

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Winterhude 8

Archiv

1. Verfahrensablauf

22. Nov. 1984

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. N 10/79 vom 21. August 1979 und seine Erweiterung vom 23. Dezember 1980 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 1553, 1981 Seite 17) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. Dezember 1982 und 17. Oktober 1983 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seiten 49 und 1775) 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und entlang der Alster Grünflächen dar. An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die U-Bahnlinie nach Norderstedt mit der Haltestelle Hudtwalckerstraße gekennzeichnet. An der südlichen Grenze ist die Hudtwalckerstraße als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Die Alster ist als Wasserfläche dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Kommunikations- und Veranstaltungszentrums auf der Fläche des ehemaligen Winterhuder Fährhauses geschaffen werden. Auf den übrigen neu zu bebauenden Flächen sollen im Eckbereich Bebelallee/Hudtwalckerstraße Büros, Praxen und Kinos sowie entlang der Bebelallee und im Blockinnenbereich mit Anschluß an den Winterhuder Kai Geschöbwohnungen errichtet werden. Im übrigen ist die vorhandene Wohnbebauung mit ihrem Bestand in die Planung übernommen worden.

Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen östlich der Bebelallee und entlang der Alster sollen vorhandene Parkanlagen gesichert sowie Anschlüsse für Fußwegverbindungen nach Süden und über die Alster hinweg nach Westen geschaffen werden.

4. Angaben zum Bestand

Die privaten Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend mit den für die Zeit um 1930 typischen, in enger Reihung angeordneten zweigeschossigen Villen bzw. Doppelhäusern in Klinkerbauweise bebaut. Der größte Teil dieser Gebäude wird für Wohnzwecke genutzt. Im Gebäude Winterhuder Kai 22 sind Büros vorhanden; im Gebäude Winterhuder Kai 15 befindet sich das Büro des Evangelischen Rundfunk- und Fernsehreferats der Norddeutschen Landeskirche e.V.. Auf dem Flurstück 2630 wurde in jüngerer Zeit ein dreigeschossiges Wohngebäude errichtet.

Auf den im südlichen Teil des Plangebiets vorhandenen städtischen Flächen (Flurstücke 782 und 2725) befindet sich **neben ca. 20 geräumten Kleingärten eine Tankstelle an der Ecke Bebelallee/Hudtwalckerstraße**. Für die aufzugebende Tankstelle sind im näheren Einzugsbereich (Richtung Winterhuder Marktplatz, Sierichstraße, Eppendorf) an den stark befahrenen Straßen ausreichend Tankmöglichkeiten vorhanden. Zwischen Bebelallee und dem Bahndamm am Ostrand des Plangebiets und zwischen Winterhuder Kai und der Alster sind öffentliche Grünflächen mit Wanderwegen vorhanden. Im Bereich des Plangebiets stehen zahlreiche erhaltenswerte Bäume mit teilweise landschaftsbestimmendem Charakter. Besonders hervorzuheben ist der alleeartige Lindenbestand im Straßenzug Bebelallee. Darüber hinaus befinden sich größere Baumgruppen auf der Fläche des ehemaligen Winterhuder Fährhauses, im Alsteruferbereich westlich des Winterhuder Kais und entlang des Bahnkörpers.

Am Ostrand des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Hudtwalckerstraße der U-Bahnlinie Garstedt-Ohlstedt.

Auf dem Flurstück 2797 an der Hudtwalckerstraße 15/Ecke Bebelallee befindet sich ein unterirdisches Röhrenschutzbauwerk, das dem Veränderungs- und Beseitigungsverbot nach dem Schutzbaugesetz vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656) unterliegt. Danach darf das Schutzbauwerk ohne Genehmigung der zuständigen Behörde weder beseitigt noch derart verändert werden, daß der Verwendungszweck beeinträchtigt wird. Eingeschlossen in das Beseitigungs- und Veränderungsverbot ist auch der notwendige freie Zuweg auf dem Grundstück.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines

Nach dem Abbruch des ehemaligen Winterhuder Fährhauses und der Entwicklung von Nutzungskonzepten für die städtischen Flächen zwischen Winterhuder Kai, Hudtwalckerstraße und Bebelallee wurde 1982 ein Wettbewerb durchgeführt, um eine angemessene städtebauliche und architektonische Lösung für eine Bebauung an der historischen Grenze zwischen den Stadtteilen Eppendorf und Winterhude zu finden. Der überarbeitete Entwurf des ersten Preisträgers bildet die Grundlage für die Ausweisungen im südlichen Bereich des Bebauungsplans.

