Begründung

zum Bebauungsplan Rotherbaum 25

1. Grundlage und Verfahrensablauf Vom 27. Sept. 1989

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. E 3/80 vom 20. Oktober 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 1797) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 5. April 1982, 16. April 1984 und 20. Januar 1986 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 646, 1984 Seite 630, 1986 Seite 93) stattgefunden. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes).

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 südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll und für das nördliche Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Mittelweg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Es ist erklärte planerische Ziel^{setzung}, das Wohnen in der inneren Stadt zu fördern. Mit dieser Vorgabe führte Hamburg 1979 einen städtebaulichen Wettbewerb durch. Der Entwurf des ersten Preisträgers liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Seine Umsetzung ermöglicht den zukünftigen Bewohnern, das vielfältige Angebot der Innenstadt an kulturellen, kommerziellen und sonstigen Dienstleistungen auszunutzen.

Außerdem setzt der Bebauungsplan Kerngebiete für Geschäfts- und Büronutzungen fest.

4. Angaben zum Bestand

Im nördlichen Plangebiet befindet sich parallel zum Mittelweg und an der Straße Klein Fontenay eine Anfang der fünfziger Jahre errichtete geschlossene zwei-, drei- und viergeschossige Bebauung, die außer zu Büro-, Wohn- und gewerblichen Zwecken von dem finnisch-ugrischen Seminar der Universität und von der Gesundheitsbehörde genutzt wird. Westlich der Fontenay-Allee stehen ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus und in südlicher Fortsetzung drei zweigeschossige Doppelhäuser. Zwei eingeschossige Einfamilienhäuser wurden Ende der vierziger Jahre widerruflich in Holzbauweise genehmigt. Die Gebäude werden überwiegend von Verlagen und Rechtsanwälten zu Büro- und Wohnzwecken genutzt.

Östlich der Fontenay-Allee befinden sich an der Einmündung zur Fontenay zwei zweigeschossige Reihenhauszellen mit sieben Wohneinheiten und einer -Arztpraxis. Südlich anschließend steht ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus. Ein in den siebziger Jahren errichtetes, durch einen eingeschossigen Anbau verbundenes viergeschossiges Gebäude auf dem Flurstück 1387 wird an der Fontenay-Allee zu Wohnzwecken und im östlichen Teil gewerblich genutzt. Fünf zwei- und dreigeschossige aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg und in den zwanziger Jahren erbaute Villen am Alsterufer und der Straße Fontenay und ein neueres Gebäude auf dem Flurstück 1335 werden überwiegend gewerblich genutzt.

...

Im südlichen Plangebiet steht zwischen Warburgstraße und Alsterufer ein terrassenförmig gestaffeltes elfgeschossiges Bürogebäude. Westlich der Warburgstraße ist ein viergeschossiges Bürogebäude mit einem Reisebüro im Erdgeschoß vorhanden. Beide Gebäude werden von einem Verlag genutzt. Die Stellplätze sind zum großen Teil unterirdisch auf dem Flurstück 1379 untergebracht. Am Mittelweg befindet sich der ein-, drei- und sechsgeschossige Atrium-Baukörper des Max-Planck-Instituts für ausländisches und internationales Privatrecht. Nördlich anschließend stehen auf dem Instituts-Flurstück zwei zweigeschossige Fachwerkhäuser, die dem Denkmalschutz unterliegen. Das Gebäude Klein Fontenay 10 ist inzwischen abgebrochen. Das Plangebiet wird durch erhaltenen Baumbestand, der orts- und stadtteilprägend ist, besonders gekennzeichnet.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Im nördlichen Plangebiet beiderseits der Fontenay-Allee wird der vorhandene Gebäudebestand weitgehend aufgegeben und mit Ausweisungen als reines Wohngebiet in viergeschossiger geschlossener Bauweise neu überplant. Die bauliche Nutzung des Gebiets ist so gering, daß eine ausschließlich planungsrechtliche Sicherung des Bestands und der derzeitigen Nutzungsdichte der Stadtteilentwicklungsabsicht - "mehr Wohnen in der inneren Stadt" - entgegenstünde. Der Abwanderung der Wohnbevölkerung aus Hamburg soll durch ein attraktives Wohnungsangebot in bevorzugter Lage am Rande der Innenstadt entgegen gewirkt werden.

