

Archiv

Vom 6. 7. 1971
I

Der Bebauungsplan Rotherbaum 15 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juli 1970 (Amtlicher Anzeiger Seite 1217) 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 als Wohnbaugebiet aus.

III

Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie aus einigen kleineren Gewerbebetrieben. Abgesehen von Teilen der Randbebauung am Böhmersweg und an der Magdalenenstraße entspricht die enge und vielschichtige Bausubstanz im Plangebiet nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der schlechte Zustand und die mangelhafte Erschließung vieler tief im Blockinneren liegender Gebäude sowie die den hygienischen Anforderungen entgegenstehende schlechte Belüftung und Belichtung machen eine intensive Neugestaltung der Randbebauung am Mittelweg und an der Milchstraße sowie des Blockinneren notwendig.

Dagegen ist eine Neugestaltung der Randbebauung am Böhmersweg und an der Magdalenenstraße nicht erforderlich, weil sich der Bestand den charakteristischen Merkmalen der Umgebung im Ortsteil Pöseldorf anpaßt. Diese Bebauung ist daher dem Bestand entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen. Der übrige Teil des Plangebiets soll bei intensiver Nutzung neu und geordnet bebaut werden.

Entlang dem Mittelweg soll eine neue fünfgeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung entstehen, die sich durch Abtreppungen und Gliederungen, Vor-, Rücksprünge und Arkaden in ihrer Form dem leichten Bogen des Mittelweges und ihrer Bauweise dem Charakter der östlichen Umgebung (Pöseldorf) anpaßt.

Für Großraumläden ist das Erdgeschoß mit einer Bautiefe von ca. 30,0 m vorgesehen, die darüber liegenden Geschosse mit einer Bautiefe von 12,0 m bis 15,0 m für Wohnungen und Büros. Die Belieferung der Läden und der darunter liegenden Lager erfolgt durch eine geplante 10,0 m breite private Straße, die hinter der Häuserfront am Mittelweg die Milchstraße mit dem Böhmersweg verbindet. Sie liegt teilweise unter einer Plattform, auf der zum Teil Grünanlagen geschaffen werden sollen.

Im Inneren des Blocks ist ein größerer Baukörper vorgesehen, der aus drei terrassenförmigen zwei- bis fünfgeschossigen und zwei terrassenförmigen ein- bis achtgeschossigen Gliedern besteht. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen hierfür erfolgt von der geplanten überdachten Straße. Die Garagen sind zum Teil in einem Geschoß auf Straßenebene und zum Teil in zwei Geschossen darunter untergebracht. Eine Zufahrt für die Feuerwehr zu dem Baukörper ist zusätzlich auf der heutigen Trasse des Brodersweges von der Magdalenenstraße aus gegeben. Der Brodersweg wird nach Verwirklichung des Plans lediglich eine private Garagenzufahrt.

Die Überschreitung der im § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) festgelegten Höchstwerte ist gemäß § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung durch die günstige, citynahe Verkehrslage und die besondere, städtebauliche Situation gerechtfertigt. Durch die besondere Bauform werden großräumige Freiflächen geschaffen, die gärtnerisch gestaltet werden. Dadurch wird sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

An der Milchstraße ist eine viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschoß geplant. Zur Magdalenenstraße hin soll die Bebauung drei- und zweigeschossig abfallen.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung dieses Gebiets werden im Bereich Milchstraße/Mittelweg/Böhmersweg die Straßenlinien aus dem festgestellten Teilbebauungsplan 88 vom 1. Oktober 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 921) übernommen.

Für die Magdalenenstraße ist eine Verbreiterung auf der Westseite vorgesehen, damit eine dringend erforderliche Parkspur angelegt werden kann.

IV

Das Plangebiet ist etwa 26 850 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 400 qm (davon neu etwa 2 600 qm) benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Straßenflächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Diese Flächen sind zum Teil bebaut. Beseitigt werden müssen drei viergeschossige und ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit Läden, ein fünfgeschossiges Bürohaus und zwölf eingeschossige sowie ein zweigeschossiges Gebäude, in denen nahezu ausschließlich Läden und Betriebe untergebracht sind. Darüber hinaus muß ein eingeschossiges Fabrikgebäude beseitigt werden. Weiterhin werden ein dreigeschossiges Wohnhaus und vier Verbauten an Wohnhäusern angeschnitten. Betroffen sind 55 Wohnungen, ein Fabrikationsbetrieb, ein Bürohaus, 25 Geschäfte und drei Gaststätten. Mit dem Abbruch eines Teils der Gebäude ist bereits begonnen worden.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen

Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe die im Plan vorgesehenen Bodenordnungsgebiete). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.