ntum der Plankammer
reie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

Archiv
Nr. 24525

Begründung
zum Bebauungsplan Rotherbaum 27

vom 06.03.2006

1. Grundlage und Verfahrensablauf **2**
2. Anlass der Planung **2**
3. Planerische Rahmenbedingungen **2**
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände 2
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände 3
3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände 3
3.4 Angaben zum Bestand 3
4 Umweltbericht **3**
5 Planinhalt und Abwägung **4**
5.1 Städtebauliches Konzept 4
5.2 Reines Wohngebiet 4
5.3 Allgemeines Wohngebiet 5
5.4 Kerngebiet 5
5.5 Fläche für den Gemeinbedarf 7
5.6 Denkmalschutz 8
5.7 Grünflächen 8
5.8 Straßenverkehrsflächen und Stellplätze 8
5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / vorhandene Leitungen 9
5.10 Bahnanlagen 9
5.11 Lärmschutz 9
5.12 Begrünungsmaßnahmen 10
5.13 Oberflächenentwässerung 10
5.14 Baumschutz 10
6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft **11**
6.1 Bestandsbeschreibung 11
6.2 Eingriff 11
6.3 Landschaftsplanerische Maßnahmen 12
6.4 Bilanzierung des Eingriffs 12
7. Maßnahmen zur Verwirklichung **12**
8. Aufhebung bestehender Pläne **12**
9. Flächen- und Kostenangaben **12**

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 6/93 vom 13. September 1993 (Amtl. Anz. S. 1913) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Planes haben nach den Bekanntmachungen vom 5. August 1994, 15. November 1996 und 31. Oktober 2000 (Amtl. Anz. 1994 S. 1951 und 2102; 1996 S. 2930, 2000 S. 3777) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Das seit Einführung der Fußball-Bundesliga nur noch im geringen Umfang genutzte Stadion an der Rothenbaumchaussee soll nach langjährigem Planungs- und Diskussionsprozess gemäß Senatsbeschluss vom 26. Mai 1992 wegen seiner zentralen Lage und wegen des Bedarfs an Wohnungen gerade auch im innerstädtischen Bereich für Wohnungsbau, soziale Einrichtungen und für Einzelhandels- und Büroflächen genutzt werden.

Der Bebauungsplan basiert auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs aus dem Jahre 1993, der für die eigentliche Sportplatzfläche ausgelobt wurde. Ziel des Wettbewerbs war die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption für die beabsichtigte Bebauung, die sowohl der besonderen örtlichen Situation als auch hohen gestalterischen Anforderungen entspricht.

Inzwischen wurden die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen im Rahmen von Vorweggenehmigungen genehmigt und realisiert. Die Wohnbebauung und der Kindergarten wurden im Jahr 1998, das Medienzentrum 1999 und das Bürogebäude an der Rothenbaumchaussee 2003 fertig gestellt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 4. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie eine Schnellbahnlinie mit Haltestelle dar. Die Rothenbaumchaussee und der Mittelweg sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 24. Änderung stellt für den Geltungsbereich im Landschaftsprogramm die Milieus Etagenwohnen, im östlichen Bereich mit „Grünqualität sichern, parkartig" sowie die milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für diesen Bereich die Biotopentwicklungsräume „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil" (12), im östlichen Bereich „mit parkartigen Strukturen" dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehender Bebauungsplan

Der Baustufenplan Harvestehude/Rotherbaum vom 6. September 1955 (HmbGVBl. S. 294) weist Flächen für besondere Nutzung und öffentliche Grünanlage aus.

Denkmalschutz

Die St. Johannis-Kirche an der Heimhuder Straße wurde am 1. Dezember 1982 (Amtl. Anz. S. 2181) in die Denkmallliste (Nummer 665) eingetragen.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Für das Bebauungsplanverfahren besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3 b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794 und 1796).

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beruhen auf dem Ergebnis eines offenen regionalen einstufigen anonymen städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 1993.

Durch die Umsetzung des von dem Preisgericht am 5. Juni 1993 als 1. Preis festgelegten Entwurfs wurden die Voraussetzungen für eine Konzeption geschaffen, die sowohl der empfindlichen örtlichen Situation als auch hohen gestalterischen Qualitätsanforderungen entspricht.

