

Begründung
zum Bebauungsplan Rotherbaum 26

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

27. Feb. 1990 Verordnung

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seite 1093). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. E 4/85 vom 28. Oktober 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 2126) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. Februar 1986 und 19. Mai 1987 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 194, 1987 Seite 1065) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu haben ohne erneute öffentliche Auslegung Beteiligungen der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

...

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.

Die Straßen Alsterglaciis und Mittelweg sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung der Flächen zwischen Neue Rabenstraße, Alsterterrasse, Alsterglaciis und Warburgstraße als Kerngebiet für die Unterbringung von Zentralen Verwaltungseinrichtungen der Wirtschaft unter Einbeziehung von denkmalschutzwürdigen Gebäuden geschaffen werden. Mit dieser Vorgabe wurde 1985 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Entwurf des ersten Preisträgers liegt den Ausweisungen des Bebauungsplans zugrunde.

4. Angaben zum Bestand

Die Gebäude des noch vorhandenen Teils der Blockrandbebauung Neue Rabenstraße werden für gewerbliche Zwecke genutzt. Im Gebäude Neue Rabenstraße 31 (Haus Wedells) sind eine Elternschule und die Geschäftsstelle des Landesfrauenbundes untergebracht. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil

...

befindet sich eine Remise, in der eine Hausmeisterwohnung eingerichtet ist. Die ein-, drei- und viergeschossigen Gebäude an der Alsterterrasse werden gewerblich, die viergeschossige Bebauung im Eckbereich Alsterterrasse/Warburgstraße zu Wohnzwecken genutzt, außerdem sind hier ein Schuhreparatur- und ein Friseurbetrieb vorhanden. Die an der Warburgstraße liegenden und dem Gebäude Alsterglaci 8 ehemals zugeordneten Stall- und Remisengebäude werden als Lagerräume für gewerbliche Zwecke beansprucht. Entlang der Straße Alsterglaci sind gewerbliche Einrichtungen und Wohnungen untergebracht. Im Gebäude Alsterglaci 3 einschließlich der rückwärtigen Bebauung befinden sich Einrichtungen der Universität.

Im Plangebiet ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiet

Das für die Stadtteile Harvestehude und Rotherbaum angestrebte Ziel der Stadtteilentwicklungsplanung, Bereiche vorhandener Wohnnutzung zu vergrößern und die Qualität innerstädtischer Wohngebiete zu verbessern, macht es erforderlich, tertiäre Nutzungen im cityorientierten südlichen Stadtteil Rotherbaum zu konzentrieren. Deshalb wurde für das gesamte Plangebiet einschließlich der vorhandenen Wohnnutzungen auf den Flurstücken 519 (Alsterterrasse 5), 1327 und 1328 (Warburgstraße 7 und 9), für die Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 6), Kerngebiet festgesetzt.

...

Die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet und in den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen vollzieht sich seit längerem in Richtung Kerngebiet. Der Baustufenplan von 1955 hat diese Entwicklungsrichtung vorgezeichnet, indem im Wohngebiet ausnahmsweise Bürobauten zugelassen werden können. Hiervon sind lediglich Teilflächen östlich der Warburgstraße, nördlich Alsterterrasse ausgenommen worden. Tatsächlich ist in diesem Bereich die Wohnnutzung ebenfalls zurückgegangen und hat nur noch untergeordnete Bedeutung gegenüber der vorherrschenden Büronutzung. Langfristig ist der Eckbereich Alsterterrasse/Warburgstraße nicht mehr als geeignet für eine Wohnnutzung anzusehen, da der Standort isoliert inmitten von Büronutzungen mit hoher baulicher Dichte liegt und kein geeignetes Wohnumfeld geschaffen werden kann.

Die Bebauungshöhe im Kerngebiet liegt gestaffelt zwischen einem Vollgeschoß und sieben Vollgeschossen.

Mit Baukörperfestsetzungen und der Festlegung einer geschlossenen Bauweise werden entsprechend der historischen Blockstruktur geschlossene Baukörper im neu überplanten Bereich vorgeschrieben. Bei der Neubebauung am Alsterglaciis wird durch Versatz der Baugrenzen das Prinzip der Reihung und Gliederung der bestehenden Stadtvillen übernommen. Um den Spielraum für die zu realisierende Bebauung zu wahren, werden unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung der Grundeigentümer die Geschoßflächen auf 20 000 m² bzw. 11 000 m² begrenzt. Diese Geschoßflächen entsprechen im Maß der baulichen Nutzung Geschoßflächenzahlen von 2,6 bzw. 2,7 und überschreiten damit die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 17. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgelegten Höchstwerte. Die Überschreitung wird nach § 17 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung durch

städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Diese städtebaulichen Gründe sind gegeben durch die Lage des Plangebiets am Rande der dicht bebauten Innenstadt Hamburgs, in der Nähe des Bahnhofs Dammtor, der gesicherten Erschließung und der Schaffung ausreichender Stellplätze auf den Grundstücken. Die Silhouette der Außenalster wird nicht beeinträchtigt.

In diesem von vielen namhaften Unternehmen als Firmensitz bevorzugten Stadtteil in der Nähe von Alster und Innenstadt ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, bestimmte Nutzungen im Kerngebiet auszuschließen. Nach § 2 Nummer 5 sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, unzulässig. Außerdem sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) sowie Tankstellen unzulässig. Mit dem Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen soll erreicht werden, daß kein Attraktivitätsverlust und damit eine zu erwartende nachteilige Strukturveränderung für dieses Gebiet eintreten wird. Durch den Ausschluß soll negativen Auswirkungen auf die Gestaltung des Baublocks entgegengewirkt und gewährleistet werden, daß die Flächen arbeitsplatzintensiven Unternehmen vorbehalten bleiben. Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, weil das Plangebiet nach dem Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" außerhalb des Zentralen Standortes A 1 (City) liegt

und künftig auch nicht für die vorerwähnten Nutzungen in Anspruch genommen werden soll. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, daß die funktionalen und wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten des A 1 - Zentrums nicht beeinträchtigt werden.

Der Ausschluß von Tankstellen erfolgt, weil diese gewerblichen Betriebe sich durch ihren Betriebsablauf und das damit verbundene äußere Erscheinungsbild städtebaulich und architektonisch nicht in die angestrebte anspruchsvolle Bürohausbebauung einfügen lassen.

