

zum Bebauungsplan Harvestehude 10

v. 20.11.74

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. E 1/77 vom 2. August 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1181) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Februar 1978 und 20. Oktober 1978 (Amtlicher Anzeiger Seiten 396 und 1825) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen ortsbildprägenden Gebäude am Harvestehuder Weg und des wertvollen Baumbestandes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Verlages und die Ergänzung vorhandener Wohnbebauung zu schaffen.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet sind entlang des Harvestehuder Wegs allein- stehende, im nordwestlichen Teil des Plangebiets zu einer Reihe geschlossene, teilweise stadt- bildprägende Gebäude und parkähnliche, mit wertvollen Bäumen bestandene Gärten vorhanden. Am Alsterkamp sind Grundstücksteile unbebaut.

Die Wohnbauten dienen nur noch teilweise ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung. Die Gebäude Harvestehuder Weg 51 und 53 (Flurstücke 1309 und 1308) beherbergen Büros verschiedener Firmen, die Grundstücke zwischen Harvestehuder Weg 40 bis 45 und Alsterkamp mit 3 ortsbildprägenden Villen gehören einem Verlag. In dem Gebäude Harvestehuder Weg 37 (Flurstück 737) hat ein Konsulat seinen Sitz. Die Gebäude am Alsterkamp werden für Wohn- und Büro Zwecke genutzt; auf dem Flurstück 734 befindet sich die Verwaltung einer berufsständischen Kammer und ein Garagenhof. Auf den Flurstücken 1186, 1001, 1007, 735, 736, 733 und 1371 sind Wohnnutzungen vorhanden. Garagen und Stellplätze befinden sich auch auf den am Alsterkamp gelegenen Grundstücksteilen der Flurstücke 1186, 1308, 1001. Sie wurden genehmigt, weil im Teilbebauungsplan TB 472 vom 28. März 1958 für diese Grundstücksteile eine 18 m tiefe Fläche für besondere Zwecke "Parkplatz" festgesetzt wurde.

5. Planinhalt

Für den überwiegenden Planbereich wird nach § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) allgemeines Wohngebiet, für einen kleinen am Alsterkamp gelegenen Teil der Flurstücke 1995, 218, 122 und 188 reines Wohngebiet festgesetzt. In einem Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets wird unter Anwendung des § 1 Absatz 6 Nummer 2 in Verbindung mit § 1 Absätze 8 und 9 der Baunutzungsverordnung eine Differenzierung der Nutzungsmöglichkeiten in der Weise vorgesehen, daß innerhalb der mit a bezeichneten Fläche Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 1). Damit soll sowohl dem besonderen Charakter dieses bevorzugten innerstädtischen Wohngebiets Rechnung getragen als auch die Festsetzung des bisher gültigen Baustufenplans weiter entwickelt werden, nach welchem hier "Bürobauten ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie den Bedingungen der Baustufe W (Wohngebiet) mit der jeweiligen Geschößzahl entsprechen". Die großzügige Grundrißgestaltung der vorhandenen

Bebauung begünstigt zwar das Eindringen von büromäßiger Nutzung in die vorwiegend dem Wohnen bestimmten Gebäude, insgesamt ist aber eine solche Nutzungsmischung mit der Eigenart dieses Wohngebietes vereinbar. Unter diesem besonderen städtebaulichen Gesichtspunkt zählt auch die vorgesehene bauliche Erweiterung eines für Hamburg traditionsreichen und Arbeitsplätze schaffenden Verlages auf den zwischen Harvestehuder Weg und Alsterkamp liegenden Flurstücken 1995, 218, 122 und 188, die ein Baugrundstück bilden, dessen zusammenhängende Bebauung im Baugenehmigungsverfahren ermöglicht werden kann, zu den Nutzungen, die das Wohnen im Plangebiet nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. Es wird darüber hinaus neue Wohnbebauung ermöglicht.

