

Begründung  
zum Bebauungsplan Winterhude 17

Archiv

8. Okt. 1986

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 3/81 vom 24. Juni 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1249) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. Mai 1981 und 4. November 1985 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1018, 1985 Seite 2133) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Achtundsechzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Die Barmbeker Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Im westlichen Teil des Plangebiets ist eine geplante U-Bahnlinie mit Haltestelle als Schnellbahn gekennzeichnet. Der das südliche Plangebiet begrenzende Osterbekkanal ist als Wasserfläche dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung und Gewerbenutzung (Büroflächen) geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist die Sicherung von Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Entlang des Osterbekkanals soll eine Grünfläche zum Zweck der Naherholung angelegt werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Auf der ehemals von einem größeren Produktionsbetrieb für die Herstellung von Gabelstaplern genutzten und inzwischen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen Fläche sind überwiegend Werkhallen sowie bis zu sechsgeschossige Gebäude vorhanden, die als Pförtnerhaus, Kantinen- oder Bürogebäude genutzt wurden. Die durch die frühere gewerbliche Nutzung geprägte Bausubstanz wird zwischenzeitlich zum größten Teil von kulturellen Einrichtungen genutzt.

Die ehemals von einer chemischen Fabrik an der Jarrestraße 22 - 24 (Flurstück 1175) genutzte Fläche, deren zweigeschossige Gebäude vorübergehend als Asylantenunterkunft dienen und das an der Jarrestraße 28 liegende ehemals von einer Aufzugsfirma genutzte Grundstück befinden sich ebenfalls im städtischen Besitz.

Entlang des Osterbekkanals ist eine Kaimauer vorhanden, die das etwa 3 m über dem Wasserspiegel liegende Gelände abgrenzt. Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets steht eine Baumgruppe mit teilweise erhaltenswerten Bäumen. Im Fußwegbereich auf der südlichen Straßenseite der Jarrestraße befindet sich eine Baumreihe.

Im westlichen Plangebiet sind Altablagerungen vorhanden. Die betroffenen Flächen werden vor Errichtung der Gebäude in erforderlichem Umfang saniert.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Allgemeines

Nach dem 1979 erfolgten Ankauf des bis dahin gewerblich

genutzten Geländes durch die Freie und Hansestadt Hamburg wurde ein von der Lage her attraktiver innerstädtischer Bereich für eine städtebauliche Neuordnung verfügbar. Auf der Grundlage kommunalpolitischer Zielvorstellungen einer künftigen Nutzungsverteilung wurde 1981 mit dem Bebauungsplanverfahren begonnen. 1982 wurden vier Architekturbüros beauftragt, städtebauliche Gutachten zu erarbeiten, um die Gestaltung der Neubebauung im Zusammenhang mit der städtebaulichen Bedeutung der benachbarten, in den zwanziger Jahren entstandenen 'Jarrestadt' zu konkretisieren. Auf Grund der Ergebnisse der kommunalpolitischen Beratungen und der Empfehlung des Preisgerichts wurde 1983 der erste Preisträger mit der Überarbeitung seines Gutachtens beauftragt. Das Ergebnis ist den Ausweisungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt worden. Die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans werden zusätzlich in einem Gestaltungsrahmen, der im Hinblick auf eine angemessene Angleichung der Neubaumaßnahmen an den Altbaubestand der 'Jarrestadt' entwickelt worden ist, konkretisiert. Mit der Ausweisung von Wohngebiet südlich der Jarrestraße wird die planungsrechtliche Grundlage für einen etwa 390 Wohneinheiten umfassenden Geschößwohnungsbau geschaffen. Die Realisierung des Wohnungsbaus im östlichen Teil des Plangebiets wird vorbereitet. Es wird angestrebt, hier einen ersten Teil des Wohnungsbaus mit rd. 100 Wohnheiten im Jahre 1987 zu erstellen. Eine Verwirklichung der Nutzungen im westlichen Teil (Wohnbaufläche westlich des über die Jarrestraße verlängerten Glindwegs sowie Kerngebietsfläche) wird ausgesetzt, solange das kulturelle Angebot auf dieser Fläche von der Bevölkerung angenommen wird.

