

Begründung

zum Bebauungsplan St. Georg 34

Vom 05.12.1995

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 5/90 vom 7. Dezember 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 2424) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. Februar 1991, 6. September 1993 und 25. Oktober 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 405, 1993 Seiten 1881 und 2210) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen auf der Grundlage von § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs hat stattgefunden.

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 sowie Wohnbauflächen dar. An der südlichen Plangebietsgrenze ist eine Schnellbahntrasse dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines bis zu dreizehngeschossigen Bürohochhauses an der Ecke Lindenstraße/Adenauerallee sowie für eine maximal fünfgeschossige Blockrandbebauung an der Ecke Böckmannstraße/Adenauerallee geschaffen werden.

Ziel der Planung ist es, einen geschlossenen Block zwischen Lindenstraße und Böckmannstraße zu schaffen, der an der Ecke Lindenstraße/Adenauerallee durch ein Hochhaus betont wird. Hier soll eine Ensemblewirkung mit dem Polizeihochhaus an der Straße Beim Strohhause und dem im Eckbereich Beim Strohhause / Hammerbrookstraße gelegenen Hochhaus erzielt werden.

4. Angaben zum Bestand

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets sind entlang der Lindenstraße drei viergeschossige Gebäude mit je einem Staffelgeschoß vorhanden. Im Erdgeschoß sind Läden, in den oberen Geschossen Wohnungen sowie im Gebäude Lindenstraße 9 (Flurstück 1159) Büros untergebracht.

Die Bebauung entlang der Adenauerallee ist sehr heterogen, sowohl hinsichtlich der Bauweise als auch was die Nutzung betrifft. Bis auf das Gebäude Adenauerallee 55 (Flurstück 1161) handelt es sich um Gebäude aus der Nachkriegszeit, mit zwei bis vier Geschossen sowie einem Staffelgeschoß. In den Erdgeschossen sind Läden und in den darüberliegenden Geschossen Büros vorhanden.

Auf dem Eckgrundstück Böckmannstraße/Adenauerallee (Flurstück 1165) befindet sich - ca. 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Adenauerallee - ein neungeschossiges Verwaltungsgebäude einer Versicherung, das inzwischen leer steht. Außerdem ist eine Netzstation der Hamburgischen Electricitätswerke vorhanden; darüber hinaus verlaufen mehrere Fernwärmeleitungen durch das Plangebiet. In der Lindenstraße verläuft außerdem ein 110-kV-Kabel. Im Straßenzug der Adenauerallee verläuft eine unterirdische Trasse der U-Bahn.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend seiner heutigen Nutzung wird das Grundstück Lindenstraße 13 (Flurstück 1158) als allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit zwingend vier Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoß und einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Dies entspricht auch der in erheblichem Umfang vorhandenen Wohnnutzung im nördlich angrenzenden Untersuchungsgebiet "St. Georg Böckmannstraße", in dem vorbereitende Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuchs durchgeführt werden. Diese am Bestand orientierte Ausweisung mit einer Bautiefe von 16 m wird vorgenommen, um die Möglichkeiten des Wohnens auch in der Nähe eines Bürozentrums zu sichern.

Das rückwärtige Gebäude auf dem Flurstück 1158 enthält überwiegend Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung der Grundstücke dienen und die ohne Ausweisung als überbaubare Flächen zulässig sind.

5.2 Kerngebiet

Das Plangebiet liegt an einer für die Entwicklung des Stadtteils St. Georg entscheidenden Stelle. Entsprechend den vorhandenen Nutzungen und der Zielsetzung, das Angebot an innerstädtischen Flächen für Handel und Wirtschaft zu stärken, wird für das Plangebiet überwiegend Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Im Norden und Nordwesten grenzt an das Plangebiet ein Bereich mit Mischnutzung zwischen Wohnen und kleinen Gewerbeeinheiten. In der teilweise sehr kleinparzellierten Umgebung befinden sich noch Wohnterrassen und Handwerksbetriebe. Im Osten grenzen größere Büroeinheiten bzw. Verwaltungsbauten an das Plangebiet; diese Nutzung erstreckt sich auch auf weite Teile der Flächen südlich der Adenauerallee. Um einerseits die für das Kerngebiet angestrebte Büro- und Geschäftsnutzung nicht zu gefährden, andererseits aber auch das hier bestehende vielfältige und kleinteilige Ladenangebot für die Bewohner im Quartier zu erhalten, wird in § 2 Nummer 1.1 festgesetzt, daß im Kerngebiet großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), unzulässig sind.