Das historisch nicht als Gesamtanlage erhaltene Stadtbild der Fontenay-Allee mit Gebäuden aus der Zeit um 1870, 1930, 1950 und 1970 hat unter strenger Anwendung der Auswahlkriterien von städtebaulicher, gestalterischer, historischer und künstlerischer Bedeutung im Vergleich zu vielen anderen Gebieten Hamburgs keine Berücksichtigung als Milieuschutzgebiet gefunden.

Auch die Doppelreihenvilla Fontenay 11/Fontenay-Allee 12 erfüllt nicht die Anforderungen für eine Unterschutzstellung nach

dem Denkmalschutzgesetz, weil sie nicht eine mit den Alster-
villen vergleichbare, bauhistorische Bedeutung aufweist.

Die Bebauung entlang der Fontenay-Allee wurde gegenüber
der ersten öffentlichen Auslegung hinsichtlich des Flächen-
zuschnitts und seiner baulichen Dichte wesentlich verändert,
wobei weiterhin gewahrt bleibt, daß sich die vorgesehene
Neubebauung maßstabsgerecht in das umgebende Stadtbild und
in die Bebauungsstruktur in anspruchsvoller architektonischer
Gestaltung einfügt. Für die baukörperähnlichen Festsetzungen
wird die Gebäudetiefe nach § 2 Nummer 7 Satz 1 auf maximal
15 m begrenzt, und hiervon ausgehend sind Geschoßflächen von
7650 m² (westlich der Fontenay-Allee) und von 6350 m² (östlich
der Fontenay-Allee) festgesetzt, um einerseits den Gebiets-
charakter durch die Anordnung der Gebäude nicht zu zer-
stören, aber andererseits eine wirtschaftlich vertretbare
Bebauungsdichte zu gewährleisten. Durch zweiseitig orien-
tierte Wohnungen und entsprechende Grundrißanordnung kann
eine ausreichende Belichtung und Belüftung erreicht werden.
Um eine in diesem Gebiet typische Gestaltung der Baukörper
zu erreichen, sind Überschreitungen der festgesetzten
Gebäudetiefe durch Treppenhausvorbauten, Loggien, Erker
und Balkone bis zu 1,5 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 2).
Das vierte Vollgeschoß fließt nur mit einem Teilausbau
in die Berechnungen ein, da es als Dachlandschaft in die
Dachzone einbezogen werden soll. Mit den getroffenen Fest-
setzungen wird durch die geplante Neubebauung das nach
§ 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung
vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764)
zulässige Maß der baulichen Nutzung unterschritten.

Der Charakter des gewachsenen Fontenay-Gebietes wird vom
Höhenmaß der Gebäude geprägt. Für eine Begrenzung der Ge-
bäudehöhen entlang der Fontenay-Allee und des Mittelweges
ist zusätzlich die Wirkung des Geländes aus der Fernsicht von
der Alster hervorzuheben. Die durch Parkanlagen und Villen
bestimmte Silhouette des Alsterufers ist wegen ihrer Bedeu-
tung für das Stadtbild Hamburgs zu erhalten. Im Wohngebiet
beiderseits der Fontenay-Allee sind deshalb die Gebäudehöhen
auf 16 m über Straßenoberkante begrenzt worden. Eine optisch
orientierte Höhenentwicklung an die beiden in den siebziger
Jahren errichteten Großbauten des Verlagshauses im Süden des
Plangebiets und an das nördlich

- 5 -

der Fontenay liegende Hotel wird damit ausgeschlossen. Zugunsten der Schaffung innenstadtnaher Wohnungen ist die Villa Fontenay 15 als östlicher Abschluß in die geplante Neubebauung einbezogen, weil dieses Gebäude für die Ensemblewirkung zur Alster und den gesamtstädtebaulichen Zusammenhang von nachrangiger Bedeutung ist. Eine Unterschutzstellung des Gebäudes nach dem Denkmalschutzgesetz ist deshalb nicht beabsichtigt. Den südöstlichen Abschluß des reinen Wohngebietes bildet ein Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 1387. Die dem Bestand entsprechenden Ausweisungen (dreigeschossig mit Staffelgeschoß,*) sind aus dem Bebauungsplan Rotherbaum 22 übernommen und zur Vermeidung einer weiteren baulichen Verdichtung um die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 1,6 ergänzt. Die Geschoßflächenzahl überschreitet damit das in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Höchstmaß der baulichen Nutzung. Ihre Überschreitung ist aber nach § 17 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt, weil die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und weil sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im reinen Wohngebiet sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, nicht zulässig. Außerdem sind die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen ausnahmsweisen Nutzungen (wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und dergl.) ausgeschlossen worden (vgl. § 2 Nummer 2). Damit soll dieses Gebiet einer Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Büro- und Geschäftsnutzungen sollen auf das Kerngebiet und - soweit nach der Baunutzungsverordnung zulässig - auf das allgemeine Wohngebiet am Alsterufer beschränkt werden.