Auf den oben bezeichneten vier Flurstücken soll sich in dem mit a gekennzeichneten Bereich nach den Vorstellungen des Bauträgers die geplante neue Bebauung so entwickeln, daß auf den zum Alsterkamp hin orientierten Flurstücksteilen ein dreigeschossiger Verlagsneubau entsteht, dessen Architektur behutsam an die städtebaulich bedeutsame Altbebauung Harvestehuder Weg 40, 41 und 43 herangeführt wird. Dabei wird die neue Bebauung so konzipiert, daß sie zum Harvestehuder Weg und zur Alster nur zurückhaltend in Erscheinung tritt. Um dies zu erreichen, wurden Traufhöhenbegrenzungen im Übergangsbereich von den vorhandenen Gebäuden zum neuen Bürotrakt festgesetzt. Der Neubau soll sich auch unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes in das zum Alsterkamp ansteigende Gelände so einfügen, daß die Baumkronen aller zu erhaltenden Bäume die Traufhöhen der dem Geländeverlauf entsprechend zu staffelnden jeweils dreigeschossigen Baukörper überragen (Einzelheiten hierzu wurden in § 2 Nummer 2 festgesetzt). Im Zuge dieser Bauabsichten soll das Gebäude Harvestehuder Weg 40 als Sitz der Geschäftsleitung des Verlages hergerichtet werden. Das Gebäude Harvestehuder Weg 41 soll so erneuert werden, daß es für kulturelle Veranstaltungen (Lesungen, Ausstellungen, Vorträge) geeignet ist, die auch der Öffentlichkeit zugänglich

sind. Damit wird eine Einrichtung geschaffen, die mit der für dieses Gebiet vorherrschenden Wohnnutzung vereinbar ist. Das Gebäude Harvestehuder Weg 43 soll renoviert und zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen umgebaut werden. Das in schlechtem Zustand befindliche und im Baustil nicht zum Ensemble Harvestehuder Weg 39, 40, 41 und 43 passende Gebäude auf dem Grundstücksteil Harvestehuder Weg 45 soll abgerissen werden, um durch eine Öffnung der Bebauung in diesem Bereich einen besseren Einblick auf den attraktiven Baumbestand und einen Zugang für die Öffentlichkeit zu ermöglichen.

Innerhalb der nicht überbaubaren parkartig anzulegenden Flächen des Verlagsgebäudes sollen zwei Wegeverbindungen zwischen dem Harvestehuder Weg und Alsterkamp angelegt und allgemeine zugänglich gemacht werden. Auf der als reines Wohngebiet festgesetzten Fläche am Alsterkamp soll in Ergänzung der Wohnnutzung für das gesamte Plangebiet die Schaffung von 18 Wohnungen ermöglicht werden. Diese Maßnahme erfordert allerdings den Abriß eines wenig erhaltenswerten ehemaligen Kutscherhäuschens.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf Grund des § 39 h Absatz 1 des Bundesbaugesetzes ein Gebiet bezeichnet worden, in welchem der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung bedarf, um die hier bestehenden erhaltungswürdigen Gebäude auf Dauer zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 3). Die Gebietsfestlegung erfolgte aus den in § 39 n Absatz 3 Nummer 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Gründen, wonach die Erhaltung bestimmter einzelner baulicher Anlagen ermöglicht wird, die für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen.

Die vier Villen Harvestehuder Weg 39, 40, 41 und 43 bilden ein Gebäudeensemble, das diesen Bereich des Stadtteils Harvestehude städtebaulich wesentlich bestimmt. Diese Gebäude runden im Zusammenhang mit ihren parkartigen, großzügig gestalteten Vorgärten das landschaftliche Erscheinungsbild der Alster und

ihres Vorlandes ab. Villen und Vorgärten sind dabei jeweils für sich historisch gewachsene, prägende Elemente der landschaftlichen Gesamtsituation. Da es auch städtebauliches Ziel ist, diese Situation auf Dauer zu erhalten, waren planerische Maßnahmen erforderlich, die geeignet sind, die einzelnen, zum Erscheinungsbild insgesamt beitragenden Faktoren zu schützen. Dies geschieht für die Vorgärten durch den Ausschluß von Nebenanlagen und für die durch Bäume und Gebäude bestimmte Alstersilhouette durch eine Traufhöhenbegrenzung (vgl. § 2 Nummer 2). Die Erhaltung der Villen selbst wird mit der Festsetzung des Erhaltungsbereichs ermöglicht. Zudem hat das Denkmalschutzamt diese Gebäude in seine Überlegungen zur Erhaltungswürdigkeit von Gebäuden einbezogen.

Die vor dem Gebäude Harvestehuder Weg 41 auf einem Sockel stehende Heinrich-Heine-Plakette ist bereits seit 1962 in der Denkmalliste enthalten. Für diese dem Denkmalschutz unterliegende Anlage gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466).