Mit nur ca. 700 m Entfernung zum Hauptbahnhof liegt dieses Gebiet sehr zentral zur Hamburger Innenstadt. Die Kombination aus Innenstadtnähe und der gleichzeitigen Ablesbarkeit der geschichtlichen Entwicklung stadtbildprägender Baustrukturen für Dienstleistungs- und Handelsfunktionen eines ehemaligen "Vorortes" wie St. Georg aus der Zeit der Jahrhundertwende bis in die 60er Jahre hinein, verlangen ein städtebaulich vermittelndes Bebauungskonzept. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, ist entlang der Böckmannstraße und der Adenauerallee (Flurstücke 1165, 1162, 1161, 1818) zur Schließung des Blockrandes eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen worden, die sich an den Dimensionen der vorherrschenden vier- und fünfgeschossigen Gebäude im Plangebiet orientiert. Hierfür wird eine 14 m bis 16 m tiefe überbaubare Fläche ausgewiesen. Das neungeschossige Verwaltungsgebäude wird bestandsgemäß mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ausgewiesen. Die im rückwärtigen Bereich festgesetzte 10 m tiefe eingeschossige überbaubare Fläche berücksichtigt den Bestand und wird durch die vorgenommene Ausweisung gesichert. Im Zusammenhang mit der Neubebauung des Eckbereichs Adenauerallee/Lindenstraße soll auch die rückwärtige Bebauung auf den Flurstücken 1161, 1818 und 1820 beseitigt werden.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung sind für das Flurstück 1165 Wohnungen allgemein zugelassen worden (vgl. § 2 Nummer 3); bisher war Wohnen im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung, sie konnte ohne erneute öffentliche Auslegung unter Beachtung von § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt werden.

Für die sechsgeschossige Bebauung an der Ecke Lindenstraße/Adenauerallee kann eine Erhöhung bis zu den jeweils in Klammern gesetzten Zahlen der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, daß dadurch keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt (vgl. § 2 Nummer 4). Eine Sicherstellung des Fernsehempfangs kann durch Sammelantennen, Verkabelung o. ä. erreicht werden.

Die Ausweisung von maximal dreizehn Vollgeschossen im unmittelbaren Eckbereich erfolgt aus städtebaulichen Gründen; über die nach beiden Seiten angrenzenden viergeschossigen Baukörper hinaus, die als Sockel den Blockrand schließen, ist ein deutlicher städtebaulicher Akzent vorgesehen. Die Festsetzung eines maximal dreizehngeschossigen Hochhauses rundet das Ensemble der in

der Umgebung vorhandenen Hochhäuser ab. Eine maximale Gebäudehöhe von 54 m über Normalnull (das entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 44,5 m über Straßenniveau) wird festgesetzt, um eine Einordnung in die vorhandene Stadtsilhouette festzuschreiben. Um den gewünschten "Dreiklang" der Hochhäuser im Straßenzug Beim Strohause mit dem geplanten Hochhaus zu erreichen, ist an dieser Stelle das bis zu dreizehngeschossige Hochhaus als städtebauliche Dominante mit entsprechender Höhe ausdrücklich gewollt. Mit der Festsetzung von Baulinien soll die Umsetzung des abgestimmten Architektenentwurfes gesichert werden. Darüber hinaus sind die Baulinien notwendig, da in einigen Bereichen die Abstandsflächen entsprechend § 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 2. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), unterschritten und Straßenverkehrsflächen bis zu 11,5 m mit Arkaden überbaut werden. Nach § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung haben aber die zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplans Vorrang vor den üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Das Erdgeschoß, das erste Obergeschoß und das vierte Obergeschoß können allseitig um 2 m zurückgesetzt werden. Für einzelne Gebäudeteile kann in einer Breite bis zu 5 m und in einer Tiefe bis zu 2 m eine Unterschreitung der Baulinie durch vertikale Architekturelemente zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 8). Die Unterschreitung der Baulinien für einzelne Bauteile oder Geschosse bis zu 2 m ist aus gestalterischen Gründen zur Gliederung der Fassade möglich. Entsprechend dem Bauprojekt ist damit eine "Taille"-Wirkung durch Zurückweichen des vierten Obergeschosses möglich.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Maß der Unterschreitung aufgrund von Bedenken und Anregungen von 1,5 m auf 2 m angehoben. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt; § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Die Festsetzung einer Arkade mit einer Tiefe von maximal 11,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,7 m wurde getroffen, um das neu zu errichtende Gebäude an dieser Stelle besser in die vorhandene städtebauliche Situation integrieren zu können, ohne die Gehwegflächen zu reduzieren. Die Arkaden sollen einen architektonischen und städtebaulichen Übergang zwischen der Hochhausbebauung um den Lindenplatz und entlang der Straße Beim Strohause sowie der kleinteiligeren Struktur in der Adenauerallee bzw.

