

**Archiv**  
**Nr. 24516**

# **Bebauungsplan**

## **Harvestehude 1 (NDR-Gelände)**

**für das Gebiet**

**Rothenbaumchaussee, Oberstraße, Mittelweg, Werderstraße**

**Begründung**

**Vom**

**25.01.2006**

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Harvestehude 1**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	4
3.1.3	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden	4
3.1.4	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1	Bebauungspläne	5
3.2.2	Programmplan	6
3.2.3	Denkmalschutz	6
3.2.4	Erhaltungsbereich	6
3.2.5	Bauschutzbereich	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	7
3.4	Angaben zum Bestand	7
3.4.1	Städtebaulicher Bestand	7
3.4.2	Erschließung	8
3.4.3	Naturräumliche Gegebenheiten	9
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>10</b>
5.1	Allgemeines Wohngebiet	10
5.1.1	Art der Nutzung	10
5.1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
5.1.3	Maß der Nutzung	14
5.2	Sondergebiet	15
5.2.1	Art der Nutzung	15
5.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	18
5.2.3	Maß der Nutzung	22

5.3	Grünflächen	24
5.4	Oberflächenentwässerung	25
5.5	Straßenverkehrsflächen	25
5.6	Stellplätze	26
5.7	Gehrecht	27
5.8	Lärmschutz	28
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	30
5.9.1	Baumschutz.....	30
5.9.2	Erhalt von Einzelbäumen, Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Nachpflanzverpflichtung .....	30
5.10	Denkmalschutz	32
5.11	Erhaltungsbereich	32
5.12	Unterirdische Bahnanlage	33
5.13	Fachinformationssystem Boden	33
5.14	Bauschutzbereich	35
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>38</b>
<b>8</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>38</b>
<b>9</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>38</b>
9.1	Flächenangaben	38
9.2	Kostenangaben	38

## 1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans 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 i.V.m. § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 2/02 vom 10. Mai 2002 (Amtl. Anz. S. 1907) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Mai 2002 und 19. Mai 2003 (Amtl. Anz., S. 2019, 2179) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden dadurch jedoch nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die geltende Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

## 2 Anlass der Planung

Der Norddeutsche Rundfunk (NDR) beabsichtigt, das in seinem Besitz befindliche Betriebsgelände Hamburg-Rotherbaum im Hinblick auf die notwendige Erneuerung der Produktions- und Sendetechnik umzustrukturieren und die Rundfunkproduktion an einem Standort zu konzentrieren. Produktion und Sendung sollen in kurzer Entfernung gruppiert und Synergieeffekte zwischen verschiedenen Rundfunkprogrammen durch die räumliche Nähe besser nutzbar gemacht werden. Da die erforderlichen Flächen im Bestand nicht mehr verfügbar sind, ist die Errichtung von Neubauten erforderlich. Die zum Teil provisorische Bebauung aus der Nachkriegszeit soll durch eine Neubebauung einer etwa 1,4 ha großen Teilfläche ersetzt werden. An der bereits begonnenen Umstrukturierung des NDR-Geländes besteht aufgrund der erwarteten städtebaulichen Aufwertung des Geländes und des Erhalts des Arbeitsstättenstandorts im Stadtteil Harvestehude auch ein öffentliches Interesse.

Aufgrund bestehender städtebaulicher Verflechtungsbeziehungen werden im Bereich Rothenbaumchaussee/Oberstraße und Mittelweg/Oberstraße weitere Flurstücke außerhalb des NDR-Geländes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Ebenso werden südlich der NDR-Betriebsflächen weitere Flurstücke in das Plangebiet aufgenommen.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf (Einrichtungen für Rundfunk und Fernsehen) dar. Die Rothenbaumchaussee und der Mittelweg sind als „sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Die unter der Rothenbaumchaussee verlaufende U-Bahntrasse ist im Flächennutzungsplan als Schnellbahn dargestellt.

##### 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) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm das Milieu „Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential“ dar. Die Rothenbaumchaussee und der Mittelweg sind als Milieus „sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „Gemeinbedarfsflächen“ (13b) sowie „Biotopentwicklungsräume mit parkartigen Strukturen“ dar. Die Rothenbaumchaussee und der Mittelweg sind als Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dargestellt.

##### 3.1.3 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Für das Plangebiet liegen aus dem Fachinformationssystem Boden fünf Hinweise auf Altlasten vor. Dabei handelt es sich um Verdachtsmomente, die sich aus dem früheren Betrieb von vier Tankstellen und einem ehemaligen Standort für den Handel oder die Verarbeitung chemischer Erzeugnisse ergeben (siehe Ziffer 5.13).

#### 3.1.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

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

### 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### 3.2.1 Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Baustufenplan Harvestehude/Rotherbaum vom 6. September 1955 (HmbGVBl. S. 294).

Der Baustufenplan weist für einen Großteil des Plangebiets Flächen mit besonderer Nutzung „Rundfunk M 3 g (Gruppenbauweise)“ aus.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets, entlang der Oberstraße und für einige Flurstücke entlang der Rothenbaumchaussee und des Mittelwegs sowie für die Flächen südlich der Werderstraße, setzt der Baustufenplan eine Nutzung als Wohngebiet und ebenfalls eine 3-geschossige Bebauung sowie eine geschlossene Bauweise fest.

Entlang der Rothenbaumchaussee und des Mittelwegs ist eine Straßenverbreiterung festgesetzt.

Als besondere Vorschrift setzt der Baustufenplan für die Wohngebiete ein Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften sowie Leuchtreklame fest. Das Bauvolumen von 1939 darf nicht vergrößert werden. Es darf nur an der Baulinie gebaut werden, Vor- und Hintergärten sind zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### 3.2.2 Programmplan

Der Programmplan Harvestehude/Rotherbaum (Stand August 1981) stellt für die überwiegende Fläche des NDR Gemeinbedarf („Einrichtung für Rundfunk und Fernsehen“, GFZ 1,0) dar. Ein Streifen des NDR-Geländes entlang des Mittelwegs und das Kulturdenkmal (Mittelweg 50) einschließlich der rückwärtigen Gartenanlage ist als private Grünfläche dargestellt und von Bebauung freizuhalten. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind als „Reines Wohngebiet“ (GFZ 0,9) gekennzeichnet.

### 3.2.3 Denkmalschutz

Gemäß § 2 Nummer 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79), sind innerhalb des Plangebiets folgende Kulturdenkmäler rechtskräftig in die Denkmalliste eingetragen:

- Oberstraße 108 (Flurstück 225),
- Oberstraße 110 (Flurstück 224),
- Oberstraße 112 (Flurstück 223),
- Rolf-Liebermann-Studio, Oberstraße (Flurstück 70),
- Mittelweg 50 (Flurstück 761),
- Werderstraße 34-36 (Flurstück 725).

### 3.2.4 Erhaltungsbereich

Für einen Teilbereich des Plangebiets gilt aufgrund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harvestehude vom 26. April 1988 (HmbGVBl. S. 66).

### 3.2.5 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel (siehe Ziffer 5.14).

### 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für das Plangebiet wurde im März 2001 ein konkurrierendes Gutachterverfahren mit sechs beauftragten Architekturbüros durchgeführt. Der vom Preisgericht als Grundlage für die weitere Planung ausgewählte Beitrag bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

### 3.4 Angaben zum Bestand

#### 3.4.1 Städtebaulicher Bestand

Das rund 5 ha große Plangebiet besteht zum großen Teil aus dem Betriebsgelände des Norddeutschen Rundfunks (NDR), das über die Rothenbaumchaussee und den Mittelweg erschlossen wird. Eine gradlinig geführte Straße verbindet beide Zufahrten. Darüber hinaus besteht eine Zufahrtsmöglichkeit über die Werderstraße.

Das NDR-Gelände wird durch eine gewachsene, dem jeweiligen Bedarf angepasste heterogene 2- bis 5-geschossige Bebauung mit Bürohäusern, Produktions- und Sendestudios des NDR-Geländes und durch einen zum Teil schützenswerten alten Baumbestand sowie eine eigenständige Grünanlage um die denkmalgeschützte Villa Mittelweg 50 geprägt. Im Zentrum des Geländes befindet sich eine größere oberirdische Stellplatzanlage. Insgesamt werden 498 Kfz-Stellplätze und 161 Fahrradplätze auf dem Betriebsgelände nachgewiesen.

Städtebauliches Merkzeichen an der Oberstraße ist die ehemalige Synagoge, die heute ein Studio beherbergt. Beidseitig der ehemaligen Synagoge besteht eine weitgehend homogene 3- bis 4-geschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung mit oftmals großzügigen Vorgärten. Das Gebäude Oberstraße 114 und das Eckgebäude Rothenbaumchaussee/Oberstraße stammen hingegen ebenso aus der Nachkriegszeit wie die 2- bis 5-geschossige Eckbebauung auf dem Grundstück Oberstraße 140 (Ecke Oberstraße/Mittelweg), die sich zudem nicht in den Blockrand einfügt.

Entlang der Rothenbaumchaussee befinden sich im nördlichen Bereich drei gründerzeitliche Stadtvillen sowie das teilweise zurückgesetzte aus der Nachkriegszeit stammende Hauptgebäude des NDR. Entlang des Mittelwegs wird das Plangebiet durch den Baumbestand und durch die mit einem Tor gesicherte Zufahrt zum NDR-Gelände geprägt.



Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich am Mittelweg drei, südlich der Werderstraße vier gründerzeitliche Stadtvillen. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude weisen eine weitgehend homogene Höhenentwicklung (etwa zwischen 14 und 17 m über Straßenniveau) auf. Die im Blockinnenbereich südlich der Werderstraße liegenden Wohngebäude sind nur 2-geschossig und haben eine geringere Gebäudehöhe.

Im Plangebiet herrscht außerhalb des NDR-Geländes eine gemischte Nutzungsstruktur mit Wohn- und Büroflächen sowie Arztpraxen vor. Im Eckgebäude Rothenbaumchaussee/Oberstraße befindet sich eine Kfz-Niederlassung.

Das Umfeld des Plangebiets wird durch eine überwiegend 3-geschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Die eingestreuten Nachkriegsbauten weisen in der Regel eine höhere Geschossigkeit auf. Südlich des Plangebiets befindet sich eine großflächige Tennisplatzanlage. Sonst dominiert eine gemischte Nutzungsstruktur, bei der – anders als im Plangebiet – in den Erdgeschossen zum Teil Ladengeschäfte untergebracht sind.

#### 3.4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Rothenbaumchaussee und den Mittelweg als Hauptverkehrsstraßen sowie die Oberstraße als Anliegerstraße erschlossen. Die Werderstraße befindet sich in Privatbesitz und stellt keine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche dar. Sie weist jedoch in ihrem westlichen Abschnitt den Charakter einer privaten Straßenverkehrsfläche auf. In ihrem östlichen Abschnitt ist sie als etwa 2 m breiter Fußweg ausgestaltet.

Auf dem Flurstück 227 (Rothenbaumchaussee 144) befindet sich die Netzstation NS 1556 und auf dem Flurstück 119 (Oberstraße 138, 140) die Netzstation NS 2189 der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. Innerhalb des Plangebiets verlaufen über das NDR-Gelände außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen folgende Leitungen, die jeweils im Bebauungsplan gekennzeichnet werden:

- eine 10 kV-Leitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG,
- eine Fernwärmeleitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG,
- eine Leitung der Hamburger Wasserwerke GmbH und,
- eine Gasleitung der Hamburger Gaswerke GmbH.

### 3.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Entlang der Rothenbaumchaussee befinden sich größere, zusammenhängende Grün- und Freiflächen als repräsentative Vorplatzflächen des NDR bzw. als Parkplatzeingrünung; insgesamt herrschen Rasenflächen mit einzelnen, großkronigen Solitärgehölzen vor.

Im Bereich Rothenbaumchaussee, Oberstraße, Mittelweg wird der Straßenraum durch private Vorgärten der Stadtvillen und Geschosswohnungsbauten geprägt. Die Vorgärten weisen überwiegend Rasenflächen mit kleineren Bäumen und Sträuchern auf. Häufig sind auch Stellplätze, Müllsammelbehälter und Fußwege auf den Vorflächen angelegt.

Entlang des Mittelwegs befindet sich auf dem NDR-Gelände ein dichter Gehölzstreifen aus klein-, mittel- und großkronigen Gehölzen. Im südlichen Bereich geht diese Randeingrünung des NDR-Geländes in den parkartigen Garten der Villa Mittelweg Nummer 50 über. Dieser parkartige Garten wird geprägt durch eine große Rasenfläche, die von dichten, heckenartigen Gehölzpflanzungen eingerahmt wird. Die Freifläche wird durch zwei Solitäre bäume akzentuiert.

Die Werderstraße wird im Bereich der Fußwegverbindung durch einen dichten Gehölzstreifen auf NDR-Gelände begleitet.

Abseits der öffentlichen Wegeverbindungen im Blockinnenbereich wird das Plangebiet durch Privatgärten geprägt, die sich im südlichen Anschluss an die Grundstücke Oberstraße 108 bis 114 (Flurstücke 222-225) partiell auch auf dem NDR-Gelände fortsetzen. Hier befindet sich eine kleinere, abgeschiedene Gartenfläche, auf deren Rasenfläche einige Obstbäume wachsen und die von dichten Gehölzpflanzungen eingerahmt wird.

Insgesamt wird das Plangebiet durch die Alleebäume der öffentlichen Straßen, die privaten Vorgärten und durch die Gehölzpflanzungen entlang des NDR-Geländes gut eingegrünt. Innerhalb des Quartiers gibt es lediglich zwei größere Grünflächen (siehe oben), jedoch befinden sich über das gesamte Gelände verstreut Einzelbäume unterschiedlicher Größen.

Bei den Freiflächen der Wohnbaugrundstücke handelt es sich überwiegend um private Hofflächen, die je nach Art der Nutzung, Größe und Baustruktur in unterschiedlichem Maß versiegelt bzw. bepflanzt sind. Sie dienen vor allem als Wohnumfeld der dort lebenden Menschen und sind entsprechend gestaltet. Ruderale Vegetationsstrukturen sind daher kaum zu finden.

#### 4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.1.4).

#### 5 Planinhalt und Abwägung

##### 5.1 Allgemeines Wohngebiet

###### 5.1.1 Art der Nutzung

Im Bebauungsplan werden die nicht zum NDR-Gelände gehörenden Grundstücke als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um eine Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Stadtteil zu erreichen.

Auch die im Eigentum des NDR befindlichen Grundstücke Oberstraße 130 bis 136 (Flurstücke 1080, 1081, 1083 und 1084) werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Sie sind Bestandteile der Blockrandbebauung. Aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Errichtung zusätzlicher Gebäude im Zentrum des NDR-Geländes (siehe Ziffer 5.2) wird die Voraussetzung geschaffen, dass die im Blockrand befindlichen Stadtvillen des NDR mittelfristig wieder für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen können. Das Gebäude Oberstraße 136 (Flurstück 1083) wird bereits heute nicht mehr für die Rundfunkproduktion sondern für Wohnzwecke genutzt. Die Stadtvillen sollen sich hinsichtlich ihrer Nutzungsstruktur in den Blockrand einfügen und werden daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete soll eine stadtteiltypische Form der Funktionsmischung ermöglicht und gefördert werden, bei der das Wohnen die Hauptnutzung darstellt, die durch planerisch gewollte gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen ergänzt wird. Zugleich soll die Wohnfunktion innerhalb des Stadtteils Harvestehude gestärkt und vor einer weiteren Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen geschützt werden.

Insbesondere innerhalb des Plangebiets ist es bereits partiell zu einer Verdrängung der Wohnnutzung gekommen, die planerisch nicht mehr gewollt ist und dem Gebietscharakter des Quartiers widerspricht. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sollen daher einige der in den Stadthäusern des Blockrands vorhandenen gewerblichen Nutzungen langfristig wieder einer Wohnnutzung weichen, so dass das Wohnen wieder die Hauptnutzung darstellt.

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen. Auf dem Flurstück 230 der Gemarkung Harvestehude, östlich der Rothenbaumchaussee, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 1).

Um zukünftig ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung sicherzustellen, werden die sonst gemäß § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Zwar bestünde bei den nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kein Anspruch auf Genehmigung. Da aber ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung besteht, müssten ggf. die planerisch nicht gewollten Nutzungen zugelassen werden, wenn sachlich gerechtfertigte Gründe ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern.

Dagegen soll die Hotelnutzung auf dem Grundstück Rothenbaumchaussee 140 (Flurstück 230) allgemein zugelassen werden. Die Hotelnutzung ist seit langem etabliert und gebietsverträglich, befindet sich in einer gründerzeitlichen Stadtvilla und fügt sich auch in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild gut in das Quartier ein. Sie soll daher an ihrem Standort allgemein zulässig sein. Die Ansiedlung weiterer Beherbergungsbetriebe soll aber im Hinblick auf die gewünschte Stärkung der Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet hat für die Kfz-Werkstatt im Kreuzungsbereich Rothenbaumchaussee/Oberstraße (Flurstück 227) zur Folge, dass sie planungsrechtlich nicht zulässig ist, aber Bestandsschutz genießt. Auch die im allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken Rothenbaumchaussee 142 (Flurstück 2250) und Mittelweg 49 a (Flurstück 2339) ausschließlich stattfindende Büronutzung wird somit auf Bestandsschutz zurückgesetzt. Dies ist planerisch gewollt und entspricht den verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen.

### 5.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte Bauweise entspricht weitgehend dem Bestand. Nur vereinzelt werden geringe Grenzabstände eingehalten. Die historisch entstandene Blockrandbebauung ist stadtteilprägend und soll erhalten bleiben. Zudem soll durch eine geschlossene Bauweise für den Blockinnenbereich ein möglichst günstiger Schutz vor dem von den Straßen ausgehenden Verkehrslärm erreicht werden (vgl. Ziffer 5.9).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die dabei festgesetzten Bebauungstiefen stellen grundsätzlich jeweils sicher, dass einerseits die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert wird und andererseits dem Quartierscharakter entsprechende angemessen große Gartenbereiche gesichert werden.

Im Bereich der Eckgrundstücke an der Oberstraße (Flurstücke 227 und 119) beträgt die festgesetzte Bebauungstiefe – dem Bestand entsprechend – nur 12 m bzw. 17 m. Somit wird hier keine bauliche Erweiterung ermöglicht, um ein ausreichendes und quartierstypisches Maß an privaten Freiflächen zu sichern.