Im Hinblick auf die innerstädtische Lage des Plangebiets in der Nachbarschaft zu dichtbebauten Stadtquartieren, der guten Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und einer günstigen Anbindung an das Straßenverkehrsnetz und die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Weiterentwicklung der baulichen Struktur der 'Jarrestadt' eine intensive Nutzung der Bauflächen im Plangebiet städtebaulich vertretbar. Die aus dem Gutachten entwickelten Nutzungsdichten, die für das Nettobauland eine Geschößflächenzahl von etwa 1,4 in den Wohngebieten und 2,8 im Kerngebiet vorsehen, überschreiten zwar die nach § 17 Ab-

satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 zulässigen Höchstwerte, jedoch kann durch einen hohen Anteil qualitativ gestalteteter öffentlicher Grün- und Freiflächenbereiche ein Ausgleich im Plangebiet geschaffen werden. Die Überschreitung ist somit nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

## 5.2 Wohngebiete

Durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet entlang der Jarrestraße soll neben der geplanten Wohnnutzung auch die Unterbringung von Versorgungseinrichtungen für das Gebiet ermöglicht werden. Um jedoch die hier städtebaulich nicht verträglichen Nutzungen, wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe auszuschließen, sind die entsprechenden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 bis 6 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Die übrigen Wohnbauflächen werden entsprechend der planerischen Zielsetzung als reine Wohngebiete ausgewiesen. Die Ausweisung einer geschlossenen mehrgeschossigen Wohnbebauung und einer den Straßenraum umschließenden Baukörperanordnung an der verlängerten Hölderlinallee soll die maßstabsgerechte Einfügung der Neubauung in das vorhandene Stadtbild mit seinen straßenparallelen Blockstrukturen ermöglichen. Ebenso soll damit eine Anpassung an die bauliche Qualität der "Jarrestadt" erreicht werden, die mit ihrer in den zwanziger Jahren entstandenen Bausubstanz ein städtebauliches Denkmal von europäischem Rang darstellt.

## 5.3 Gestaltung der Wohnbebauung

Durch die Öffnung der Blockränder nach Süden ist die Schaffung einer Blickbeziehung vom überwiegenden Anteil der geplanten Wohnungen zur öffentlichen Grünfläche entlang des Osterbekkanals beabsichtigt. Die Anzahl der Vollgeschosse entlang der Jarrestraße und parallel zur Verlängerung der Hölderlinallee ist im Hinblick auf die

Abstandsflächen zwischen der geplanten Wohnbebauung und den nördlich der Jarrestraße sowie östlich des Plangebiets auf dem Flurstück 726 (Jarrestraße 42) vorhandenen Gebäuden zwingend festgesetzt. Wegen des städtebaulichen Bezugs zur benachbarten Jarrestadt sind auf allen Wohngebietsflächen die Geschößzahlen zwingend drei- und viergeschossig festgesetzt und die jeweils oberen Vollgeschosse überwiegend als Staffelgeschosse ausgewiesen. Die Staffelgeschosse sind an der Straßenseite um die Hälfte ihrer Höhe gegenüber der aufgehenden Gebäudewand zurückzusetzen, außerdem sind nur Flachdächer zulässig (vgl. § 2 Nummern 2 und 4). Diese Vorschriften sowie die in § 2 Nummer 3 enthaltene Regelung zur Zurückstaffelung des letzten Geschosses mit einer alternativ vorgesehenen gewölbten Ausbildung der Blockinnenseiten entsprechen dem Ergebnis des Gutachtens und dienen als gestalterische Vorgabe für die Ausbildung der Dachgeschosse in den Wohngebieten. Bei den nach Süden gerichteten Giebelwänden der Baukörper sind jeweils Baulinien festgesetzt worden. Damit soll die geplante diagonale Fußwegverbindung zwischen der Gertigstraße und dem Osterbekkanal als raumprägendes Element besonders hervorgehoben werden.

Die Gebäudetiefe der Wohnbebauung entlang der Jarrestraße ist nach der öffentlichen Auslegung von 13 m auf 12 m reduziert worden, um eine ausreichende Besonnung und Belüftung dieser Wohnbereiche sicherzustellen. Diese geringfügige Planänderung, die nicht die Grundzüge der Planung berührt, ist unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen worden.