*) das nach § 2 Nummer 5 allseitig um mindestens 2 m zurückzusetzen ist)

...

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die vorhandene Bebauung am Alsterufer ist es planerisches Ziel, die ursprünglich hier vorhandene Wohnnutzung wiederherzustellen. Deshalb werden die freistehenden Gebäude am Alsterufer 34-38 bestandsorientiert als allgemeines Wohngebiet dreigeschossiger Nutzung in offener Bauweise festgesetzt.

Die Festlegung eines Erhaltungsbereichs nach § 39h des Bundesbaugesetzes wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung im Hinblick auf Regelungen nach dem Denkmalschutzgesetz aufgegeben. Außerdem wurde zum damaligen Zeitpunkt für das Gebäude Alsterufer 38 die Geschößzahl von zwei auf drei erhöht. Für die Gebäude Alsterufer 35-37 wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung die Geschößzahl ebenfalls von zwei auf drei erhöht. Diese in Anpassung an die nördlich und südlich angrenzende Ausweisung vorgenommene Erhöhung der Geschößzahl erfolgte auf Grund vorgebrachter Einwendungen.

↑
Den

südlichen Abschluß dieses stadtbildprägenden Gebäudeensembles bildet die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Rotherbaum 22 errichtete viergeschossige Bebauung Alsterufer 33. Sie wird mit einem zusätzlichen Staffelgeschoß sowie der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschößflächenzahl 1,1 ausgewiesen.*) Für alle Gebäude wird die Traufhöhe auf 12,5 m über Straßenoberkante beschränkt, damit Neubauten den Höhen der übrigen Gebäude des Gesamtensembles angeglichen werden können.

↑
Die Änderung der Gebäudehöhe von 12,5 m in eine gleichhohe Traufhöhe für das Gebäude Alsterufer 33 und die Festsetzung der Traufhöhe für die Gebäude Alsterufer 34-38 wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung vorgenommen.

*) Das Staffelgeschoß ist nach § 2 Nummer 5 allseitig um mindestens 2 m zurückzusetzen.

Unter Berücksichtigung der sich inzwischen im allgemeinen Wohngebiet entwickelten gewerblichen Nutzung soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung für die auf den Flurstücken 1319, 1335 und 1387 bestehenden Einrichtungen (Verwaltung, Schank- und Speisewirtschaft) Gebrauch gemacht werden, so daß diese in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert werden.

Für die Villen Alsterufer 35 - 38 ist ein Verfahren zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61)

eingeleitet worden. Sie bilden an der Außenalster ein Gebäudeensemble, das diesen Bereich des Stadtteils Rotherbaum städtebaulich wesentlich bestimmt. In ihrer Gestaltungsweise repräsentieren diese Bauten sowohl eine um 1910 verbreitete reformerische Architekturrichtung als auch die des "Neuen Bauens" der zwanziger Jahre. Ihre Architekten zählen zu den wichtigsten ihrer Zeit in Hamburg, deren Hauptleistungen allerdings mehr im Kontorhaus- und Großwohnungsbau liegen. Jedoch sind die Villen an der Alster ein wesentlicher Bestandteil ihres Gesamtwerks. Ihr Zusammen-treten als Gruppe verleiht den Gebäuden über den architektur-geschichtlichen Wert im einzelnen hinaus dadurch eine hohe Bedeutung, daß in ihnen der Übergang von einer noch traditio-nellen, aber schon reformerisch orientierten Architektur in der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg zum "Neuen Bauen" der zwanziger Jahre und damit der Moderne in ihrer typischen Hamburger Ausprägung vor Augen steht. In gleicher Eindring-lichkeit und an ähnlich herausragender Stelle ist dies in Hamburg einmalig. Da eine gutachterliche Überprüfung eines möglichen Ersatzes der Villa Alsterufer 38 durch einen neuen Solitärbau noch ansteht und von deren Ergebnis eine Unter-schutzstellung abhängig ist, wird mit der dreigeschossigen Baukörperfestsetzung und der Geschoßfläche von 1500 m² auf einen

möglichen Neubau abgestellt. Ein in diesem Bereich stehender Baum muß dann beseitigt werden. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die überbaubare Fläche um das Gebäude Alsterufer 38 geringfügig erweitert, um den angestrebten Baukörper zu ermöglichen.