Sonst wird in der Blockrandbebauung (mit Ausnahme des Grundstücks südlich des Sondergebiets) eine Bebauungstiefe von 25 m ermöglicht. Dieses Maß orientiert sich an den tieferen im Bestand vorhandenen Gebäuden. Die Gebäude entlang der Rothenbaumchaussee und einige Gebäude entlang der Oberstraße können somit bis zu der größten im Bestand vorhandenen Gebäudetiefe baulich erweitert werden.

Auf dem Grundstück Mittelweg 49 (Flurstück 2340) wird eine Gebäudetiefe von 33 m zugelassen. Das ursprünglich nur etwa 20 m tiefe Gebäude wurde im Jahr 2002 in Richtung Westen baulich ergänzt, so dass es nun eine Gebäudetiefe von etwa 33 m aufweist. Die größere Bebauungstiefe ist in der besonderen Lage des Grundstücks an der Werderstraße begründet. Die die Werderstraße begleitende Bebauung konnte durch den Anbau städtebaulich vorteilhaft ergänzt werden. Die Bebauung soll daher planungsrechtlich gesichert werden.

- Zu den Straßenräumen wird eine einheitliche Bauflucht definiert, die Raum für die Anlage stadtteiltypischer Vorgärten schafft. Eine Ausnahme stellt die Eckbebauung Oberstraße/ Mittelweg dar, die mit einem Gebäudeteil hinter der Bauflucht zurückbleibt, mit dem Eckgebäude die Bauflucht jedoch überschreitet. Das aus der Bauflucht hervortretende Eckgebäude soll ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Die durch das Eckgebäude bewirkte Betonung des Kreuzungsbereichs kann unter städtebaulichen Gesichtspunkten akzeptiert werden.

Auch für die im Blockinnenbereich liegenden Grundstücke an der Werderstraße erfolgt weitgehend eine bestandsorientierte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen. Auf den Flurstücken 725 und 726 werden durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen die Gartenbereiche der großzügigen Grundstücke und damit auch der Blockinnenbereich vor einer weiteren Bebauung gesichert. Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flurstücken 725 und 726 um eingeschossige Anbauten erweitert. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Der bestehende eingeschossige Anbau des Gebäudes Werderstraße 84/86 wird durch die Ausweisung einer eingeschossig überbaubaren Fläche gesichert, wobei eine geringfügige Verbreiterung des etwa 2,6 m tiefen Anbaus bis etwa 50 vom Hundert der südlichen Fassadenbreite ermöglicht wird. Auch für das Flurstück 725 sollen eingeschossige Anbauten über insgesamt etwa 50 vom Hundert der südlichen Fassadenbreite ermöglicht werden. Den konkreten Bauabsichten des Grundeigentümers folgend, die sich in einer Bauvoranfrage widerspiegeln, wird jedoch die Anbaumöglichkeit auf zwei Anbauten aufgeteilt. Damit wird dem Eigentümer des Flurstücks 726 die Möglichkeit gegeben, die vorhandene Gebäudeflucht des Nachbargebäudes aufzunehmen und die südliche Fassade durch einen weiteren Anbau gestalterisch zu gliedern.

Zwischen den Gebäuden Mittelweg 49 und Mittelweg 49 a werden durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen ebenfalls private Gartenflächen gesichert.

### 5.1.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten durch als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl und Geschosszahl bestimmt.

Für die Flurstücke 725, 726 und 2339 (südlich der Werderstraße) wird im Bebauungsplan eine höchstens 2-geschossige Bebauung zugelassen. Dies entspricht dem Bestand, der planungsrechtlich gesichert werden soll, ohne dabei eine Aufstockung der bestehenden Gebäude zu ermöglichen. Die auf den Flurstücken 725 und 726 zulässigen Anbauten dürfen dem Bestand entsprechend (betrifft Flurstück 725) bzw. in Anlehnung an den Bestand des Nachbargrundstücks (betrifft Flurstück 726) höchstens eingeschossig ausgeführt werden.

Den Grundstückserschließungen über die Werderstraße bzw. als Hinterlieger über lange Grundstückszufahrten fehlt es an ausreichender Leistungsfähigkeit, um eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zulassen zu können. Zudem soll der Blockinnenbereich außerhalb der NDR-Flächen vor einer Nutzungsintensivierung zu Gunsten der Wohnruhe bewahrt bleiben.

Für die unmittelbar am Blockrand liegenden Grundstücke mit Anschluss an leistungsfähige Erschließungsstraßen wird maximal eine 3-geschossige Bebauung zugelassen. Zentrales Ziel ist auch in diesem Bereich des allgemeinen Wohngebiets der Erhalt des bestehenden Ortsbildes. Die teilweise im Bestand darüber hinausgehenden Geschosse werden auf Bestandschutz zurückgesetzt. Für die vorhandene historische 2- bis 3-geschossige Bebauung soll der Anreiz genommen werden, sie durch Neubauten zu ersetzen. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschosszahl kann zudem eine homogene Höhenentwicklung der Blockrandbebauung sichergestellt werden.

Die Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet einheitlich mit 0,4 festgesetzt und entspricht dem Höchstwert gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Diese Grundflächenzahl gewährleistet einerseits, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartenutzung verbleibt und der Charakter des Quartiers als durchgrüntes innerstädtisches Quartier gewahrt bleibt. Sie entspricht aber andererseits der zentralen Lage, die höhere bauliche Dichten und Flächenversiegelungen als Vorortbereiche rechtfertigt.

## 5.2 Sondergebiet

### 5.2.1 Art der Nutzung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, den NDR mit seinen dem Rundfunk dienenden Betriebs- teilen dauerhaft im Stadtteil Harvestehude zu halten und angemessene Entwicklungsmöglich- keiten zu bieten. Zugleich soll zur Stärkung des Standorts die Ansiedlung ergänzender Ein- richtungen und Betriebe ermöglicht werden. Die dadurch eröffneten Entwicklungsspielräume sollen eine nachhaltige Sicherung des derzeitigen NDR-Geländes als Medienstandort ge- währleisten. Für zukünftige Entwicklungsphasen soll eine ausreichende Nutzungsflexibilität des Geländes gegeben sein, ohne den grundsätzlichen Standortcharakter als Medienstandort mit einem Nutzungsschwerpunkt im Bereich der Rundfunkproduktion zu beeinträchtigen.

Im Bebauungsplan werden die Bereiche des Plangebiets, die langfristig durch den NDR für die Produktion von Rundfunkprogrammen und deren Ausstrahlung oder durch andere Medienbetriebe vorgesehen sind, als Sondergebiet „Rundfunk- und Medienbetriebe“ ausge- wiesen.

Im Sondergebiet „Rundfunk- und Medienbetriebe“ sind zulässig:

- a) Betriebe oder Einrichtungen, die der Rundfunkproduktion und deren Ausstrahlung sowie der Produktion von elektronischen Medien und deren Verbreitung dienen,
- b) Betriebe oder Einrichtungen für Konzert-, Theater- und Vortragsveranstaltungen wie insbesondere Konzertsäle und Theaterbühnen,
- c) Betriebe oder Einrichtungen, die der Produktion sowie dem Vertrieb von Rundfunk- und Medienprodukten, wie Büchern, Zeitschriften und Tonträgern dienen, wie insbe- sondere Buchverlage, Buchhandlungen und CD-Geschäfte; Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Geschossfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, die Ver- kaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb darf 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- d) Betriebe oder Einrichtungen, die der Planung, Produktion oder dem Vertrieb tech- nischer Einrichtungen oder Anlagen dienen, die für die Rundfunkproduktion und deren Ausstrahlung sowie für die Produktion von elektronischen Medien und deren Verbreitung erforderlich sind,
- e) Betriebe oder Einrichtungen, die der Schulung im Bereich der Rundfunkproduktion und deren Ausstrahlung sowie der Produktion von elektronischen Medien und deren Verbreitung, wie insbesondere Schulungs- und Konferenzräume, dienen,



- f) Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 500 m<sup>2</sup>.

Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die unter b) bis f) aufgeführten Betriebe oder Einrichtungen dürfen insgesamt 20 vom Hundert (v. H.) der im Sondergebiet festgesetzten Geschossfläche von 80.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 2).

Die unter a) genannte Nutzung sichert die Kernnutzung des NDR planungsrechtlich ab. Diese Kernnutzung, die Produktion und Ausstrahlung von Rundfunkprogrammen, soll auch in Zukunft den Nutzungsschwerpunkt innerhalb des Plangebiets einnehmen. Zum Rundfunk ist dabei auch die Produktion von Fernsehsendungen und deren Ausstrahlung zu zählen. Zudem sollen auch zukünftig mögliche Entwicklungen bei der Verbreitung von Programmproduktionen über das Internet berücksichtigt werden. Unter a) ist daher auch die Produktion und Verbreitung von elektronischen Medien als allgemein zulässige Nutzung aufgeführt.

Die Zulässigkeit der unter b) genannten Betriebe oder Einrichtungen für Konzertveranstaltungen, Theaterdarbietungen und Vortragsveranstaltungen soll zum Einen die bereits vorhandene Nutzung des Max-Liebermann-Studios als Konzertsaal dauerhaft planungsrechtlich sichern. Zum Anderen soll im Hinblick auf die gewünschte Öffnung des Geländes das Spektrum der zulässigen Darbietungen auch auf andere regelmäßig stattfindende Veranstaltungen erweitert werden können.