3.4 Angaben zum Bestand

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich das im Jahr 1998 fertig gestellte Wohnquartier am Turmweg auf der ehemaligen Sportplatzfläche, an der Rothenbaumchaussee ein neu errichtetes Medienzentrum und ein sechsgeschossiges Bürogebäude. An der Hallerstraße befindet sich der ehemalige Befehlsbunker, der seit 1994 nach erheblichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen als Medienzentrum genutzt wird. Im Keller dieses Gebäudes befindet sich eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke (HEW).

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Grundschule Turmweg (Flurstück 1654), bestehend aus Pavillonbauten und einem dreigeschossigen Kreuzbau sowie Sporthalle mit Lehrschwimmbecken, einem Musiksaal und einer Hausmeisterwohnung am Turmweg.

Die in zwei- bis dreigeschossiger Zeilenbauweise im Jahre 1951/52 errichtete Fremdsprachenschule, der im Jahre 2000 fertig gestellte Neubau der Jugendmusikschule und die Jugendbücherei am Mittelweg (Flurstück 1644) bilden den östlichen Abschluss des Plangebiets. Im Eckbereich der Straßen Mittelweg und bei St. Johannis (Flurstück 1602) befindet sich auf einem ehemaligen Röhrenbunker ein öffentlicher Spielplatz. An den Straßen Bei St. Johannis und Turmweg steht die St. Johanniskirche (Flurstück 615), 1880 bis 1882 erbaut und mit ihrem ausgebauten Querschiff und vielfältigen Turmaufbauten besonders auffallend und von hoher gestalterischer Qualität. Der Kirchenbau ist seit 1982 in die Denkmalliste eingetragen. Nördlich der Kirche befindet sich ein Kindertagesheim (Flurstück 1643) das im Jahr 1998 realisiert wurde. An der Rothenbaumchaussee befindet sich der südliche Zugang zur U-Bahn-Station Hallerstraße. Die Rothenbaumchaussee und die Hallerstraße werden von einer Fernwärmeleitung der HEW gekreuzt.

Im Turmweg findet ein Wochenmarkt statt.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.2).

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das den Ausweisungen des Bebauungsplans insbesondere für den Wohnungsbau zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist die Entwurfsidee des 1. Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbs aus dem Jahre 1993. Es zeigt für die Sportplatzfläche eine komplexe Bebauungsstruktur, die aus zwei in Nord-Süd gerichteten, jeweils um enge Gassen gruppierte zweibündige Wohnzeilen, die zusammen mit der um Atrien entwickelten Randbebauung am Turmweg kammartig ausgebildet werden. An der Rothenbaumchaussee wird entsprechend den Ergebnissen eines Realisierungswettbewerbs aus dem Jahr 1996 das städtebauliche Konzept neu ausformuliert, indem eine klare bauliche Trennung in zwei Baukörper an der Rothenbaumchaussee vorgenommen wird. Die Proportionen der Baukörper, im Eckbereich Rothenbaumchaussee / Hallerstraße mit einer transparenten Kopfausbildung vor dem bestehenden Mediencentrum, bilden an der Rothenbaumchaussee einen maßstäblichen Raumabschluss mit einer eigenständigen Fassadenstruktur und führen das Prinzip der östlichen Wohnterrassen konsequent fort.

Im Bereich des Turmweges war eine straßenparallele fünfgeschossige Randbebauung geplant, die inzwischen realisiert wurde. Die drei stark gegliederten Wohngebäude mit Vorgärten entwickeln sich um rückwärtige Atrien, an denen in den unteren Geschossen Büro- bzw. Gewerbeeinheiten entlang eines parallel zum Turmweg verlaufenden Weges vorgesehen sind. An diese Baukörper schließen sich auf der ehemaligen Sportplatzfläche zwei Nord-Süd gerichtete in sich terrassierte Doppelzeilen mit Geschosswohnungen an. Die Erschließung der Doppelzeilen erfolgt jeweils über eine enge, nicht befahrbare Gasse. Dieses Konzept ermöglicht qualitätsvollen Wohnungsbau bei hoher Dichte und stellt zudem eine zeitgemäße Weiterentwicklung der historischen Terrassenbebauung dar.

Spannungsreiche und differenzierte Raumerlebnisse werden durch den Wechsel von privaten Höfen und den sog. Gassen erreicht.

5.2 Reines Wohngebiet

Auf der ehemaligen Sportplatzfläche ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept reines Wohngebiet in zwingend viergeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt. Damit wird das Konzept des Wettbewerbs festgeschrieben. Nach § 2 Nummer 3 Satz 1 können zu den Gehrechten hin Überschreitungen der Baugrenzen zur Erker und Balkone bis zu 1,5 m oberhalb einer lichten Höhe von 6 m sowie zur Erschließung erforderliche Brücken oberhalb einer lichten Höhe von 4 m über den Gehrechten zugelassen werden. Mit diesen differenzierenden Festsetzungen werden die Realisierung des städtebaulichen Konzepts und die Entwicklung von plastischen und gegliederten Baukörpern auf der ehemaligen Sportplatzfläche gewährleistet.