Das Entwurfskonzept für die neue Bebauung berücksichtigt insbesondere auch eine Weiterentwicklung unter dem Gesichtspunkt der höhenmäßigen Anpassung an die vorhandene Bebauung.

Da es sich bei den Neubauf Flächen um einen innerstädtischen Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Schnellbahn-Haltepunkt handelt, stellt die geplante Dichte (Geschosflächenzahl 1.1) und die gewählte Bauform mit den Vorschriften über die gestalterische Anpassung an die Altbebauung einen vertretbaren Kompromiß dar. Damit soll der Charakter der auf den überwiegend tiefen und schmalen Grundstücken vorhandenen "Klinkervillen-Bebauung" erhalten bleiben sowie die Bebauung auf dem großen zusammenhängenden

und lagebegünstigten Neubau-Areal den durch die Altbebauung vorgegebenen Maßstab nicht sprengen. Das wird insbesondere durch die Bildung von "Einzelbaukörpern" im Rahmen der geschlossenen Bebauung **angestrebt**.

5.2 Vorhandene Wohnbebauung

Die bestehenden Gebäude werden dem Bestand entsprechend zwei- und dreigeschossig in offener Bauweise übernommen. Dabei ist die Abgrenzung zwischen den Wohngebieten so festgesetzt worden, daß die zur stark befahrenen Bebelallee orientierten und teilweise gewerblich genutzten Gebäude als allgemeines Wohngebiet und die zur Alster orientierten und überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebäude als reines Wohngebiet ausgewiesen sind. Damit wurde auch den sowohl an der Bebelallee als auch am Winterhuder Kai vereinzelt vorhandenen Mischnutzungen Rechnung getragen; bei einer ausschließlichen Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet würden die damit zulässigen gewerblichen Nutzungen ermöglicht und zu einer städtebaulich unerwünschten "Unterwanderung" der Wohnnutzung führen. Für das Flurstück 2630 am Winterhuder Kai wurde von einem Einwender die Ausweisung von drei Vollgeschossen zuzüglich Staffageschoß gewünscht. Dieses Gebäude weicht in seiner Erscheinungsform deutlich von der im Plangebiet vorherrschenden Bebauung ab, so daß eine über die bestehende Ausweisung von drei Geschossen hinausgehende Aufstockung des Gebäudes aus gestalterischen Gründen nicht mehr befürwortet werden kann, zumal das Gebäude bereits jetzt die Traufhöhe des nördlich anschließenden Gebäudes erreicht. Es besteht allerdings die Möglichkeit, das gegenwärtig mit einem Flachdach versehene Gebäude durch den Ausbau eines Dachgeschosses

zu ergänzen und damit eine Angleichung an die in der Nachbarschaft vorhandenen Satteldächer zu erzielen; die konkreten Einzelheiten hierzu müssen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Mit Ausnahme des Flurstücks 2630 wurde festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies ent-

spricht dem Bestand und sichert darüber hinaus den Charakter der hier vorherrschenden stadtteilprägenden Bebauung.

Eine große Anzahl von Grundstücken hat **S**traßenfrontbreiten von weniger als 15 m. Damit bei einer Neubebauung Gebäude in ausreichender Breite entstehen können, wird für diese Grundstücke eine Verminderung der in § 5 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) vorgeschriebenen Grenzabstände bis auf 2,5 m zugelassen (vergleiche § 2 Nummer 4). Diese Regelung berücksichtigt darüber hinaus in Verbindung mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern die für die vorhandene Bebauung im Plangebiet typische stadtgestalterisch wirksame enge Gebäude-Reihung durch geringe Grenzabstände.