Die Zulässigkeit der unter c) genannten Betriebe oder Einrichtungen, die der Produktion sowie dem Vertrieb von Rundfunk- und Medienprodukten, wie Büchern, Zeitschriften und Tonträgern dienen, soll es dem NDR oder anderen Betrieben ermöglichen, beispielsweise im begrenztem Maße auch Tonträger, wie Musik-CDs, Langspielplatten oder Tonbänder zu produzieren. Eine solche Nutzung kann sowohl als Ergänzung des Rundfunkbetriebs als auch der Konzertveranstaltungen angesehen werden.

Zudem soll der Vertrieb solcher Produkte durch die Einrichtung eines Ladengeschäfts mit thematisch ausgerichtetem Angebot an Medien ermöglicht werden, beispielsweise der Verkauf von Musik-CDs, Fachzeitschriften und Fachbüchern zum Thema Musik und Rundfunk.

Solche Läden können zum Einen zu einer Abrundung des Nutzungsspektrums des Medienstandorts und zum Anderen zu einer Öffnung des NDR-Geländes beitragen. Einzelhandelsbetriebe dürfen dabei eine Geschossfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Größenbegrenzung orientiert sich an der in § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung enthaltenen Vermutungsregel. Danach ist von negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auszugehen, wenn die zulässige Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Durch die Flächenbegrenzung sollen insbesondere negative Auswirkungen durch ein zu großes Kundenverkehrsaufkommen auch hinsichtlich des ruhenden Verkehrs verhindert werden. Zudem soll eine Einzelhandelsnutzung insgesamt deutlich untergeordnet bleiben und den Nutzungsschwerpunkt des Sondergebiets nur ergänzen und nicht als Konkurrenz zur Kernnutzung zu deren Verdrängung beitragen. Um diese Planungsziele zu stützen, darf die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Zulässigkeit der unter d) genannten Betriebe oder Einrichtungen, die der Planung, Produktion oder dem Vertrieb technischer Einrichtungen oder Anlagen dienen, die für die Rundfunkproduktion sowie der Produktion von elektronischen Medien und deren Verbreitung erforderlich sind, dient der Förderung von Synergieeffekten und der Stärkung des Standorts. Dadurch sind Betriebsteile des NDR, Tochterunternehmen des NDR oder NDR-fremde Betriebe zulässig, die aufgrund ihrer Produkte, Dienstleistungen oder Waren zur Stützung des Rundfunkstandorts beitragen können. Es kann sich beispielsweise um einen Produzenten von Mikrofonen, ein Ingenieurbüro zur Planung von Studioeinrichtungen oder einen Handelsbetrieb handeln, dessen Sortiment entsprechende technische Geräte umfasst.

Zur Weitergabe des im Sondergebiet angesammelten Fachwissens soll auch, durch die unter e) genannten Betriebe oder Einrichtungen, die Schulung im Bereich der Rundfunkproduktion sowie der Produktion von elektronischen Medien und jeweils deren Verbreitung ermöglicht werden. Aufgrund der bereits im Sondergebiet vorhandenen Einrichtungen und Räumlichkeiten sind hier Synergieeffekte naheliegend.

Als untergeordnete Nutzungen sind im Plangebiet auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Dies ist unter f) geregelt. Die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sollen den unter a) bis e) aufgeführten Nutzungen dienen und diesen gegenüber deutlich untergeordnet sein und den Standortcharakter nicht beeinträchtigen. Es wird daher festgesetzt, dass sie höchstens eine Geschossfläche von insgesamt 500 m<sup>2</sup> einnehmen dürfen.

Die vorhandene NDR-Kantine ist bereits durch a) planungsrechtlich gesichert. Als untergeordnete Einrichtung dient sie der Rundfunkproduktion. Durch die unter f) enthaltene Regelung sind zusätzlich betrieblich unabhängige gastronomische Einrichtungen zulässig.

Die unter b) bis f) aufgeführten Nutzungen sind auf insgesamt höchstens 20 vom Hundert der im Sondergebiet zulässigen Geschossfläche zulässig, um die Ansiedlung der die Kernnutzung ergänzenden Einrichtungen zu ermöglichen. Die dadurch mögliche Erzielung von Synergieeffekten soll das Sondergebiet als Medienstandort stärken. Durch die festgesetzte Flächenbeschränkung der unter b) bis f) aufgeführten Nutzungen wird sichergestellt, dass solche Nutzungen lediglich der Ergänzung der unter a) aufgeführten Kernnutzung dienen, jedoch nicht durch Verdrängung der Kernnutzung den gewünschten Gebietscharakter nachhaltig beeinträchtigen können.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Produktionsbetrieben wird im § 2 Nummer 2 Satz 2 der Verordnung festgesetzt, dass die zulässigen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Damit wird klargestellt, dass im Sondergebiet sich nur solche Betriebe ansiedeln können und nur solche Anlagen möglich sind, die auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig wären. Da auch der Verkehrslärm auf dem Betriebsgelände zum Betriebslärm gerechnet werden muss, ist die Ansiedlung von Betrieben, die eine für die benachbarte Wohnnutzung unverträgliche zusätzliche Lärmbelastung aufgrund von Zu- und Abgangsverkehr hervorrufen, aufgrund dieser Regelung nicht zu befürchten.

### 5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

In dem für die Neustrukturierung anstehenden östlichen Bereich des Sondergebiets basiert die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen aus dem im Rahmen des Gutachterverfahrens (siehe Ziffer 3.3) vom Preisgericht als Grundlage für die weitere Planung ausgewählten Beitrag. Mit der Umsetzung des Konzepts ist bereits begonnen worden. Der erste Bauabschnitt im Nord-Osten des NDR-Geländes ist bereits fertig gestellt.

Die städtebauliche Eigenart der Planung und die gewünschte Dichte der Bebauung erfordern eine Baukörperausweisung, um das planerisch gewünschte städtebauliche Konzept sicherzustellen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind teilweise zwingende Festsetzungen i.S. von § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375). 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 und Aufenthaltsräume, so dass die Unterschreitung der Abstandsflächen zu keiner Beeinträchtigung der Sonder- und Wohngebietsnutzung führt und die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Besonnung, Belichtung und Belüftung der Räume gesichert sind.

Durch die hier ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wird eine lineare Baustruktur vorgegeben, die sich in Gliederung und Ausrichtung auf die bestehenden Gebäude und die interne Erschließung des NDR-Geländes bezieht. So wird die interne Erschließung durch die parallel ausgerichtete Bebauung räumlich gefasst und als städtebauliches Rückgrat des Areals betont.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen lassen in dem zur Neustrukturierung anstehenden Bereich des NDR-Geländes insgesamt die Errichtung von vier "Bebauungsbändern" mit einer Tiefe von 16 m zu. Diese Bebauungstiefe entspricht einerseits den betrieblichen Anforderungen des NDR und betont andererseits die lineare Anordnung der Gebäudekörper.

Das nördlichste und größtenteils bereits realisierte "Bebauungsband" liegt in der Flucht der zum NDR-Gelände gehörenden Stadtvilla Mittelweg 53, welche somit dessen östlichen Auftakt bildet. Die weiteren Bebauungsbänder beginnen jeweils leicht westlich versetzt und bilden zusammen mit der denkmalgeschützten Villa innerhalb der privaten Grünfläche eine in etwa parallel zum Mittelweg ausgerichtete Flucht.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen können benachbarte Gebäude innerhalb eines "Bebauungsbands" miteinander verbunden werden. Damit wird betrieblichen Erfordernissen des NDR Rechnung getragen. Die Verbindungen innerhalb eines Bebauungsbandes müssen baulich so ausgestaltet werden, dass sie städtebaulich durch einen Rücksprung in der Fassadenabwicklung ablesbar bleiben. Durch solche Rücksprünge können die Baufluchten in Ost-West-Richtung rhythmisch gegliedert werden. Zudem werden Verbindungen jeweils zwischen den beiden nördlichen und den beiden südlichen "Bebauungsbändern" mit einer Gebäudetiefe von 17 m zugelassen. Dieses Maß ermöglicht entlang der Verbindungsgänge die zusätzliche Anordnung von Nebenräumen (wie z.B. Teeküchen) und Aufenthaltsmöglichkeiten für Mitarbeiter und Gäste außerhalb der eigentlichen Betriebsflächen.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen stellen sicher, dass das Areal als Park erlebbar ist und eine differenzierte Folge miteinander vernetzter Außenräume entsteht. Um den parkartigen Charakter des NDR-Geländes zu wahren, wird die vorhandene Grünfläche im Süden des Geländes – anders als im städtebaulichen Konzept vorgesehen – nicht zu Gunsten eines weiteren "Bebauungsbands" verkleinert.

Zudem wird durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen der Schutz und Erhalt der Baumkrone einer ortsbildprägenden Buche nördlich der inneren Erschließungsachse sichergestellt. Im Bereich dieses Baumes muss die Fassade des "Bebauungsbandes" nördlich der Achse in dem Maße zurückspringen, wie es für den Baumschutz erforderlich ist. Die Bauflucht weicht auf einer Breite von etwa 22,5 m im Bereich der Buche um etwa 3 m bis zum im Bestand vorhandenen Gebäudekörper zurück.

Im Hinblick auf den Erhalt einer Platane darf der Verbindungsbau zwischen den beiden nördlichen Bebauungsbändern im Bereich westlich des Max-Liebermann-Studios (Flurstück 70) statt 17 m nur eine Breite von 10 m aufweisen. Dadurch wird sichergestellt, dass Wurzel- und Kronenbereich der Platane nicht beeinträchtigt werden.

