

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan**

**Rotherbaum 36**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten-und Biotopschutz .....	5
3.2	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2	Erhaltungsverordnung .....	5
3.2.3	Denkmalschutz.....	5
3.2.4	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen .....	5
3.2.5	Kampfmittelverdacht.....	6
3.2.6	Baumschutz.....	6
3.3	Planerisch beachtliche Tatbestände .....	6
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	6
3.3.2	Milieugebietsuntersuchung Pöseldorf .....	6
3.3.3	Lärmtechnische Untersuchung .....	6
3.3.4	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept.....	6
3.4	Angaben zum Bestand.....	6
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>7</b>
4.1	Reines Wohngebiet.....	7
4.2	Allgemeines Wohngebiet .....	7
4.3	Maß der Baulichen Nutzung .....	8
4.3.1	Grundfläche, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	8
4.3.2	Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen .....	11
4.4	Verkehrsflächen.....	12
4.5	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen .....	13
4.6	Gestalterische Festsetzungen .....	14
4.7	Technischer Umweltschutz .....	14
4.7.1	Altlasten / Altlastverdachtsflächen .....	14
4.7.2	Lärm.....	15
4.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	17
4.8.1	Baumschutz.....	17
4.8.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	18
4.8.3	Grundwasserschutz.....	19
4.8.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
4.9	Nachrichtliche Übernahmen.....	19
4.9.1	Erhaltungsverordnung .....	19
4.9.2	Denkmalschutz.....	20

<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung .....</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>21</b>
7.1	Flächenangaben .....	21
7.2	Kostenangaben.....	21

## **1 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Rotherbaum 36 soll das Planrecht für das im Milieugebiet Pöseldorf liegende Plangebiet an die Ziele der städtebaulichen Erhaltungsverordnung für Rotherbaum und Harvestehude von 1997 anpassen.

Die städtebauliche Erhaltungsverordnung für Rotherbaum und Harvestehude zum Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebiets wurde 1997 erlassen. Das dem gültigen Planrecht zugrunde liegende städtebauliche Leitbild gilt mittlerweile als überholt und widerspricht der städtebaulichen Erhaltungsverordnung.

Der gültige Bebauungsplan Rotherbaum 15 von 1971 sieht für das Plangebiet eine grundlegende bauliche Neuordnung vor, die im westlichen Bereich südlich Brodersweg mit dem Pöseldorf-Center bereits umgesetzt wurde. Die derzeitigen Festsetzungen, wie z.B. eine bis zu VIII-geschossige abgetreppte Bebauung im Blockinnenbereich oder vorgeschriebene Arkaden an den Blockrändern, nehmen keine Rücksicht auf das den Milieuwert ausmachende Erscheinungsbild und die teilweise unter Denkmalschutz stehende historische Bausubstanz und widersprechen so den Zielen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung.

Zudem existiert für die Gebäude Brodersweg 10-13 eine Abbruchgenehmigung. Das gültige Planrecht sieht für diese Fläche eine bis zu VIII-geschossige Bebauung vor, die nicht mehr umgesetzt werden soll, so dass auch aus diesem Grunde neues Planrecht geschaffen werden muss, um die Ziele der Erhaltungsverordnung für diesen Bereich umzusetzen.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Regelungen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren und gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 5/15 vom 4. November 2015 (Amtl. Anz. S. 1895) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 22. April 2014 (Amtl. Anz. S. 791) am 6. Mai 2014 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 10. November 2015 (Amtl. Anz. S. 1895) in der Zeit vom 19. November 2015 bis einschließlich 18. Dezember 2015 stattgefunden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeschreibung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet sowie die nähere Umgebung „Wohnbauflächen“ dar. Die Straße Mittelweg ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet entlang des Mittelwegs in einem ca. 50-60 m breiten Streifen das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ sowie östlich davon das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Die Straße Mittelweg ist als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Entlang der Milchstraße ist eine „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet entlang des Mittelwegs in einem ca. 50-60 m breiten Streifen den Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ sowie östlich davon den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ dar. Die Straße Mittelweg ist als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

## 3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Rotherbaum 15, festgestellt am 6. Juli 1971 (HmbGVBl. S. 156). Dieser setzt für die Bauflächen im östlichen Bereich des Böhmerswegs und entlang der Magdalenenstraße „Reines Wohngebiet“, ansonsten „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Entlang der Straßen Mittelweg, Böhmersweg, Magdalenenstraße und Milchstraße ist eine Blockrandbebauung in zwingend II- bis V-geschossiger geschlossener Bauweise, teilweise mit Arkaden, festgesetzt. Im Blockinnenbereich ist eine aus drei terrassenförmig abgetreppten II- bis V-geschossigen und zwei terrassenförmig abgetreppten II- bis VIII-geschossigen Gliedern bestehende Bebauung festgesetzt. Für den übrigen Blockinnenbereich westlich der an der Magdalenenstraße gelegenen Grundstücke sind eine großflächige I-geschossige Bebauung für Läden sowie Gemeinschaftsgaragen unter Erdgleiche festgesetzt. Zudem ist zwischen Böhmersweg und Milchstraße eine mit „Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche“ für die Belieferung der Läden dargestellt. Der Brodersweg ist lediglich als private Garagenzufahrt von der Magdalenenstraße aus vorgesehen.

### 3.2.2 Erhaltungsverordnung

Für das Plangebiet gilt aufgrund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude vom 12. August 1997 (HmbGVBl. S. 410), geändert am 13. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 387).

### 3.2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen:

- Mittelweg 125, 125a-b, 126, 126a-c
- Böhmersweg 2-6
- Böhmersweg 20-24
- Milchstraße 6a, 6b

Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 Denkmalschutzgesetz sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### 3.2.4 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Im Altlastenhinweiskataster der Behörde für Umwelt und Energie sind folgende Altlasten / Altlastenverdachtsflächen aufgeführt:

- Brodersweg 10                      Altlast 6638-169/00
- Milchstraße 6, 6a                Altlastverdächtige Fläche 6638-016/00

Darüber hinaus sind im Altlastenhinweiskataster der Behörde für Umwelt und Energie folgende Flächen aufgeführt, die als erledigt eingestuft sind:

- Böhmersweg 24                      Fläche 6638-034/00
- Magdalenenstraße 22              Fläche 6638-041/00
- Mittelweg 125a                      Fläche 6438-243/00

### 3.2.5 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

### 3.2.6 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## 3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Der Programmplan Harvestehude/Rotherbaum von 1981 (Abstimmungsergebnis) stellt für die Grundstücke Böhmersweg 8-24 und Magdalenenstraße 22-29 „Reines Wohngebiet“ mit einer Geschosßflächenzahl von 1,0 dar. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Geschosßflächenzahl von 1,2 dargestellt. Entlang der Milchstraße und der Magdalenenstraße sind „Fußwegverbindungen“ dargestellt.

### 3.3.2 Milieugebietsuntersuchung Pöseldorf

Für das Quartier Pöseldorf wurde 1992/1993 eine Milieugebietsuntersuchung im Auftrag der Stadtentwicklungsbehörde/Landesplanungsamt durchgeführt.

### 3.3.3 Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde im August 2015 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurde der Verkehrs- und Gewerbelärm, der auf das Plangebiet einwirkt, ermittelt und gutachterlich bewertet. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 4.7 der Begründung dargestellt.

### 3.3.4 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Das am 16. Dezember 2010 durch die Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel stellt den Mittelweg und die Milchstraße als Teile des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums (D-Zentrum) Milchstraße/Mittelweg sowie das Pöseldorf-Center als dessen Schwerpunkt dar.