Zu den Baukörpern im einzelnen:

- Für die Blockrandbebauung an den Straßen Alsterglaciis, Neue Rabenstraße (ausgenommen Nr. 31) und den westlichen Teil der Alsterterrasse wird eine zwingend sechsgeschossige Ausweisung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 27,8 m festgesetzt. Ergänzend zu den getroffenen Höhenfestsetzungen der Gebäude wird eine Traufhöhe von zwingend 24,6 m über Normalnull festgesetzt. Nach § 2 Nummer 11 ist die festgesetzte Traufhöhe auf das fünfte Vollgeschoß bezogen. Damit soll architektonisch eine Anbindung der Neubauten an die vorhandene Gesimsoberkante des "Hauses Wedells" geschaffen werden. Auf den Flurstücken 503, 527 und 525 kann eine Überschreitung der westlichen Baugrenze für Dachausbildungen über Eingangsbereichen bis zu 20 m bei einer Breite von maximal 3 m zugelassen werden, sofern sie mit den vorhandenen Bauten in der Architektur und den verwandten Baustoffen zusammengehörige Einheiten bilden (vgl. § 2 Nummer 9). Damit soll die Gestaltung angemessen repräsentativer Eingangsbereiche ermöglicht werden. Auf dem Flurstück 525 kann eine Überschreitung der westlichen Baugrenze im Eckbereich Neue Rabenstraße/Alsterterrasse auf einer Länge von 11 m für die Ausbildung einer rechtwinkligen Gebäudeecke zugelassen

...

werden (vgl. § 2 Nummer 10). Die Festsetzung soll die beabsichtigte Ausformung der Gebäudeecke ermöglichen. Insgesamt gewährleistet die Festsetzung noch eine maßstäbliche Anpassung an die dem Denkmalschutz unterstellten Gebäude.

Nach § 2 Nummer 1 können die festgesetzten Gebäudehöhen des sechsten Vollgeschosses durch technische Anlagen sowie durch Treppenhäuser und Glasüberbauten um 2,2 m überschritten werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt. Damit kann eine stadtgestalterisch betonte Gliederung der Blockränder, insbesondere im Bereich der Gebäudeversätze an der Straße Alsterglacis ermöglicht werden. Das Maß der Überschreitung wurde aufgrund einer Einwendung von 1,5 m auf 2,2 m erhöht, um das Betreten des Daches zu Reinigungs- und Inspektionszwecken zu erleichtern.

- Die neue Bebauung im Eckbereich Alsterterrasse/Neue Rabenstraße ist als siebengeschossiger in das Blockinnere reichender Baukörper mit einem zur Straßenseite vorge-lagerten zwingend sechsgeschossigen Bauteil ausgewiesen. Für einen Teil des Blockinnenbereichs ist eine einge-schossige Überbauung vorgesehen. Die Gebäudehöhe für den siebengeschossigen Bauteil beträgt maximal 31 m. Insgesamt ist die Geschoßfläche für die südlich der Alsterterrasse liegende Baufläche mit 11 000 m² festge-legt worden.

...

- Für die Blockrandbebauung des östlichen Teils der Alsterterrasse ist eine zwingend fünfgeschossige Bebauung ausgewiesen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 24,6 m. In den Blockinnenbereich führt ein viergeschossiger Baukörper mit 10 m Breite. Dieser viergeschossige Baukörper auf dem Flurstück 520 wird mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen in seinem Bestand gesichert. Eine Erhöhung der Geschoßanzahl kann nicht vorgenommen werden, da dies eine erhebliche Verschlechterung der Belichtung für die an der Warburgstraße vorhandene Wohnbebauung bedeuten würde. Eine Erweiterung der Bautiefe scheidet ebenfalls aus, da dies eine Beeinträchtigung der erhaltenswerten Bäume zur Folge hätte.
- Die Festsetzung der zwingend viergeschossigen Bebauung entlang der Warburgstraße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 24 m und einer Mindesthöhe von 20 m orientiert sich am Bestand der Altgebäude und stellt einen städtebaulichen Übergang sowohl zur denkmalgeschützten Bausubstanz an der Warburgstraße als auch zur Neubebauung an der Straße Alsterterrasse dar. Mit den eingeschossigen Baukörperausweisungen an der Warburgstraße wurde dem Ziel gefolgt, das vorhandene Remisengebäude in seinem Bestand zu erhalten. Der festgesetzte Denkmalschutz betont darüber hinaus die Erhaltungswürdigkeit dieser städtebaulich räumlichen Situation. Zur Überbauung der Remise siehe Ziffer 5.2.2 letzter Absatz. Auf dem Flurstück 517 verbleibt aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen eine Lücke in der Blockrandbebauung. Der Bezug

...

zur Alster und zur Kennedybrücke bleibt so für wesentliche Teile des Baublockes möglich, die Zusammengehörigkeit des Hauptgebäudes Alsterglaxis 8 mit Hof und Remisengebäuden bleibt erhalten.

- Die mit Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand getroffenen Festsetzungen der überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich erfolgen in Abwägung einer angemessenen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gewährleistung ausreichender Abstandsflächen. Durch die Festlegung der Baugrenzen ergeben sich Baukörperausweisungen oder baukörperähnliche Festsetzungen, die zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) darstellen.

Als Ergebnis der im Planverfahren gestellten Anforderungen, einerseits eine gestalterische Integration der historischen Altgebäude in das Neubaukonzept zu sichern und andererseits einer aus der Standortgunst begründeten angemessenen Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu folgen, ist für den überwiegenden Teil der Neubauflächen im Blockinneren eine siebengeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 31 m festgesetzt worden. Das siebte Geschoß soll als Staffelgeschoß ausgebildet werden. Diesem sog. Querriegel sind fünfgeschossige Gebäudeteile im Übergang zur Bebauung an der Straße Alsterglaxis vorgelagert. So ist der in die Warburgstraße städtebaulich wirksame Ostgiebel im Grenzbereich der Flurstücke 515 und 516 im Hinblick auf die Gebäudehöhen des Blockrands als fünfgeschossiger Bauteil mit zurückgesetztem

siebten Staffelgeschoß auszubilden. Dem Erfordernis folgend, die Kulturdenkmäler am Alsterglaciis mit der Neubebauung zu verknüpfen, wird eine fünfgeschossige Überbauung auch für die Flurstücksteile 1496 und 515 eingeräumt. Damit hier eine auf die Altbausubstanz abgestimmte Höhenentwicklung und die optische Durchlässigkeit von Straßenraum zum entstehenden Innenhof sichergestellt ist, wird eine maximale Gebäudehöhe von 25 m festgesetzt und das Erdgeschoß als Luftgeschoß mit einer lichten Höhe von 4 m über Gelände ausgewiesen.

- Als wesentlich prägender Baukörper wurde eine "verglaste Halle" im rückwärtigen Bereich des "Hauses Wedells" in den Bebauungsplan übernommen. Im § 2 Nummer 2 ist festgelegt, daß auf der mit (A) bezeichneten Fläche nur eine Halle zulässig ist. Abweichend von § 2 Absatz 3 der Außenalster-Verordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrecht I 21301g) ist das Dach zu verglasen. Weiterhin ist die Gebäudehöhe für die Halle mit maximal 35 m festgesetzt worden, um eine stabile Dachkonstruktion mit genügenden Gefällemöglichkeiten (z.B. für die Entwässerung) zu erreichen. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes wird durch die Höhe der Halle nicht beeinträchtigt.