5.3 Kerngebiet

In Abwägung des grundsätzlichen Ziels der Erhaltung und Förderung der bestehenden Qualität und des Umfangs innenstadtnaher Wohnnutzungen mit den Belangen der vorhandenen Büronutzung wurde letzterer am Mittelweg zwischen den Einmündungen der Straßen Fontenay und Klein Fontenay der Vorrang eingeräumt. Das Kerngebiet wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung zu Lasten des reinen Wohngebiets erweitert; die Geschößfläche beträgt 14 500 m². Nachteilig für eine Festsetzung von Wohngebiet an dieser Stelle sind die beträchtlichen Immissionen des Kraftfahrzeugverkehrs, weil aktive Abschirmmaßnahmen aus stadtgestalterischen Gründen nicht vorgenommen werden können. Mit der festgesetzten Geschößfläche und der daraus zu ermittelnden Grundfläche der baulichen Anlagen wird für diese geschlossene Bebauung das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung unterschritten.

Im Kerngebiet am Mittelweg sind als Einzelhandelsbetriebe nur Läden zulässig. Damit sollen die negativen Auswirkungen von großen Einzelhandelsbetrieben auf die kleinmaßstäbliche Umgebungsstruktur vermieden werden. Durch die Ansiedlung kleinerer Fachgeschäfte sollen sich positive Auswirkungen auf die Attraktivität des Stadtteils Rotherbaum entwickeln. Im Übrigen werden im Kerngebiet Nutzungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 6). Dies ist notwendig, um Durchbrechungen der typischen geschlossenen Baustrukturen dieses Wohn- und Geschäftsgebäudes durch Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen zu vermeiden. In diesem Kerngebiet sind bei fünf

Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß Gebäudehöhen von 20 m und im südlichen Bereich bei fünf Vollgeschossen Gebäudehöhen von 16,5 m jeweils über Straßenoberkante als Höchstgrenze festgesetzt worden. Außerdem ist das Staffelgeschoß nach § 2 Nummer 5 allseitig um mindestens 2 m zurückzusetzen. Damit soll eine

höhenmäßige Angleichung an die gegenüberliegende Eckbebauung erreicht werden. Nach § 2 Nummer 8 können die festgesetzten Gebäudehöhen durch Aufzugs-, Lüftungs- und andere haustechnische Anlagen um 3 m überschritten werden. Der Höhenversatz und Gebäuderücksprung auf dem Flurstück 1341 dient der städtebaulich optischen Freistellung der beiden dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude südlich der Straße Klein Fontenay.

Im südlichen Plangebiet, dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Rotherbaum 22, werden die Festsetzungen den inzwischen errichteten Gebäuden angepaßt. Ausgewiesen wird zwischen Alsterufer und Warburgstraße Kerngebiet für eine bis zu elf Geschossen gestaffelte Bebauung mit Gebäudehöhen bis zu 36 m über Straßenoberkante als Höchstgrenze. Im übrigen gilt auch für dieses Kerngebiet die in § 2 Nummer 8 enthaltene Vorschrift der geringfügigen Überschreitung von Gebäudehöhen.

Die Nutzungsmaße werden auf eine Grundfläche von 3500 m² und auf eine Geschoßfläche von 15.100 m² begrenzt. In die Kerngebietsausweisung ist auch der viergeschossige Baukörper westlich der Warburgstraße einbezogen worden, für den eine Geschoßfläche von 2100 m² festgesetzt wird. Neben den gewerblichen Nutzungen in drei Vollgeschossen sollen auch Wohnungen in dieser bevorzugten citynahen Lage erhalten bleiben. Deshalb wird vorgeschrieben, daß oberhalb des dritten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Insgesamt sind die in der Baugenehmigung erteilten Befreiungen und Auflagen für dieses Gebäude und das gegenüberliegende Hochhaus zur Sicherung des Bestandes weitgehend in die Festsetzungen eingeflossen. Die Zuordnung dieser zusammengehörigen Flächen wird in der zeichnerischen Darstellung des Plans durch (A) besonders gekennzeichnet.