5.3 Neue Wohnbebauung

Mit der Festsetzung von neuen Wohnbauflächen im Anschluß an die vorhandene Randbebauung an der Bebelallee und am Winterhuder Kai soll das vorhandene Wohngebiet ergänzt und gegenüber den Kerngebietsnutzungen an der Hudtwalckerstraße abgegrenzt werden. Die an der stark befahrenen Bebelallee ausgewiesene Wohnbebauung wird als **allgemeines Wohngebiet** und die im inneren Blockbereich vom Winterhuder Kai zu erschließende Wohnbauzeile als reines Wohngebiet festgesetzt. Aus Lärmschutzgründen erfolgen diese Festsetzungen in geschlossener Bauweise. Der zentralen Lage dieser Wohnbauflächen im Stadtgebiet und ihrer hervorragenden Erschließung durch die vorhandenen Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs wird mit einer viergeschossigen Ausweitung entsprochen. Nur im Bereich der nördlichen Wohnzeile wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt, damit ein gestalterisch befriedigender Übergang von der neuen Wohnbebauung zu den in der Bebelallee mit Walm- und Satteldächern vorhandenen zweigeschossigen Klinkergebäuden erreicht werden kann.

Die in § 2 Nummer 1 enthaltene Beschränkung zum Ausbau der Dachgeschosse auf die Hälfte des darunterliegenden Vollgeschosses erleichtert die Anpassung an die Dächer vorhandener Gebäude. Darüber hinaus soll mit den für die Abschnitte (a), (b) und (c) getroffenen Regelungen über Gebäudetiefe, Geschoßzahl, Dachform, Gebäudegliederung und Fassadengestaltung sichergestellt werden, daß sich die Bebauung gestalterisch dem Villen- und Doppelhauscharakter der vorhandenen Gebäude anpaßt. Es ist beabsichtigt, die durch die enge Reihung vorgegebene Rhythmisierung der vorhandenen Bebauung im Bereich der neuen Bebauung fortzuführen und durch entsprechende Gliederung, insbesondere durch die festgesetzten Fassadenrücksprünge, eine einzelbaukörperartige Ausbildung durchzusetzen. Die dazu in § 2 Nummer 2 enthaltenen Vorschriften, die in enger Anlehnung an den konkreten Architektenentwurf gefaßt worden sind, sollen die hier erwünschte städtebauliche Zielsetzung unterstützen. Mit der in § 2 Nummer 3 getroffenen Regelung zur Überschreitung durch Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m und Eingangsvorbauten bis zu 3,0 m sollen weitere Möglichkeiten für Gebäudegliederungen und eine belebte und differenzierte Fassadengestaltung geboten werden.

Zur Sicherung des Wettbewerbsergebnisses mit seinem städtebaulich überzeugenden Lösungsvorschlag für die Höhenentwicklung der Wohngebäude wurden Staffelgeschosse ausgeschlossen und die Geschoßzahlen zwingend festgesetzt. Diese Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen. Grundzüge der Planung sind durch diese geringfügigen Änderungen nicht berührt.

5.4 Kerngebiet

Mit den nördlich der Hudtwalckerstraße zwischen Bebelallee und Winterhuder Kai getroffenen Festsetzungen soll die im Rahmen des Wettbewerbs gefundene Bauform und Baumassenver-

teilung des geplanten Kommunikations- und Veranstaltungszentrums sowie der geplanten Büronutzung gesichert werden. Die zweigeschossige Flächenausweisung im westlichen Bereich des Kerngebiets umfaßt das geplante Kommunikations- und Veranstaltungszentrum mit einem Mehrzwecksaal für ca. 600 Personen, einem kleineren Saal für ca. 100 Personen, einem Restaurant sowie Club- und Verwaltungsräumen. Die dem Restaurant vorgelagerte Terrasse, die Treppenanlage und die Erker an der Nordwest- und Nordostseite des Veranstaltungsbereichs sowie das Vordach und die Treppenstufen an der Hudtwalckerstraße liegen außerhalb der überbaubaren Fläche. Um die Realisierung dieser für die Funktion des Gebäudes erforderlichen Bauteile zu ermöglichen, kann eine Überschreitung der Baugrenzen zugelassen werden (vergleiche § 2 Nummer 5).