Für die Bereiche des Sondergebiets, die nicht von einer Neustrukturierung betroffen sind, erfolgt nördlich der Werderstraße eine Bauflächenausweisung, welche die Ergänzung der südlichen Bauflucht entlang der inneren NDR-Erschließungsstraße ermöglicht und westlich der zur Villa gehörenden privaten Grünfläche eine bauliche Ergänzung erlaubt. So wird neben der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestands langfristig die Weiterentwicklung des für den östlichen Bereich entwickelten städtebaulichen Konzepts und eine moderate bauliche Erweiterung ermöglicht, so dass die für die nachhaltige Sicherung des Medienstandorts erforderliche Geschossfläche umgesetzt werden kann.

Im Bereich der Rothenbaumchaussee erfordert die Ausweisung der überbaubaren Flächen ein Zurückspringen der Bauflucht. Dadurch wird die Bestandssituation planungsrechtlich festgeschrieben und sichergestellt, dass der Haupteingang städtebaulich betont und durch einen größeren Vorplatzbereich unterstrichen wird.

Südlich der Werderstraße wird eine bestandsorientierte erweiterte Baukörperausweisung getroffen. Für die Bebauung Werderstraße 80 und 82 (Flurstück 723) werden keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr in Richtung Süden gelassen, um in dem Bereich zwischen Werderstraße und HansasträÙe zum Schutz der Gartenbereiche und der Wohnqualität keine weitere Bebauung des Blockinnenbereichs zu ermöglichen.

Für das denkmalgeschützte Max-Liebermann-Studio an der Oberstraße und die denkmalgeschützte Villa am Mittelweg 50 erfolgt eine Baukörperfestsetzung. Dadurch soll – das Denkmalrecht stützend - der Erhalt der Gebäude zusätzlich auch planungsrechtlich abgesichert werden. Eine Baukörperausweisung sichert den Bestand ab, ohne Anreize für den Bestand ersetzende Neubauten mit wirtschaftlicheren Gebäudegrundrissen zu schaffen. Um den Solitärcharakter dieser freistehenden Gebäude zu sichern, kann aufgrund der Baukörperfestsetzungen nicht an die Gebäude angebaut werden.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen für die im Blockrand befindlichen Gebäude westlich und östlich des Max-Liebermann-Studios (Oberstraße 114 und 128, Flurstücke 222 und 2230) entspricht den Ausweisungen des benachbarten Wohngebiets, um hinsichtlich Bauflucht und Bebauungstiefe eine homogene Blockrandbebauung zu sichern.

Für das Grundstück Mittelweg 53 (Flurstück 1087) erfolgt eine bestandsorientierte Ausweisung der überbaubaren Flächen. Die Bauflucht ist gegenüber dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet aufgrund des nicht rechtwinkligen Zuschnitts des Baublocks zurückgesetzt.

Im Sondergebiet dürfen die Baugrenzen für Vorhangfassaden und Sonnenschutzfassaden um 1 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 6). Durch diese Regelung sollen in Anbetracht der restriktiven Baukörperausweisung in Teilen des Sondergebiets unnötige Härten vermieden und Spielräume für eine gestalterische und funktionale Aufwertung insbesondere der Neubauten eingeräumt werden.

Für die Bebauung innerhalb des Plangebiets erfolgt keine Festsetzung der Bauweise. Die städtebauliche Struktur wird hier durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt.

### 5.2.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch eine festgesetzte Grundfläche, die festgesetzte Geschossfläche und eine Gebäudehöhe über Straßenfläche definiert.

Die Grundfläche wird mit 37.000 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche mit 80.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Maße ermöglichen einerseits die Errichtung der vom NDR für die Neustrukturierung und Schaffung zeitgemäßer Arbeitsplätze benötigten Nutzflächen und gewährleisten andererseits eine städtebaulich verträgliche Bebauungsdichte.

Für die denkmalgeschützte Villa innerhalb der privaten Grünfläche wird lediglich eine Grundfläche festgesetzt, die mit 200 m<sup>2</sup> dem Bestand entspricht.

Die Gebäudehöhe wird – mit Ausnahme der denkmalgeschützten Villa am Mittelweg 50 und des Rolf-Liebermann-Studios – für die bereits bestehende Bebauung im Sondergebiet mit 17 m festgesetzt. Zusammen mit den benachbarten Wohngebietsflächen wird somit dem städtebaulichen Ziel der Sicherung einer homogenen Höhenentwicklung entsprochen. Der vorhandene bauliche Bestand wird zugleich weitgehend planungsrechtlich gesichert. Die Gebäudehöhen liegen im Sondergebiet derzeit zwischen etwa 7 m und 17 m.

Lediglich das Gebäude Rothenbaumchaussee 122 weist eine Gebäudehöhe von etwa 20 m auf und fügt sich nicht in die sonst homogene Höhenentwicklung im Blockrand ein. Es wird daher auf Bestandschutz zurückgesetzt und planungsrechtlich in seiner derzeitigen Gebäudehöhe nicht gesichert.

Für die Villa am Mittelweg 50 und das Rolf-Liebermann-Studio wird bestandskonform die Gebäudehöhe mit 14 m festgesetzt. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Durch die bestandskonforme Ausweisung der Gebäudehöhe sollen Anreize zu einer Aufstockung und damit baulichen Veränderung der Denkmäler genommen werden.

Die geplanten Neubauten sollen entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Gebäudehöhe von 14 m aufweisen. Das Bebauungskonzept hat sich bezüglich der Höhenentwicklung bewusst nicht an der teilweise deutlich höheren Bebauung an der Rothenbaumchaussee (bis etwa 20 m) orientiert und sieht zum Mittelweg eine zwar dichte, aber bezüglich der Höhenentwicklung zurückhaltende Bebauung vor. Um die Stringenz des aus dem Gutachterverfahren hervorgegangenen städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich zu sichern, lässt der Bebauungsplan hier lediglich eine Gebäudehöhe von maximal 14 m zu.

Im Sondergebiet können die festgesetzten Gebäudehöhen für technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Technikräume, Zu- und Abluftanlagen) auf einer Fläche von höchstens 30 v. H. der jeweiligen Dachflächen um bis zu 3 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 5). Technische Anlagen oder Aufbauten sind insbesondere bei gewerblich genutzten Gebäuden häufig erforderlich. Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine wirtschaftliche und zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten. Dabei sollen technische Anlagen jedoch auf einer Teilfläche des Daches konzentriert werden. Aufgrund der geringen Größe dieser Anlagen und der Beschränkung, dass technische Aufbauten nur auf maximal 30 vom Hundert der Dachfläche zulässig sind und die Gebäudehöhe nur um bis zu 3 m überschritten werden darf, ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Stadtbilds zu rechnen.



### 5.3 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Flächen jeweils im Anschluss an die Rothenbaumchaussee und den Mittelweg auf Höhe des NDR-Geländes, die zur denkmalgeschützten Villa am Mittelweg 50 gehörenden Gartenfläche sowie die an die Grundstücke Oberstraße 108-112 (Flurstücke 223-225) angrenzenden NDR-Flächen als private Grünflächen ausgewiesen.

Der Garten des Gebäudes Mittelweg 50 (errichtet 1826) ist einer der größten der wenigen noch erhaltenen Gartenanlagen, die an die städtebauliche Entwicklung Harvestehudes im 19. Jahrhundert erinnert. Ihr kommt aufgrund ihres Alters und ihrer Größe eine besondere Stellung im Rahmen des Quartiers zu. Zudem soll die städtebauliche Wirkung der Villa am Mittelweg 50 mit ihrer Einbettung in ein parkartiges Grundstück und die Freifläche als Erholungsraum für die Mitarbeiter des Rundfunk- und Medienzentrums gesichert werden. Die Gartenanlage wird daher als private Grünfläche ausgewiesen.

Ebenfalls als Erholungsraum für Mitarbeiter, aber auch zur Sicherstellung eines homogenen Überganges zwischen dem NDR-Gelände und den nördlich angrenzenden Privatgärten, soll die Gartenanlage im nordwestlichen Bereich des NDR-Geländes als private Grünfläche gesichert werden.

Entlang der Rothenbaumchaussee und des Mittelwegs wird das NDR-Gelände durch großzügige Vorgartenbereiche geprägt. Das Betriebsgelände fügt sich damit städtebaulich gut in die sonst durch Wohnnutzung dominierte Nachbarschaft ein.

Während im benachbarten allgemeinen Wohngebiet aufgrund der ausgewiesenen überbaubaren Fläche, der zulässigen Grundflächenzahl von nur 0,4 und der dominierenden Wohnnutzung auf einem Erhalt der Vorgartenbereiche vertraut werden kann und im südlich angrenzenden Bereich durch den hier noch geltenden Baustufenplan Harvestehude/Rotherbaum Vorgärten von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, kann im Sondergebiet aufgrund der zulässigen Nutzung nicht darauf vertraut werden, dass die Vorgartenbereiche zukünftig nicht auch anderweitig, z.B. als Abstell- oder Lagerfläche für technische Anlagen, genutzt werden. Gerade die gärtnerische Anlage der Flächen, und nicht etwa die Anlage einer versiegelten Fläche, wirkt sich vorteilhaft auf das Stadtbild aus.