## 3.4 Angaben zum Bestand

Das im Milieugebiet Pöseldorf liegende Plangebiet ist als repräsentativ angelegtes großbürgerliches Wohnquartier geprägt durch einen reichhaltigen Bestand an historischer Bausubstanz aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

In den Straßen Böhmersweg und Magdalenenstraße befinden sich überwiegend milieuprägende III- bis IV-geschossige Reihenvillen, die die städtebauliche Situation des Gebiets zum Zeitpunkt seines Entstehens abbilden.

Entlang der IV- bis VI-geschossigen Blockrandbebauung am Mittelweg befinden sich zwei historische Etagenhäuser mit dahinterliegender Terrassenbebauung. Besonders die städtebauliche Situation dieser rückwärtigen Grundstücksflächen mit Ihrer Hofbebauung ist in ihrer ursprünglichen städtebaulichen Disposition der Entstehungszeit erhalten und stellt einen besonders schützenswerten Teil innerhalb des Plangebiets dar. Südlich der Einmündung

Brodersweg weist der Mittelweg durch das Pöseldorf-Center ein städtebaulich stark überformtes Erscheinungsbild auf. Das Pöseldorf-Center ist in den 1970er Jahren entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Rotherbaum 15 errichtet worden und stellt eine starke Störung des vorhandenen Milieus dar.

Die nördliche Seite der Milchstraße bietet ebenfalls ein heterogenes Erscheinungsbild durch das Pöseldorf-Center und eine Abfolge an II- bis V-geschossiger neuerer und historischer Bebauung.

Die sich im Norden der Privatstraße Brodersweg befindliche III-geschossige Terrassenbebauung Brodersweg 10-13 mit großen Vorgärten und Baumbestand bildet mit der oben angeführten rückwärtigen Hofbebauung Mittelweg 125b-d, 126 a-c einen städtebaulichen Zusammenhang. Für diese Bebauung liegt eine Abbruchgenehmigung vor. Im Süden ist der Brodersweg durch die abgetrepte bis zu VIII-geschossige Wohnbebauung des Pöseldorf-Centers geprägt.

Entlang Mittelweg und Milchstraße werden die Erdgeschoss-Zonen durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Galerien genutzt. In der Ladenpassage des Pöseldorf-Centers befinden sich auch Nahversorgungsbetriebe. In den Obergeschossen entlang Mittelweg und Milchstraße befinden sich teils Wohnungen, teils Arztpraxen und Büros.

Entlang Böhmersweg, Magdalenenstraße und Brodersweg herrscht eine Wohnnutzung vor. Im Bereich der Einmündung des Broderswegs in die Magdalenenstraße gibt es aber u. a. mit einem Betrieb für Gebäudetechnik, einer Textilreinigung sowie einem Laden für Wohnaccessoires auch gewerbliche Nutzungen sowie eine Anwaltskanzlei.

Die Anlieferung sowie die An- und Abfahrt der kostenpflichtigen Tiefgaragen-Kundenstellplätze des Pöseldorf-Centers erfolgt von Westen über die Privatstraße Brodersweg. Die Durchfahrt zur Magdalenenstraße ist durch Schranken unterbunden.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Reines Wohngebiet**

Entlang der Straßen Böhmersweg und Magdalenenstraße wird, mit Ausnahme der Einmündungsbereiche von Mittelweg, Brodersweg und Milchstraße, reines Wohngebiet festgesetzt. Im Vergleich zum Bebauungsplan Rotherbaum 15 bedeutet dies eine Erweiterung des reinen Wohngebiets um die bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücke Böhmersweg 2-14. Dies entspricht der Bestandssituation. Andere als im reinen Wohngebiet zulässige Nutzungen haben sich in diesem Bereich nicht entwickelt. Es bedeutet für die ausgeübten Nutzungen deshalb keine Einschränkung, den Bebauungsplan hier auf aktuelle Planungsziele anzupassen. Planungsziel ist die ausdrückliche Stärkung der Wohnfunktion und das Entgegenwirken der Verdrängung von Wohnnutzungen durch gewerbliche Nutzungen. Die im Bestand teilweise vorhandenen Nutzungen für freie und ähnliche Berufe sind im reinen Wohngebiet auch weiterhin zulässig, sofern diese Nutzungen die Wohnnutzung des jeweiligen Gebäudes nicht dominieren und es zu keiner störenden Häufung oder zu Belästigungen und Störungen des Wohnumfeldes kommt.

### **4.2 Allgemeines Wohngebiet**

Entlang der Straßen Mittelweg, Brodersweg und Milchstraße wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Vergleich zum Bebauungsplan Rotherbaum 15 wird auch der bisher als reines Wohngebiet festgesetzte Einmündungsbereich des Brodersweg in die Magdalenenstraße als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die in diesem Bereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu sichern. Planungsziel ist aber auch im allgemeinen Wohngebiet die Stärkung der Wohnfunktion und das Entgegenwirken der Verdrängung von Wohnnutzungen durch gewerbliche Nutzungen. Die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Galerien und der Betrieb für Gebäudetechnik als nicht störender Handwerksbetrieb sind im allgemeinen Wohngebiet weiterhin zulässig.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung der ausgewiesenen Flächen bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle, freiberufliche oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, so wie im Bestand bereits vorhanden. Um jedoch Fehlentwicklungen zu verhindern, trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*Vgl. § 2 Nr. 1: „In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausgeschlossen.“*

Die sonst gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden somit generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. Gartenbaubetriebe sind an diesem zentral gelegenen Standort auf Grund ihres großen Flächenbedarfs städtebaulich nicht gewollt. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie eine erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung erzeugen und den städtebaulichen Maßstab der Umgebung deutlich verzerren. Durch die Festsetzung soll die Wohnnutzung vor Überformung sowie beeinträchtigenden Immissionen geschützt werden.

### 4.3 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise sowie zu den Gebäude-, Trauf-, und Firsthöhen bestimmt.

Im Zusammenspiel zwischen den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, überbaubaren Grundstücksfläche, Bauweise und den Gebäude-, Trauf-, und Firsthöhen können in den reinen und allgemeinen Wohngebieten auf einzelnen Grundstücken hinsichtlich der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bauliche Dichten erreicht werden, die über dem Maß liegen, das nach § 17 Absatz 1 BauNVO als Obergrenze vorgesehen ist. Die Überschreitungen sind bereits im Bestand vorhanden und werden wegen des Planungsziels der Erhaltung der besonderen städtebaulichen Struktur und Qualität im Milieugebiet Pöseldorf als vertretbar angesehen, zumal die mögliche Bebauungsdichte im Vergleich zum bisher gültigen Bebauungsplan Rotherbaum 15 reduziert wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bestand nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen gemindert.

#### 4.3.1 Grundfläche, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

In einem qualifizierten Bebauungsplan muss das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt sein. Nach § 16 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen.

Im Plangebiet ist es bedingt durch die vorhandenen unterschiedlichen Grundstücks- und Gebäudegrößen und die planerische Zielsetzung einer im Wesentlichen bestandsorientierten Baukörperfestsetzung schwierig, die Festsetzung einer Grundflächenzahl vorzunehmen. Im Bestand liegen die Grundflächenzahlen in einem Bereich zwischen 0,32 (Brodersweg 10-13) und 0,86 (Mittelweg 122, 123). Die zulässige Größe der Grundflächen wird daher durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt:

*Vgl. § 2 Nr. 2: „In den Baugebieten errechnet sich die zulässige Grundfläche als Höchstmaß jeweils aus den durch Baugrenzen sowie durch Vorbauten und Terrassen nach den Nummern. 3 bis 5 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.“*



Die Erweiterungsmöglichkeiten nach § 2 Nr. 2 Satz 2 werden eingeräumt, um den Grundeigentümern die Herstellung von z.B. Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen in einem angemessenen Verhältnis zu ermöglichen.