Im gesamten Plangebiet gilt die Außenalster-Verordnung. Die gestalterischen Festlegungen der Außenalster-Verordnung gelten somit auch für die Neubauten im Gebiet; dies ist bedeutsam, um bei Errichtung baulicher Anlagen gestalterische Anforderungen zu stellen, damit eine Einbindung der geplanten Bebauung in das durch Kulturdenkmäler geprägte Stadtbild gesichert wird. Nach den Festlegungen

in der Außenalster-Verordnung sind alle Bauvorhaben so zu gestalten, daß sie mit den vorhandenen Bauten in der Architektur, in der Dachausbildung und in den verwandten Baustoffen zusammengehörige Gruppen bilden. Des weiteren sind nur helle Putz- oder helle Steinbauten zugelassen. Für Dächer, die von den Straßen- und Wasserflächen aus sichtbar sind, sind Kupfer, graue oder braune Pfannen oder Schiefer zu verwenden.

Damit eine den Kulturdenkmälern angepaßte "Zonierung" der straßenrandseitigen Fassaden der Neubebauung gewährleistet ist, sind an der Straße Alsterglaciis und an der Neuen Rabenstraße das Erdgeschoß und das darüberliegende Geschoß durch geeignete Fassaden- und/oder Fenstergestaltung zusammenzufassen. Das sechste Vollgeschoß ist an den Straßenrandseiten der Gebäude um mindestens 1 m zurückzusetzen (vgl. § 2 Nummer 4).

Der Eindruck einer räumlichen Erweiterung der Moorweide soll mit durchgrünten Vorgärten an der Neuen Rabenstraße bewahrt bleiben. Deshalb sind hier Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zugelassen. Unberührt hiervon bleiben die in § 2 Nummer 7, 8 und 12 getroffenen Regelungen für Stellplätze und Zufahrten (vgl. dazu Ziffer 5.3).

5.2 Denkmalschutz

Im Bereich von Harvestehude und Rotherbaum, vor allem an der Alsterfront, bildeten sich seit der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts kleine Vorstadtviertel und Landhaussiedlungen heraus. Zu einer zusammenhängenden Erschließung

für Wohnbauten kam es vor allem nach der Aufhebung der Torsperre 1860/61. Aus der Zeit unmittelbar nach 1860 stammen die anspruchsvollen Wohnbauten am Alsterglaciis. Sie zeigen mit traditionellem Klassizismus, Rundbogenstil und romantischem Historismus typische Formen ihrer Entstehungszeit.

5.2.1 Das Alsterglaciis

Die Straßen Alsterglaciis und Neue Rabenstraße entstanden 1856/67. Die Wiesenflächen vor den Stadtmauern hatten jahrhundertlang als Bleichen gedient. Jetzt wurden sie - wie schon im 17. Jahrhundert die damaligen alten Bleichen des Glaciis des Neuen Walls (vgl. "Große Bleichen" und "Hohe Bleichen") - in die Stadterweiterung einbezogen und für die Bebauung aufgeschlossen. Die Flächen im südlichsten Bereich von Rotherbaum waren die "Hillermannsche Bleiche"; sie befanden sich im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg. Im Sommer 1855 legte William Lindley im Zusammenhang von Überlegungen für die städtebauliche Planung des Gebietes westlich der Außenalster die ersten Aufteilungspläne für dieses Areal vor.

Die Straße, von der die wichtigsten der neuen Bauplätze erschlossen wurden, markiert seitdem den Südring von Rotherbaum als "Alsterglaciis". Ihr Name weist auf den Zusammenhang mit der Festungsanlage der Hamburger Innenstadt hin. Unmittelbar jenseits des alten Stadtgrabens gelegen - der vorläufig noch als idyllischer Anlagensee bestehen blieb (bis zur Anlage der Lombardsbrücke 1865/68) - genoß diese Straße eine ausgesprochene Vorzugslage: An Alster und Stadtgraben mit schönen Grünanlagen gelegen, fernab vom Durchgangsverkehr (erst 1912 wurde die Verbindung zu Fontenay und Harvestehuder Weg durchgehend

befahrbar), nach Süden gerichtet, mit Blick über die Binnenalster auf die Innenstadt mit ihrer Turmsilhouette, bildete sie eine der damals wohl reizvollsten Lagen überhaupt in Hamburgs Stadterweiterungsgebieten vor den Wällen. Und zweifellos mit dem Ziel möglichst hoher Verwertung der Grundstücke wurde die Fläche nicht in Landhausgrundstücke für freistehende Häuser mit großen Gärten parzelliert, sondern für dicht gedrängte Stadthäuser großbürgerlichen Anspruchs.

Die Bebauung des Alsterglaciis erfolgte dann zwischen 1857 und 1863 auch wieder unter Beteiligung von William Lindley, jeweils geregelt durch Kammerkontrakte zwischen der Stadt und den Bauwilligen. Die städtebauliche Situation hat sich heute nachhaltig verändert: Durch die Anlage der Lombardsbrücke und später der Kennedybrücke sowie durch die durchgehende Verkehrsverbindung Neuer Jungfernstieg/Alsterufer ist die Gruppe der Häuser am Alsterglaciis aus ihrer isolierten Vorzugslage ins städtische Verkehrsgeschehen geraten. Im Zusammenhang mit der Verbreiterung der Lombardsbrücke und dem Ausbau der Verbindungsbahn 1899 bis 1906 war das Alsterglaciis als Straße so weit nach Norden gedrängt worden, daß die früher großen Vorgärten zu kleinen Restflächen reduziert wurden.

In dieser neuen Einbindung in das Stadtbild bleibt aber das lebendig, was aufgrund der ursprünglichen Situation entstanden war: Nicht nur der Blick auf die Stadt war für die Häuser damals wichtig gewesen, sondern auch dessen Umkehr gleichermaßen: Sie wurden bewußt so gebaut, daß sie für den Blick von den Wallanlagen und von der Stadt her eine prächtige Kulisse boten, als Schaufront des sich

entwickelnden Stadterweiterungs- und Villengebietes Harvestehude-Rotherbaum. Lithographien und Gemälde zeigen die Bedeutung der Gesamtsituation als Vedute im Stadtbild. Die Gebäudegruppe Alsterglaciis 4 bis 8 einschließlich der Einfriedigungsmauer und der Nebengebäude Warburgstraße 3 und 5 bildet als charakteristische Eck- und Torsituation für den Übergang von der Innenstadt nach Harvestehude-Rotherbaum einen unverzichtbaren Angelpunkt im Stadtbild Hamburgs.

Die Gebäudegruppe Alsterglaciis 4 bis 8, Warburgstraße 3 und 5 hatte eine ähnliche wichtige bauliche Entsprechung - für die Außenalsterlandschaft sogar noch wichtiger - in der Gebäudegruppe am Alsterufer, an deren Stelle allerdings in den dreißiger Jahren das Geschäftshaus einer Versicherung trat, so daß als Zeugnis der ursprünglichen Wirkung der alten Bebauung die erhaltene Gebäudegruppe umso wichtiger geworden ist.