Für eine plastische Gestaltung der Fassaden kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 1 m zugelassen werden. Außerdem kann bei der viergeschossigen Wohnbebauung beiderseits der Hölderlinsallee eine zum Fußgängerbereich gerichtete Überschreitung der Baugrenzen durch Treppen bis zu 2m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5), um im Zusammenhang mit dem baulichen Abschluß nördlich des Fußgängerbereichs bei der Gestaltung der Torsitua-

tion beidseitig der Durchfahrt die Realisierung von Treppenaufgängen zu ermöglichen, die vor der Gebäudewand liegen sollen. Damit im Bereich der Straßenüberbauung der verlängerten Hölderlinsallee die Torsituation durch die zum geplanten Fußgängerbereich vorspringende, symmetrisch angeordnete Gebäudefront gestalterisch hervorgehoben wird, ist hier eine Gebäudetiefe von 14 m festgesetzt.

Als Material für die den Straßenverkehrs- und Grünflächen zugewandten Außenwände ist rotes Ziegelmauerwerk und für die Wandflächen der Blockinnenhöfe heller Putz zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Vorschrift soll eine Angliederung an das Erscheinungsbild der "Jarrestadt" begünstigt werden.

Zu eindeutigen Bestimmung der Baumasse bei der Überbauung der Straßenverkehrsflächen in Verlängerung des Jean-Paul-Wegs und der Hölderlinsallee ist in § 2 Nummer 8 Satz 1 festgesetzt, daß die vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt wird. In Anlehnung an die in der "Jarrestadt" vorhandenen Straßenüberbauungen sind Versprünge in der lichten Höhe zur Unterscheidung von Fahrbahn und Fußweg beabsichtigt. Bei der Überbauung der verlängerten Hölderlinsallee sind dementsprechend unterschiedliche lichte Höhen festgesetzt. Durch die im Bereich der Fahrbahn festgelegte Mindesthöhe von 5 m und die darüber zu errichtenden drei Vollgeschosse soll der bauliche Abschluß des Fußgängerplatzes mit der Torsituation hervorgehoben werden. Bei der Überbauung der Stichstraße in Verlängerung des Jean-Paul-Wegs ist eine durchgehende lichte Mindesthöhe von 4 m festgesetzt. Über eine Unterschreitung dieser Höhe im Bereich der beidseitig der Fahrbahn geführten Fußwege wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden. Nach § 2 Nummer 8 Satz 2 können geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Breite der Durchgänge und Durchfahrten zugelassen werden, da es erst im Rahmen der fortschreitenden Projektbearbeitung möglich sein wird, weitere Einzelheiten für die Stra-

BenüÜberbauungen festzulegen.

Die in der "Jarrestadt" vorhandene Vorgartensituation soll auch für die geplante Wohnbebauung und ihre Erschließungsflächen als ein Gestaltungselement vorgesehen werden. Mit der in § 2 Nummer 9 enthaltenen Vorschrift, in den Wohngebieten Vorgartenflächen durch Mauern und Hecken abzugrenzen, soll eine Fortführung des homogenen Stadtbildes erreicht werden.

#### 5.4 Lärmschutzmaßnahmen

Die Jarrestraße ist eine stark verkehrsbelastete Straße. Sie nimmt insbesondere den Fahrzeugverkehr aus den angrenzenden dicht bebauten Wohngebieten auf und dient als Zubringer für die in Nord-Süd-Richtung verlaufende als Hauptverkehrsstraße einzuordnende Barmbeker Straße. Im Hinblick auf die neue Wohnbebauung südlich der Jarrestraße ist daher geprüft worden, welche Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm zu treffen sind. Danach hat sich ergeben, daß aktiver Lärmschutz wegen des bestehenden Straßenverlaufs und der Weiterentwicklung des von der "Jarrestadt" geprägten Stadtbildes nicht zu vertreten ist; die Anordnung von Lärmschutzwällen oder -wänden im Bereich des Straßenraums scheidet hiernach aus. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Wohngebäuden vorzunehmen sind. Dazu wurde in § 2 Nummer 10 festgelegt, daß im Wohngebiet entlang der Jarrestraße 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 Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Unberührt von dieser planerischen Vorkehrung zum Lärmschutz bleiben die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verord-

nungsblatt Seite 249) zu stellenden Anforderungen, nach denen bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ein ausreichender Schallschutz vorzusehen ist; und zwar in jedem Fall und für alle Gebäude-seiten. In Fällen von besonders starkem Verkehrslärm können nach § 22 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung weitergehende Schallschutzmaßnahmen gefordert werden. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen 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) maßgebend.