Die Interpretation der für Hamburg typischen Terrassenbebauung führt im Bereich der Gassen zwischen den viergeschossigen Baukörpern zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183) in der jeweils geltenden Fassung. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber der sonst üblichen Abstandsflächenbemessung der Hamburgischen Bauordnung. Die vorgesehene Anordnung der Baukörper bietet eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Wohnungen, so dass die Unterschreitung der Abstandsflächen in den genannten Teilbereichen zu keiner Beeinträchtigung der Wohnnutzung führt und allgemeine bauordnungsrechtliche Anforderungen z.B. an Besonnung, Belichtung und Belüftung der Räume gesichert sind.

Nach § 2 Nummer 2 sind im reinen Wohngebiet die viergeschossigen Baukörper jeweils zu den festgesetzten Gehrechten hin auf mindestens 40 v. H. der jeweiligen Gebäudelänge auf bis zu 2 Vollgeschosse abzustaffeln. Durch diese Festsetzung wird in Verbin-

dung mit der Grundrissausbildung und durch die Nord-Süd-Ausrichtung der Baukörper eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung vermieden. Für die mit viergeschossiger geschlossener Bauweise ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten im reinen Wohngebiet auf der ehemaligen Sportplatzfläche ergibt sich abweichend von der Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), eine Grundflächenzahl von 1,0. Diese Überschreitung begründet sich aus der architektonisch und standortgerechten städtebaulichen Gesamtkonzeption und der Unterbauung der Fläche durch eine Gemeinschaftstiefgarage. Eine Dichtereduzierung ist nicht zu vertreten, da diese Flächen Bestandteil einer angestrebten städtebaulichen Gesamtlösung für das geplante Wohngebiet nördlich der Straße Turmweg sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse insbesondere des ruhenden Verkehrs befriedigt. Ausreichende Kinderspiel- und Freizeitflächen stehen den Bewohnern in den drei Höfen und den Gassen zur Verfügung. Auch sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

5.3 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet in zwingend fünfgeschossiger geschlossener Bauweise entlang der Straße Turmweg erfolgt, um eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende angemessene standortgerechte Nutzungsmischung realisieren zu können. Nach § 2 Nummer 1 sind auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets am Turmweg im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nur nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 der Baunutzungsverordnung zulässig. In diesen Bereichen ist eine Wohnnutzung, bedingt durch Lage und Ausrichtung der Gebäude, nicht vertretbar. Die Bautiefen der gegliederten Baukörper variieren von 14 bis 17 bzw. 21 m.

Mit diesen Festsetzungen werden die gewünschten unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets gesichert. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets und der Gebietscharakter mit vorherrschender Wohnnutzung bleiben gewahrt.

Nach § 2 Nummer 3 Satz 2 können im allgemeinen Wohngebiet am Turmweg Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Fahrstuhlschächte bis zu 4 m zugelassen werden. Diese Festsetzung erlaubt die Entwicklung von plastischen und gegliederten Baukörpern am Turmweg und somit eine neuzeitliche architektonische Interpretation der für diesen Stadtteil besonders typischen Stadthäuser.

Für die mit fünfgeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von maximal 21 m festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten im allgemeinen Wohngebiet am Turmweg ergibt sich abweichend von der Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 1,0. Diese Überschreitung begründet sich aus der architektonisch und standortgerechten städtebaulichen Gesamtkonzeption und der Unterbauung der Fläche durch eine Gemeinschaftstiefgarage. Eine Dichtereduzierung ist nicht zu vertreten, da diese Flächen Bestandteil einer angestrebten städtebaulichen Gesamtlösung für das Wohngebiet nördlich der Straße Turmweg sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse insbesondere des ruhenden Verkehrs befriedigt. Auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5.4 Kerngebiet

An der Hallerstraße ist für die Flurstücke 1631, 1632 und 1637 entsprechend dem Bestand (Medienzentrum) maximal sechsgeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von 25m festgesetzt. Am östlichen Rand des Kerngebiets zum Schulgelände hin ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung des Blockin-

nenbereichs festgesetzt. Um die Wegeführung für Rettungsfahrzeuge nicht zu beeinträchtigen, wird für die Auskragung des Gebäudes auf der Ostseite eine zwingende lichte Höhe von 6 m festgesetzt.