Bemerkenswert ist im übrigen, daß - wie an vielen Stellen des damals sich entwickelnden Hamburg des 19. Jahrhunderts - auch an dieser Stelle die entscheidende Formulierung der städtebaulichen Wirkung das Werk von William Lindley ist, des damaligen städtebaulichen Beraters des Senats. Einer der Grundzüge seiner städtebaulichen Vorstellungen - mit unverkennbaren Wurzeln in seiner englischen Heimat - war auch hier die Integration des unvermeidlichen Stadtwachstums mit neuen Straßen und dichter Bebauung in die vorgegebene Topographie und Landschaft mit dem Ziel einer gleichsam parkartigen Gesamtwirkung.

5.2.2 Die Gebäudegruppe Alsterglaciis 4 bis 8, Warburgstraße 3 und 5

Die beiden dreigeschossigen Häuser Alsterglaciis 4 und 5 sind - wie sehr häufig bei den bürgerlichen Stadthäusern im Außenalsterbereich aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts - als einheitliches Doppelhaus entworfen und gestaltet. Sie bilden eine grundsätzlich symmetrische Gesamtfassade, die dadurch trotz der schmalen und hohen Hauseinheiten breit und ausgewogen gelagert erscheint. Die dreiseitig vortretenden Seitenresalite sind gleichsam als achteckige Türme über dem Dachtrauf um ein Geschoß hinaus geführt. So konnte die städtebauliche Vorzugslage mit ihren Fernblickbeziehungen auf einfachste und wirkungsvollste Weise genutzt und zum Ausdruck gebracht werden, wobei die unterschiedliche Höhe dieser Türme dann doch unterschiedliche Vorstellungen der beiden Bauherren zum Ausdruck bringen mag. Für das Bewußtsein von der Bedeutung der einheitlichen Wirkung der Gesamtfassade ist der Vertrag aufschlußreich, mit dem sich die beiden Bauherren 1860 verpflichteten, den Ölfarbanstrich der Häuser regelmäßig gemeinsam zu erneuern, denn sie haben "für sich und ihre Nachfolger im Besitze die gegenseitige Verpflichtung übernommen, ihre in architektonischer Beziehung zusammengehörenden Häuser demgemäß zu konservieren".

Die Gliederung der Fassade durch Lisenen und Gesimse, die Fensterumrahmungen und die Ornamente spiegeln die charakteristische klassizistische Tradition wider, die seit der Jahrhundertmitte bis in die siebziger Jahre die beherrschende Formensprache der Wohnbauten in Hamburg

bildete. Dementsprechend erinnern die flach geneigten Dächer an südliche Länder. Gemeinsamkeit und Symmetrie sind bei diesem Doppelhaus offensichtliche Stilanliegen, die übereinstimmen mit dem klassizistischen Formenkanon: Strenge Regeln sind hier gesuchtes Gestaltungsmittel.

Auch die beiden Häuser Alsterglaci 6 und 7 sind jeweils schmale, zum Doppelhaus zusammengefügte Stadthäuser; wie die benachbarten Gebäude sind sie dreigeschossige Putzbauten mit überhöhten Seitenteilen, Ziel für den Fernblick und zugleich Aussichtspunkte. Die gesamte Behandlung des Baukörpers und insbesondere seine Formenwelt zeigen jedoch die völlig von den Nachbargebäuden abweichende Konzeption des romantischen Historismus: Der "Rundbogenstil" der Mitte des 19. Jahrhunderts unternahm den Versuch, aus der Integration und Synthese von modernen, d.h. aus der klassizistischen Bauweise des frühen 19. Jahrhunderts hervorgegangenen Bauideen, und Formen aus dem Schatz der Baugeschichte einen neuen "Stil des 19. Jahrhunderts" zu finden. Eine Möglichkeit zeigt dieses Haus: Insbesondere in der freien, asymmetrischen Gesamtkomposition des Doppelhauses zeigt sich das Anliegen, differenziert den verschiedenen Bedürfnissen der Bewohner entsprechend zu entwerfen. Dieser Freiheit der Komposition entspricht die Freiheit des Formenkanons: Romanische und Renaissance-Formen stehen für die Rundbogenarchitektur gleichermaßen Pate, spätgotisches Maßwerk schmückt die Geländer der Veranda und der östlichen Aussichtsplattform. Das italienisch wirkende Motiv der zweigeschossigen Dreibogenloggia zwischen den Risaliten verbindet sich mit der hamburgischen Veranda zum malerischen Gesamtbild.

...

Das Haus Alsterglaciis 8 ist durch seine schiere Größe und durch seine Ecklage beherrschend innerhalb der Gesamtgruppe. Zwar ebenfalls nur dreigeschossig, jedoch mit höheren Geschossen, dazu als Einzelhaus mit nur dreiachsigen, symmetrischen Fassaden der Putzflächen durch Quaderfugen und Rustikalisierungen, die gotischen Tudorbögen der Fenster (mit feinem Holz-Maßwerk) und insbesondere der über spitzbogigem Konsolenfries ausladende Zinnenkranz des Dachtraufs geben ihm die Dominanz und den Anspruch einer Burg. In gleichem Maße gegenwärtig ist die Assoziation italienischer Frührenaissance-Palazzi.

Auch diese Architektur ist eine der Möglichkeiten des romantischen Historismus in Hamburg und typisch für diese Stadt. Neben dem "Rundbogenstil" als weit verbreiteter Architektursprache der Jahrhundertmitte hat hier der Architekt Jean David Jolasse - englische und italienische Anregungen verarbeitend - die typische Tudor-Gotik mit venezianischem Einschlag in die Baukunst der Jahrhundertmitte als einen bewußten Beitrag zum "Stil des 19. Jahrhunderts" eingebracht. Obwohl durch keine Quelle belegt, spricht alles für seine Autorschaft auch bei diesem Haus.

Obwohl neuzeitlich verändert, so sind im übrigen als Dokument für den aufwendigen Haushalt eines großbürgerlichen Hauses dieses Zuschnitts die an der Warburgstraße 3 und 5 gelegenen eingeschossigen Stall- und Remisenbauten bedeutsam, die in ihrer betont kubischen Form und dem abschließenden Zinnenkranz - jedoch mit reduziertem Schmuck - das Hauptgebäude spiegeln und sich ihm gleich-

zeitig unterordnen. Für den Anschluß zum Wohnhaus sorgt beidseitig des Hofes eine zinnenbewehrte Grundstücksmauer mit einer Einfahrt von der Warburgstraße.

Die Gruppe der klassizistischen und der unterschiedlich entworfenen romantisch-historischen Häuser konkretisiert unter kunstgeschichtlichen Gesichtspunkten die gesamte Bandbreite der Architektur der Jahrhundertmitte in Hamburg. Sie veranschaulicht besonders eindringlich die künstlerischen Möglichkeiten dieser Zeit und gibt Aufschluß über die stilistische Vielfalt.