Der im Eckbereich Hudtwalckerstraße/Bebelallee für eine sechsgeschossige Bebauung ausgewiesene Teilbereich des Kerngebiets soll der Unterbringung von Büros und Praxen dienen. Der sechsgeschossige Eckbereich, für den die festgesetzte Geschoßfläche und die Geschoßzahl Höchstgrenzen darstellen, die bei der Projektrealisierung voraussichtlich nicht ausgeschöpft werden, bildet einen aus der Sicht der gesamten Höhenentwicklung an dieser Stelle vertretbaren Akzent. Eine Bebauung im Sinne des Baustufenplans (zweigeschossige straßenparallele Randbebauung in offener Bauweise) ist für diese exponiert liegende Fläche aus städtebaulichen und stadtbildgestalterischen Gründen nicht zu vertreten. Die Geschoßfläche im Kerngebiet wurde um eine im Wohngebiet entfallene Geschoßfläche von 500 m² von bisher 4 700 m² auf 5 200 m² erhöht; zugleich wurde eine geringfügige Korrektur der Baugrenze vorgenommen. Diese Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen. Grundzüge der Planung sind durch diese geringfügigen Änderungen nicht berührt.

...

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Höhenbegrenzung festgelegt worden. Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 20,5 m über dem Gehweg sichert, daß das Bürogebäude die Traufhöhe der gegenüberliegenden Bebauung Hudtwalckerstraße/Sierichstraße nicht überragt. Darüber hinaus soll durch eine gestalterische Differenzierung des sechsten Vollgeschosses eine angemessene Gebädestaffelung entlang der Bebelallee erreicht werden. In einem angegliederten zweigeschossigen Gebäudeteil ist die Unterbringung von zwei Kinos beabsichtigt, deren Foyer im Erdgeschoß des sechsgeschossigen Bürogebäudes geplant ist und deren Zugang von der Bebelallee erfolgen soll.

Mit dem auf 7 m bemessenen Abstand zwischen dem sechsgeschossigen Bürogebäude und dem nördlich anschließenden neuen viergeschossigen Wohngebäude soll eine Abgrenzung zwischen den Nutzungen erreicht werden. Dieser Abstand ist notwendig, um hier außer der notwendigen Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage auch eine sinnvolle planerische Gestaltung zwischen den Bauflächen zu erreichen.

5.5 Fußwegverbindungen

Mit der Festsetzung von Arkaden in Verbindung mit einer Baulinie soll eine bauliche Lösung im Eckbereich Bebelallee und Hudtwalckerstraße sichergestellt werden, die der Erschließung des Gebiets durch Fußgänger dienen soll.

Den Funktionen des Kommunikations- und Veranstaltungszentrums entsprechend soll der gesamte Außenbereich der Anlage dem Fußgängerverkehr geöffnet sein. Um eine durchgehende Fußwegverbindung vom U-Bahnhof Hudtwalckerstraße über das Gelände des Kommunikationszentrums bis zu den Grünflächen und Wegen an der Alster zu erhalten, sind im Erdgeschoßbereich des Bürokomplexes außer den Arkaden auch Durchgänge ausgewiesen, deren genaue Lage und Breite erst im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung bestimmt werden kann (vergleiche § 2 Nummer 6). Die öffentliche Begehbar-

keit der gesamten Kerngebietsflächen soll vertraglich zwischen **Hamburg** als derzeitige m Grundeigentümer und den Investoren geregelt werden.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen werden mit den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. **Um bei Veranstaltungen im Kerngebiet unzumutbare Beeinträchtigungen** der angrenzenden Wohngebiete durch den Fahrverkehr weitgehend zu vermeiden, soll die Durchfahr^tmöglichkeit im Winterhuder Kai aufgehoben werden. Diese Straße soll im Bereich der vorhandenen und neuen Wohnbebauung mit einer Kehre abgeschlossen werden. Auf der Westseite des Straßenraumes sollen Parkplatzbuchten eingerichtet werden, damit geordnete Parkverhältnisse im Winterhuder Kai erreicht werden. Der von Einwendern befürchtete Mopedverkehr zwischen dem Haus der Jugend an der Straße Meenkweise und den Kinos beschränkt sich somit auf die Bebelallee. Die Kinos werden im übrigen durch ausreichende Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Wohnbebauung abgeschirmt. Das als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Teilstück zwischen der Kehre Winterhuder Kai und der Hudtwalckerstraße soll als Fußgängerbereich hergerichtet und nur ausnahmsweise für Lieferfahrten zum Kommunikations- und Veranstaltungszentrum sowie von Fahrzeugen der Müllabfuhr, Stadtentwässerung und dergleichen benutzt werden. Gestalterisch soll diese Fläche in den zwischen Bebelallee und den Grünflächen an der Alster für Fußgänger anzulegenden Freiflächenbereich einbezogen werden. Neben den in dieser Verkehrsfläche liegenden Versorgungsleitungen sind weitere Leitungen im östlich angrenzenden ehemaligen Fußwegbereich des Winterhuder Kais vorhanden, die nunmehr der Kerngebietsfläche zugeschlagen sind und durch ein Leitungsrecht gesichert werden (vergleiche § 2 Nummer 7). Nach der Auslegung des Bebauungsplans wurde die Befugnis, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten, auf Hamburg erweitert. Diese Änderung wurde

unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen. Grundzüge der Planung sind durch diese geringfügige Änderung nicht berührt. Die Zufahrten zum Kerngebiet sind von der Hudtwalckerstraße und der Bebelallee vorgesehen. Sowohl der Veranstaltungsbereich als auch die Tiefgarage sollen von der Hudtwalckerstraße durch die Einrichtung einer insgesamt 5,0 m breiten Anliegerspur erreicht werden. In dieser Vorfahrt sollen auch Taxenstände sowie ein Streifen für den Radfahrverkehr angeordnet werden. Die in der Hudtwalckerstraße vorhandene Baumreihe mit dem 3,0 m breiten Grünstreifen bleibt erhalten; darüber hinaus ist ein 2,0 m breiter Fußweg vorgesehen, der in der Kerngebietsfläche liegt. Diese Lösung ist aus funktionellen Gründen erforderlich, da anderenfalls die Fußgänger stets die Anliegerspur überqueren müßten. Der Bürokomplex erhält eine Vorfahrtmöglichkeit von der Bebelallee.

5.7 Stellplätze

Die Einrichtung von ebenerdigen Stellplätzen würde zu erheblichen Beeinträchtigungen der Anwohner führen. Deshalb sollen die für das Kerngebiet notwendigen Stellplätze in einer unter den Gebäuden liegenden Tiefgarage untergebracht werden, die von der Bebelallee und von der Hudtwalckerstraße angefahren werden kann. Da die Benutzung des Bürogebäudes und des Veranstaltungsbereichs im wesentlichen zu verschiedenen Zeitpunkten erfolgen wird, soll die für etwa 110 Stellplätze geplante Tiefgarage diesen Nutzungen gemeinsam zur Verfügung stehen. Einzelheiten zur Sicherung einer reibungslosen Abwicklung werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Zusammen mit den für die Wohnbebauung auf den Flurstücken 327 und 782 notwendigen privaten Stellplätzen, die in jeweils von der Bebelallee und von der Kehre im Winterhuder Kai anzufahrenden Tiefgaragen vorgesehen sind, ergeben sich insgesamt etwa 200 Stellplätze in Tiefgaragen für den Neubaukomplex auf den Flurstücken 327, 782 und 2725. Die hierfür erforderliche Unterbauung setzt voraus, daß Wohnruhe,

Gartenanlagen und vorhandener Baumbestand nicht erheblich beeinträchtigt werden (vergleiche § 2 Nummer 8). Die Vergrößerung der Tiefgarage über das vorgenannte Fassungsvermögen hinaus würde eine Gefährdung weiteren Baumbestandes zur Folge haben. Auch im Hinblick auf die hervorragende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die überwiegend lokale Bedeutung der Kommunikationseinrichtungen sollen Stellplätze nur in dem genannten Umfang angelegt werden.

5.8 Baumpflanzungen

Durch die geplante Wohn- und Kerngebietsbebauung und die damit verbundene Aufhöhung des Geländes müssen voraussichtlich mindestens 20 Laubbäume sowie eine Vielzahl von Obstbäumen und Obst- und Ziersträuchern beseitigt werden. Als Ausgleich für diesen Verlust an Vegetationsmasse und offener Bodenfläche sollen auf einer von Über- und Unterbauungen und Oberflächenversiegelung freizuhaltenen mindestens 4 000 m² großen Fläche mindestens 20 großkronige Laubbäume (Hartholzarten) gepflanzt werden (vergleiche § 2 Nummer 9). Für diese Bäume sind ein dauerndes Wachstum durch günstige Standortbedingungen (Anschluß an gewachsenem Boden und ausreichender Wurzelraum) sowie erforderliche Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