Mit dem Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets, das sich durch eine geschlossene Blockrandstruktur aus Etagenhäusern und Reihenvillen sowie Terrassenbauten mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität auszeichnet, erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen über eng am vorhandenen baulichen Bestand orientierte Baukörperfestsetzungen. Eine solch konkrete Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist erforderlich, um die vorhandenen besonderen städtebaulichen Qualitäten im Milieugebiet Pöseldorf zu erhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll zwar das vorhandene Bauvolumen weitgehend abbilden, aber keinen Anreiz für eine Veränderung der vorhandenen Bebauung und der städtebaulichen Situation geben. Ein größeres Abweichen von den vorhandenen überbauten Grundstücksflächen bzw. eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit würde die Planungsziele und insbesondere die städtebaulichen Erhaltungsziele gefährden.

Für die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmäler und Denkmalensembles wurden die Baugrenzen sehr präzise festgesetzt und bilden den Bestand detailliert ab, um so dem Denkmalstatus der Bebauung und den damit einhergehenden Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz Rechnung zu tragen. Da jedoch entlang des Mittelwegs aus stadtgestalterischen Gründen eine mögliche Neubebauung nicht deutlich vor die vorhandene Bebauung südlich Brodersweg hervortreten soll und da in diesem Bereich der vorhandene Gehweg zu schmal ist, wurde entlang des Mittelwegs und somit auch für das Denkmalensemble Mittelweg 125, 125a, 126 die Baugrenze um 3 m zurückgesetzt, so dass der bauliche Bestand nicht komplett gesichert ist (siehe auch Ziffer 4.4). Die erhaltenswerte Städtebauliche Situation wird durch die Festsetzung nicht in Frage gestellt und nicht signifikant verändert. Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche soll in diesem Bereich aber frühestens nach Verlust der Denkmalsubstanz vorgenommen werden.

Bei dem Gebäude Mittelweg 122, 123 wurde im Bereich des Mittelwegs die Bauflucht des Hauptbaukörpers entsprechend des Bestandes und der Festsetzungen im bisher gültigen Bebauungsplan Rotherbaum 15 aufgenommen, um keinen unerwünschten Versprung im Übergang zur nördlich des Böhmerswegs vorhandenen zurückgesetzten Bebauung zu erzeugen. Der vorhandene eingeschossige Vorbau wurde nur zum Teil gesichert, da die Baugrenze entlang des Mittelwegs aus stadtgestalterischen Gründen und wegen der beengten Gehwegverhältnisse zurückgesetzt wurde (siehe oben und Ziffer 4.4).

Die vordere Baugrenze des Gebäudes Mittelweg 124 soll in Anlehnung an die Bestandssituation zwischen der Bebauung Mittelweg 125, 125a und dem zurückgesetzten Hauptbaukörper Mittelweg 122, 123 vermitteln. Um das vorhandene Bauvolumen abzubilden, wurde der Baukörper rückwärtig verlängert.

Für die Bebauung Mittelweg 125c, d und Brodersweg 10-13 soll aus städtebaulichen Gründen die vorhandene Raumfolge und Sichtbeziehung aus der denkmalgeschützten Terrassenbebauung Mittelweg 125b, 126a-c zur Bebauung Brodersweg 10-13 erhalten werden. Besonders dieser Stadtraum trägt unmittelbar zur Milieubildung bei und ist prägend für die erhaltenswerte städtebauliche Situation im Plangebiet. Der sich hier bis in die Tiefe der Grundstücke erstreckende stark gegliederte Hofraum ist unbedingt erhaltenswert und wäre bei einem starken Verspringen oder Hervortreten der Baufluchten zum Bestand nicht mehr ablesbar. Der gesamte Bebauungszusammenhang Mittelweg 125, 125a-d, 126, 126a-c und Brodersweg 10-13 soll deshalb stark bestandsorientiert in den Baufluchten zum inneren Hofraum festgesetzt werden, um diese wichtige städtebauliche Raumbildung im Sinne der Erhaltungssatzung zu sichern. Dies bedingt, dass es zu den nördlichen Nachbargrenzen zu Unterschreitungen der erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen von 0,4 H gemäß § 6 Absatz 5 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), kommt. Für Mittelweg 125c, d wird ein Mindestabstand von 2,5 m gemäß § 6 Absatz 5 HBauO, für Brodersweg 10-13 ein Abstand von 2,7 m überwiegend entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. Um noch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, können die Abstände zu

den nördlichen Nachbargrenzen nicht weiter erhöht werden. Im Bestand befinden sich die Gebäude Mittelweg 125d und Brodersweg 13 unmittelbar an der nördlichen Nachbargrenze, Mittelweg 125c weniger als 1 m und Brodersweg 10-12 2,7 m von der nördlichen Nachbargrenze. Da sich die Festsetzungen der Gebäude-, Trauf- und Firshöhen eng am Bestand orientieren, ist so sichergestellt, dass sich die vorhandenen Belichtungsverhältnisse durch die die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche unterschreitenden Bauteile nirgends verschlechtern und sogar teilweise verbessern. Hinweise auf eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im Bestand liegen nicht vor. Der Brandschutz ist durch den nun eingehaltenen Mindestabstand von 2,5 m überall gewährleistet. Der Erhalt der besonderen städtebaulichen Situation und die Belange der Gestaltung des Ortsbildes wurden daher hier höher gewertet, als eine deutliche Erhöhung des vorhandenen Abstandes auf 0,4 H.

Für Mittelweg 125c, d kann so der Bestand an seiner hinteren Bauflucht nicht komplett gesichert werden. Der größere Abstand ist neben dem Brandschutz aber auch erforderlich, um bei einer möglichen Neubebauung Fenster für die Belichtung an der nördlichen Fassade errichten zu können. Das Bauvolumen bleibt aber im Rahmen des Bestandes, da für Mittelweg 125d eine entsprechend größere Bebauungsmöglichkeit festgesetzt wird. Für Brodersweg 12-13 werden ebenfalls Teile des Bestandes im Norden nicht gesichert, um die vorhandenen Verhältnisse zu verbessern und um bei einer Neubebauung Fenster für die Belichtung errichten zu können. An der östlichen Grundstücksgrenze wird für Brodersweg 10-11 ein Abstand von 4,2 m festgesetzt, was in Kombination mit der dort festgesetzten Gebäudehöhe der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche gemäß § 6 Absatz 5 HBauO entspricht. Dadurch können weitere Teile des Bestandes, der hier eine Grenzbebauung aufweist, nicht gesichert werden. Zur Kompensation wird der Vorbau Brodersweg 10 vergrößert festgesetzt. Das Staffelgeschoss wird in einem Abstand von 5,8 m zu den nördlichen und östlichen Nachbargrenzen festgesetzt, was in Kombination mit der festgesetzten Gebäudehöhe ebenfalls den erforderlichen Tiefen der Abstandsfläche gemäß § 6 Absatz 5 HBauO entspricht. Die erhaltungswürdige städtebauliche Situation wird damit nicht so weit verändert, dass sie den Erhaltungszielen entgegnenläuft.

In der Magdalenenstraße 20 wurde nach Süden ein Mindestabstand von 2,5 m gemäß § 6 Absatz 5 HBauO festgesetzt, um bei einer Neubebauung Fenster für die Belichtung errichten zu können. Um das vorhandene Bauvolumen abzubilden, wurde der Baukörper nach Osten verlängert. Ebenso wurde für Milchstraße 7, 8 nach Norden und Westen ein Mindestabstand von 2,5 m gemäß § 6 Absatz 5 HBauO festgesetzt, um Fenster für die Belichtung errichten zu können (zur möglichen Unterschreitung der erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen siehe Ziffer 4.3.2). Auch hier bleibt das Bauvolumen im Rahmen des Bestandes, da der vorhandene eingeschossige Anbau künftig in voller Höhe bebaut werden darf.