Daher liegt die Erhaltung der Gebäudegruppe Alsterglaci-
cis 4 bis 8 einschließlich der zu Nummer 8 gehörenden
Einfriedigungsmauer und der Nebengebäude Warburgstraße 3
und 5

- wegen der künstlerischen und architekturgeschichtlichen Bedeutung,
- wegen der Aussagekraft über die Stadtentwicklung,
- als Dokument für großbürgerlichen Wohn- und Lebensstil
- und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes

im öffentlichen Interesse.

An die im Bebauungsplan festgesetzte mögliche Überbauung des Remisengebäudes Warburgstraße 3 und 5 sind aus Gründen des Denkmalschutzes hohe gestalterische Anforderungen zu stellen. Die Remise selbst soll in ihren

ursprünglichen Zustand, insbesondere hinsichtlich der Hoffassaden, zurückversetzt werden. Um eine Beeinträchtigung ihrer denkmalschutzwürdigen Bausubstanz so gering wie möglich zu halten und den Charakter eines gegenüber der Neubebauung selbständigen Bauwerks zu bewahren, ist die Überbauung der Remise erst ab einer lichten Höhe von mindestens 6 m über der Hoffläche festgesetzt. Zur Bewahrung eines einheitlichen städtebaulichen Maßstabes wurden die Gebäudehöhe und die Stellung der möglichen Überbauung entsprechend der des Nachbargebäudes Warburgstraße 7 festgesetzt. Durch die Materialwahl ist eine gestalterische Harmonie mit der umgebenden historischen Bebauung zu erzielen. Insgesamt sollen der besonderen Situation angemessene Materialien verwendet werden. Eine Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt ist erforderlich. Auch hinsichtlich der möglichen fünfgeschossigen Überbauung im Anschluß an die Rückfront der Gebäude Alsterglaci 4 bis 7 ist das Denkmalschutzamt zu beteiligen, da durch die Anbauten zum Teil in historische Raumgefüge eingegriffen werden kann, was eine Abstimmung der Detailplanung erforderlich macht.

5.2.3 Die Gesamtanlage Neue Rabenstraße 31 und 31a

Die Neue Rabenstraße entstand als Ausbau eines alten Fußsteigs zwischen Alsterglaci und Fontenay, sie erhielt 1858 den Namen nach einer angrenzenden Gartenwirtschaft. Bis zum Zweiten Weltkrieg bestimmte den Verlauf auf der Ostseite eine Reihe von Stadt- und Einzelvillen mit tiefen Vorgärten. Seit den fünfziger Jahren veränderten Geschäfts- und Verwaltungsbauten den ursprünglichen Charakter einer vornehmen Wohnstraße, so daß heute nur noch

das Haus Nr. 31, das zu den prächtigsten Bauten des Quartiers gehört, einen Eindruck des ehemaligen Charakters vermittelt.

Das Gebäude entstand 1895/96 (Datierung 1895 an der Hof-
fassade) für den Kaufmann Siegfried Wedell nach Plänen
des Architekten Martin Haller. In den zwanziger Jahren
ging es als Vermächtnis auf die Freie und Hansestadt
über, die es zeitweilig als Gästehaus des Senats nutzte.
Für diese Nutzung bot sich das Haus aufgrund der reprä-
sentativen Ausstattung mit großbürgerlich geprägtem Raum-
programm an.

Ursprünglich füllte der Bau die Lücke zwischen zwei Ge-
bäuden und schloß als relativ breitgelagerter Baukörper
unmittelbar an; entsprechend mußte die linksgelegene
Durchfahrt zum im Vergleich zum Vorgarten kleinen Hof
und der rückwärtig begrenzenden Remise dem Baukörper und
der Fassade integriert werden. Sie erhielt die Form
einer repräsentativen Auffahrt unter Tonnengewölbe mit
Hängekuppel in der Mitte, ausgestattet mit Marmor, Sand-
steinverblendung und Stuck. Etwa von der Mitte dieser
Auffahrt führt eine Treppe seitlich in eine Halle, von
der aus die Gesellschaftsräume im Erdgeschoß und die
Privaträume im ersten Obergeschoß zugänglich sind.
Wirtschaftsräume bzw. Mädchenkammern finden sich im
Souterrain bzw. im zweiten Obergeschoß. Sämtliche Räume,
Halle und Auffahrt waren verschwenderisch ausgestattet.
Wie die Raumeinteilung hat sich der überwiegende Teil
der Innengestaltung mit Stuck, Türen, Holztäfelung, Wand-
schränken, Treppen mit Geländer, Schnitzereien, Male-
reien, Wandverkleidungen erhalten. Auskünfte über den
Stil des großbürgerlichen Haushalts geben zudem Reste

...

der Waschräume (Kacheln, Becken) sowie die Ausstattung der Wirtschaftszone mit Wandschränken, Silbersafe und die Einteilung der Küche, die alten Kacheln, der Marmorfußboden, die Deckenverfliesung usw..

Sorgfältig ist die Ausführung sowohl der Gebäudevorder- als auch -rückseite. Während Remise und Hoffront mit zweifarbigen, ornamental gesetzten Ziegeln mit Putzgliederung verblendet sind, weist sich die Straßenfront allein schon durch das in Hamburg sehr selten verwendete Natursteinmaterial (Granitsockel, Sandstein) als Schauseite aus und verleiht dem Bau den Charakter eines Unikats. Entsprechend wohlgestaltet und repräsentativ gibt sich die fünfachsige, dreigeschossige Fassade, die die reichen Formen der Renaissance, wie sie sich Haller an der Pariser "Ecole des Beaux arts" angeeignet hatte, zeigt und in der Gliederung in Sockelgeschoß, Beletage und niedrigeres Obergeschoß einem Stadtpalais entspricht. Aus einer anderen Quelle - nämlich dem Schloß- und Villenbau - stammt das Motiv des Vorbaus - Terrasse mit Treppe zum Garten und mit Balkon -, der einer "sala terrena" zugeordnet ist, die allerdings unorthodox seitlich versetzt ist.

Als Werk des in seiner Bedeutung für Hamburg im ausgehenden 19. Jahrhundert kaum zu überschätzenden Architekten besitzt das Haus mit seinem Reichtum und dem Umfang seiner Erhaltung innen und außen und mit dem Zubehör (Vorgarten, Hof, Remise) einen einzigartigen Rang.

Die Erhaltung der Gesamtanlage, bestehend aus dem Gebäude Neue Rabenstraße 31 mit seiner Ausstattung, dem Vor-

garten, dem Hof und der Begrenzung durch die Remise Neue Rabenstraße 31 a liegt daher

- wegen seiner Bedeutung als Werk des Architekten Haller,
 - wegen seiner künstlerischen Qualität,
 - wegen seiner geschichtlichen Bedeutung als Dokument des großbürgerlichen Wohnstils im ausgehenden 19. Jahrhundert
 - und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes
- im öffentlichen Interesse.