In den westlichen architektonischen Abschluß des Kommunikationszentrums soll die an dieser Stelle vorhandene Baumreihe mit einbezogen werden, die durch das ausgewiesene Anpflanzungsgebot für einzelne Bäume gesichert wird. Lassen sich die Bäume langfristig nicht erhalten, müssen aufgrund des festgesetzten Anpflanzungsgebots Neupflanzungen vorgenommen werden. Im übrigen unterliegen alle schützenswerten Bäume und Hecken den 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).

...

5.9 Parkanlagen

Mit der Ausweisung von Parkanlagen werden die vorhandenen öffentlichen Grünflächen zwischen Bebelallee und der U-Bahntrasse sowie zwischen Winterhuder Kai und der Alster gesichert. Während die den Straßenraum der Bebelallee mitprägende Parkanlage dem Bestand entsprechend übernommen wird, soll die westlich des Winterhuder Kais ausgewiesene Parkanlage umgestaltet werden. Im Zuge der Grünflächengestaltung des östlichen Alsterufers sind auch Veränderungen der Uferlinie in Aussicht genommen. Im südlichen Teil soll eine Verknüpfung mit den Fußwegverbindungen geschaffen werden, die von Osten (insbesondere aus dem Veranstaltungs- und Kommunikationszentrum) und von Norden kommend hier zusammentreffen. Nach Süden ist die Weiterführung mit einem Steg unter der Winterhuder Brücke sowie nach Westen mit einer Brücke über die Alster vorgesehen. Die zur Zeit als Provisorium unmittelbar nördlich der Winterhuder Brücke vorhandene Fernwärmeleitung soll im Zusammenhang mit der nördlich daran in Verlängerung des Teweestegs neu zu schaffenden Fußgängerbrücke verlegt werden.

Der Fußgängersteg unter der Winterhuder Brücke ist als die bestmögliche Lösung zu bewerten. Die ebenfalls geprüften Möglichkeiten einer Fußgänger Verbindung zwischen Leinpfad und Winterhuder Kai durch Untertunnelung der Hudtwalckerstraße oder Überquerung der Hudtwalckerstraße durch einen ampelgesteuerten Fußgängerüberweg mußten aus Kosten- und Sicherheitsgründen ausscheiden.

5.10 Ausflugslokal

Südlich der Kehre Winterhuder Kai ist innerhalb der Parkanlage die Errichtung eines eingeschossigen Cafes im Übergangsbereich vom Kommunikations- und Veranstaltungszentrum zum Alsterufer vorgesehen. Durch die Festsetzung als Ausflugslokal und den Ausschluß von Betriebswohnungen (vergleiche § 2 Nummer 13) soll erreicht werden,

daß sich der Baukörper in Größe und formaler Gestaltung in den Grünzug einfügt. Das Ausflugslokal soll der Belegung des Alsterufers dienen und vornehmlich der Bevölkerung des näheren Einzugsgebiets Einkehrmöglichkeit bieten.

5.11 Mischwasserrückhaltebecken

Mit der Ausweisung einer Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser zwischen Winterhuder Kai und der Alster soll ein Standort für den späteren Bau eines unterirdischen Mischwasserrückhaltebeckens gesichert werden.

Der Standort ist ausgewählt worden, weil an dieser Stelle die Beeinträchtigungen vorhandener Grünflächen am geringsten sind.

So liegt der Wert des an dieser Stelle vorhandenen Baumbestandes erheblich unter dem Wert der in der Bebelallee vorhandenen Linden, die beim Bau eines Rückhaltebeckens in der Grünfläche parallel zur Bebelallee gefährdet wären. Bei Realisierung des Mischwasserrückhaltebeckens werden die in Anspruch genommenen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen nach Beendigung der Bauarbeiten wiederhergestellt, so daß insbesondere für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Das mit einer Bodenüberdeckung zwischen 0,9 m und 2,0 m anzulegende Becken wird zu einer wesentlichen Verringerung des durch die Mischwasserüberläufe jährlich in die Alster eingeleiteten Schmutzes führen. Das Becken stellt eine erste örtliche Verbesserung des Gewässerzustandes im Alsterbereich dar, reduziert erheblich die bislang aufgetretenen Geruchsbelästigungen und dient der Verbesserung der Wohnqualität im Uferbereich sowie der Naherholung am Grünzug entlang der Alster. Durch das zur Entlastung der Alster ebenfalls vorgesehene tiefliegende Mischwassertransportziel werden die Abflußverhältnisse im örtlichen Sielnetz erheblich verbessert, wodurch eine weitere Reduzierung der Geruchsbelästigungen erreicht wird.

