

6. Juli 1977 I

Archiv

Grundlage des Bebauungsplans Uhlenhorst 3 ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Februar 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 153) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie an der Außenalster Grünflächen dar. Die geplante Verbindung zwischen der Beethovenstraße und der Hallerstraße ist als Hauptverkehrsstraße im Tunnel hervorgehoben. Außenalster, Langer Zug, Hofwegkanal, Uhlenhorster Kanal und Feenteich sind als Wasserflächen gekennzeichnet.

III

Durch den Bebauungsplan wird die bisher verbindliche Planung geändert, da sie den heutigen städtebaulichen Erfordernissen nicht mehr entspricht. Wegen der größeren Geschosshöhen der Altbauten und der niedrigeren Höhen neuer Gebäude sind in den letzten Jahren überwiegend Häuser mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschosß errichtet worden.

Der Baustufenplan Barmbek Süd - Uhlenhorst vom 10. September 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 809) setzt für das Plangebiet besonders geschütztes Wohngebiet mit zwei Geschossen vorwiegend in offener Bauweise, fest. Des weiteren ist an der Adolfstraße teilweise eine geschlossene Bebauung vorgeschrieben, obwohl hier eine offene Bauweise vorherrscht und auch beibehalten werden soll. In dem bebauungsplan für den Stadtteil Uhlenhorst vom 25. April 1900, 9. Januar/27. Februar 1901 und 28. Mai/2. Juli 1902 (Hamburgische Gesetzsammlung I Seite 62 vom 4. Juli 1902) und im Teilbebauungsplan TB 348 für die Adolfstraße vom 3. März 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 33) sind Verkehrsflächen und Baulinien festgesetzt. Diese Pläne werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Uhlenhorst 3 geändert.

Das Plangebiet wurde um die Jahrhundertwende mit ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut. In der Nähe der Alster überwiegen freistehende zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser, während zwischen Adolfstraße und Hofweg dreigeschossige geschlossene Bebauung stärker in Erscheinung tritt. Viele der früheren Einfamilienwohnhäuser sind später in Mehrfamilienwohnhäuser umgebaut worden. Bei den Neubauten aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg handelt es sich vielfach um Mehrfamilienwohnhäuser mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoß. Der Uferstreifen zwischen der Straße Schöne Aussicht und der Außenalster ist als Parkanlage mit einem Fußweg hergerichtet.

Nach der öffentlichen Auslegung ist auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen der Bebauungsplan hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in Einzelheiten geändert worden. Bei diesen unter Abwägung der gegenseitigen Interessen vorgenommenen Änderungen handelt es sich vornehmlich um Berücksichtigung bestehender Baulichkeiten bzw. Angleichungen von Gebäuden an Nachbarbauten. So ist z.B. auf Teilflächen nördlich der Gustav-Freytag-Straße die Festsetzung reinen Wohngebiets mit Rücksicht auf dort vorhandene verwaltungsmäßige Nutzungen in allgemeines Wohngebiet geändert worden; zur Sicherung dieses Planungsziels wurden in § 2 Nummer 1 des Plantextes damit nicht in Einklang stehende Nutzungen ausgeschlossen.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden entsprechend der vorgegebenen Struktur die Gebäudehöhen vom Hofweg zur Alster hin abgestuft. Der parkartige Charakter des auf die Außenalster bezogenen Teils zwischen Adolfstraße und Schöne Aussicht soll erhalten bleiben. Dieses Gebiet wird vorwiegend für zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise ausgewiesen, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind. Westlich der Adolfstraße sowie in dem Bereich zwischen Adolfstraße und Hofweg wird überwiegend dreigeschossige geschlossene Bauweise - teilweise mit Staffelgeschoß - festgesetzt, um den Unterschied zwischen den früheren und den heutigen Geschoßhöhen auszugleichen und ein harmonisches Orts- und Straßenbild zu erzielen (vgl. § 2 Nummer 3 des Plantextes).

Auf dem Grundstück der Iranisch-Islamischen Moschee wird über den Bestand hinaus eine bebaubare Fläche festgesetzt, um Nebeneinrichtungen unterbringen zu können. Die Festsetzung der Traufhöhen auf diesem Grundstück ist im Hinblick auf den Maßstab der umgebenden Bebauung erforderlich.

Die Parkanlagen an der Straße Schöne Aussicht und am Gewässer Langer Zug sind als Teile der Randbegrünung der Wasserflächen vorhanden und dem Bestand entsprechend als Grünflächen übernommen worden.

Die Adolfstraße ist Teil einer wichtigen Straßenverbindung zwischen der Innenstadt und den nördlichen Stadtteilen. Die in älteren Plänen festgesetzten beiderseitigen Straßenverbreiterungsflächen befinden sich zum weitaus überwiegenden Teil im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Mit Rücksicht darauf und um für spätere Generationen unter Umständen sich als notwendig erweisende Veränderungen nicht unmöglich zu machen, werden die im Jahre 1959 festgesetzten Straßenlinien im Plan beibehalten. In absehbarer Zeit ist jedoch - trotz des dichten, zeitlich geregelten Durchgangsverkehrs bietet dieser Straßenraum eine teilweise sehr reizvolle historische Bebauung, vor allem aus dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts, mit weiträumigen Vorgärten und dem wertvollen alleeartigen Baumbestand - eine Veränderung der bestehenden Straße mit zwei Fahrspuren nicht vorgesehen.

Zur Sicherung der Struktur des allgemeinen Wohngebiets an der Gustav-Freytag-Straße sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, 2 und 4 bis 6 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1 des Plantextes).

Ein Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich der Außenalster-Verordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen

Landesrechts I 21301-g). In diesem Teil gelten für alle baulichen Anlagen, Freiflächen und Werbemittel die Gestaltungsvorschriften dieser Verordnung.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 266 800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 47 000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1 350 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen 5 900 m<sup>2</sup> und für Wasserflächen etwa 63 700 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen noch Straßenflächen geringen Umfangs durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Betroffen werden ein zweigeschossiges Wohnhaus mit drei Wohnungen und vier Vorbauten.

Weitere Kosten werden durch Ausbaumaßnahmen in der Adolfstraße entstehen.

#### V

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