Die mit 0,6 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. S. 466, 479), entspricht aber den ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten, die sich am baulichen Bestand (Medienzentrum) orientieren. Eine höhere bauliche Ausnutzung dieser Flächen wäre in Anbetracht der engen Nachbarschaft zu dem südlich geplanten Wohnungsbau nicht verträglich.

Entsprechend den Ergebnissen der zwei Realisierungswettbewerbe für den Bereich an der Rothenbaumchaussee wird für das Flurstück 1629 an der Ecke Hallerstraße / Rothenbaumchaussee und für das Flurstück 1636 entlang der Rothenbaumchaussee bis zum Turmweg Kerngebiet in drei bis sechsgeschossiger, geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von maximal 38 m festgesetzt.

Die sechsgeschossige Bauweise entlang der Rothenbaumchaussee mit einer Abstaffelung auf bis zu 4 Geschossen wird zwingend festgesetzt, um eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit der angestrebten hohen Nutzungsdichte an einer Schnellbahnhaltestelle zu gewährleisten. Durch die Höhenabstaffelung nach Osten hin werden die Baumassen des Kerngebiets gegenüber dem viergeschossigen reinen Wohngebiet in eine angemessene Relation gesetzt. Im mittleren Bereich des Kerngebiets wird ein Durchgang zum östlich angrenzenden Wohngebiet mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt, der maximal viergeschossig überbaut werden kann. Mit diesem Durchgang wird das Kerngebiet gegliedert und das Wohngebiet direkt an die Rothenbaumchaussee und die U-Bahnhaltestelle angebunden. Im Süden stellt ein maximal dreigeschossiges Bauteil über der geplanten Tiefgaragenzufahrt den Anschluss an das allgemeine Wohngebiet am Turmweg her.

Die mit 1,0 festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, in den Kerngebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtete ist, auszuschließen (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1). Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe einer Schnellbahnstation wären die Kerngebietsflächen für die ausgeschlossenen Nutzungen besonders interessant. Die genannten Nutzungen müssen ausgeschlossen werden, um sicherzustellen, dass das Kerngebiet einen attraktiven und abwechslungsreichen Standort darstellt und keine einseitige Nutzungsstruktur entstehen kann. Die ausgeschlossenen Branchen gefährden das stadtplanerische Ziel, hier einen attraktiven zentralen Bereich mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten zu entwickeln und zu sichern. Da die Betreiber der angesprochenen Branchen wegen geringer Personalkosten und der Ungebundenheit an die Ladenschlusszeiten in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Unternehmen, ist ein Verdrängungsprozess und ein Attraktivitätsverlust zu befürchten. Die Folge wäre eine Strukturveränderung des Kerngebiets. Dieser nachteiligen und unerwünschten Strukturveränderung soll durch den Nutzungssausschluss entgegengewirkt werden. Insgesamt stellt der Ausschluss dieser Nutzung eine städtebauliche notwendige Regelung dar, die unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerechtfertigt und notwendig ist.

Der Ausschluss von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie der ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung (vgl. § 2 Nummer 5 Sätze 2 und 3) erfolgen, weil diese ge-

werblichen Betriebe sich durch ihren Betriebsablauf und dem damit verbundenen äußeren Erscheinungsbild städtebaulich und architektonisch nicht in die angestrebte verdichtete Bauweise mit Einzelhandels-, Büro- und Wohnnutzung einfügen lassen. Die Versorgung des Gebiets durch Tankstellen ist sichergestellt.

Nach § 2 Nummer 5 Satz 4 sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfolgt aufgrund der Nähe des Kerngebiets zu den Zentren Eppendorfer Baum und den vorhandenen zentralen Nutzungen im Bereich Mittelweg und südliche Rothenbaumchaussee. Bei einer Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Kerngebiet müssten im starken Maße negative städtebauliche Auswirkungen auf das System der zentralen Standorte und ihrer Entwicklung befürchtet werden. Eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft würde von den benachbarten Zentren abgezogen und stünde somit den städtebaulichen Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg entgegen, wie sie im Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" und in den "Leitlinien des Senats für den Einzelhandel im Rahmen der hamburgischen Entwicklungspolitik" dargestellt sind. Durch den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll eine städtebauliche Fehlentwicklung ausgeschlossen werden, die durch eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde.