Um den parkartigen Charakter mit Bezug zum Alstervorland in den Vorgärten der Gebäude am Harvestehuder Weg zu erhalten, werden dort Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume und Hecken gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1972 Seite 78). Die Frage der Erhaltung des wertvollen Baumbestandes war auch nach der öffentlichen Auslegung Gegenstand weiterer Überlegungen, die zu zwei Änderungen des Bebauungsplans geführt haben. Danach sind für die Tiefgaragen bis auf einen Teilbereich am Alsterkamp lediglich noch die Zufahrten bestimmt. Im übrigen sind durch Textvorschrift Bereiche festgelegt, in denen die Tiefgaragen zulässig sind (§ 2 Nummer 4). Dadurch wird die Möglichkeit gegeben, im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Baumschutzverordnung Einfluß auf die genaue Lage und Dimensionierung der Tiefgaragen zu nehmen.

Seitens des Bauträgers wird alles technisch Mögliche zur Erhaltung der Bäume getan. Im Rahmen der zweiten Planänderung wurde die Baugrenze um die besonders wertvolle Buche auf dem Flurstück 218 etwa 5 m nach Südwesten hinausgeschoben, um den Kronenbereich dieses Baumes nicht durch Baulichkeiten zu gefährden.

Durch die in § 2 Nummer 4 getroffene Festsetzung, Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in Tiefgaragen anzuordnen, soll eine Beeinträchtigung des besonderen städtebaulichen Erscheinungsbildes dieses Gebietes durch parkende Personenkraftwagen auf ebenerdigen Stellplätzen ausgeschlossen werden. Die Zufahrt vom Alsterkamp zur Tiefgarage liegt an der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 122. Vom Harvestehuder Weg ist die Tiefgarage über eine Zuwegung entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 188 erreichbar. Die reibungslose Einbindung der Zufahrten des betriebsbezogenen Verkehrs in die vorhandenen Straßen Harvestehuder Weg und Alsterkamp sowie der Abfahrten nur zum Alsterkamp ist möglich und muß im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und darüber hinaus in Anpassung an die spätere Entwicklung im einzelnen geregelt werden. Wertminderungen, die von Einwendern durch die erhöhte Verkehrsbelastung für angrenzende Grundstücke befürchtet werden, sind objektiv nicht meßbar. Weitere während der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Einwendungen richteten sich gegen Art und Maß der festgesetzten Nutzung. Die Einwender befürchteten dadurch eine Unterwanderung traditioneller Wohngebiete durch Gewerbe und eine erhöhte Verkehrsbelastung in dem betroffenen Gebiet durch stellplatzsuchenden Verkehr. Sie vermessen ein öffentliches Interesse an der Planung und schlagen vor, dem Verlag ein geeignetes Ersatzgrundstück an anderer Stelle anzubieten. Ein Einwender äußert den Wunsch, auf den Flurstücken 1007, 1001, 1309, 1308 und 1186 eine zusätzliche, dreigeschossige straßenparallele Randbebauung, in der Wohnungen untergebracht werden sollen, zu ermöglichen. Diesen Bedenken und Anregungen konnte aus folgenden Gründen nicht entsprochen werden:

...

Seit Kriegsende ist es planerisches Ziel, die städtebauliche und landschaftliche Situation entlang der Alster und am Harvestehuder Weg zu erhalten. Dazu gehört insbesondere die Erhaltung der stadtbildprägenden Villen, der weitläufigen Vorgartenflächen, die einen parkähnlichen Charakter vermitteln, und der durch Bäume und Gebäude bestimmten Alster-Silhouette. Diesen Vorstellungen wurde durch den Baustufenplan und die Außenalster-Verordnung Rechnung getragen. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele ist es jedoch nicht notwendig, ausschließlich Wohnnutzungen in bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäuden vorzusehen. Bereits der Baustufenplan läßt ausnahmsweise auch andere Nutzungen zu. Auch der tatsächliche Zustand der Gebäude widerspricht einer ausschließlichen Zulassung von Wohnnutzungen. Vorhandene Villen entlang des Harvestehuder Wegs werden bereits seit längerem zu anderen als Wohnzwecken genutzt und entsprechen oft nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen. Ihre Wiederherrichtung zu Wohnzwecken wäre sehr kostenaufwendig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden zu einer Erhaltung der stadtbildprägenden Villen und der Vorgartenflächen im Sinne der Außenalster-Verordnung führen. Lediglich durch die Verdichtung im Blockinnern zum Alsterkamp hin wird von den Zielsetzungen des Baustufenplans abgewichen, nach dem das Bauvolumen von 1939 nicht überschritten werden darf. Die sich dadurch ergebende Bebauungsdichte liegt unwesentlich höher als die auf den nördlich und südlich angrenzenden Bauflächen (nördlich des Baugrundstücks eine Geschoßflächenzahl von 0,9; südlich des Baugrundstücks Geschoßflächenzahlen von 0,5 bis 0,9). Die Silhouette an der Alster und am Harvestehuder Weg wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt, da durch die Ausweisungen sichergestellt ist, daß die Neubauten niedriger als die vorhandenen Gebäude am Harvestehuder Weg sein werden. Die Verdichtung im Blockinnenbereich wird darüber hinaus gerechtfertigt durch