Das für Elektroinstallation mit Steueraggregaten und Transformatoren in einer Größe von etwa 35 m² vorgesehene eingeschossige Betriebsgebäude muß oberhalb der überflutungsgefährdeten Rückstauenebene liegen und kann deshalb nicht abgesenkt oder unterirdisch angeordnet werden. Im Gebäude sind neben dem erforderlichen Aufenthaltsraum einschließlich dazugehöriger Sanitäreinrichtungen ein Treppenabgang und die zum Betrieb des Beckens erforderlichen Elektroinstallationen unterzubringen. Zur Sicherung der Betriebsbereitschaft des unterirdischen Beckens, der planmäßigen Beschickung und Entleerung des Rückhalterumes, der gewünschten Verminderung des Einbringens von Abwasser in die Alster sowie der gefahrlosen Unterhaltung sind Elektroinstallationen notwendig, die oberhalb der überflutungsgefährdeten Rückstauenebene liegen müssen. Als Rückstauenebene ist dabei das angrenzende Straßenniveau anzusetzen. Das Gebäude soll im Rahmen der Grünflächengestaltung durch geeignete Bepflanzung optisch abgeschirmt werden. Damit bleibt die Nutzung der Grünfläche nach Durchführung der Baumaßnahmen nahezu uneingeschränkt möglich.

5.12 Fernwärme, Lärmschutz, u.ä.

Da das Plangebiet innerhalb des Fernwärme-Versorgungsgebietes und in unmittelbarer Nähe einer entsprechenden Transportleitung liegt, ist für das Neubaugebiet ausschließlich eine Beheizung durch Fernwärme vorgeschrieben (vergleiche § 2 Nummer 10). Damit soll über den günstigen Anschluß an die Wärmeversorgung hinaus sichergestellt werden, daß keine zusätzlichen Luftbelastungen durch weitere Einzelheizungen auftreten, weil Fernwärme besser und umweltfreundlicher als andere umweltfreundliche Energien (Gas etc.) ist.

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm sollen im Wohngebiet entlang der Bebelallee die Wohn- und Schlafräume durch eine geeignete Grundrißgestaltung der lärmabgewandten Straßenseite zugeordnet werden (vergleiche § 2 Nummer 11).

...

Soweit durch die Zuordnung der erforderliche Lärmschutz nicht erreicht wird, muß für diese schutzwürdigen Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen vorgesehen werden. Maßgeblich für diese passiven Lärmschutzmaßnahmen sind die 1981 als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109). Aufgrund des Straßenverlaufs und aus stadt- bildgestalterischen Gründen kann in diesem Bereich die Anordnung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (etwa durch Anlage von Wällen oder Wänden) nicht vertreten werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Winterhude in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und des Teilbebauungsplans TB 290 vom 27. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221) aufgehoben. Die Führung der Fußgängerbrücke ist im Plan unverbindlich vorgemerkt, für ihre Realisierung wird eine Genehmigung nach § 15 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 29. November 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1977 Seite 363) erforderlich.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 70 000 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßen etwa 13 230 m² (davon neu etwa 220 m²), auf öffentliche Grünflächen etwa 11 875 m² (davon neu etwa 570 m²) und auf Wasserflächen etwa 6 400 m².

Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut. Bei der Verwirklichung des Plans werden Kosten durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen, die Herrichtung der Parkanlage an der Alster mit Fußwegverbindung, Brückenkonstruktionen und Uferumgestaltung, die Verlegung der Fernwärmeleitung sowie den Bau eines unterirdischen Mischwasserrückhaltebeckens entstehen. ...

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb der betroffenen Grundstücke führen. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes). Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Nord.