Für den gewerblich genutzten Anbau in der Magdalenenstraße 26 wurde ein Flächenausgleich vorgenommen, so dass auch hier das vorhandene Bauvolumen abgebildet wird. Ebenso wurde bei Magdalenenstraße 29 verfahren, da der auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegende Teil des vorhandenen Gebäudes nicht gesichert wurde.

In den übrigen Bereichen verläuft die vordere (straßenseitige) Baugrenze entlang der vorhandenen Hauptbaukörper, wobei die Zulässigkeit von Vorbauten und die Errichtung von Rücksprüngen textlich festgesetzt wird (vgl. § 2 Nrn. 3, 4 und 10 der Verordnung). Die rückwärtigen Baugrenzen weichen zum Teil vom Bestand ab. Es wurden Flächenausgleiche vorgenommen, um das vorhandene Bauvolumen bestandsgemäß abzubilden.

Entsprechend der Bestandssituation werden in den Straßen Böhmersweg, Milchstraße, Brodersweg und Magdalenenstraße textliche Festsetzungen zu Vorbauten getroffen, um diese ortsbildprägenden baulichen Anlagen auch weiterhin zu ermöglichen, sofern sie sich in die Eigenart des Gebiets einfügen. Die textliche Festsetzung ermöglicht zudem mehr Spielräume für die Anordnung der Vorbauten. Die Festsetzung gilt jedoch nicht für die Baudenkmäler/Ensembles, da für diese die vorhandenen Vorbauten bestandsgemäß festgesetzt wurden:

*Vgl. § 2 Nr. 3: „Im Böhmersweg, in der Milchstraße und im Brodersweg (Flurstück 443 der Gemarkung Harvestehude) können die vorderen Baugrenzen durch eingeschossige*

*Vorbauten bis maximal 3 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudebreite ausnahmsweise überschritten werden. Satz 1 gilt nicht für nachrichtlich übernommene Denkmalensembles.“*

*Vgl. § 2 Nr. 4: „In der Magdalenenstraße können die vorderen Baugrenzen durch zweigeschossige Vorbauten bis maximal 3 m Tiefe auf ½ der Gebäudebreite ausnahmsweise überschritten werden.“*

Hochwertiger Wohnraum nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkonen in geringfügigem Ausmaß vor die Baugrenzen kann gemäß § 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,5 m Tiefe aufweisen und mindestens 2,5 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Durch solche Gebäudeteile wird die zulässige Grundfläche gemäß § 2 Nr. 2 nicht überschritten. Mit der folgenden Festsetzung soll die Überschreitung der Baugrenzen auch durch Terrassen ermöglicht werden. Die ortsbildprägenden Vorgärten im Böhmersweg und der Magdalenenstraße sollen jedoch durch Terrassen nicht beeinträchtigt werden und sind durch ihre nördliche bzw. östliche Lage dafür auch nicht geeignet.

*Vgl. § 2 Nr. 5: „Im Böhmersweg und der Magdalenenstraße kann eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m auf ½ der Gebäudebreite zugelassen werden. Im Brodersweg (Flurstück 443 der Gemarkung Harvestehude) kann eine Überschreitung der vorderen Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m auf ½ der Gebäudebreite zugelassen werden.“*

Die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung von Stellplätzen soll im Plangebiet bei Neubebauungen von Grundstücken aus städtebaulichen Gründen begünstigt werden, um die Außenanlagen der Grundstücke, insbesondere die Vorgärten, möglichst frei von Stellplätzen halten zu können. Die Festsetzung stellt zudem klar, dass die Tiefgaragen zur Sicherung der Freiraumqualität und des Ortsbildes unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Durch die Regelung kann zudem sichergestellt werden, dass es durch die Schaffung einer Tiefgarage zu keinen nachbarschaftlichen Konflikten kommt, da sie nicht als Gebäudekörper oder Geländeversprünge bzw. Aufkantung wahrnehmbar sein sollen.

*Vgl. § 2 Nr. 6: „Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.“*

Im Bebauungsplan wird bestandsgemäß eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Lediglich im südlichen allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Milchstraße ist sowohl Bebauung in offener Bauweise als auch in geschlossener Bauweise vorhanden, so dass in diesem Bereich keine Bauweise festgesetzt wird. Maßgeblich sind hier die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baukörperfestsetzungen, die die städtebauliche Situation hier ausreichend festschreiben.

#### 4.3.2 Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen

Ebenso wie die überbaubaren Grundstücksflächen sollen auch die Höhen der Gebäude eng am vorhandenen baulichen Bestand orientiert festgesetzt werden, um die vorhandenen besonderen städtebaulichen Qualitäten im Milieugebiet Pöseldorf zu sichern und um das vorhandene Bauvolumen weitgehend abzubilden. Erweiterungen des Maßes der baulichen Nutzung über den Bestand hinaus, die zu einer Veränderung der städtebaulichen Situation führen, sollen nicht zulässig sein.

Die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse war im Plangebiet schwierig, da vielfach im Bestand nicht zweifelsfrei ermittelt werden konnte, ob es sich bei den vorhandenen Dach- und Kellergeschossen um Vollgeschosse handelt. Es wurden daher die im Bestand vorhandenen Gebäude- Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf Normalhöhennull (NHN), photogrammetrisch ermittelt, auf volle Meter auf- bzw. abgerundet und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gebäudehöhen für Mittelweg 122,123 konnten jedoch nicht photogrammetrisch ermittelt werden, da das Gebäude während der Planaufstellung aufgestockt wurde und komplett ein-

gerüstet war. Hier wurden die NHN-Höhen mit Hilfe der genehmigten Bauvorlagen ermittelt und festgesetzt.

Abweichungen von den vorhandenen Höhen der Bestandssituation wurden für die Gebäude Mittelweg 125d, Brodersweg 10-11 und Milchstraße 7, 8 festgesetzt, um das vorhandene Bauvolumen abzubilden, das durch nicht gesicherte Gebäudeteile sonst reduziert worden wäre. Zudem wurde bei der Festsetzung der Traufhöhe für das Gebäude Böhmersweg 14 berücksichtigt, dass eine Baugenehmigung für das Anheben der vorhandenen rückwärtigen Traufe vorliegt. Diese Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und fügen sich in die Eigenart des Gebiets ein.

Die teilweise im Bestand vorhandenen Dachaufbauten, wie Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Attiken, etc. wurden bei der Festsetzung der Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt und sollen durch die folgende Festsetzung auch weiterhin zulässig sein, sofern die Dachgestaltung nicht erheblich beeinträchtigt wird:

*Vgl. § 2 Nr. 7: „Die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß können durch untergeordnete Dachaufbauten wie zum Beispiel technische Anlagen oder Aufzugsüberfahrten ausnahmsweise um bis zu 1,6 m überschritten werden.“*

Durch die bestandsorientiert festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen kommt es in Kombination mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in einigen Bereichen des Plangebiets zu Unterschreitungen der erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen von 0,4 H gemäß § 6 Absatz 5 HBauO (siehe auch Ziffer 4.3.1).