Bei einer Überbauung der in der Planzeichnung mit (A) bezeichneten Fläche ist entsprechend § 2 Nummer 2 nur eine Halle zulässig. Abweichend von § 2 Absatz 3 der Außenalster-Verordnung ist das Dach zu verglasen.

Die historische Situation soll dadurch ablesbar erhalten werden, daß die Stellung der Remise und damit die räumliche Begrenzung der Hoffläche im Boden der Halle mit dem historischen Material der Fassade kenntlich gemacht wird. Östlich daran anschließend soll im neuen Bodenbelag (Naturstein) der Aufriß der Remise als Projektion nachvollzogen werden. Das alte Wappen soll in diese Projektion einbezogen oder aber in die Rückwand des "Hauses Wedells" eingebaut werden.

5.2.4 Unterschutzstellung

Die Gebäudegruppe Alsterglaciis 4 bis 8 und Warburgstraße 3 und 5 sowie die Gesamtanlage Neue Rabenstraße 31 und 31 a sind nach § 7 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61) dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt (vgl. § 2 Nummer 19). Dies kann nach § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 1. Juli 1986 mit der Änderung vom 22. September 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1986 Seite 183, 1987 Seite 177) im Bebauungsplan erfolgen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Gebäudegruppe und die Gesamtanlage nach § 6 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste einzutragen.

Damit finden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbare Anwendung. Insbesondere wird ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen an der Gebäudegruppe und der Gesamtanlage begründet. Eine Genehmigung zur Veränderung oder Beseitigung der Gebäudegruppe oder der Gesamtanlage bzw. von deren Bestandteilen kann versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegen stehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und einen Eigentumswechsel dem Denkmalschutzamt anzuzeigen.

Arbeiten an oder im Zusammenhang mit den unter Schutz gestellten Denkmälern sind nach § 1 Absatz 4 der Baufrei stellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) nicht von dem Erfordernis der Baugenehmigung freigestellt.

5.3 Stellplätze

Die nicht überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich sollen gärtnerisch angelegt werden. Damit sie nicht für die Unterbringung von ebenerdigen Stellplätzen genutzt werden, dürfen Stellplätze nur in Tiefgaragen angeordnet werden (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1). In § 2 Nummer 7 Satz 2 ist festgelegt, daß für Tiefgaragen auf den Flurstücken 516, 515, 1496, 1494, 1492, 1442, 1455, 507 und 503 nur eine Zufahrt über das Flurstück 503 zulässig ist. Die genannten Flurstücke befinden sich in der Hand eines Bauträgers. Aus Gründen der Eigentumsverhältnisse und einer sinnvollen verkehrstechnischen Anbindung an eine öffentliche Straße ist die Zufahrt zu den Tiefgaragen und den ebenerdigen Stellplätzen von der Neuen Rabenstraße vorgesehen. Zum Schutz der Vorgartenfläche wird die Anschlußbreite der Grundstücke eingeschränkt.

Das Ziel einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt auch für die an der Alsterterrasse liegenden Flurstücke wurde aufgrund von Einwendungen aufgegeben. Durch die Herausnahme der Flurstücke 525 und 527, für die ein Anschluß der Tiefgaragen über die Alsterterrasse bzw. das Flurstück 527 erfolgen soll, konnte die Breite für den Anschluß der Grundstücke an die Neue Rabenstraße um ca. 5,5 m auf 20 m

reduziert werden. Aufgrund der Erhöhung der Geschoßfläche und dem damit verbundenen erhöhten Stellplatzbedarf wurde nach der öffentlichen Auslegung der Bereich für die Tiefgarage um die Flurstücke 515, 516, 1494 und 1496 erweitert. Soweit möglich werden die zusätzlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht. Einzelheiten über die Größe der Tiefgarage werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Falls aus zwingenden sachlichen Gründen die Unterbringung der zusätzlichen Stellplätze nicht möglich sein sollte, hat der Bauherr seine Verpflichtung zum Stellplatznachweis durch Zahlung von Ausgleichsbeträgen zu erfüllen.

Über die für den Bau von Tiefgaragen erforderlichen Flächen wird wegen des erhaltenswerten Baumbestandes im Innenbereich das Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage einer gutachterlichen Klärung entschieden. Damit die Vorgartenflächen an der Neuen Rabenstraße von flächenbeanspruchenden Versiegelungsmaßnahmen für Stellplätze weitgehend freigehalten werden, ist in § 2 Nummer 8 bestimmt, daß die Vorgartenflächen der Flurstücke 503, 527 und 525 mit maximal 45 % für ebenerdige Stellplätze des Besucher- und Wirtschaftsverkehrs sowie für Zufahrten u.a. zu den Tiefgaragen und Zugänge in Anspruch genommen werden dürfen; auf den Vorgartenflächen der Flurstücke 507 und 1455 sind Stellplätze nicht zulässig. Diese Vorschrift ist notwendig, um den besonderen Charakter der denkmalgeschützten Gesamtanlage Neue Rabenstraße 31 und 31 a mit ihrer Abfolge von Vorgarten, Hauptbau, Hof und Remise in einem weitestgehend ungestörten Erscheinungsbild zu bewahren.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Straße Alsterglaciis wird überwiegend in ihrer derzeitigen Breite als Straßenverkehrsfläche übernommen. Lediglich im Bereich der Eckbebauung Neue Rabenstraße/Alsterglaciis werden in geringfügigem Umfang Flächen durch die städtebaulich beabsichtigte Ausbildung der Gebäudeecke in Anspruch genommen.

Für die Straße Alsterglaciis als Teilstück einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße mit einer sehr hohen Verkehrsbelastung muß sichergestellt werden, daß die Verkehrsabwicklung nicht durch Grundstücksein- und -ausfahrten beeinträchtigt wird. Deshalb werden Gehwegüberfahrten entlang

dieser Straße und im Einmündungsbereich zur Neuen Rabenstraße ausgeschlossen. Eine Erschließung der am Alsterglacis vorgesehenen Bebauung ist somit nur über die Neue Rabenstraße gegeben. Diese Regelung ist möglich, weil sich die Flurstücke in der Hand eines Bauträgers befinden.

In Zusammenhang mit den beabsichtigten Neubaumaßnahmen ist von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auch auf der Straße Alsterterrasse auszugehen. Deshalb werden auch im Kreuzungsbereich Alsterterrasse/Neue Rabenstraße Gehwegsüberfahrten ausgeschlossen. Die Straßenverkehrsflächen der Neuen Rabenstraße, der Alsterterrasse und der Warburgstraße werden entsprechend dem derzeitigen Bestand übernommen.