#### 5.5 Kerngebiet

Im westlichen Teil des Plangebiets wird die Unterbringung einer Kerngebietsnutzung bis etwa 48 000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche ermöglicht. Der für die Wohnbevölkerung im Stadtteil Winterhude bestehende Bedarf nach einer stadtteilbezogenen Kommunikationseinrichtung soll durch einen Geschoßflächenanteil von etwa 400 m<sup>2</sup> in günstiger und möglichst direkter Zuordnung zu der geplanten diagonalen Wegeverbindung berücksichtigt und zusammen mit der Kerngebietsnutzung realisiert werden. Um bei einer Verwirklichung der Bauabsichten ausreichenden Spielraum für die Gebäudeanordnung zu haben, ist eine Flächenausweisung gewählt worden. Die Festsetzung von sechs Vollgeschossen im südlichen Teil und von vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß im nördlichen Teil der Grundstücksfläche dient der Gliederung der Baumasse mit einer Höhenstaffelung als Übergang zur Wohnbebauung. Im Hinblick auf die Abstandsflächen zur benachbarten Wohnbebauung ist die Geschoßzahl im nördlichen Teilbereich des Kerngebiets zwingend festgesetzt. Das fünfte Vollgeschoß ist als Flachdach (vgl. § 2 Nummer 4) auf einem Staffelgeschoß der in der "Jarrestadt" überwiegend vorhandenen Dachform anzugleichen. Für die massiven Teile der Außenwandflächen wird die Verwendung von rotem Ziegelmauerwerk vorgeschrieben (vgl. § 2 Num-



mer 7), um über die Gestaltung der Außenwandflächen eine Angleichung an das Erscheinungsbild der vorhandenen Wohnbebauung der Jarrestadt und deren geplanter Erweiterung zu erreichen.

Am südlichen Rand des Kerngebiets sind 5 m tiefe Arkaden in Verbindung mit Gehrechten festgesetzt, um hier eine Fußwegverbindung entlang des Osterbekkanals zu sichern. Damit kann im Bereich der Kerngebietsfläche eine Verbindung am Wasserlauf zu der südlich des neuen Wohngebiets liegenden wasserbegleitenden öffentlichen Grünfläche hergestellt werden.

Bei der Realisierung des Bebauungskonzepts soll durch das Kerngebiet eine Fußwegverbindung geführt werden, die eine Verbindung von der Grünfläche zur westlich des Plangebiets liegenden Gertigstraße schafft. Um das in der Kerngebietsfläche liegende Teilstück dieser Wegeverbindung zu sichern, ist ein 5 m breites Gehrecht ausgewiesen, das im Bereich der festgesetzten Durchgänge überbaut werden kann. Die Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, öffentliche Wege anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 11). Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden, da sich die genaue Lage der Wege erst bei einer detaillierten Entwurfsbearbeitung bestimmen läßt.

#### 5.6 Verkehrerschließung

Zur Erschließung der Wohnbauflächen sind über die vorhandenen Straßenverkehrsflächen hinaus weitere Erschließungsflächen erforderlich. Deshalb sind außer der Jarrestraße mehrere Stichstraßen vorgesehen, deren Anordnung auf das vorhandene Straßennetz der Jarrestadt Bezug nimmt. Die erforderlichen Straßenbreiten von 15, 20 m bzw. 24 m ermöglichen die Unterbringung von Gehwegen, Pflanzstreifen, Stellplätzen und Fahrbahnen.

Die Straßen schließen jeweils mit Umfahrtskehren von 19 m Durchmesser ab. Von den Kehren führen Fußwege zur öffentlichen Grünfläche und zu einem Fußgängerbereich. Dieser

Fußgängerbereich ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und soll Verknüpfungspunkt mehrerer Wegebeziehungen sein. Der sog. Jarreplatz stellt den Endpunkt der Hölderlinsallee dar und liegt zwischen Bebauung, Grünbereich und Kanalüberquerung. Die am Endpunkt der Hölderlinsallee erforderliche Kehre ist zwar mit den Abmessungen ihrer befahrbaren Fläche im Platzbereich dargestellt, jedoch ist ihre genaue Lage von der beabsichtigten Einbindung in die Platzgestaltung abhängig.

Der zentrale Platz soll durch seine Gestaltung einen vielfältig nutzbaren Bereich für die Bewohner der Jarrestadt bieten.