Für die Bebauung Mittelweg 125c, d und Brodersweg 10-13 soll aus städtebaulichen Gründen die vorhandene Sichtachse aus der denkmalgeschützten Terrassenbebauung Mittelweg 125b, 126a-c erhalten bleiben. Um noch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, kann der Abstand zur nördlichen Nachbargrenze aber nicht über den Mindestabstand von 2,5 m bzw. den vorhandenen Abstand von 2,7 m erhöht werden. Im Bestand befinden sich die Gebäude Mittelweg 125d und Brodersweg 13 unmittelbar an der nördlichen Nachbargrenze, Mittelweg 125c weniger als 1 m und Brodersweg 11-12 2,7 m von der nördlichen Nachbargrenze. Da sich die Festsetzungen der Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen eng am Bestand orientieren, ist so sichergestellt, dass sich die vorhandenen Belichtungsverhältnisse durch die die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche unterschreitenden Bauteile nirgends verschlechtern und sogar teilweise verbessern. Das festgesetzte Staffelgeschoss Brodersweg 11 ist so weit zurückgesetzt, dass es die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 5 HBauO einhält. Hinweise auf eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im Bestand liegen nicht vor, zumal sich die erforderlichen Tiefen der Abstandsfläche der Bebauungen im Brodersweg und im Böhmersweg nicht überdecken und somit die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden eingehalten werden. Der Brandschutz ist durch den nun eingehaltenen Mindestabstand von 2,5 m gewährleistet. Der Erhalt der besonderen städtebaulichen Situation und die Belange der Gestaltung des Ortsbildes wurden daher hier höher gewertet, als eine deutliche Erhöhung des vorhandenen Abstandes auf 0,4 H.

Das gleiche gilt für die Bebauung Magdalenenstraße 20, Milchstraße 7, 8. Auch hier wurde die vorhandene Situation durch den nun eingehaltenen Mindestabstand von 2,5 m verbessert, so dass bei einer Neubebauung der Brandschutz gewährleistet und die Belichtungsverhältnisse verbessert sind.

#### 4.4 Verkehrsflächen

Durch die bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans wird die bestehende Nutzungsintensität beibehalten. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Mittelweg, den Böhmersweg, die Magdalenenstraße und die Milchstraße sowie die Privatstraße Brodersweg.

In der Hauptverkehrsstraße Mittelweg erfolgt eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um ca. 3 m. Hier wird die vorhandene Straßenbegrenzungslinie südlich des Broderswegs aufgenommen und nach Norden hin fortgeführt. Der Eingriff in das private Eigentum ist erforderlich, da die im betreffenden Bereich des Mittelwegs vorhandene Breite zwischen Fahr-

bahn und Gebäudefassade nicht den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entspricht. Der betreffende Bereich des Mittelwegs ist gemäß des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für den Bezirk Eimsbüttel Teil des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Milchstraße/Mittelweg. Demnach ist zusätzlich zu der Mindestbreite für einen Gehweg von 2,5 Meter ein Raumbedarf für Verweilflächen vor Schaufenstern von mindestens 1 Meter erforderlich. Weiterer Raumbedarf ist für die Sicherung von Straßenbäumen sowie für Stellflächen für Fahrräder erforderlich, so dass die gegenwärtig zur Verfügung stehende Fläche deutlich zu schmal ist. Überdies soll auch aus stadtgestalterischen Gründen eine mögliche Neubebauung nicht deutlich vor die vorhandene Bebauung südlich des Brodersweg hervortreten, so dass die Baugrenzen entsprechend um 3 Meter zurückgesetzt werden (siehe auch Ziffer 4.3.1). Da im zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Milchstraße/Mittelweg auch weiterhin Schaufenster vorhanden sein können, ist der 3 Meter-Streifen für Vorgärten ungeeignet, so dass auch aus diesem Grunde die Straßenverkehrsfläche entsprechend erweitert wird. Der Belang der Verbesserung der Situation der Fußgänger, der Sicherung der Straßenbäume und der Stadtgestaltung werden höher gewertet, als der private Belang eines unveränderten Grundstückszuschnitts. Die im Bebauungsplan Rotherbaum 15 vorgesehene und bisher nicht umgesetzte Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche im Mittelweg wird um bis zu 1,5 m zurück genommen. Im Bereich des Denkmalensembles Mittelweg 125, 125a, 126 soll die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche erst bei Verlust der Denkmalsubstanz und der anschließenden Aufhebung des Denkmalstatus umgesetzt werden.

In der Einbahnstraße Milchstraße erfolgt eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um 2 m. Der Eingriff in das private Eigentum ist erforderlich, um einen in diesem Bereich fehlenden Gehweg anlegen zu können, der auch aufgrund der im Landschaftsprogramm dargestellten „grünen Wegeverbindung“ erforderlich ist. Der Belang der Verbesserung der Situation der Fußgänger wird höher gewertet, als der private Belang eines unveränderten Grundstückszuschnitts. Die im Bebauungsplan Rotherbaum 15 vorgesehene und bisher nicht umgesetzte Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche in der Milchstraße wird um ca. 2,5 m zurück genommen, um den Eingriff in die vorhandenen Vorgärten zu minimieren und so begrünte Grundstücksteile auch für die „grüne Wegeverbindung“ aus dem Landschaftsprogramm zu erhalten. Im Bereich des Denkmalensembles Milchstraße 6a, 6b soll die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche erst bei Verlust der Denkmalsubstanz und der anschließenden Aufhebung des Denkmalstatus umgesetzt werden, da auch Einfriedigung, Vorgarten und die historische Pflasterung Bestandteile des geschützten Denkmalensembles sind.

Im Böhmersweg und der Magdalenenstraße werden die im Bebauungsplan Rotherbaum 15 vorgesehenen und bisher nicht umgesetzten Verbreiterungen der Straßenverkehrsfläche zugunsten der vorhandenen ortsbildprägenden Vorgärten komplett zurück genommen, da die Vorgärten einen integralen Bestandteil des Milieus und der besonderen städtebaulichen Situation darstellen.

Der Brodersweg wird nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sondern bleibt weiterhin eine Privatstraße. Über den Brodersweg erfolgt die Anlieferung des Pöseldorf-Centers. Anlieferungen sollen bevorzugt vom Privatgrund aus erfolgen. Die am Brodersweg anliegenden Flurstücke haben zudem durchweg Belegenheiten am Mittelweg oder an der Magdalenenstraße. Für die Erschließung der Neubebauung Brodersweg 10-13 ist aufgrund der Entfernung zum Mittelweg ggf. die Bildung einer Baulast erforderlich, um eine Zufahrt für Rettungs- und Löscharbeiten gemäß § 5 Absatz 4 HBauO sicherstellen zu können.

#### 4.5 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der Hauptverkehrsstraße Mittelweg, durch Vorgärten geprägt. Die vorhandenen Vorgärten und Einfriedigungen haben eine ortsbild- und straßenraumprägende Wirkung und sind für die Durchgrünung, die Milieuwirkung sowie den Charakter des Gebiets von entscheidender Bedeutung. Im Bestand sind lediglich auf zwei Grundstücken genehmigte Stellplätze vorhanden, die lange vor Aufstellung der heute geltenden Erhaltungsverordnung für Rotherbaum und Harvestehude errichtet wurden und Bestandschutz haben. Um die übrigen Vorgärten in ihrer vorhandenen grünen und gärtnerisch ange-

legten Ausprägung dauerhaft zu erhalten und von Stellplätzen und Garagen frei zu halten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

*Vgl. § 2 Nr. 8: „In Vorgärten sind Stellplätze und Garagen unzulässig.“*

Die vorhandenen ortsbildprägenden Vorgärten sollen in Ihrer Ausprägung als gärtnerisch angelegter Freiraum auch vor Überformungen durch Abgrabungen bei der Umnutzung von Kellergeschossen oder des Tiefparterres geschützt werden. Um zudem den rückwärtigen Raum hinter der straßenbegleitenden Bebauung als gärtnerisch angelegten Freiraum, der das Milieu prägt und für die städtebauliche Situation und Struktur des Quartiers maßgeblich prägend ist, nicht übermäßig zu beeinträchtigen, wird die folgende Festsetzung getroffen:

*Vgl. § 2 Nr. 9: „Abgrabungen an Gebäuden sind nur an den rückwärtigen Gebäudeseiten bis maximal 3 m Tiefe (Abstand von der Fassade) auf 1/3 der Gebäudebreite zulässig.“*

#### 4.6 Gestalterische Festsetzungen

Besonders die Gliederung des Bebauungszusammenhangs entlang des Böhmerswegs ist stark milieuprägend und bildet mit seinen tiefen Fassadeneinschnitten und der stark gegliederten Baukörper die Situation zur Entstehungszeit des Quartiers ab. Diese erhaltungswürdige städtebauliche Situation soll im Falle einer Neubebauung nicht verschwinden, sondern es soll weiter in dieser Struktur gebaut werden. Das Gliederungsmuster orientiert sich dabei am Bestand. Hier ist ein seitlicher Rücksprung zu den Grundstücksgrenzen vorhanden, da die Erschließungskerne der Reihenvillen ursprünglich zu den seitlichen Nachbargrenzen lagen, und nicht die gesamte Tiefe des Baukörpers nachvollzogen haben. Durch die gleich breiten Grundstückszuschnitte ergibt sich ein Rhythmus, der das Straßenbild prägt. Dieser Rhythmus der Vor- und Rücksprünge soll erhalten werden und wird deshalb textlich festgesetzt.