Die Festlegung der Feuerwehrezufahrt über ein Fahrrecht ist notwendig wegen der sehr kompakten Innenbebauung sowie der bestehenden Grundstücksgrenzen; wegen der im öffentlichen Interesse liegenden Wahrnehmung des Brandschutzes und der Müllentsorgung muß Hamburg (und nicht ein Privater) der Begünstigte sein. Das festgesetzte Fahrrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, für den Anschluß der nicht überbaubaren Hofflächen auf den Flurstücken 503, 514, 525 und 520 an die Neue Rabenstraße und die Straße Alsterterrasse eine Überfahrt anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 12). Die Anordnung einer Zufahrt von der Warburgstraße ist in Anbetracht der denkmalschützerischen Belange nicht zu vertreten. Im übrigen werden die notwendigen brandschutztechnischen Anforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

...

5.5 Lärmschutz

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die denkmalschutzwürdige Bebauung Ecke Alsterglaciis/Warburgstraße und Neue Rabenstraße 31 zu einem Block zu ergänzen und damit die benachbarte städtebauliche Struktur Rothenbaums zu vervollständigen. Auf Grund der Lage zur Innenstadt, wegen der günstigen Erschließung durch Straßen und öffentliche Verkehrsmittel sowie der überwiegenden Büronutzung in der nördlichen und nordöstlichen Nachbarschaft kommt nur Büronutzung in Betracht. Mit dieser Nutzungsentscheidung wird auch den Lärmemissionen von den südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnanlagen und Straßen Rechnung getragen. Wohnnutzung scheidet aus den vorgenannten Gründen aus. Aufgrund dieser städtebaulichen Abwägung zur Flächennutzung und in Anbetracht der vorhandenen Lärmbelastung erübrigt es sich, eine detaillierte Lärmuntersuchung durchzuführen, da deren Ergebnisse keinen die städtebauliche Planung verändernden Einfluß haben würden. Eine Verlegung von Straßen scheidet aus, weil sie sowohl zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen als auch eine Sammelfunktion für die benachbarten Bereiche erfüllen; darüber hinaus ist die Straße Alsterglaciis im Netz der Hauptverkehrsstraßen als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Hinzu kommt, daß aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwälle oder -wände, aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen auf diesen begrenzten Straßenabschnitten weder städtebaulich vertretbar noch realisierbar sind. Es verbleiben nach allem nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden getroffen werden müssen. Dazu ist im § 2 Nummer 13 festgelegt, daß entlang der Warburgstraße und der Straße Alsterglaciis durch geeignete Grundrißgestaltung die

Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen -Schallschutz- erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

5.6 Schutz der Bäume/Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Darüber hinaus ist ein Teil des Baumbestandes im Bebauungsplan durch Festsetzungen für die Erhaltung von Einzelbäumen geschützt worden. Dabei handelt es sich um besonders prägende Einzelbäume, die sich durch Größe und

...

Schönheit auszeichnen. Hier wird besonders hingewiesen auf die auf dem Flurstück 1492 stehende Buche, die wegen ihrer Größe und Raumwirkung sowie der stadtbildprägenden Wirkung weiterhin zu erhalten ist; im übrigen wird die Unschädlichkeit von baulichen Maßnahmen für den Baumbestand im Bauantragsverfahren nachzuweisen sein. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gestatten, daß auf dem Flurstück 520 an den zur Zeit noch freien Nordwest- und Südwestseiten von Baumkronen (teilweise unmittelbar angrenzend, teilweise in ca. 5 m Abstand) Wände errichtet werden, die die Bäume überragen. Bei einem weiteren Heranrücken der Bebauung würden die Standortbedingungen dieser Bäume (Wasserversorgung, Bodenstruktur, Belichtung, Windbruchgefahr durch Turbulenzen) wesentlich verschlechtert. Gleichzeitig ist die Anpassungsfähigkeit der Bäume aufgrund ihres Alters schon deutlich vermindert, so daß damit zu rechnen ist, daß sie in eine kritische Situation geraten würden, die zu ihrem Verlust führen könnte.

In § 2 Nummer 16 ist festgesetzt, daß Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume unzulässig sind. Dadurch wird erreicht, daß Schädigungen im Wurzelbereich dieser Bäume weitgehend ausgeschlossen werden.

Für die im Zuge der Neubebauung zu entfernenden wertvollen großen Bäume, die ein Vielfaches der Vegetations- bzw. Biomasse junger Bäume besitzen, sind neue Baumpflanzungen erforderlich. Ersatzpflanzungen sollen dadurch erreicht werden, daß für jeden infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigendem Baum ab 25 cm Stammdurchmesser im Plangebiet zwei großkronige Laubbäume (Hartholzarten) zu pflanzen sind, deren Stammdurchmesser mindestens 20 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden beträgt (vgl. § 2

Nummer 15). In § 2 Nummer 3 ist festgelegt, daß auf der mit (B) bezeichneten Fläche das Dach der eingeschossigen Bebauung zu begrünen ist. Durch diese Festsetzung wird ein Beitrag zur Minderung der Luftbelastung sowie die Verbesserung des Kleinklimas und eine optische Verbesserung der Dacheinsicht erreicht. Dies ist im Hinblick auf die weitere Flächenversiegelung sowie intensivere Bebauung im Plangebiet notwendig.

Für die Durchgrünung der ebenerdigen Stellplätze auf den Vorgartenflächen östlich Neue Rabenstraße ist nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 14). Diese offene Fläche ist wichtig als Schutzmaßnahme der zu pflanzenden Bäume sowie für den Luftaustausch im Boden, die Versickerung von Oberflächenwasser und damit auch für die Wasserversorgung der Bäume.

5.7 Oberflächenentwässerung

Die Abwasservorflut für das Bebauungsplangebiet bildet ein westlich der Alster vorhandenes Mischwassergeeststammsiel. Das gesamte Schmutzwasser soll dem jeweiligen Mischwassersiel zugeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen kann wegen fehlender Aufnahmekapazität nicht in die Mischwassersiele eingeleitet werden. Damit ein großer Teil des Niederschlagswassers versickern kann, wird in § 2 Nummer 17 festgelegt, daß auf den privaten Grundstücksflächen Gehwege und die östlich Neue Rabenstraße zulässigen Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und

Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Das weitgehend unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Freiflächen soll über separate Regenwasserleitungen in die Alster abgeleitet werden. Die Regenwasservorflut hierfür bildet ein noch herzustellendes Regenwassersiel in der Warburgstraße. Die Voraussetzungen für die Anschlußpflicht sind durch das Hamburgische Abwassergesetz vom 21. Februar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45) begründet.

5.8 Beheizung

Nach § 2 Nummer 18 ist nur Fernheizung zulässig, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, leichtes Heizöl, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden. Damit sollen Schadstoffimmissionen durch Heizungsanlagen (insbesondere der starken Schwefeldioxidbelastung) vermieden werden. Diese Vorschrift berücksichtigt, daß das Plangebiet innerhalb des Fernwärme-Versorgungsgebietes liegt.