Für die Jarrestraße ergibt sich aus der neuen Wohnbebauung die Notwendigkeit zur Unterbringung öffentlicher Parkplätze, die im Hinblick auf eine einwandfreie Verkehrsabwicklung nur in Längsaufstellung auf der zu verbreitern- den Jarrestraße angeordnet werden können. Im Zusammenhang mit der Anlage eines Fahrradwegs und eines ausreichend breiten Fußwegs südlich der vorhandenen und zu erhaltenen Baumreihe ergibt sich eine Straßenverbreiterung um etwa 1,5 m auf der gesamten Länge des im Plangebiet erhaltenen Teilstücks der Jarrestraße. Weitere aus der geplanten Wohnbebauung im öffentlichen Straßenraum vorzusehende Stellplätze sollen in Senkrechtaufstellung auf der Westseite der westlichen Stichstraße untergebracht werden. Ein in diesem Zusammenhang möglicher Mindernachweis von öffentlichem Parkraum, der sich durch die Überplanung des gegenwärtig von der Wohnbevölkerung der Jarrestadt auf der Südseite der Jarrestraße in Anspruch genommenen Parkraums ergibt, muß zugunsten einer einwandfreien Verkehrsabwicklung in der Jarrestadt in Kauf genommen werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auch im Einmündungsbereich der Jarrestraße in die Barmbeker Straße die Anordnung von Parkplätzen nicht möglich.

Durch die als Bundesstraße mit erheblichem Verkehrsauf-

kommen belastete Barmbeker Straße und die durch die Einmündungen der Gertigstraße und der Jarrestraße entstehenden Verkehrsbeziehungen läßt sich eine verkehrssichere Erschließung des Kerngebiets mit den gegenwärtig vorhandenen Straßenverkehrsflächen nicht realisieren. Deshalb ist entlang der Barmbeker Straße eine Verbreiterung der Verkehrsfläche nach Osten um etwa 3,5 m erforderlich. Dadurch wird die Einrichtung einer Abbiegespur unmittelbar nördlich der Bachstraßenbrücke zur Jarrestraße ermöglicht. Diese Abbiegespur erschließt den südlichen Teil der Kerngebietsfläche und verbessert die Verkehrsbeziehung aus der Barmbeker Straße in die Jarrestraße. Eine Inanspruchnahme dieser neu ausgewiesenen Straßenfläche zugunsten der geradeaus führenden Fahrbahn in der Barmbeker Straße ist nicht beabsichtigt.

Da wegen des stark überhöhten Brückenniveaus der Bachstraßenbrücke über den Osterbekkanal die Sichtverhältnisse - sowohl für die in der Barmbeker Straße von Süden kommenden Kraftfahrzeuge als auch für die von der Kerngebietsfläche in die Barmbeker Straße einbiegenden Kraftfahrzeuge - erheblich beeinträchtigt sind, ist darüber hinaus zur Minderung der Gefahrensituation unmittelbar nördlich der Bachstraßenbrücke auf einer Länge von mindestens 40 m ein Ausschluß von Gehwegüberfahrten festgesetzt. Die Straßenverbreiterung wird bis in den Einmündungsbereich Barmbeker Straße/Gertigstraße/Jarrestraße fortgesetzt, um hier eine Verbesserung für die eingegengten Nebenflächen (Geh- und Radweg) zu ermöglichen. Grundstückszu- und -abfahrten können in diesem Bereich wegen der Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs in den signalgeregelten Straßeneinmündungen nicht zugelassen werden. Deshalb ist auch hier ein Ausschluß von Gehwegüberfahrten festgesetzt. Für den nördlichen Teil der Kerngebietsfläche ist der Grundstücksanschluß in der Jarrestraße vorgesehen. Um den anschließenden Wohnbereich nicht zu belasten, werden auch auf der Westseite der an die Kerngebietsfläche angrenzenden Stichstraße Gehwegüberfahrten ausgeschlossen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte als langfristige Zielplanung anzusehende Schnellbahnlinie mit Haltepunkt im Einmündungsbereich Barmbeker Straße/Jarrestraße ist als unverbindliche Vormerkung im Plan gekennzeichnet. Über die Lage der vom unterirdischen Haltepunkt heraufführenden Ausgänge sind noch keine Festlegungen möglich.