*Vgl. § 2 Nr. 10: „Die im Böhmersweg zur Straßenseite hin ausgerichteten Baukörper sind zu gliedern. Je 8,5 m Fassadenbreite muss ein baulicher Rücksprung von mindestens 1,2 m Breite und mindestens 2 m Tiefe erfolgen.“*

#### 4.7 Technischer Umweltschutz

##### 4.7.1 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Brodersweg 10, östlicher Teil des Flurstücks 443, Altlast 6638-169/00

Auf dem Grundstück Brodersweg 10 befindet sich seit ca. 1973 eine Chemische Reinigung. Die Ergebnisse einer in 2002 durchgeführten orientierenden Schadstofferkundung ergaben deutlich erhöhte Gehalte an Leichtflüchtigen Chlorigen Kohlenwasserstoffen (LCKW) in der Bodenluft und im oberflächennahen Grundwasserleiter.

Basierend auf den Ergebnissen der im Jahre 2002 durchgeführten Untergrunderkundung wurde 2004 eine weitere Erkundung zur lateralen Eingrenzung der Kontamination und Bewertung der hydrogeologischen Situation durchgeführt.

Die Ergebnisse der Boden- und Bodenlufterkundung zeigten, dass das Zentrum der Kontamination unter dem Gebäude Brodersweg 10 liegt und ausgehend von diesem Schadensbereich die Belastung des Bodens in alle Richtungen deutlich abnimmt. Das Schadenszentrum wurde in der Zeit zwischen September 2005 und Dezember 2006 mittels Bodenluftsanierung saniert.

Zur Erkundung des obersten Grundwasserleiters im Umfeld der Untergrundkontamination wurden in 2007 drei Grundwassermessstellen errichtet und die LCKW-Belastungen im Grundwasser untersucht. Ende 2011 wurde die Überwachung des Grundwassers auf Basis der vorliegenden Analyseergebnisse mit konstanten Belastungen auf relativ niedrigem Niveau eingestellt.

Das Grundstück ist hinsichtlich der Bodenluft- und Grundwasserbelastungen hinreichend saniert. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers erforder-

lich, damit eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Bodens sowie die Beurteilung hinsichtlich ggf. erforderlicher Arbeitsschutzmaßnahmen gewährleistet sind.

#### Milchstraße 6/6A, Flurstück 615, Altlastverdächtige Fläche 6638-016/00

Ausgehend von einer in 2005 durchgeführten Historischen Erkundung wurde das Grundstück in der Vergangenheit gewerblich, u.a durch einen Betrieb zur Herstellung von Batterien, genutzt. Da es sich um einen kleinen Betrieb handelte und das Grundstück nahezu vollständig versiegelt ist, bestand aus Sicht des Wirkungspfad Boden-Grundwasser kein weiterer Handlungsbedarf.

Es liegen keine Hinweise auf Schadstoffverunreinigungen vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Grundsätzlich ist jedoch nicht auszuschließen, dass punktuell Schadstoffe in den Untergrund gelangt sind. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind daher zur Planung der ordnungsgemäßen Entsorgung und des Arbeitsschutzes Bodenuntersuchungen erforderlich. Insbesondere ist im Bereich geplanter unversiegelter Flächen der Nachweis zu erbringen, dass keine Schadstoffe vorkommen, die den Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Mensch überschreiten. Eine Kennzeichnung des Grundstücks im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

#### Böhmersweg 24, Flurstück 601, Fläche 6638-034/00

Auf dem Grundstück wurden in der Vergangenheit Speiseöle und Nahrungsfette hergestellt. Für die Fläche wurde 2005 eine Historische Erkundung durchgeführt. Konkrete Hinweise auf den Umgang mit Schadstoffen ergaben sich nicht, so dass aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes eine mögliche Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser weitgehend ausgeschlossen werden.

Hinweise auf Bodenverunreinigungen, die der planungsrechtlichen Nutzung entgegenstehen, liegen nicht vor. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

#### Magdalenenstraße 22, Flurstück 611, Fläche 6638-041/00

Auf dem Grundstück Magdalenenstraße 22 wurden über einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren Schädlingsbekämpfungsmittel durch Be- und Verarbeiten zugelieferter Grundstoffe hergestellt. Die Produktion erfolgte im Keller des noch heute bestehenden Hauses.

Aufgrund dieser Nutzung wurden 2009 bei Umbauarbeiten Schadstoffuntersuchungen zur Klärung des Altlastverdachtes durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse zeigten nur geringe Belastungen weit unterhalb von Gefahrenschwellen.

Bei zukünftigen Maßnahmen auf dem Grundstück sind keine weiteren Vorkehrungen zu treffen. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

#### Mittelweg 125a, Flurstück 441, Fläche 6438-243/00

Der ursprüngliche Altlastverdacht, der sich auf den Betrieb einer chemischen Reinigung bezog, hat sich nicht bestätigt. An dem Standort befand sich lediglich eine Annahmestelle. Gemäß Historischer Erkundung befand sich im Hinterhof 1982 eine Metallwerkstatt. Im Rahmen der Bebauungsplan-Bearbeitung wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Der Hinterhof ist nahezu vollständig mit Pflastersteinen versiegelt und wies ansonsten keine Auffälligkeiten auf.

Hinweise auf Bodenverunreinigungen, die der planungsrechtlichen Nutzung entgegenstehen liegen nicht vor. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

#### 4.7.2 Lärm

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation wurde für das Plangebiet eine lärmtechnische Untersuchung (LTU) durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurde der Verkehrs- und Gewerbelärm, der auf das Plangebiet einwirkt, ermittelt und gutachterlich bewertet.

## Verkehrslärm

Der westliche Teil des Plangebiets ist durch die Hauptverkehrsstraße Mittelweg mit Straßenverkehrslärm belastet. Da für die Beurteilung von Verkehrslärm keine Grenzwerte in der Bauleitplanung vorliegen, werden hilfsweise zur Orientierung die Grenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) herangezogen. In Hamburg ist darüber hinaus der „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung, heranzuziehen.

Die höchsten Einwirkungen werden an den zum Mittelweg orientierten Gebäudefassaden erreicht. Am Tage erreichen die Beurteilungspegel dort Werte zwischen 65 und 69 dB(A), in der Nacht Werte zwischen 58 und 62 dB(A). Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts werden demnach deutlich überschritten. Die Schwelle von 70/60 dB(A) tags/nachts, d.h. der Bereich, in dem gemäß Rechtsprechung von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen werden kann, wird am Tage eingehalten und in der Nacht teilweise überschritten.