5.9 Planänderungen

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden unter Berücksichtigung vorgebrachter Einwendungen folgende Planänderungen vorgenommen:

- Festsetzung einer Geschoßfläche von 20 000 m² für den überwiegenden Teil des Kerngebiets. Die im Zuge des Planverfahrens ermittelte Geschoßfläche

wurde zur Absicherung der veränderten Gebäudekonzeption des Bauträgers infolge differenzierter Geschoßflächenberechnung festgesetzt.

- Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von "zwingend fünf" auf "zwingend sechs" für die Blockrandbebauung an den Straßen Alsterglaciis, Neue Rabenstraße und dem westlichen Teil der Alsterterrasse als Folge der baulichen Verdichtung; zugleich Anpassung der maximalen Gebäudehöhe von 26,5 m auf 27,8 m bezogen auf Normalnull. Außerdem wird in diesem Bereich anstelle der bisherigen Gebäudehöhe von mindestens 23 m eine Traufhöhe von zwingend 24,6 m festgesetzt und nach § 2 Nummer 11 der Bezug dieser Traufhöhe zum fünften Vollgeschoß bestimmt, um die höhengleiche und gestalterische Angleichung der unmittelbar angrenzenden Gebäudeteile an das "Haus Wedells" zu sichern.
- Festsetzung der Geschoßfläche von 11 000 m² für Bauflächen südlich der Alsterterrasse; zugleich Erhöhung der bislang sechsgeschossigen bzw. der vier- und fünfgeschossigen in das Blockinnere gerichteten Bebauung auf sieben Vollgeschosse mit Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 29,7 m auf 31 m bezogen auf Normalnull sowie Modifizierung der geplanten Bauten im Rahmen der Ausgleichung von Grundstücksausnutzungen und Ausweisung eines eingeschossig überbaubaren Gebäudeteils einschließlich Festlegung einer Dachbegrünung.
- Ausweisung einer zwingend fünfgeschossigen Blockrandbebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 24,6 m bezogen auf Normalnull anstelle einer zwingend viergeschossigen Bebauung am östlichen Teil der Alsterterrasse im Inter-

esse einer wirtschaftlicheren Ausnutzbarkeit des Grundstücks.

- Erhöhung des sog. Querriegels im Blockinnenbereich von fünf auf sieben Vollgeschosse und bauliche Verdichtungen bis zu fünf Vollgeschossen auf Flächen zwischen dem Querriegel und der Altbausubstanz an der Straße Alsterglacis im Hinblick auf eine veränderte Gebäudekonzeption des Bauträgers.
- Veränderter Zuschnitt für die "verglaste Halle" und Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 31 m auf 35 m bezogen auf Normalnull wegen der Anpassung an die unmittelbar angrenzenden Gebäudeteile.
- Verringerung des Anschlusses von Grundstücken an die Neue Rabenstraße um 5,5 m auf 20 m Breite als Folge einer geänderten Regelung der Zufahrt zu den Tiefgaragen.
- Reduzierung der Breite des Fahrrechts im Vorgartenbereich und im Bereich der Durchfahrt von 5 m auf 3,5 m und der lichten Höhe für die Durchfahrt von 4 m auf 3,5 m, weil auch die geringeren Abmessungen noch die erforderliche Sicherheit für das Anfahren durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bieten.
- Veränderungen der textlichen Vorschriften für die Ausführung des Bebauungsplans durch neue Aufnahme (§ 2 Nummer 3: Dachbegrünung in Verfolgung gestalterisch/ökologischer Anforderungen - § 2 Nummer 4: Festlegung der straßenrandseitigen Fassadengestaltung in Anpassung an Kulturdenkmäler - § 2 Nummer 10: Festlegung

...

für die Überschreitung von Baugrenzen im Hinblick auf angestrebte Bebauung - § 2 Nummer 11: Bestimmung einer Traufhöhe anstelle geänderter Gebäudehöhen - § 2 Nummer 18: Festlegung der Beheizungsart für das innerhalb des Fernwärme-Versorgungsgebiets liegende Plangebiet) und Erweiterung getroffener Regelungen (§ 2 Nummer 1: Erhöhung der festgelegten Überschreitung von Baugrenzen anstelle bisheriger 1,5 m auf 2,2 m unter Berücksichtigung betriebstechnischer Gesichtspunkte und Eingrenzung auf das sechste Vollgeschoß - § 2 Nummer 2: Verzicht auf die Festlegung zur Verglasung der nach Osten gerichteten Außenwand der Halle als Folge des geänderten Zuschnitts dieses Gebäudes - § 2 Nummer 7: Ausdehnung der Zufahrt für Tiefgarage auch auf die Flurstücke 516, 515, 1494 und 1496 (bei Verzicht auf Flurstücke 525 und 527) in Anpassung an die erhöhte Geschoßfläche - § 2 Nummer 9: Anpassung der Dachausbildung und Festlegung der überbaubaren Tiefe im Eingangsbereich von 3 m auf 20 m (wie nach dem prämierten Wettbewerbskonzept vorgesehen) an die Bauabsichten des Investors als Ausnahmetatbestand - § 2 Nummer 12: Verzicht des Fahrrechts zur Anlage einer Überfahrt zur Alsterterrasse.

Die vorgenannten Änderungen, die sich weitgehend aus einem erhöhten Raumbedarf eines Bauträgers infolge Konzentration der Geschäftsbereiche ergeben, führten zwar zu einer Erhöhung des Bauvolumens bei einer teilweise veränderten Gebäudestellung im Blockinnenbereich des Kerngebiets, halten sich aber aus städtebaulicher Sicht noch an die ursprüngliche Grundkonzeption der durch einen Wettbewerb vorgegebenen Planung. Deshalb konnten für die zwar vielfältigen, in ihrer Addition aber nicht die Grundzüge der Planung berührenden, Änderungen auf den Flurstücken von zwei Investoren unter Verzicht auf eine erneute öf-

öffentliche Auslegung eingeschränkte Bürgerbeteiligungen gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorgenommen werden. Außerhalb des Plangebiets liegende Grundstücke sind von den Planänderungen nicht betroffen. Die vorstehend beschriebenen Planänderungen sind in der Darstellung des Planinhalts der Ziffern 5.1., 5.3 und 5.5 bereits erfaßt. Wegen der nach der öffentlichen Auslegung in § 2 Nummer 18 aufgenommenen Vorschrift zur Beheizung war die Durchführung einer eingeschränkten Bürgerbeteiligung entbehrlich, weil es sich um eine Vorschrift nach § 81 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung handelt, für deren Festsetzung nach § 5 Absatz 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung die Vorschriften des Baugesetzbuchs keine Anwendung finden.

5.10 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 14 eine Festsetzung nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 15, 16 und 17 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden der Teilbebauungsplan TB 225 vom 4. Dezember 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 509) und der Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum vom 6. September 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 294) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 20 714 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5 283 m² benötigt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.