#### 5.7 Stellplätze

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sind zum überwiegenden Teil in Tiefgaragen unterzubringen, die zwar einen Teilbereich der Blockinnenflächen in Anspruch nehmen, aber dennoch eine intensive Grünstaltung mit der Anpflanzung von großkronigen Bäumen zulassen. Weitere Stellplätze sollen im Bereich der Stichstraßen angeordnet werden; hierfür werden innerhalb des öffentlichen Straßenraums entsprechende Flächenstreifen ausgewiesen. Die im Bereich dieser Streifen zwischen Fahrbahnen und den öffentlichen Fußwegen freizuhaltenden Durchgänge werden in Abhängigkeit von den Hauszuwegungen bei Errichtung der Wohnbebauung nach den Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes festgelegt. Insgesamt lassen sich etwa 300 Stellplätze für die Wohnbebauung realisieren; von den Stellplätzen sind etwa zwei Drittel in Tiefgaragen und etwa ein Drittel im Straßenraum angeordnet.

Die für die Kerngebietenutzung erforderlichen etwa 750 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche im Kerngebiet unterzubringen. Um den Verkehr in der Barmbeker Straße nicht zu behindern, ist im Bereich der festgelegten Grundstückszufahrt nur das Rechtsabbiegen möglich.

Die Unterbringung der Stellplätze und Tiefgaragen wird auf die dafür festgesetzten Flächen und die überbaubaren Flächen beschränkt (vgl. § 2 Nummer 12), damit weitere Stellplatzflächen eine attraktive Grün- und Freiflächengestaltung nicht beeinträchtigen.

#### 5.8 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das vorhandene Mischwassersiel in der Jarrestraße bildet die Vorflut für das Bebauungsplangebiet. Das gesamte Schmutzwasser ist dem Vorflutsiel zuzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen kann jedoch wegen der fehlenden Aufnahmekapazität nicht in dieses Mischwassersiel eingeleitet werden. Das nur geringfügig verschmutzte Niederschlagswasser aus den Stichstraßen und von den Dach- und Freiflächen der Baugebiete ist über Regenwassersiele in den Osterbekkanal einzuleiten. Die Voraussetzungen für die Anschlußpflicht sind durch das Hamburgische Abwassergesetz vom 21. Februar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45) begründet.

#### 5.9 Beheizung

Um eine entscheidende Verbesserung der Luftqualität des mit Einzelfeuerungsanlagen belasteten Gebiets zu erreichen, wird in § 2 Nummer 13 vorgeschrieben, daß nur Fernheizung zulässig ist. Da das Plangebiet in günstiger Zuordnung zu vorhandenen Fernwärmeleitungen in der Großheidestraße, im Glindweg und in der Stammannstraße liegt, ist ein Anschluß an das Fernwärmenetz gegeben.

#### 5.10 Öffentliche Grünfläche

Südlich der neuen Wohnbebauung soll eine öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Naherholungseinrichtungen hergerichtet werden und für die Wohnbevölkerung der Jarrestadt zur Verfügung stehen. Das Gelände soll südlich von der diagonalen Fußwegverbindung mit leichtem Gefälle zum Osterbekkanal geführt werden. Im Uferbereich ist ein Wanderweg vorgesehen, der die im Flächennutzungsplan dargestellte Zielvorstellung einer wasserbegleitenden und in eine Grünfläche eingebetteten Wegeführung erfüllt.

Im westlichen Bereich der Grünfläche ist ein Spiel- und

Bolzplatz ausgewiesen. Innerhalb der etwa 3 000 m<sup>2</sup> großen Fläche ist die Herrichtung eines etwa 600 m<sup>2</sup> großen Bolzplatzes beabsichtigt. Die genaue Lage des Bolzplatzes innerhalb der Spielplatzfläche wird erst bei der Realisierung dieser Anlage festgelegt.

Die am sog. Jarreplatz zusammengeführten Wegeverbindungen sollen über eine Fußgängerbrücke Anschluß an den Uferwanderweg entlang des südlichen Kanalufer (Osterbekstraße) finden. Darüber hinaus soll die spätere Weiterführung einer Wegeverbindung am nördlichen Kanalufer nach Osten vorbereitet werden. Sowohl die Brücke als auch die Uferanlagen sind nach dem Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960, zuletzt geändert am 5. März 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1986 Seite 37) genehmigungsbedürftig.

#### 5.11 Baumschutz

Für die im Plangebiet befindlichen, dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die 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).