- die Sicherung der bestehenden Gebäude und des Alstervorlandbereichs mit Bäumen und Vorgärten,

- die Realisierung einer Wohnnutzung am Alsterkamp und
- die Erhaltung eines bedeutenden und traditionsreichen Verlages in Hamburg, der zu 180 in beengten Verhältnissen vorhandenen Arbeitsplätzen etwa 150 neue Arbeitsplätze schaffen wird.

In den angrenzenden Gebieten gilt weiterhin der Baustufenplan, dessen Ausweisungen durch diesen Bebauungsplan nicht präjudiziert werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind im Rahmen der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung die Ausweisungen des Baustufenplans weiterentwickelt worden. Es ist nicht daran gedacht, die gewerbliche Nutzung im Alsterrandbereich weiter voranzutreiben. Eine beträchtliche Störung und Minderung des Wohnwertes in diesem Gebiet ist nicht zu erwarten. Die Interessen der Bürger, den Stadtteil Harvestehude als Wohngebiet zu erhalten, sind insoweit gewahrt und gegen das Interesse des Verlages auf angemessene Erweiterung abgewogen worden.

Bei Erweiterung des Verlages sollen zunächst 106 Stellplätze für 5 300 m² Bürogeschosfläche und 18 Stellplätze für 18 Wohnungen geschaffen werden. Damit wird der Stellplatzbedarf im üblichen Rahmen befriedigt. Ein möglicherweise vorhandener Restbedarf an Stellplätzen kann z.Z. nicht quantifiziert werden. Eine mögliche Überlastung des Straßenraums durch den ruhenden Verkehr ist auf fehlende Stellplätze bei der Altbebauung zurückzuführen und kann nicht als Argument gegen eine Neubebauung des Verlagsgrundstücks verwandt werden. Der Verlag muß ohnehin die sich aus der Hamburgischen Bauordnung ergebende Stellplatzforderung auf seinen eigenen Flächen erfüllen. Das öffentliche Interesse, die Funktionsfähigkeit der Straße Alsterkamp zu erhalten und nicht durch parkende Fahrzeuge in unzumutbarer Weise zu beeinträchtigen, steht insoweit in Einklang mit dem Interesse des Verlages, sich auf seinen Flurstücken zu erweitern.

Die Frage eines Ersatzstandortes brauchte im Planverfahren nicht weiter verfolgt zu werden, da der Verlag aus funktionalen Gründen auf eine Erweiterung an dieser Stelle angewiesen ist und im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans keinen Zweifel daran gelassen hat, daß er deshalb eine Erweiterung nur auf den Flächen

am Harvestehuder Weg vornehmen kann. Der Verlag hat dargelegt, daß am Harvestehuder Weg ausschließlich Büroarbeitskräfte untergebracht werden sollen, die auf Zusammenarbeit an einer Stelle angewiesen sind. Neben diesen privaten Wünschen eines Investor ergab sich ein öffentliches Interesse an der Planung sowohl aus der Erhaltung eines traditionsreichen und Arbeitsplätze schaffenden Verlages in Hamburg als auch aus der Möglichkeit, durch die bereits geschilderten Maßnahmen den Alstervorlandbereich in seiner heutigen Erscheinungsform zu sichern.

Der Anregung, an der Straße Alsterkamp eine weitere dreigeschossige Bebauung zu ermöglichen, konnte nicht gefolgt werden, weil die auf den Flurstücken der Einwander gegebenen Abstände dies nicht mehr zulassen und die zulässige Geschosflächenzahl von 1,0 bereits durch den Bestand nahezu ausgenutzt wird.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum in der Neufassung vom 6. September 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 294) und der Teilbebauungsplan TB 472 vom 28. März 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 86) aufgehoben.

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Außenalster-Verordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-g). Hier gelten für alle baulichen Anlagen, Freiflächen und Werbemittel die Gestaltungsvorschriften dieser Verordnung. Außerdem befindet sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114), zuletzt geändert am 16. August 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1577).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 32 800 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4 410 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch Hilfen im Einzelfall soll Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Soweit Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Weitere Informationen über die Planverwirklichung gibt das Bezirksamt Eimsbüttel.