Der Bebauungsplan weist daher die bestehenden Vorgartenbereiche und erhaltenswerten Gartenanlagen des NDR-Geländes ebenfalls als private Grünflächen aus. Eine Durchwegung der Grünflächen ist zulässig.

#### 5.4 Oberflächenentwässerung

Während im allgemeinen Wohngebiet nur sehr geringfügige bauliche Ergänzungen planungsrechtlich zulässig sind, ist im Sondergebiet auf dem NDR-Gelände eine bauliche Umstrukturierung unter Ausschöpfung von Nachverdichtungspotentialen zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch ein Fachplanungsbüro alternative Möglichkeiten zur Oberflächenentwässerung des NDR-Geländes entwickelt. Die Konzepte verfolgen jeweils das Ziel, das städtische Mischwassersiel durch die Rückhaltung von Abwasser zu entlasten. Es soll nur eine verzögerte Ableitung des Abwassers erfolgen. Hierfür ist alternativ die Errichtung von unterirdischen Staukanälen, Rückhaltebecken oder eine Versickerung des Regenwassers über Schächte möglich.

Größe und Lage der Anlagen zur Rückhaltung des Abwassers werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen geklärt.

#### 5.5 Straßenverkehrsflächen

Aufgrund der bestehenden Leistungsfähigkeit der Straßen ist die Erschließung des Sondergebiets auch bei Realisierung aller beabsichtigten Bauabschnitte gesichert. Die Zu- und Ausfahrt soll auch zukünftig über die Hauptverkehrsstraßen Rothenbaumchaussee und den Mittelweg erfolgen. Trotz deutlicher Vergrößerung der Geschossfläche ist auf dem NDR-Gelände nicht in gleichem Maße mit einer Zunahme der Arbeitsplätze und entsprechendem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Die Flächenerweiterung des NDR dient im wesentlichen Maße dazu, für die bestehenden Arbeitsplätze zeitgemäße Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen, was nur durch eine deutliche Flächenerweiterung erreicht werden kann.

Die Rothenbaumchaussee und der Mittelweg gehören zum Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Hamburg. Um einen langfristig erforderlichen Ausbau dieser Hauptverkehrsstraßen an eine gestiegene Verkehrsbelastung zu ermöglichen – hier insbesondere der Nebenflächen für den ruhenden Verkehr, Radfahrer- und Fußgängerverkehr – sieht der Bebauungsplan Verbreiterungen der Straßenverkehrsflächen vor.

Diese befinden sich an der Rothenbaumchaussee 136 bis 144 (etwa 7 bis 8 m) und am Mittelweg von der südlichen Grundstücksgrenze Nr. 54 bis zum Eckgrundstück Mittelweg/Oberstraße (ca. 3 m) sowie auf Höhe des Grundstücks Mittelweg 49.

Auf Höhe des NDR-Geländes ist der vorhandene Querschnitt des Mittelwegs jedoch teilweise breiter, als dies für den langfristig zu erwartenden fließenden und ruhenden Kfz-, Fußgänger- und Radverkehr erforderlich ist, so dass hier bestehende Straßenverkehrsflächen nicht mehr benötigt und als private Grünfläche ausgewiesen werden.

Zur Sicherung ausreichender Gehwegflächen und Gewährleistung ausreichender Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern sind auch in den Kreuzungsbereichen Rothenbaumchaussee/Oberstraße und Mittelweg/Oberstraße die Straßenverkehrsflächen durch Eckabschrägungen zu Lasten privater Grundstücksflächen vergrößert worden.

#### 5.6 Stellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Im Sondergebiet können ebenerdige Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Mit diesen Festsetzungen soll die Unterbringung notwendiger Stellplätze in Garagengeschoßen und Tiefgaragen gesichert und die Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch oberirdische Stellplätze reduziert werden, so dass größere Anteile an Vor- und Hintergärten in diesem baulich verdichteten Bereich erhalten werden. Um für die Tiefgaragen funktionale und wirtschaftliche Grundrisslösungen realisieren zu können, sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr können im Sondergebiet ausnahmsweise zugelassen werden, um die zulässigen gewerblichen Nutzungen zu erleichtern bzw. den vorhandenen Rundfunkbetrieb zu sichern. Im Sondergebiet sind Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr dann erforderlich, wenn Besucher ortsunkundig sind bzw. die im Sondergebiet vorhandenen Einrichtungen nur kurzzeitig besuchen wollen. Das Aufsuchen eines Stellplatzes in einer Großgarage wäre dann umständlich und erschwert für Ortsunkundige die Orientierung auf dem Betriebsgelände. Zudem sind Stellplätze für den Wirtschaftsverkehr für Be- und Entladevorgänge erforderlich.

## 5.7 Gehrecht

Im Bebauungsplan ist im Verlauf der im Privatbesitz befindlichen Werderstraße ein Gehrecht festgesetzt. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 7). Das festgesetzte Gehrecht dient der Förderung des Fuß- und Radverkehrs. Es verbessert die Durchlässigkeit des Quartiers und ermöglicht kurze Wegebeziehungen abseits der durch Kfz-Verkehr belasteten Straßen.

Das Gehrecht wird mit einer Breite von 4 m festgesetzt. Die Breite ist erforderlich, um dem Geh- und Radverkehr im gesamten Verlauf des Gehrechts ausreichend Raum auch für den Begegnungsfall jeweils nebeneinander gehender Personen zu gewährleisten. Im westlichen Abschnitt der Werderstraße soll in Abhängigkeit von Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen das Gehrecht auch auf zwei die Fahrbahn begleitende Gehwege aufgeteilt werden können. § 2 Nummer 7 regelt daher, dass geringfügige Abweichungen zugelassen werden können.

Ein zusätzliches Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke Werderstraße 84 bis 88 über NDR-Flächen ist hingegen nicht erforderlich. Aus der Grundakte des NDR-eigenen Flurstücks 756 geht hervor, dass anlässlich der Bebauung des ehemaligen Klostergebiets zur Regelung der Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und der Öffentlichkeit ein so genanntes "Consensprotokoll" ausgefertigt wurde, welches als Grunddienstbarkeit in die zweiten Abteilungen der Grundbücher der Anlieger als Last bzw. Beschränkungen eingetragen wurde. Der Eigentümer ist demnach verpflichtet, einen 6 m breiten Weg herzustellen, zu unterhalten und öffentlich nutzen zu lassen. Zudem hat der NDR die Anlagen der öffentlichen Ver- und Versorgungsunternehmen wie Hamburgische Electricitäts-Werke AG, Hamburger Gaswerke GmbH, Hamburger Wasserwerke GmbH und Stadtreinigung Hamburg auf seinem Grundstück in der erforderlichen Weise unentgeltlich zu dulden. Daraus folgt, dass für das Leitungsrecht zwar keine grundbuchliche Sicherung besteht, eine Festsetzung aber aufgrund des "Consensprotokolls" dennoch nicht erforderlich ist. Die entsprechenden Leitungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Hinterlieger ist nicht erforderlich.

Um jedoch sicherzustellen, dass die im Blockinneren liegenden Gebäude auch mit hohen Lkw angefahren werden können, wird die lichte Höhe im Bereich der Durchfahrt zur Rothenbaumchaussee mit mindestens 4,5 m festgesetzt.

### 5.8 Lärmschutz

Entlang der Rothenbaumchaussee und dem Mittelweg sind im Sondergebiet die Aufenthaltsräume, in den allgemeinen Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume von Gebäuden durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume 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 9).

Entlang der Rothenbaumchaussee und dem Mittelweg ist aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Der erhöhte Lärmeintrag hat zur Folge, dass für Teile des Plangebiets Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, da - in Anlehnung an den Immissionsgrenzwert der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) - im allgemeinen Wohngebiet auf einer Gebäudeseite Lärmwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts und im Sondergebiet Lärmwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts nicht eingehalten werden können.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, aus stadtgestalterischen Gründen ausscheiden, müssen Lärmschutzmaßnahmen auf die städtebaulichen Elemente, wie geschlossene Blockrandbebauung, sowie auf Festsetzungen für die Anordnung von lärm-sensiblen Wohn- bzw. Aufenthaltsräumen ausgerichtet werden.

Da es sich innerhalb des Plangebiets überwiegend um eine geschlossene Blockrandbebauung handelt und durch die Festsetzung des § 2 Nr. 2 sichergestellt ist, dass sich im Sondergebiet keine Betriebe ansiedeln, welche die Wohnnutzung unzumutbar beeinträchtigen können (vgl. Ziffer 5.2.1), ist für die zum Blockinnenbereich gewandten Gebäudeseiten mit erheblich niedrigeren Lärmpegeln zu rechnen, die auch im allgemeinen Wohngebiet eine Nutzung des Außenwohnbereichs bzw. im Sondergebiet die Nutzung der Freiflächen ermöglichen.

Die Wohn- und Arbeitsräume können, sofern eine Anordnung der Wohn- und Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten der Gebäude durch geeignete Grundrissgestaltung nicht möglich ist, technisch problemlos durch bauliche Maßnahmen, wie den Einbau von Lärmschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungen, vor Lärmeintrag geschützt werden. Dies ist vor dem Hintergrund des jeweils zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auch wirtschaftlich zumutbar.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind dabei die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Unverträgliche Lärmbelästigungen durch betriebliche Abläufe des Sondergebiets sind für das allgemeine Wohngebiet nicht zu erwarten. Im Sondergebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 2 Nummer 2, Ziffer 5.2.1) und somit auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig wären. Ein unmittelbares Nebeneinander von allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet führt jedoch in der Regel nicht zu Nutzungskonflikten.