5.4 Fläche für Gemeinbedarf

Die Flächen am Mittelweg südlich der Einmündung Klein Fontenay werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Wissenschaftliche Einrichtung ausgewiesen. Die Baugrenzen auf der von dem Max-Planck-Institut genutzten Fläche sind dem erweiterten Gebäudebestand angepaßt.

Durch die Rücknahme der Straßenverkehrsfläche des Mittelweges wird der Bestand der beiden dem Denkmalschutz unterliegenden Fachwerkhäuser auf der Gemeinbedarfsfläche gesichert. Für die Fachwerkhäuser gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz. Auf eine südlich der Straße Klein Fontenay angeordnete Parkfläche wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung verzichtet.

5.5 Bauliche Gestaltung

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer überwiegend geschlossenen Einzelhaus- bzw. Stadthausbebauung, die meistens durch Erdgeschoßerker und Einschnürungen des seitlich angeordneten Treppenhauses stark gegliedert ist; am Alsterufer schließt die offene Villenbebauung an.

angestrebte städtebauliche Einbindung der neuen Wohngebäude in die für den Stadtteil Rotherbaum kleinmaßstäblich bestimmenden Bauformen erfordert deshalb besondere Ansprüche an die architektonische Ausformung der Baukörper. Mit den in § 3 aufgenommenen Gestaltungsvorschriften werden die Fest-

setzungen zu Baugrenzen und zur geschlossenen Bauweise, die den Bau langer Baukörper im neu überplanten Bereich ermöglichen, ergänzt. Es wird im einzelnen bemerkt:

- Die Festlegung in § 3 Nummer 1, nach welcher auf dem Flurstück 1318 nur helle Putz- oder helle Verblendbauten zulässig sind, gilt für die viergeschossige Wohnbebauung westlich der Fontenay-Allee. In Anlehnung an die für die Außenalster geltende Erhaltungsverordnung, deren Geltungsbereich die östlich der Fontenay-Allee und der Warburgstraße liegenden Plangebiete umfaßt, ist zur Erreichung der architektonischen Geschlossenheit des Quartiers eine entsprechende Material- und Farbfestsetzung notwendig. Das Kerngebiet am Mittelweg war ursprünglich ebenfalls von der Regelung in § 3 Nummer 1 erfaßt. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist wegen der Zuordnung zur Straßenrandbebauung der Moorweide hierauf verzichtet worden.

- Auf den Flurstücken 1318 und 1387 sowie auf dem innerhalb des reinen Wohngebietes liegenden Flurstücksteil 1319 sind die Fassaden der Gebäude architektonisch zu gliedern, insbesondere durch Anordnung von Vor- und Rücksprüngen, Balkonen, Loggien und Erkern (vgl. § 3 Nummer 2). Die auszuführenden Gliederungselemente zielen auf die optische Trennung der langen Fassaden in Hausgruppen ab, lassen aber auch horizontale Gliederungselemente zu.

- Die Fassaden des obersten Vollgeschosses einschließlich der Dachaufbauten der viergeschossigen Wohnbebauung in geschlossener Bauweise müssen von den Fassaden der darunter-

liegenden Vollgeschosse gestalterisch abgesetzt sein (vgl. § 3 Nummer 3). Die Absetzung des obersten Vollgeschosses soll den optischen Eindruck dreigeschossiger Gebäudegruppen vermitteln, so daß im Zusammenhang mit der festgesetzten Gebäudehöhe eine günstige Proportionalität zwischen Fassade und Dachbereich hergestellt wird.

5.6 Stellplätze, Ausschluß von Nebenanlagen

Die Bewahrung der durchgrünter Innenräume als stadtteilprägendes Element und die Schaffung ruhiger Wohnbereiche bilden den Hintergrund zum Ausschluß von Nebenanlagen auf den Baugrundstücken im nördlichen Plangebiet.

Nicht erfaßt vom Ausschluß der Nebenanlagen ist die Schaffung von Kinderspielplätzen.

Soweit hier Flächen für Tiefgaragen vorgesehen waren, ist auf deren Festlegung nach der zweiten öffentlichen Auslegung verzichtet worden. Die Errichtung von Tiefgaragen wird nunmehr über § 2 Nummer 3 geregelt. Dabei ist nach der zweiten öffentlichen Auslegung in die Aufzählung der Flurstücke auch das Flurstück 1342 aufgenommen worden. Somit sind im gesamten Bereich beiderseits der Fontenay-Allee oberirdische Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Über die für den Bau von Tiefgaragen erforderlichen Flächen wird wegen des erhaltenswerten Baumbestandes im Innenbereich das Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage einer gutachterlichen Klärung *entschieden*.

