

B e g r ü n d u n g

Eigentum der Plankammer

Vom 04. Juli 1969

I

Der Bebauungsplan Rotherbaum 6 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juni 1967 (Amtlicher Anzeiger Seite 775) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) 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

Das Plangebiet ist im Westen mit mehreren viergeschossigen Häusern bebaut. Die Gebäude werden teilweise für Wohnzwecke und teilweise gewerblich genutzt. Am Mittelweg befinden sich in Vorbauten dieser Häuser mehrere Ladengeschäfte. An diese Bebauung anschließend sind nördlich der Straße Fontenay insgesamt sieben dreigeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser mit villenartigem Charakter vorhanden, die etwa um die Jahrhundertwende erbaut worden sind. An der Badestraße im östlichen Teil des Plangebiets stehen zwei zweigeschossige Doppelhäuser. Zwei ehemalige Pferdeställe an der Badestraße werden von einer Antiquitätenhandlung und einer Sportschule genutzt.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Grundstücke am Mittelweg städtebaulich zu ordnen und eine spätere Bebauung

dieser Flächen zu ermöglichen. Die umfangreichen Privatgrundstücke zwischen Badestraße und Fontenay sollen für die Bebauung mit einem Großhotel gesichert werden.

Zu diesem Zweck wurde für die Grundstücke am Mittelweg allgemeines Wohngebiet geschlossener Bauweise für eine viergeschossige Nutzung sowie für eine eingeschossige Bebauung in Form von vorgezogenen Läden ausgewiesen. Für alle Grundstücke ist ein Gemeinschaftsstellplatz mit Zugängen über Durchfahrten von der Badestraße und der Fontenay aus vorgesehen.

Bei der hier gegebenen städtebaulichen Situation mit der nach Osten geöffneten Randbebauung an der Badestraße, dem Mittelweg und der Fontenay ist im Hinblick auf die geplante Nutzung im östlichen Plangebiet - ein Hotel der internationalen Standardklasse - eine Einschränkung der im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsmöglichkeit notwendig.

Die östlich anschließende etwa 18 100 qm große Fläche wurde als Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen, ausgewiesen. Auf dieser Fläche soll ein Hotel der "Internationalen Standardklasse" mit einer Kapazität von 300 Zimmern (etwa 600 Betten) errichtet werden. Für ein solches Hotel besteht in Hamburg ein dringender, zunehmender Bedarf. Hinsichtlich des Standortes wurden umfangreiche vergleichende Untersuchungen durchgeführt. Die Flächen an der Fontenay sind für ein solches Vorhaben besonders geeignet, weil sie neben guten Verkehrsverbindungen zum Flughafen und zur Bundesbahn sowie zu den städtischen Schnellverkehrsmitteln eine in Hamburg bevorzugte, repräsentative Lage für dieses Hotel gewährleistet. Für das Baugrundstück ist eine Mindestgröße von 18 100 qm vorgeschrieben.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 30 800 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 200 qm (davon neu etwa 130 qm) benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden

durch den Straßenbau entstehen.

7

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