Nach § 2 Nummer 11 kann im Kerngebiet an der Rothenbaumchaussee eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu 5 m durch untergeordnete Bauteile wie Stützen, Sonnenschutz- und Dachkonstruktionen zugelassen werden. Dadurch wird im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit zur Umsetzung der beabsichtigten besonderen Architektur dieser beiden Gebäude gegeben. Gleichzeitig wird dadurch ein architektonisch überzeugender Anschluss an das bestehende Medienzentrum ermöglicht.

5.5 Fläche für den Gemeinbedarf

5.5.1 Kirche

Die vorhandene evangelisch-lutherische Kirche St. Johannis an der Straße Bei St. Johannis wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und einer am Bestand orientierten Festsetzung der Baugrenzen in den Bebauungsplan übernommen. Mit der Festsetzung einer höchstens zulässigen Traufhöhe, d.h. die Höhe der Außenwände des Gebäudes, gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Schnittkante der Außenwände des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, sowohl für den Kirchenbau (18m) wie auch für den Turm (45m) wird dem bestehenden Bauwerk mit seiner besonderen gestalterischen Qualität sowie dem Denkmalschutz Rechnung getragen. Die mit 1,0 festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem bestehenden Maß der baulichen Nutzung des Kirchengrundstücks.

5.5.2 Schule

Die auf dem Flurstück 1654 vorhandene Grundschule Turmweg und die auf dem Flurstück 1644 vorhandene Fremdsprachenschule werden bestandsgemäß übernommen und als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Die Flächenausweisungen und die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit 3 bzw. 4 als Höchstmaß sowie die mit 0,6 festgesetzte Grundflächenzahl und die mit 1,2 festgesetzte Geschossflächenzahl sichern überwiegend die bestehenden Gebäude, geben aber gleichzeitig für die Flächen der Grundschule ausreichenden Spielraum für vorgesehene und durch umfangreichen Wohnungsbau erforderliche Verdichtungen an diesem Standort. Auf den Freiflächen der Fremdsprachenschule wird planungsrechtlich die Möglichkeit für weitere Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sowie für die Errichtung von speziellen Schultypen (z.B. Jugendmusikschule) an diesem zentralen Standort gegeben.

Die Jugendmusikschule wurde nach einem Wettbewerb im Jahr 2000 zwischenzeitlich realisiert.

5.5.3 Kindertagesheim

Mit der Ausweisung eines eingeschossigen Kindertagesheimes als Gemeinbedarfsfläche auf dem Flurstück 1643 südlich der vorhandenen Fremdsprachenschule wurde die Realisierung einer Kindertagesstätte für ca. 50 Kindertagesheimplätze gesichert. Die Freie und Hansestadt trägt damit dem dringenden Bedarf für die Unterbringung der Kinder von Konsulatsangehörigen und diplomatischen Vertretern Rechnung. Der Standort liegt zentral in den Stadtteilen Rotherbaum und Harvestehude, die eine starke Konzentration von diplomatischen Vertretungen in der Hansestadt Hamburg aufweisen. Die Fläche ist aus den angrenzenden Wohngebieten über den Turmweg und die Heimhuder Straße gut erreichbar. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ermöglichte die Realisierung einer eingeschossigen Einrichtung. Die gewählte Lage in unmittelbarer Nähe zum Spielplatz am Mittelweg lässt eine Mitnutzung dieser Einrichtung zu und reduziert somit die Erfordernis eigener Freiflächen auf ein Minimum. Das Kindertagesheim wurde zwischenzeitlich 1998 fertig gestellt.

5.6 Denkmalschutz

Die St. Johannis-Kirche an der Heimhuder Straße wurde am 1. Dezember 1982 (Amtl. Anz. S. 2181) in die Denkmalliste (Nummer 665) eingetragen. Für die dem Denkmalschutz unterliegenden baulichen Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79).

5.7 Grünflächen

Parkanlage
Am Mittelweg/Ecke Hallerstraße wird zur Sicherung des vorhandenen Grünstreifens auf dem Flurstück 1161 eine öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Spielplatz
Der vorhandene öffentliche Spielplatz auf dem Flurstück 1602 im Eckbereich Mittelweg (Bei St. Johannis) mit dem dichten Baumbestand dient der Versorgung der Wohnbevölkerung in den umliegend dicht bebauten Wohnquartieren und den Nutzern des Kindertagesheims als Spiel- und Freizeitflächen und wird bestandsgemäß ausgewiesen.