#### 5.12 Begrünungsmaßnahmen

Die in § 2 Nummern 14 bis 26 aufgeführten Vorschriften über landschaftsplanerische Festsetzungen dienen der Verbesserung der ökologischen Verhältnisse, der Erholungsnutzung und der Gestaltung des Landschaftsbildes. Sie beziehen sich sowohl auf die öffentlichen Grünflächen als auch die privaten Bauflächen. Im einzelnen sollen folgende Maßnahmen zur Anwendung kommen:

##### - Erhaltungsgebote

Zum Schutz der im nordwestlichen Bereich der Kerngebietsfläche vorhandenen erhaltenswerten Bäume ist eine nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen und für die aus einer Linde und einigen Ahornbäumen bestehende Baumgruppe ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Damit soll der hier vorhandene Baumbestand wegen seiner Größe und Schönheit sowie insbesondere wegen seines ökologischen Werts dauerhaft geschützt werden. Für diese Bäume wird eine Ersatzpflanzverpflichtung vorgeschrieben. Um Schädigungen auszuschließen, die zum Absterben der Bäume führen können, sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 14).

- Anpflanzungsgebote

Die in den Stichstraßen für die Anordnung von Stellplätzen vorgesehenen Flächen sind je 4 Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan mit (a) bezeichnet. Damit wird neben der Bereicherung des Straßenbildes auch durch Schattenwurf und Verdunstungskälte für klimatischen Ausgleich gesorgt sowie durch Schadstoffabsorption und Staubbinding ein Beitrag zur Luftreinhaltung geliefert. Darüber hinaus dienen diese großkronigen Bäume der Abschirmung der Stellplatzanlagen, so daß Störungen der Wohnruhe gemindert werden.

Für die westliche Stichstraße ist auf diese Festsetzung verzichtet worden. Die Anpflanzung großkroniger Bäume ist auf den öffentlichen Parkplätzen an der Westseite der Straße vorgesehen, um eine einheitliche Gestaltung der Stichstraßen zu erreichen.

Um den Erhalt der Bäume langfristig zu gewährleisten, ist im Kronenbereich jedes Baumes eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. (vgl. § 2 Nummer 15).

Als Ergänzung zu den großkronigen Bäumen sind in den Vorgartenflächen auf den östlichen Seiten der Stichstraßen beidseitig der Hauszugänge kleinkronige Bäume zu pflanzen, die auch als Gestaltungselement der Hauseingangsbereiche dienen. Durch die Verwendung einer Baumart für

jeweils eine Straße soll ein charakteristisches Merkmal geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 16).

Es ist notwendig, in dem dichtbesiedelten und verkehrsreichen Gebiet eine Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt zu erreichen und damit eine stadtökologisch wichtige Voraussetzung für eine Verbesserung der Klima- und Luftverhältnisse sowie für abwechslungsreiche Freiräume innerhalb der Bebauung schaffen zu können. Deshalb sind Mindestanteile der Grundstücksflächen in den Blockinnenhöfen für Begrünungen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden vorgeschrieben (vgl. § 2 Nummer 17). Zugleich sollen damit auch vielfältige Lebensräume für die Tierwelt geschaffen werden. Im Interesse der Herrichtung von stadtökologisch wirksamen Freiräumen sind die gärtnerisch anzulegenden Flächen auf Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Überdeckung von mindestens 50 cm auszubilden, so daß eine Pflanzung von Sträuchern möglich ist. Soweit auf diesen Flächen Bäume anzupflanzen sind, muß auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 18), damit ausreichende Wachstumsbedingungen gegeben sind. Ebenso dient die Vorschrift über die Begrünung der zur Parkanlage gewandten Giebelwände der Verbesserung der stadtökologischen Verhältnisse. Nach § 2 Nummer 19 sind die Giebelwände mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Nach § 2 Nummer 20 sind mindestens 40 % der mit (b) bezeichneten Teilfläche des Kerngebiets zwischen den festgesetzten Gehrechten östlich der Baugrenze mit großkronigen Laubbäumen und dichtwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Mit dem genannten Prozentsatz kann ein in der Grünflächengestaltung abgestufter Übergangsbereich zwischen der Parkanlage und der massiven Kerngebietsbebauung geschaffen werden. Einerseits wird eine über die als Parkanlage festgesetzte Fläche hinausgehende optisch



wahrnehmbare Grünflächenerweiterung ermöglicht und andererseits der durch eine mögliche Bodenversiegelung eintretende ökologische und gestalterische Nachteile erheblich verringert.