Planungsziel ist auch im von Verkehrslärm betroffenen Bereich des Plangebiets die Stärkung der Wohnfunktion. Da Lärmschutzwände im Bereich des Mittelwegs die schützenswerte städtebauliche Eigenart des Gebiets sowie das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen würden, scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen in diesem Bereich aus. Daher sind zur Gewährleistung gesundheitsverträglicher Wohnverhältnisse für die zum Mittelweg orientierten Gebäude gemäß des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ die folgenden Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich:

*Vgl. § 2 Nr. 11: „Entlang des Mittelwegs sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

*Vgl. § 2 Nr. 12: „Entlang des Mittelwegs ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“*

An den Gebäudeseiten am Böhmersweg und am Brodersweg im Einmündungsbereich des Mittelwegs erreichen die Beurteilungspegel maximal Werte von 65 dB(A) am Tage und bleiben in der Nacht unterhalb von 60 dB(A). Mit zunehmendem Abstand vom Mittelweg nehmen die Beurteilungspegel rasch ab. Am Böhmersweg bleiben die Beurteilungspegel ab dem Gebäude Böhmersweg 2, am Brodersweg ab dem Gebäude Mittelweg 126b unterhalb von 59/49 dB(A) tags/nachts. Im Blockinnenbereich liegen die Beurteilungspegel noch weit niedriger.

Da auch für die Eckgrundstücke im Einmündungsbereich des Mittelwegs Lärmschutzwände die schützenswerte städtebauliche Eigenart des Gebiets sowie das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen würden und hier kaum eine lärmabgewandte Gebäudeseite geschaffen werden kann, wird zur Gewährleistung gesundheitsverträglicher Wohnverhältnisse auf den Innenraumpegel abgestellt. Entsprechend des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ ist die folgende Festsetzung zum Lärmschutz erforderlich:

*Vgl. § 2 Nr. 13: „Entlang des Böhmerswegs auf dem Flurstück 589 und entlang des Broderswegs auf dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Flurstücks 442 der Gemarkung Harvestehude ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die*



*bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

Durch die obigen Lärmfestsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

#### Gewerbelärm

Gewerbelärmimmissionen werden durch die Anlieferung und den Fahrzeugverkehr von und zur Tiefgarage des Pöseldorf-Centers im Brodersweg verursacht. Der in der Magdalenenstraße 25b vorhandene Betrieb für Gebäudetechnik ist seit Jahrzehnten im reinen Wohngebiet nach bisher geltendem Planrecht vorhanden, ohne dass Beschwerden aktenkundig sind. Er wurde daher als nichtstörender Handwerksbetrieb bewertet und lärmtechnisch nicht untersucht.

Sowohl die Anlieferung als auch der Fahrzeugverkehr von und zur Tiefgarage des Pöseldorf-Centers führen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503). Da sowohl im Bebauungsplan Rotherbaum 15, als auch zukünftig ein allgemeines Wohngebiet an ein allgemeines Wohngebiet grenzt und es durch die bestandsorientierten Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen zu keiner Verschärfung des Lärmkonfliktes kommt, stellen die ermittelten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm einen bereits heute im Bestand vorliegenden lärmtechnischen Missstand dar, der nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans Rotherbaum 36 ausgelöst wird und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden muss. Oberflächenentwässerung

Die vorhandenen Mischwassersiele der Straßen im Plangebiet sind bereits heute sehr stark belastet und haben keine bis geringe zusätzliche Aufnahmekapazitäten.

Die auf den Grundstücken erforderlichen Rückhaltekapazitäten und die zulässigen Einleitmengen in die Mischwassersiele sind im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren mit der Hamburger Stadtentwässerung abzustimmen. Darüber hinausgehende Niederschlagswassermengen sind durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten und können nur verzögert in das Sielsystem eingeleitet werden.

Das auf den zusätzlichen Verkehrsflächen (Erweiterung der Straßenverkehrsflächen im Mittelweg und in der Milchstraße) anfallende Niederschlagswasser kann noch von den vorhandenen Mischwassersielen aufgenommen werden.

## 4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 4.8.1 Baumschutz

Der bisher geltende Bebauungsplan Rotherbaum 15 ermöglicht eine großflächige Überbauung im westlichen Bereich des Plangebietes, für dessen Realisierung ein erheblicher Teil des vorhandenen Baumbestandes hätte weichen müssen. Durch die Neuplanung wird der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Wesentlichen auf das Maß der vorhandenen Bebauung zurückgenommen. Eingriffe in den Baumbestand sind durch die Neuplanung daher fast nur bei der Errichtung von Tiefgaragen zu erwarten, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (vgl. § 2 Nr. 6 der Verordnung). Da auch das bisher geltende Planrecht die Errichtung von Garagen unter Erdgleiche auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässt, wird durch die Neuplanung der Erhalt des vorhandenen Baumbestands in größerem Umfang ermöglicht, als bei Realisierung der bisherigen planerischen Zielsetzung. Damit wird insgesamt eine Verbesserung für den Baumbestand erreicht.

Zudem besteht die Möglichkeit, Ersatzpflanzungen von Bäumen auf Tiefgaragen vorzunehmen (vgl. § 2 Nr. 15 der Verordnung), so dass für Eingriffe in den Baumbestand im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein Ausgleich geschaffen werden kann.

Im Plangebiet sind zahlreiche Straßen- und Privatbäume vorhanden. Wegen der hohen Bebauungsdichte und der beengten räumlichen Verhältnisse auf den privaten Grundstücken ist die Entwicklung und langfristige Erhaltung großer stadtbildprägender Bäume dort nur in Einzelfällen möglich. Auf dem Flurstück 443, nördlich des Broderswegs, steht eine prägnante, erhaltungswürdige und in einem breiten Vorgarten auch erhaltungsfähige Blutbuche. Durch das neue Planrecht wird zwar die Möglichkeit geschaffen, einen bisher eingeschossigen Vorbau auf drei Geschosse zu erhöhen und nach Westen in Richtung der Blutbuche zu verschieben, es verbleibt aber ein hinreichend großer Abstand zum Stamm, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Baumes zu erwarten ist. Für diesen Baum wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt:

*Vgl. § 2 Nr. 14: „Für den zu erhaltenden Einzelbaum ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung mit einem standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen.“*

Die Verwendung einer standortgerechten Baumart wird vorgeschrieben, damit sich die Ersatzpflanzung optimal entwickeln kann. Die vorgegebene Mindestpflanzgröße dient dem Ziel, dass der zu erhaltende Baum bei Abgang schon zum Zeitpunkt der Pflanzung wirksam ersetzt wird.

#### 4.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen (vgl. § 2 Nr. 7). Der Bau von Tiefgaragen führt jedoch zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Eine Vegetationsschicht auf Tiefgaragen verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Da die Grundstücke im Plangebiet wenig Raum für die Umsetzung von ggf. erforderlichen Ersatzpflanzungen bieten, soll die Anpflanzung von Bäumen auch auf den unterbauten Flächen ermöglicht werden. Hierfür ist eine angemessene Fläche mit ausreichend Substrataufbau erforderlich, um den Bäumen genügend Wurzelraum zu bieten und eine hochwertige und langlebige Bepflanzung zu gewährleisten. Für die Tiefgaragenflächen wird daher die folgende Regelung getroffen:

*Vgl. § 2 Nr. 15: „Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Sofern Ersatzpflanzungen erforderlich werden, muss der Substrataufbau im Bereich der zu pflanzenden Bäume je Baum auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> mindestens 1 m betragen.“*

Als weitere Begrünungsmaßnahme sollen die ungenutzten Dachflächen der Gebäude mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und begrünt werden. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden begrünte Dachflächen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers entlastet die Siele und Vorfluter. Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen weitgehend ungestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten und Vögel. Auch ist nachgewiesen, dass sich der Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen auf kühlenden Gründächern erhöht. Zur Sicherung der beschriebenen Vorteile der Dachbegrünung wird

eine Substratstärke von mindestens 12 cm festgesetzt. Die festgelegte Dachneigung von bis zu 20 Grad ermöglicht eine Begrünung ohne aufwändige bautechnische Maßnahmen wie Schubsicherungen und Verankerungen. Um Spielräume für die Errichtung von Dachterrassen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Bewohner, von Belichtungsmöglichkeiten und von erforderlichen technischen Anlagen zu schaffen, kann für maximal 50% der Dachfläche auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