5.8 Straßenverkehrsflächen und Stellplätze

Über die Hauptverkehrsstraßen Rothenbaumchaussee und Mittelweg sowie die Sammel- und Anliegerstraßen Heimhuder Straße, Turmweg und Bei St. Johannis ist die vorhandene Bebauung Medienzentrum und Schule ausreichend erschlossen. Die Bebauung der ehemaligen Sportplatzfläche erforderte zusätzliche Erschließungsmaßnahmen, insbesondere um eine ausreichend leistungsfähige Anfahrbarkeit der Gemeinschaftstiefgaragen zu gewährleisten. Die Tiefgaragenzufahrten liegen jeweils am östlichen Rand des Kerngebiets an der Hallerstraße und am Turmweg.

Um am Mittelweg die Anlage eines Radweges zu ermöglichen, wird die Straßenbegrenzungslinie um ca. 2 m in die angrenzende Gemeinbedarfsfläche (Schule) und die Spielplatzfläche verlegt.

Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Verlauf der Hauptverkehrsstraße Rothenbaumchaussee erlaubt hier in einer den ausgewiesenen angrenzenden Nutzungen angemessenen Gestaltung neben der Unterbringung von ausreichend breiten Fuß- und Radwegen die Anlage einer Parallelfahrbahn mit ca. 40 öffentlichen Parkplätzen vor der sechsgeschossigen Kerngebietsnutzung. Hierdurch wird notwendiger Parkraum sowohl für Besucher des neuen Wohngebietes wie auch für Kunden der Läden und Gastronomieeinrichtungen an der Rothenbaumchaussee sichergestellt.

Gemeinschaftstiefgaragen

Um bei der geplanten baulichen Verdichtung ausreichend Stellplätze für den ruhenden Verkehr zu schaffen und gleichzeitig einen möglichst hohen Grünanteil zu erhalten, sind dem Kerngebiet und den Wohngebieten Gemeinschaftstiefgaragen zugeordnet. Die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen liegen am östlichen Rand des Kerngebiets an der Hallerstraße und am Turmweg.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / vorhandene Leitungen

Die auf den Flurstücken 1629, 1631, 1632, 1637, 1639, 1641 und 1654 der Gemarkung Rotherbaum festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (vgl. §2 Nummer 9). Die Gehrechte werden festgesetzt, um im Bereich der Wohnbebauung eine direkte Fußwegeverbindung zwischen dem Bereich Hallerstraße, Rothenbaumchaussee und dem Turmweg sowie der Straße Bei St. Johannis sicher zu stellen. Im Bereich des Kerngebiets an der Rothenbaumchaussee ist ein Durchgang durch das Gebäude mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5m festgesetzt. Hier kann nur eine zeitlich begrenzte Durchgängigkeit von 07.00 - 23.00 Uhr gewährleistet werden, da die internen Funktionsabläufe eine permanente Öffnung des Gebäudes nicht erlauben.

Das auf dem Flurstück 1632 der Gemarkung Rotherbaum festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss des Flurstückes 1638 an die Hallerstraße eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Post AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden (vgl. §2 Nummer 8). Diese Flächensicherung ist notwendig, um auf Dauer eine Anfahrbarkeit der Gemeinschaftstiefgarage unter der ehemaligen Sportplatzfläche auch von der Hallerstraße zu sichern.

Vorhandene, unterirdische Wasser- und Abwasserleitungen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

5.10 Bahnanlagen

Die unter der Rothenbaumchaussee verlaufende U-Bahnlinie mit der Haltestelle Hallerstraße wird nachrichtlich als unterirdische Bahnanlage in den Bebauungsplan übernommen.

5.11 Lärmschutz

Die Rothenbaumchaussee ist eine Hauptverkehrsstraße und weist eine entsprechend hohe Verkehrsbelastung auf. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Lärmschutzmaßnahmen für die Nutzungen im Kerngebiet und allgemeinen Wohngebiet getroffen werden können. Aus städtebaulichen, stadtbildgestalterischen und erschliessungstechnischen Gründen scheiden sowohl Veränderungen in der Trassierung der Verkehrswege als auch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes - etwa die Anlage von Lärmschutzwällen- oder -wänden - aus. Insoweit verbleiben für die geplanten Gebäude nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Für die Bebauung an diesem Straßenzug wird deshalb festgesetzt, dass im Kerngebiet entlang der Rothenbaumchaussee die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und

Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Die geplanten Wohngebiete grenzen an ein bestehendes Schulgrundstück an. Der Schulbetrieb der Grundschule wird geringfügige Lärmbelastungen für die neue Wohnbebauung mit sich bringen. Insbesondere werden die in den Pausen auf dem Schulhof spielenden Kinder in den westlich angrenzenden Wohngebäuden zu hören sein. Ebenso wird bei Schulbeginn und bei Schulschluss mit der üblichen von Kindern verursachten Geräuschkulisse zu rechnen sein.