- Sicherung der Vegetation

Für die zu pflanzenden Bäume wird ein Mindeststammumfang vorgeschrieben, um bei Neupflanzungen Ausfälle durch Beschädigungen zu verringern und die positiven Wirkungen der Bäume für das Wohnumfeld in absehbarer Zeit zu erreichen. Gerade in Neubaugebieten mit sehr geringem alten Baumbestand ist diese Regelung von besonderer Bedeutung. In § 2 Nummer 21 wird deshalb festgelegt, daß kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 20 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen müssen.

Auf privaten Grundstücksflächen und auf öffentlichen Grünflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um den Anteil an Versickerungsflächen für Regenwasser und damit den durchwurzelbaren Flächenanteil zu erhöhen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 22). Als Voraussetzung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden sind in den öffentlichen Grünflächen und den zu begrünenden privaten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Tiefgaragen bis zu einer Tiefe von 3 m unter Gelände Bodenverhältnisse herzustellen, die ein gutes Pflanzenwachstum langfristig ermöglichen (vgl. § 2 Nummer 23). Hiermit soll die Vegetation langfristig gesichert werden.

- Parkanlage

Der Verlauf eines in der Parkanlage anzulegenden min-

destens 6 m breiten Wegs ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet (vgl. § 2 Nummer 24), um einerseits eine günstige Erschließung der Parkanlage von Norden im Anschluß an die Stichstraßen der Wohnbebauung zu erreichen und andererseits als Teilstück einer Wegeverbindung den Anschluß an die Gertigstraße im Westen und an die geplante Fußgängerbrücke und den Wanderweg entlang des Osterbekkanals im Osten herzustellen. Durch eine landschaftsgerechte Gestaltung der Parkanlage und durch die Einbeziehung der Wasserfläche des Osterbekkanals soll eine bessere Zugänglichkeit des Gewässers für Erholungssuchende ermöglicht werden. Deshalb wird vorgeschrieben, daß die Parkanlage südlich des Wegs mit Gefälle zum Osterbekkanal zu führen ist. Das Ufer der Parkanlage ist auf mindestens 150 m Länge naturnah zu gestalten. Mindestens 100 m dieses Uferabschnitts sind als Feuchtzone in einer Breite bis zu 10 m auszubilden (vgl. § 2 Nummer 25). Die naturnahe Gestaltung eines Uferabschnitts sowie die Anlage einer Feuchtzone sollen die Vielfalt der Erlebnismöglichkeiten im Hinblick auf die Erholungsnutzung erhöhen. Gleichzeitig soll die natürliche Selbstreinigungskraft des Osterbekkanals gefördert und durch die Anlage einer Feuchtzone mit Röhricht- und Wasserpflanzen ein neuer Lebensraum geschaffen werden. Entlang der Südseite des Wegs nach § 2 Nummer 24 sowie auf Flächen westlich des Spiel- und Bolzplatzes ist jeweils eine Reihe aus großkronigen Laubbäumen zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 26). Die im Norden und Westen der Parkanlage aus großkronigen Laubbäumen zu pflanzenden Baumreihen dienen als wesentliches Gestaltungselement der optischen Betonung der durch die Bebauung entstehenden Raumbildung und sollen dazu beitragen, die stadtoökologischen Verhältnisse zu verbessern.

#### 5.13 Zuordnung von Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 14 Satz 1, 15 bis 17,

19 und 20 erfolgen in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167) in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes. Die Festsetzungen in § 2 Nummern 14 Satz 2, 18, 21 bis 26 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die Festsetzungen des Baustufenplans für Winterhude in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 71 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 12 100 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 6 400 m<sup>2</sup>), für einen Fußgängerbereich neu etwa 3 650 m<sup>2</sup> und für Parkanlagen etwa 13 900 m<sup>2</sup> benötigt. Der Anteil an Wasserfläche (Osterbekkanal) beträgt 3 750 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind teilweise noch mit Fabrikhallen bebaut.

Bei der Verwirklichung der Planung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Abbruch von Gebäuden, die Erschließung und den Sielbau, die Herstellung öffentlicher Grünflächen einschließlich des Spiel- und Bolzplatzes, die Anlage der neuen Uferbefestigung sowie durch die Beseitigung der Altablagerungen.

