

Archiv

I Vom 6.7.1971

Der Bebauungsplan Rotherbaum 22 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 6. Mai 1970 (Amtlicher Anzeiger Seite 665) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet im nördlichen Teil als Wohnbaugebiet und im südlichen Teil als Stadtkern aus. Die Fläche für die wissenschaftliche Einrichtung Max-Planck-Institut ist ebenfalls als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Zwischen dem Wohnbaugebiet und dem Stadtkerngebiet ist die Durchführung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kerntangente als Autobahn in Höhe des Weges Klein Fontenay als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Der überwiegende Teil der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist bebaut. Im westlichen Planbereich handelt es sich bei den am Mittelweg liegenden Grundstücken um ein- bis dreigeschossige Institutsgebäude der Max-Planck-Gesellschaft sowie zwei unter Denkmalschutz stehende zweigeschossige Gebäude. An der Fontenay-Allee befindet sich eine ein- und zweigeschossige Wohnhausbebauung, die vor dem zweiten Weltkrieg entstanden ist, während im südlichen Planbereich beiderseitig der Warburgstraße eine um die Jahrhundertwende entstandene Wohnbebauung vorhanden ist. Diese Gebäude werden augenblicklich außerdem als Büroräume, Arzt- und Rechtsanwaltpraxen genutzt. An der Straße Alsterufer befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit einer gewerblichen Nutzung und ein bereits geräumtes Wohnhaus.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu ordnen und die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zu sichern. Im Besonderen soll der Übergang vom Kerngebiet zum hochqualifizierten Wohngebiet an der Außenalster gestaltet werden.

Im nördlichen Planbereich ist an der Fontenay-Allee dreigeschossiges reines Wohngebiet, am Alsterufer viergeschossiges allgemeines Wohngebiet mit einem Staffelgeschoß in offener Bauweise ausgewiesen, um hier eine dem innerstädtischen Landschaftsraum der Außenalster entsprechende Bebauung zu sichern.

Die geringfügige Überschreitung der für dieses Gebiet im Aufbauplan vorgesehenen Nutzung ist in der citynahen Lage begründet. Für die Gestaltung aller an der Straße Alsterufer belegenen Grundstücke sind außerdem die Bestimmungen der Außenalster-Verordnung zu beachten.

Wegen seiner günstigen Lage zur Innenstadt werden die im südlichen Planbereich am Alsterufer belegenen Grundstücke entsprechend der Ausweisung im Aufbauplan als Kerngebiet ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist die Errichtung eines maximal elfgeschossigen Hotels geplant. Im Hinblick auf die besondere Lage an der Außenalster und um den Charakter der lockeren offenen Bauweise zu erhalten, ist eine terrassenförmige Ausweisung getroffen worden. Die auf den Gemeinbedarfsflächen zwischen Mittelweg und Warburgstraße festgelegten Ausweisungen sollen den Bestand des Max-Planck-Instituts sichern.

In der Mitte des Plangebiets zwischen den Straßen Alsterufer und Mittelweg wird ein Teilstück der Kerntangente in Tunnelage ausgewiesen. Dieses Teilstück ist ein Abschnitt der Stadtautobahn-Kerntangente als Verbindung zwischen den östlichen und westlichen Stadtteilen Hamburgs.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Neuordnung der Verkehrssituation neue Straßenverbindungen zu schaffen. Wegen der künftigen Anschlußstelle zur Autobahn am Mittelweg kann die Straße Fontenay nicht mehr an den Mittelweg angeschlossen werden und

endet in einer Straßenkehre. Es ist daher notwendig, die Fontenay-Allee als Straßenverbindung zur Warburgstraße auszubauen. Dabei sollen die vorhandenen Baumreihen erhalten und in einen überbreiten Gehweg einbezogen werden. Auf der Westseite der Fontenay-Allee werden Möglichkeiten zur Aufstellung von Kraftfahrzeugen rechtwinklig zur Fahrbahn vorgesehen. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Kerngebiet soll von der Warburgstraße aus erschlossen werden, um nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr auf der Straße Alsterufer, die die Funktion einer Hauptverkehrsstraße hat, durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu vermeiden. Die von der Warburgstraße zur Straße Alsterufer führende Gehwegverbindung Klein Fontenay wird in den Bebauungsplan übernommen. Die Neue Rabenstraße muß wegen der künftigen Autobahn-Anschlußstelle am Mittelweg im Zuge der Straße Klein Fontenay einen Anschluß an den Straßenzug Warburgstraße - Fontenay-Allee erhalten, da sie nicht mehr in den Mittelweg einmünden kann. Die Straße Klein Fontenay muß entsprechend ausgebaut und die Straßenlinie des Mittelweges auf den Flurstücken 109 und 1317 nach Osten verschoben werden.

Die Festsetzung des Fahrrechts auf den Grundstücksteilen des Kerngebiets, des reinen und allgemeinen Wohngebiets und der wissenschaftlichen Einrichtung Max-Planck-Institut soll die unterirdische Nutzung als Autobahntunnel der Kerntangente sichern. Die Überschreitung der nördlichen Baugrenze des Kerngebiets gemäß § 2 Nummer 3 des Plangesetzes wird nur unter der Auflage zugelassen, daß gleichzeitig mit den Gebäuden eine Gründungskonstruktion herzustellen ist, die beim Bau des Tunnels als standfeste Baugrubenwand dienen kann. Diese Gründungskonstruktion muß ausreichend tief bis unter die Sohle der Tunnelbaugrube herabgeführt werden und gewährleisten, daß durch den Aushub der Tunnelbaugrube, durch das Einbringen von Erdankern und durch die erforderliche Grundwasserabsenkung keine Gebäudeschäden auftreten können. Für eine Sielleitung wird ein Leitungsrecht im allgemeinen Wohngebiet eingetragen.

Da der Autobahntunnel im Planbereich in offener Bauweise hergestellt wird und nach der Fertigstellung nicht überbaut werden

darf, sollen die Restflächen nördlich der Verbindung Mittelweg - Warburgstraße als Straßenbegleitgrün bzw. nördlich der Gehwegverbindung Warburgstraße - Alsterufer im Zuge der Klein Fontenay als Grünflächen hergerichtet werden. Hierdurch wird eine Verbindung des Grünzuges entlang der Alster mit den Grünflächen der Moorweide hergestellt.

Der Ausschluß der Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 und § 4 Absatz 3 Nummern 4 bis 6 der Baunutzungsverordnung erfolgte wegen der Lage dieses Wohngebiets an der Außenalster, zur Erhaltung auch des bisherigen Charakters dieses Wohngebiets und um mögliche Beeinträchtigungen aus diesen Nutzungen zu vermeiden.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 6. Dezember 1920 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 224-a).

IV

Das Plangebiet ist etwa 51 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10 570 qm (davon neu etwa 3 120 qm), für neue Parkanlagen etwa 1 270 qm, für ein Institut etwa 4 860 qm benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf diesen Flächen befinden sich insgesamt ein eingeschossiges, vier zweigeschossige und ein dreigeschossiges Wohnhaus mit teilweiser Büronutzung, ein zweigeschossiges Bürogebäude sowie ein Garagengebäude. Diese Gebäude müssen beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Grünanlagen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.