Mit den Ergebnissen eines Gutachtens sollen Baumstandort- und entwicklungsbedingungen unter besonderer Beachtung der Bodenbeschaffenheit einschließlich des Wasserhaushalts als vorhandener Lebensraum des hervorragenden Baumbestandes so bestimmt werden, daß eine Gefährdung der mit Erhaltungsgeboten belegten Bäume ausgeschlossen ist.

Für das Kerngebiet am Mittelweg dürfte bei der Realisierung der festgesetzten Geschoßflächen der Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage erforderlich werden; zur Be- und Entlieferung ist eine Vorfahrt auf privatem Grund anzulegen.

Die für das Kerngebiet im südlichen Plangebiet notwendigen Stellplätze wurden nicht den Ausweisungen des Bebauungsplans Rotherbaum 22 entsprechend in einem oberirdischen Garagengebäude, sondern in z.T. mehrgeschossigen Tiefgaragen mit ebenerdigen Stellplätzen auf dem Flurstück 1379 untergebracht. Der Plan legt für diese Gemeinschaftsstellplätze die Zuordnung zu den beiderseits der Warburgstraße liegenden Bauflächen fest. Da die Schaffung weiterer ober- und unterirdischer Stellplätze eine Gefährdung des Baumbestandes zur Folge haben würde, ist eine über die getroffene Festsetzung hinausgehende Anlage von Stellplatzflächen nicht zu vertreten. Deshalb werden auf der Freifläche zwischen dem Gebäude Warburgstraße 50 und der festgesetzten Parkanlage zur Erhaltung der parkähnlichen Gestaltung Nebenanlagen ausgeschlossen.

5.7 Straßenverkehrsfläche

In den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde das Plangebiet des Bebauungsplans Rotherbaum 22 einbezogen, um Festsetzungen für die zwischenzeitlich aufgegebene Kerntangente, die in Tieflage unter der Alster trassiert werden sollte, aufzuheben.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen Mittelweg, Alsterufer, Fontenay, Klein Fontenay und Warburgstraße. Die Fontenay-Allee ist als Belegenheit für die angrenzende Bebauung nicht erforderlich. Nach der ersten

Öffentlichen Auslegung wurden die Straßenverkehrsflächen des Mittelweges und der Fontenay-Allee verringert. Es ist möglich, auf dem vorhandenen ausreichend bemessenen Gehweg des Mittelweges einen Fahrradweg anzulegen. Die Fontenay-Allee wird nur als Nord-Süd-Fußwegverbindung in Verlängerung der Warburgstraße einschließlich des Baumbestandes benötigt und demzufolge als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das auf den Flächen des Flurstücks 1315 ausgewiesene Leitungsrecht dient der Sicherung vorhandener unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen. Dort verläuft auch das westliche Geest-Stammsiel, das die Vorflut für die Entsorgung von Harvestehude, Alsterdorf und Fuhlsbüttel regelt. Dieses Siel ist bereits über 100 Jahre alt; es muß in absehbarer Zeit erneuert werden.

Dies soll in "bergmännischer Bauweise" erfolgen; d.h. in kleinen Schritten werden der Abbau der schadhaften Leitung "vor Kopf" und der Neubau im Schutz unterirdisch vorgetriebener Stahlbleche und Aussteifungsrahmen vorgenommen.

Dieses Verfahren ist gewählt worden, um den Lindenbestand in der Fontenay-Allee voraussichtlich weitestgehend erhalten zu können. Soweit durch die Maßnahme in den Baumbestand eingegriffen wird, haben entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen.

Zur Herrichtung eines breiteren Gehweges soll die Straßenverkehrsfläche Klein Fontenay um 2 m nach Norden verbreitert werden, um für den erhaltenswerten Baumbestand einen ausreichend bemessenen Schutzstreifen anlegen zu können. Ansonsten sind keine Straßenerweiterungsflächen vorgesehen.

5.8 Grünfläche

Die Ausweisung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auf dem Flurstück 1388 dient der Sicherung einer Fußwegverbindung des westlichen Plangebietes mit dem Alsterufer und der optisch räumlichen Verbindung zwischen Außenalster und Moorweide.