Diese Lärmbelastung wurde zwar nicht näher quantifiziert, doch angesichts der Tatsache, dass der Lärm nur während der Woche in den Vormittagsstunden, nicht jedoch am Wochenende auftritt, ist der Schulbetrieb auch ohne zusätzlichen passiven Lärmschutz mit der geplanten Wohnnutzung verträglich.

5.12 Begrünungsmaßnahmen

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet am Turmweg sind die Dächer der Gebäude extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Festsetzung wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen getroffen. Die Dachflächen der niedrigeren Wohngebäude sollen optisch ansprechend gestaltet werden, da sie als Dachaufsicht von den höheren Baukörpern an der Rothenbaumchaussee aus wahrgenommen werden. Die Dachbegrünung erfüllt diese gestalterische Funktion. Sie trägt insgesamt zu einer Durchgrünung des neuen Wohngebiets bei und ist zugleich auf verschiedene Weise ökologisch wirksam (z.B. kleinklimatische Funktionen).

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,5m starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Forderung ist aus landschaftsgestalterischen und stadtökologischen Gründen geboten. Eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleineren Gehölzen ermöglichen. Mit der erhöhten Schichtstärke für Baumpflanzungen soll eine ausreichende Wasserversorgung und Standfestigkeit gewährleistet werden. Die Bepflanzung der Tiefgaragen soll die baulichen Anlagen einbinden und die Wohnumfeldsituation durch grüne Innenhöfe verbessern. Die bewachsene Bodenschicht führt darüber hinaus zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser; der Oberflächenabfluss wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Darüber hinaus wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbindung das Kleinklima günstig beeinflusst.

Die vorgesehene Zu- und Abfahrt am Turmweg ermöglicht durch ihre Lage auch weiterhin den Betrieb des Wochenmarktes.

5.13 Oberflächenentwässerung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 6). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig Damit soll erreicht werden, dass es durch Nebenanlagen für den Fahrverkehr nicht zu einer vollständigen Versiegelung kommt und das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser zur Entlastung der Siele verzögert in die Siele abgegeben werden kann.

5.14 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechtes I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).). Im östlichen Teil des Plangebiets sind südlich der Kir-

che auf Straßenverkehrsflächen und auf Gemeinbedarfsflächen bestehende erhaltenswerte Bäume festgesetzt, da sie auf Grund ihrer Größe in Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Kirche stadträumlich markant sind. Auch auf dem Gelände des Kindertagesheims und der Schule sind erhaltenswerte Großbäume festgesetzt, da sie die Freiflächen in besonderem Maße prägen.

Einzelbäume und Baumgruppen, die wegen ihres Standorts, der Baumart, ihrer Größe und ihrer die Umgebung prägenden Erscheinung eines besonderen Schutzes bedürfen, sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Baumreihen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 12). Die Straßenbäume wurden erhalten.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die vorgesehene Bebauung führt zu einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, die sich wie folgt darstellt:

6.1 Bestandsbeschreibung

Arten- und Biotopschutz

Insgesamt betrachtet setzt sich das Plangebiet aus städtisch geprägten und gärtnerisch angelegten Flächen zusammen, die für den Arten- und Biotopschutz zum überwiegenden Teil von mittlerer bis geringer Bedeutung sind. Lediglich in der ehemaligen Ostkurve des Sportplatzes befand sich ein bereits stark verwilderter Tribünenabschnitt, der für den Arten- und Biotopschutz höherwertig einzustufen war. Im vorderen Bereich hatte sich auf den Tribünenstufen ein Gehölzaufwuchs von 5 bis 8 m Höhe entwickelt. Dominierende Arten waren Bergahorn und Traubenkirschen. An der Tribünenrückseite schloss ein dichter Großbaumbestand daran an. Hier herrschten Bergahorn, Eichen, Eschen und Ebereschen vor, die von landschaftsplanerischer Bedeutung waren. Ebenfalls von besonderer landschaftsplanerischer Bedeutung ist der wertvolle, erhaltene Baumbestand im östlichen Bereich des Plangebiets.