*Vgl. § 2 Nr. 16: „In den Baugebieten sind die bis zu 20 Grad flachgeneigten Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für die Aufnahme technischer Anlagen bis maximal 50 vom Hundert der Dachfläche.“*

#### 4.8.3 Grundwasserschutz

Im Plangebiet soll im stark versiegelten städtischen Raum ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers im Gebiet bei. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen:

*Vgl. § 2 Nr. 17: „Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrassen, Rasengittersteine) herzustellen.“*

#### 4.8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der bisher geltende Bebauungsplan Rotherbaum 15 ermöglicht eine weitgehende Versiegelung des westlichen Plangebiets mit großflächigen Bauwerken und entlang der Straßen Böhmersweg, Magdalenenstraße und Milchstraße die komplette Beseitigung bzw. Reduzierung der ortsbildprägenden Vorgärten durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen. Durch die weitgehende Rücknahme der Baugrenzen auf das Maß der vorhandenen Bebauung und den Verzicht bzw. die Reduzierung der Erweiterung der Straßenverkehrsflächen wird auch weiterhin eine Durchmischung des Plangebietes mit unversiegelten, gärtnerisch gestalteten Grundstücksteilen sowie der Bestand an Vorgärten gesichert. Das neue Planrecht bedeutet daher gegenüber dem bisher geltenden Planrecht eine Verbesserung des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft.

### 4.9 Nachrichtliche Übernahmen

#### 4.9.1 Erhaltungsverordnung

Für das Plangebiet gilt aufgrund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude vom 12. August 1997 (HmbGVBl. S. 410), geändert am 13. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 387). Sie wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Er-

richtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird

#### 4.9.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen:

##### Mittelweg 125, 125a-b, 126, 126a-c

Das Ensemble entstand zwischen 1870 und 1890 nach den Plänen von Albert Klücher und R. Cordts für W. Algeier als Spekulationsarchitektur. Es besteht aus zwei mehrgeschossigen Wohngeschäftshäusern direkt am Mittelweg gelegen und einer niedrigen zweireihigen Terrassenbebauung im hinteren Grundstücksbereich, die über eine Privatstraße mit historischem Pflaster erschlossen wird. Die Wohngeschäftshäuser sind repräsentativ mit Stuckdekor geschmückt, der sich an verschiedene historische Stile (Barock, Renaissance etc.) anlehnt. Die rückwärtigen Wohngebäude sind verputzt und mit einfachen Gesimsen, Fensterrahmungen usw. gegliedert. Es handelt sich um ein Beispiel für anspruchsvollen weiträumigen Terrassenbau mit hellen, gut durchlüfteten Wohnungen im wohlhabenden Einzugsgebiet der Außenalster. Die Anlage dokumentiert die städtebauliche Veränderung Rotherbaums und stellt ein Beispiel für eine der gehobenen Wohnumgebung angepasste, großzügige Terrassenanlage mit repräsentativen Wohngeschäftsgebäuden dar. Das Ensemble prägt Rotherbaum, daher liegt sein Erhalt aus bau- und städtebaugeschichtlichen Gründen sowie zur Wahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

##### Böhmersweg 2-6

Die Einfamilienhäuser entstanden 1864 wohl nach Plänen Jean David Jolasses vermutlich für den Reeder Robert M. Sloman, der in der Straße weitere Gebäude von Jolasse planen ließ und der häufig Projekte mit dem Architekten realisierte. Gestalterisch im Rundbogenstil gehalten und mit Schmuckelementen romantisch-historistischer Gestaltung versehen, ist das Ensemble eine für den Ausbau der Stadterweiterungsgebiete um 1860/65 typische Anlage. Die Gebäude sind denkmalwürdig als anschauliche Beispiele für den spekulativen Einfamilienhausbau der 1860er Jahre in Rotherbaum, als Zeugnisse der damaligen Gestaltungsauffassung und als Dokumente der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils. Außerdem leisten die Einfamilienhäuser einen Beitrag zu den charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes, da sie typische Stadtwohnhäuser jener Zeit sind, die das Quartier großflächig bestimmen.

##### Böhmersweg 20-24

Die 1864 im Auftrag des Reeders Robert M. Sloman wohl nach Plänen von Jean David Jolasse entstandenen Reihenvillen zeichnen sich durch Putzfassaden mit Dreiecksgiebeln und zurückhaltendem Stuckdekor in Formen der Tudorgotik (spitzbogenförmige Fenster, Fensterrahmungen etc.) und des Klassizismus (u. a. Palmetten, gequaderte Lisenen) aus. Die Nr. 22 und 24 wurden als symmetrische Zwillingbauten errichtet, die Nr. 20 ist asymmetrisch akzentuiert. Die drei Wohnhäuser stellen ein frühes und repräsentatives Ensemble für Architektur des romantischen Historismus dar. Die Gesamtanlage bezeugt die Veränderung Rotherbaums von einem ländlichen Vorort zu einem gehobenen Stadtteil Hamburgs und prägt den Böhmersweg. Daher liegt der Erhalt des Ensembles aus bau- und städtebaugeschichtlichen Gründen sowie zur Wahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes von Rotherbaum im öffentlichen Interesse.

##### Milchstraße 6a, 6b

Das Ensemble besteht aus einem ehemaligen Einfamilienhaus mit Vorgarten und einem Werkstatt- bzw. Lagergebäude auf dem rückseitigen Hof mit historischer Pflasterung. Das Wohnhaus ist bereits auf einer Landkarte von 1869 verzeichnet. Um 1900 wurde das Wohnhaus zu einem Mehrfamilienhaus umgewandelt und das Grundstück mit dem Werkstatt- bzw. Lagergebäude nachverdichtet. Das Wohngebäude ist verputzt und zeichnet sich durch eine gusseiserne Veranda und gerahmte Fenster sowie zurückhaltende Stuckgesimse bzw. -

verzierung aus. Der rückwärtige L-förmige Gewerbebau ist aus Backstein errichtet, der geschlemmt wurde. Große bauzeitliche Metallfenster mit Segmentbogenabschluss prägen die Fassade. Anhand des Ensembles kann nachvollzogen werden, wie sich das Stadterweiterungsgebiet Rotherbaum von einem ländlichen Vorort zu einem Stadtteil Hamburgs entwickelt hat, in dem neben gehobenen bis herrschaftlichen Wohnungsbau auch Gewerbe angesiedelt wurde. Solche Zeugnisse einer Mischnutzung haben in Rotherbaum einen hohen Seltenheitswert. Außerdem prägt das Ensemble die Milchstraße. Daher liegt der Erhalt der Anlage gemeinsam mit ihrer Ausstattung aus bau-, städtebau- und sozialgeschichtlichen Gründen sowie zur Wahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes von Rotherbaum im öffentlichen Interesse.

Die oben angeführten Denkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 Denkmalschutzgesetz sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

## **5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

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

## **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird die Verordnung über den Bebauungsplan Rotherbaum 15 vom 6. Juli 1971 aufgehoben.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 16.820 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden etwa 6.250 m<sup>2</sup> als reine Wohngebiete und etwa 7.870 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen umfassen etwa 2.700 m<sup>2</sup>, davon liegen rund 260 m<sup>2</sup> auf derzeit privaten Grundstücken. Gegenüber dem Bebauungsplan Rotherbaum 15 vom 6. Juli 1971 werden rund 1.330 m<sup>2</sup> weniger öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **7.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Mittelweg und in der Milchstraße.