5.9 Schutz der Bäume

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).

Im Bereich von geplanten Neubaumaßnahmen sind zum Erhalt des außerhalb der Baugrenzen liegenden wertvollen Baumbestandes nach der zweiten öffentlichen Auslegung Erhaltungsgebote für einzelne Bäume festgesetzt worden.

Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um den Verbindungsraum zwischen dem Alsteruferpark und der Moorweide mit seinem prägenden Baumbestand dauerhaft zu sichern. Im übrigen müssen durch die geplante Neubebauung Bäume beseitigt werden, die in ihrer Erscheinungsform eine im Stadtbild ersichtliche Besonderheit darstellen, wie z.B. zwei über 70 Jahre alte Ulmen auf dem Flurstück 1336. Um für diese zu entfernenden wertvollen großen Bäume, die ein Vielfaches der Vegetations- bzw. Bio-Masse junger Bäume besitzen, einen Mindestausgleich zu erreichen, sind neue Baumpflanzungen erforderlich. Der Eingriff soll dadurch ausgeglichen werden, daß für jeden infolge der Bebauung zu entfernenden Baum ab 25 cm Stammdurchmesser jeweils zwei großkronige Laubbäume (Hartholzarten) mit je einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen sind (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Regelung war zunächst nur für die Flurstücke 1318, 1336 und 1341 westlich der Fontenay-Allee vorgesehen. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die Ersatzpflanzverpflichtung auf das gesamte Plangebiet erweitert, weil der Eingriff in die Baumsubstanz insgesamt nicht nur einen erheblichen Verlust an Vegetationsmasse

....

bedeutet, sondern auf Grund der vorgesehenen starken Überbauung der Grundstücksflächen auch zu einer Reduzierung der offenen Bodenfläche führt, wodurch eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegeben ist. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen sind die Vorschriften zur Ersatzpflanzung nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167) getroffen.

5.10 Fernwärme

Nach § 2 Nummer 4 ist ausschließlich Fernheizung zulässig, um Schadstoffimmissionen durch Heizungsanlagen (insbesondere der starken Schwefeldioxidbelastung) zu vermeiden. Diese Vorschrift berücksichtigt, daß das Plangebiet innerhalb des Fernwärme-Versorgungsgebietes liegt. Zugleich soll mit der Vorschrift erreicht werden, daß keine zusätzlichen Luftbelastungen durch weitere Einzelheizungen auftreten.

5.11 Lärmschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Straße Alsterufer muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Straßenführung zu. Ebenso scheiden aus stadtgestalterischen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) zur Abschirmung des Verkehrslärms aus. Für die Gebäude am Alsterufer ist auch die Anordnung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (etwa durch rückwärtige Anordnung von Aufenthaltsräumen) nicht zu vertreten, um die Aussicht auf die Außenalster nicht zu beeinträchtigen. Den vom Mittelweg ausgehenden Verkehrsbelastungen ist durch die in geschlossener Bauweise festgesetzte Straßenrandbebauung auf der Ostseite des Mittelweges begegnet worden, so daß dadurch im Innenbereich des reinen Wohngebiets die Straßenlärmimmissionen verringert werden.

Es ist somit nur möglich, erforderliche bauliche Anforderungen zum Lärmschutz an Außenwänden, Fenstern, Türen und Dächern zu stellen, wenn die Errichtung, wesentliche Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage beantragt wird. Für die auf der Grundlage von § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1079) maßgebend.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum vom 6. September 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 294) und der Bebauungsplan Rotherbaum 22 vom 6. Juli 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 156) aufgehoben.

Ein Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Außenalster-Verordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21 301-g) mit den Änderungen vom 10. Dezember 1969 und 15. Oktober 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1969 Seite 249, 1970 Seite 52, 1973 Seite 423).

Hier gelten für alle baulichen Anlagen, Freiflächen und Werbemittel die Gestaltungsvorschriften dieser Verordnung, wenn sie nicht den getroffenen Festsetzungen entgegenstehen (vgl. § 4).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 66 100 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 13 600 m² (davon neu etwa 200 m²), für Parkanlagen etwa 1 730 m² und für eine Gemeinbedarfsfläche etwa 6 213 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die noch nicht im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen Straßenerweiterungsflächen erworben werden.

Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch Straßenbaumaßnahmen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Abschnitt 5 genannten Maßnahmen hinaus kann durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden 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. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht.

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Eimsbüttel.