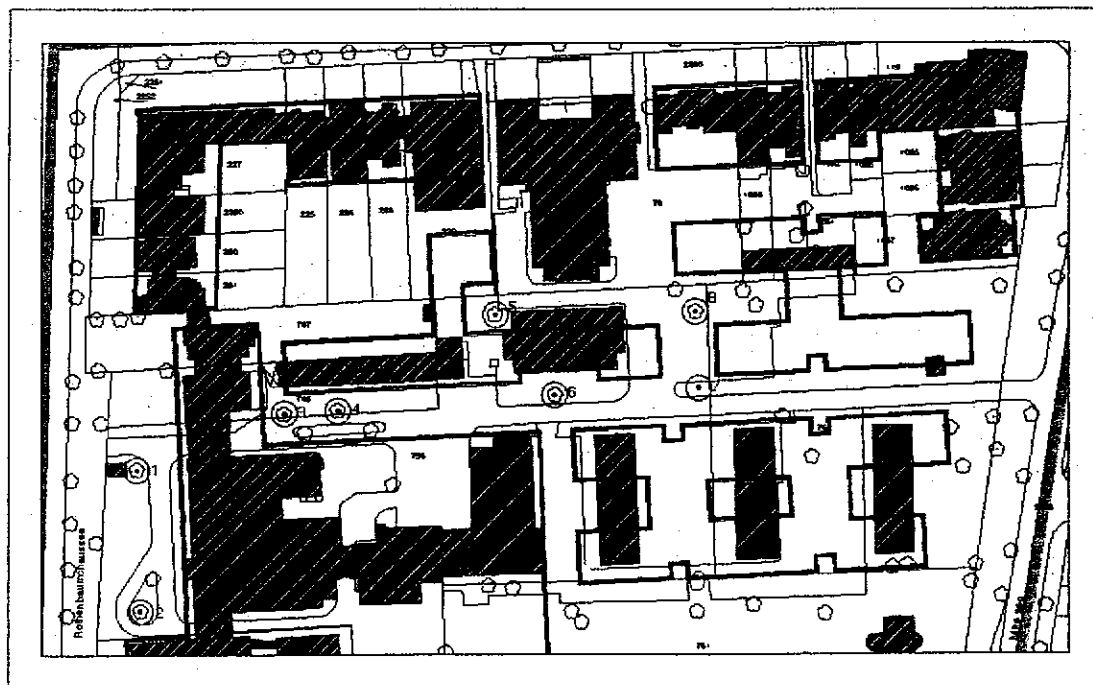
## 5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 5.9.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### 5.9.2 Erhalt von Einzelbäumen, Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Nachpflanzverpflichtung

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume bedürfen eines über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihres Habitus, ihres Alters oder aufgrund ihrer exponierten Stellung das Ortsbild signifikant prägen oder eine besondere ökologische Bedeutung besitzen. Die Gründe für die Erhaltung der Bäume können im Einzelnen der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Der Abbildung, die der Tabelle vorangestellt ist, kann die Lage des jeweiligen Baumes entnommen werden.



Baum-Nummer	Baumart	Stamm-durch-messer	Begründung der Erhaltungsbindung
1	Fagus sylvatica 'Pendula' (Trauer-Buche)	ca. 75 cm	Obwohl es sich um eine Zierform handelt, entfaltet der Baum im Zusammenspiel mit der nördlich gegenüberliegenden Kastanie eine Torwirkung, die die Eingangssituation zum NDR und die Vorfläche bedeutend prägt. Der Baum ist auch als Bestandteil der privaten Grünfläche anzusehen, obwohl er außerhalb der Rasenflächen und innerhalb der privaten Erschließung liegt, da seine ortsräumliche Wirkung über sein unmittelbares Umfeld hinausgeht. Die Sicherung ist notwendig, da sich der Baum außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche befindet.
2	Carpinus betulus (Hain-Buche)	ca. 53/37 cm	Der Baum ist als Bestandteil der privaten Grünfläche anzusehen, obwohl er außerhalb der Rasenflächen und innerhalb der privaten Erschließung liegt. Die Sicherung ist notwendig, da sich der Baum außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche befindet.
3	Tilia cordata (Winter-Linde)	ca. 69 cm	Diese Bäume liegen entlang der internen Haupteerschließung des NDR-Geländes, die durch mehrere große Einzelbäume geprägt wird. Die Torwirkung dieser Baumgruppe soll langfristig erhalten werden. Eine Sicherung ist aufgrund der aus Norden heranrückenden Bebauung notwendig.
4	Tilia cordata (Winter-Linde)	ca. 60 cm	
5	Platanus acerifolia (Platane)	ca. 105 cm	Der Baum ist aufgrund seiner Größe von besonderer ortsräumlicher Wirkung. Er prägt entscheidend den grünen Charakter des NDR-Geländes. Die Sicherung ist notwendig, da sich der Baum außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche befindet.
6	Fagus sylvatica 'Atropunicea' (Blut-Buche)	ca. 130 cm	Es handelt sich um einen mächtigen Einzelbaum in der Mitte der NDR-Haupteerschließung. Aufgrund seiner Größe und Lage ist er von besonderer ortsräumlicher Wirkung und stellt einen markanten Orientierungspunkt dar. Eine Sicherung ist aufgrund der aus Norden heranrückenden Bebauung notwendig.
7	Tilia cordata (Winter-Linde)	ca. 42 cm	Der große Einzelbaum befindet sich entlang der NDR-Haupteerschließung. Der Baum trägt entscheidend zur Wirkung dieser Baumreihe bei. Eine Sicherung ist aufgrund der aus Norden heranrückenden Bebauung notwendig.
8	Tilia cordata (Winter-Linde)	ca. 100 cm	Die Linde soll aufgrund ihrer besonderen Größe erhalten werden. Eine Sicherung ist aufgrund der aus Norden und Osten heranrückenden Bebauung notwendig.

Im südlichen Bereich des NDR-Geländes parallel zur Werderstraße, im Bereich des Villengartens und auf den Grünflächen entlang des Mittelwegs, sind im Bebauungsplan Flächen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Dadurch soll aus Gründen des Ortsbilds die Eingrünung des Plangebiets langfristig gesichert werden. Zudem besitzen die Flächen aufgrund ihrer Vegetationsstruktur und ihrer geringen Versiegelung eine hohe ökologische Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und für das Lokalklima.



Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Bäumen vorzunehmen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 8). Die Ersatzpflanzverpflichtung soll dazu führen, dass bei natürlichem Abgang ein neuer Baum beziehungsweise ein neues Gehölz die Funktionen des alten Gehölzes übernimmt. Ziel ist es, dass Umfang und Charakter (Zusammensetzung) der Bestände erhalten bleiben.

Die Ersatzpflanzung muss dabei nicht an dem Standort des ursprünglichen Baums erfolgen. Eine Ersatzpflanzung in der Nähe des ursprünglichen Standorts ist ausreichend.

### 5.10 Denkmalschutz

In der Planzeichnung sind folgende in der Denkmalliste eingetragene Objekte nachrichtlich übernommen:

Denkmallisten-Nr.	Belegenheit:	Tag der Eintragung
751	Oberstraße 108 (Flurstück 225),	22. Oktober 1985
751	Oberstraße 110 (Flurstück 224),	19. März 1985
751	Oberstraße 112 (Flurstück 223),	19. März 1985
653	Rolf-Liebermann-Studio, Oberstraße (Flurstück 70),	4. Mai 1982
547	Mittelweg 50 (Flurstück 761),	5. Oktober 1973
1028	Werderstraße 84-86 (Flurstück 725).	12. Oktober 1993

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und die unter Denkmalschutz stehende Gartenanlage (Oberstraße 108) gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79). Veränderungen unterliegen gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes dem Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes.

### 5.11 Erhaltungsbereich

Der im Plangebiet nachrichtlich übernommene Erhaltungsbereich umfasst den nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der Oberstraße sowie den östlichen Bereich des Flurstücks 761 um die Villa Mittelweg 50 und die Flurstücke 725, 726, 2339 und 2340 südlich der Werderstraße.

Für Teilbereiche des Plangebiets gilt auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harvestehude vom 26. April 1988 (HmbGVBl. S. 66). In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

#### 5.12 Unterirdische Bahnanlage

Entlang der Rothenbaumchaussee befindet sich die unterirdische Trasse der U-Bahnlinie U 1 der Hamburger Hochbahn AG. Die Anlage wird entsprechend dem Bestand als unterirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### 5.13 Fachinformationssystem Boden

##### Fläche im Bodenzustandsverzeichnis 6438-127/00 Oberstr. 130/132 (Flurstücke 1080/1081):

Die Fläche ist auf Grund der Auswertung einer Liste über Betriebsstandorte, auf denen mit Chemikalien umgegangen worden sein soll, auffällig geworden. Die Firma Otto Aldag nutzte von 1930 bis Jan. 1958 die Gebäude Oberstraße 130-132 als Büro für die Verwaltung der Produktion und für den Im- und Exporthandel. Die Produktionsstätte der Fa. Otto Aldag befand sich in Bergedorf. 1953 wurde für Firma Otto Aldag im Hofbereich von Haus Nr. 132 eine Tankstelle (Eigenverbrauch) von der Shell AG eingerichtet. An tanktechnischen Einrichtungen war ein Erdbehälter für 4.000 l Vergaserkraftstoff (VK) und einer Zapfsäule mit Handpumpe vorhanden. Der letzte Hinweis auf die Tankstelle kommt aus dem Erlaubnisschein Nr. 22 der Feuerwehr zur Lagerung von 4.000 l VK vom 18.01.1954.