Die voll- oder teilversiegelten Flächen der Baukörper, Straßenverkehrsflächen, Stellplatzanlagen, Spielplätze und der asphaltierten Pausenhöfe, zählen zu den für den Arten- und Biotopschutz unbedeutenden Flächen.

Die Rasenflächen des HSV-Sportplatzes und die mit Rasen bewachsene West- und Südtribüne waren von geringer Biotopwertigkeit.

Überwiegend in der östlichen Hälfte des Plangebietes befinden sich die gärtnerisch geprägten Bereiche. Auf den Schulflächen sind zwei Hausmeistergärten und ein Schulgarten untergebracht, die sich aus Rasen-, Stauden- und Gehölzflächen mit einzelnen Großbäumen zusammensetzen. Um die St. Johannis Kirche befindet sich eine Grünfläche und westlich des Mittelweges eine kleine Parkanlage, die sich bis zur Buskehre Ecke Hallerstraße erstreckt. Bei diesen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Grünanlagen, die von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind.

Boden

Innerhalb des gesamten Plangebietes steht unterhalb einer ca. 2 m mächtigen Schicht aus Auffüllungsmaterial und Sanden eine wasserstauende Schicht aus Geschiebelehm bzw. -mergel an. Sie reicht bis in eine Tiefe von 11 bis 12 m unter Geländeoberkante.

6.2 Eingriff

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Teilbereichen erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird. Durch die Bebauung und Unterbauung mit Tiefgaragen wird bedeu-

tender Gehölzbestand vor allem im Bereich der ehemaligen Osttribüne, südlich des Medienzentrums und im Bereich der Schulflächen entfernt. Die Tiefgarage wird sich durchgängig sowohl unterhalb der Neubauten als auch unter den Grünflächen zwischen den Gebäuden befinden. Aufgrund des dargelegten geologischen Schichtaufbaus des Untergrundes ist jedoch eine Versickerung von Niederschlagswasser ohnehin kaum möglich. Erschwerend kommt hinzu, daß die umgrenzenden Untergeschosse der Neubebauung ein seitliches Ablaufen von Sickerwasser verhindern (Wanneneffekt). Die starke Zunahme versiegelter Flächen durch Bebauung und befestigte Wegeflächen führt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und zu einer Verschlechterung der stadtklimatischen Situation.

6.3 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Im Bereich der Außenanlagen wird die Tiefgarage mit einer mindestens 50 cm, stellenweise bis zu 1 m starken, durchwurzelbaren Bodenschicht überdeckt. Dadurch wird das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ermöglicht. Die Biotopwertigkeit der ehemaligen Sportplatzrasenflächen wird durch die geplanten Gehölzpflanzungen erheblich verbessert.

Die Tiefgaragenfläche und die Bebauung südlich der Tiefgaragen-Einfahrt Hallerstraße wurden entgegen ursprünglichen Planungen reduziert, wodurch wertvolle Bäume an der Grenze zur Grundschule Turmweg erhalten werden konnten.

Die im reinen Wohngebiet festgesetzte extensive Dachbegrünung verbessert die Eingriffsbilanz durch Überbauung und trägt zur Verbesserung des räumlichen Stadtklimas und zu einer, wenn auch eingeschränkten Erweiterung des Artenspektrums bei. Durch die festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzgebote werden wertvolle Bäume mit ihren Standorten gesichert und die Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

6.4 Bilanzierung des Eingriffs

Rechnerisch ist der Eingriff für den Faktor Tiere und Pflanzen (Arten- und Biotopschutz) zum überwiegenden Teil ausgeglichen und für den Faktor Boden sogar vollständig ausgeglichen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Plangebiet bereits durch vorhandene Nutzung beeinträchtigt bzw. durch Schadstoffe belastet ist und sich im Bereich des ehemaligen Sportplatzes durch die Anlage von gehölzreichen Grünanlagen Verbesserungen ergeben. Die verbleibenden Beeinträchtigungen im Bereich des Arten- und Biotopschutzes sind vor allem auf die Verluste des Gehölzbestandes zurückzuführen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum vom 6. September 1955 (HmbGVBl. S. 294) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 83.000 m^2 groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 17.230 m^2 (davon neu etwa 2.800 m^2), für den Spielplatz etwa 2.600 m^2, für Parkanlage etwa 1.200 m^2, für die Kirche etwa 2.700 m^2, für das Kindertagesheim etwa 1.700 m^2 und für die Schulen etwa 29.000 m^2 benötigt.

Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch die Anlage neuer Straßenverkehrsflächen und den Umbau der Hallerstraße sowie durch die Besielung des Turmweges.