungen entsprechend übernommen. Vorhandene Wegeparzellen werden - soweit sie schon als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet sind - als solche ausgewiesen.

Demzufolge ist nach der öffentlichen Auslegung der Djakartaweg südlich der Bahnanlagen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen worden. Außerdem wurden ein Teil der Parkanlage südlich Hebebrandstraße im Bereich des Brückenabganges sowie innerhalb der Parkanlage nördlich Singapurweg der Brückenabgang und sein Anschluß an den Singapurweg

als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die vorgenannten Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet. Die nicht parzellierten Fußwege in öffentlichen Grünflächen werden als Bestandteil der Parkanlage festgesetzt.

...

Zur Sicherung einer Wegeverbindung zwischen dem Jahnring und der Sydneystraße mit einer Einbindung an den Überseering ist ein 5 m breites Gehrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewiesen. Da die genaue Lage auf den privaten Grundstücksflächen erst im Rahmen der Realisierung festgelegt werden kann, sind geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht zulässig (vgl. § 4 Nummer 9).

#### 5.7 Allgemeines Wohngebiet

Das im westlichen Plangebiet zwischen Möringbogen, Hindenburgstraße und Sydneystraße ausgewiesene allgemeine Wohngebiet berücksichtigt die hier vorhandene in den 60er und 70er Jahren realisierte Wohnbebauung. Die bauliche Nutzung mit einer Geschosflächenzahl von etwa 1,2 berücksichtigt die Lage der Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur U-Bahnhaltestelle Alsterdorf und zu den Erholungsflächen des Stadtparks. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets dient auch zur Sicherung der im Eckbereich Hindenburgstraße/Sydneystraße vorhandenen Ladennutzung in den eingeschossigen Gebäuden.

Für die neugeschossige Wohnbebauung entlang der Hindenburgstraße sind Lärmbelästigungen durch verkehrliche Emissionen nicht auszuschließen. Den aus der Vorbelastung des Gebiets gegebenen und hier nicht vermeidbaren Einwirkungen des Straßenlärms kann mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden weder aus räumlichen noch aus stadtbildgestalterischen Gründen begegnet werden. Realisierbar sind nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die bei wesentlicher Änderung der Bausubstanz im Baugenehmigungsverfahren zu fordern sind. Maßgebend sind hierfür die als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109).

...

### 5.8 Öffentliche Grünflächen

Die in der City-Nord vorhandenen öffentlichen Grünflächen werden in ihrem Umfang nicht eingeschränkt und einschließlich der Fußwegflächen, soweit sie bisher als Grünflächen gewidmet sind, als Parkanlage ausgewiesen. Die Flächen sind im Plan mit (A) bezeichnet. Das Plangebiet wurde nach der öffentlichen Auslegung um das südlich der Bahnanlagen/ westlich der Sengelmannstraße liegende im Eigentum der Freien und Hansestadt befindliche Flurstück 1169 verkleinert. Das zunächst in die Parkanlage einbezogene Grundstück ist noch als Straßenverkehrsfläche gewidmet. Die Änderung wurde unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen.

Mit der Sicherung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen und den für die privaten Bauflächen vorgeschriebenen Regelungen über Mindestgrünflächenanteile werden die wesentlichen Voraussetzungen für die Erhaltung des Konzeptes der "Bürostadt im Grünen" geschaffen.

### 5.9 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten 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).

### 5.10 Beheizung

Im Durchführungsplan D 100 war der Anschluß an das vorhandene Fernwärmenetz bereits vorgeschrieben. Da mit dem Bebauungsplan überwiegend Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Baulichkeiten geschaffen werden sollen und der Bestand bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen ist, wird im Plangebiet auch zur Vermeidung von Schadstoffemissionen durch Heizungsanlagen (insbesondere der Schwefeldioxidbelastung) der Anschluß an das Fernwärmenetz vorgeschrieben (vgl. § 2).

#### 5.11 Bahnanlagen

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft die U-Bahnlinie U 1 von Ohlstedt nach Garstedt. Die südlich parallel zu den Gleisanlagen liegende Bundesbahntrasse wird als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Plan übernommen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte, als langfristige Zielplanung anzusehende Schnellbahnlinie mit Haltepunkt im westlichen Eckbereich Jahning/Überseering ist als vorgesehene unterirdische Bahnanlage mit einer unverbindlichen Vormerkung im Plan gekennzeichnet. Für ihre planungsrechtliche Sicherung bedarf es zu gegebener Zeit eines gesonderten Verfahrens.

#### 5.12 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### 5.13 Leitungen

Die im Bereich der Parkanlage entlang des Bahnkörpers geführte oberirdische Elektrizitätsleitung ist dem Bestand entsprechend als 110-kW-Leitung gekennzeichnet. Ein ausreichender Abstand zu den baulichen Erweiterungen ist durch die festgesetzten Baugrenzen auf den südlich angrenzenden Grundstücken der City-Nord berücksichtigt. Am östlichen Planrand verläuft eine unterirdische Gasleitung; sie ist im Plan entsprechend dem Bestand gekennzeichnet.

#### 5.14 Zuordnung der Grünfestsetzung

Die Festsetzung in § 4 Nummer 4 Satz 2 erfolgt in Erweiterung der städtebau-

lichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Durchführungsplans D 100 vom 19. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 218), des Bebauungsplans Winterhude 6 vom 19. Oktober 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 180) sowie des Baustufenplans Winterhude in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 870.750 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßen etwa 253.900 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 7.235 m<sup>2</sup>), auf öffentliche Grünflächen etwa 131.330 m<sup>2</sup> und auf Bahnanlagen etwa 11.500 m<sup>2</sup>.

Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch die Sicherung der Gehrechte und den Ausbau der Fußwegverbindungen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