Ein Hinweis auf den Rückbau der tankstellenspezifischen Einrichtungen existiert in den recherchierten Unterlagen nicht. Hinweise auf grundwassergefährdende Vorfälle haben sich aus den Recherchen nicht ergeben. Die Recherchen ergaben keine Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen.

Ehemaliger Tankstellenstandort 6438-200/00 Rothenbaumchaussee 144 (Flurstück 227):

In der Rothenbaumchaussee 144 wurde von 1952 bis 1995 eine öffentliche Tankstelle betrieben. Im Rahmen der Umrüstung auf doppelwandige Behälter wurden 1990 vier einwandige 10 m<sup>3</sup> Behälter aus dem Jahr 1952 gegen drei doppelwandige 10 m<sup>3</sup> Behälter ersetzt. Im Zuge der Umrüstung wurden etwa 20 m<sup>3</sup> verunreinigter Boden ausgetauscht. Im Dezember 1995 wurde der Tankstellenbetrieb eingestellt. Zwei der Erdbehälter wurden stillgelegt, einer wird bis heute als Altöltank benutzt. Hinweise auf grundwassergefährdende Vorfälle haben sich aus den Recherchen nicht ergeben. Die Fläche der ehemaligen Tankstelle ist mit Schwarzdecke versiegelt. Die Recherchen ergaben keine Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen.

Ehemaliger Tankstellenstandort 6438-205/00 Werderstr. 79 (südwestlicher Bereich Flurstück 756):

1961 stellte der NDR einen Bauantrag für die Einrichtung einer provisorischen Tankstelle (Eigenverbrauch) mit dazugehörigem KFZ Wasch- und Abstellplatz. Die Tankstelle mit einem 12.000 l Erdbehälter für VK und 2 Zapfsäulen wurde 1963 eingerichtet. 1965 wurde die "Villa Cordes" abgerissen und die entstandene Fläche als Parkplatz vom NDR genutzt. 1966 wurde die Tankstelle zurückgebaut. Spätestens bei den Erdarbeiten für das 1977 errichtete NDR-Gebäude ASZ/HF wären der Erdbehälter und ggf. verunreinigter Boden aufgefallen und entsorgt worden. Hinweise auf grundwassergefährdende Vorfälle haben sich aus den Recherchen nicht ergeben. Die Recherchen ergaben keine Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen.

Ehemaliger Tankstellenstandort 6438-207/00 Werderstr. 78 (Flurstück 732):

Der Hinweis auf den Betrieb einer Tankstelle hat sich nicht bestätigt. Für die Werderstraße 78 konnten keine Daten recherchiert werden, die auf eine Tankstelle hinweisen. 1961 übernahm der NDR die Grundstücke Werderstraße 78 und 80, um dort ab dem Jahr 1965 einen Neubau mit Tiefgarage zu errichten. Unterlagen zum Rückbau von tanktechnischen Anlagen oder Stilllegungsbescheinigungen wurden nicht recherchiert. Die Recherchen ergaben keine Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen.

Ehemaliger Tankstellenstandort 6438-210/00 Werderstr. 80 (Flurstück 732):

Von 1913 bis etwa 1960 wurde auf dem Grundstück ein Taxenbetrieb mit Tankstelle betrieben. Im Jahr 1928 wurde in der Werderstraße 80 zu der vorhandenen eine weitere Tankanlage mit zwei mal 2.000 l VK installiert. 1961 übernahm der NDR die Grundstücke Werderstraße 78 und 80, um dort ab dem Jahr 1965 einen Neubau mit Tiefgarage zu errichten. Unterlagen zum Rückbau von tanktechnischen Anlagen oder Stilllegungsbescheinigungen wurden nicht recherchiert. Spätestens bei den Erdarbeiten für das 1965 errichtete NDR-Gebäude HW 80 wären die tankstellenspezifischen Einrichtungen und ggf. verunreinigter Boden aufgefallen und entsorgt worden. Hinweise auf grundwassergefährdende Vorfälle haben sich aus den Recherchen nicht ergeben. Die Recherchen ergaben keine Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen.

Bodenbelastung mit Schwermetallen:

Im Plangebiet liegen keine Schwermetallmesspunkte des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogramms des Ordinariats für Bodenkunde der Universität Hamburg.

5.14 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818, 1827). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

## 6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird nicht erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt. Die bauliche Nutzung des gesamten Plangebiets ist auch bisher schon auf Grundlage des Baustufenplans Harvestehude/Rotherbaum zulässig. Es werden also nicht erst durch den Bebauungsplan Eingriffe aufgrund von Baumaßnahmen vorbereitet, die nicht bereits auf Grundlage des Baustufenplans vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Es sind daher keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen bzw. Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt, so dass aufgrund des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ergibt sich in erster Linie für den südlichen Teil des Gartens, der sich auf NDR-Gelände südlich der Flurstücke 223, 224, 225 befindet sowie Randbereiche des Gehölzstreifens am Mittelweg.

Durch die bauliche Nutzung derzeit unbebauter Grundstücke kommt es zu einem Verlust von etwa 1.050 m<sup>2</sup> Gartenfläche mit entsprechender Baum-, Strauch- und Rasenvegetation. Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146) sind dabei nicht betroffen.

Insgesamt sind durch den Vollzug des Bebauungsplans auf dem NDR-Gelände voraussichtlich 24 Bäume betroffen. Bereits zur Umsetzung des ersten Bauabschnittes sind im Vorfeld unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zahlreiche Bäume gefällt worden.

Mit dem Verlust innerstädtischer Freiflächen ist zugleich auch eine Beeinträchtigung der Trittsteinfunktion für mobile Arten, ein Verlust von Tierlebensräumen, u.a. für die Insektenfauna und die Vogelwelt (etwa 1.050 m<sup>2</sup>), verbunden. Ebenso kommt es zu einem Verlust klimatisch wirksamer Vegetationsflächen mit ihrer Filterwirkung und temperaturnausgleichenden Wirkung. Der Verlust innerstädtischer Freiflächen ist jedoch nur kleinräumig für das Klima bedeutsam.

Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion sind durch die Überbauung der bisher baulich genutzten Flächen bzw. der Stellplatzanlagen gering. Hier kommt es in der Regel nur zu geringen Neuversiegelungen/Bodenverdichtungen. Lediglich im Bereich der Gartenfläche im südlichen Anschluss der Flurstücke 223, 224, 225 im Bereich des Mittelwegs und südlich der NDR-internen Erschließungsstraße kommt es bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans zu einer zusätzlichen Bodenverdichtung.

Angesichts der Vorbelastung der Böden mit ihrer zum Teil erheblichen Verdichtung ist nur eine mäßige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Im Zuge der Bebauung sind bei sachgemäßer Bauausführung Gefährdungen des Grundwassers nicht zu erwarten.

Aus Sicht des Schutzguts Mensch bedeutet die bauliche Verdichtung des NDR-Geländes keinen Verlust wohnungsnaher Frei- und Erholungsflächen, da es sich jeweils um nicht öffentlich nutzbare Flächen handelt. Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch die Neubebauung nur unwesentlich beeinträchtigt, da keine nach außen wirksamen Grünbestände entfernt werden und so die Eingrünung des Geländes gewahrt bleibt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans ergeben in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Klima.

Insgesamt werden die negativen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter gegenüber den mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen als nachrangig eingestuft.

Die bereits vorhandenen Baurechte werden durch den Bebauungsplan nicht aufgegeben. Dem Bebauungsplan liegt die Zielsetzung zu Grunde, an diesem zentral und verkehrsgünstig gelegenen Standort eine intensive bauliche Nutzung zu ermöglichen bzw. planungsrechtlich abzusichern.

Durch die gewünschte bauliche Nachverdichtung im Plangebiet kann indirekt eine Inanspruchnahme baulich nicht genutzter Flächen mit einer größeren Bedeutung für den Naturhaushalt vermieden werden. Die Planung entspricht einer umweltschonenden Stadtentwicklung entlang leistungsfähiger Infrastrukturtrassen.

Das Plangebiet wird in vielen Bereichen bestandsgemäß ausgewiesen. Lediglich im östlichen und südlichen Bereich des NDR-Geländes wird durch den Bebauungsplan eine vom Bestand abweichende Neustrukturierung des Geländes ermöglicht. Die Bedeutung dieses Bereichs für Naturhaushalt und Landschaft ist gering. Bei Realisierung der Planausweisungen tritt keine wesentliche Verschlechterung ein. Der Bebauungsplan bereitet daher keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vor.

## 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 8 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan Harvestehude/Rotherbaum vom 6. September 1955 (HmbGVBl. S. 294).

## 9 Flächen- und Kostenangaben

### 9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 74.600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10.200 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 640 m<sup>2</sup>) benötigt.

### 9.2 Kostenangaben

Die für die geplante Straßenverbreiterung notwendigen Flächen müssen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten entstehen durch die Herstellung der Straßenverkehrsflächen.