nördlich davon schaffen. Sie stellen eine Eckdominante am Kreuzungspunkt Adenauerallee/Lindenstraße dar. Den Passanten soll gleichzeitig eine Blickbeziehung entlang der Straßenflucht Adenauerallee bis zum Hauptbahnhof und damit zur Innenstadt ermöglicht werden.

Unter der Arkade verläuft ein Mischwassersiel. Für die sichere Entwässerung des Gebietes wird dieses Siel auch weiterhin benötigt. Es werden Nutzungen untersagt, welche die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Sielanlage durch die Hamburger Stadtentwässerung beeinträchtigen können; Auflagen und Bedingungen über die Arkadenausbildung werden im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

Der kleinste Abstand zwischen dem im Plangebiet verlaufenden U-Bahn-Tunnel und der Gebäudeecke bzw. den Stützen des neu zu errichtenden Hochhauses beträgt im Bereich der Adenauerallee 4 m. Zur Sicherung des Tunnels ist deshalb zu beachten:

- Rammungen sind im Tunnelbereich nicht erlaubt.
- Es dürfen keine zusätzlichen Lasten auf den Tunnel einwirken.
- Einseitige Entlastung des Tunnels ist nicht gestattet.
- Für den Tunnel ist vor Baubeginn eine Beweissicherung erforderlich.

An der Ecke Adenauerallee/Böckmannstraße wird eine Bebauung von mindestens drei bis maximal fünf Vollgeschossen ausgewiesen, um auch hier den Eckbereich wirkungsvoll zu betonen.

Zur Sicherung der gemischten Struktur sollen die Gebäude entlang der Lindenstraße entsprechend der vorhandenen Nutzung erhalten bleiben. Deshalb ist grundstücksweise eine differenzierte Nutzung im Bebauungsplan vorgesehen. Auf dem Flurstück 1158 wird das vorhandene Wohngebäude in Anlehnung an die vorhandene Wohnnutzung auf dem angrenzenden Flurstück 1157 (außerhalb des Plangebiets) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Flurstück 1159 wird gewerblich genutzt und deshalb als Kerngebiet ausgewiesen. Das Flurstück 1160 enthält überwiegend Wohnnutzung, deshalb sind nach § 2 Nummer 2 für das Flurstück 1160 der Gemarkung St. Georg Nord oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. Wegen des Gebietszusammenhangs wird dieses Grundstück als Kerngebiet ausgewiesen. Hiermit steht auf diesem Grundstück die städtebauliche Funktion des Kerngebiets hinter der des Wohnens zurück. Die Festsetzung ist gerechtfertigt,

da die vorhandenen Wohnnutzungen zwingend sichergestellt werden können, ohne den Gebietscharakter des gesamten Kerngebiets zu beeinträchtigen.

Die zwingende Festsetzung von vier Geschossen soll den Erhalt gleich hoher Gebäude entlang der Lindenstraße sichern.

Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden in Teilbereichen überschritten. Die Überschreitung ist nach § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung aufgrund der Lage des Gebiets sowie in Anlehnung an die in der Umgebung vorherrschende hohe und dichte Bebauung aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt. Die Grundflächenzahl von 1,0 im Kerngebiet berücksichtigt, daß sich unter den freizuhaltenden Innenhöfen Tiefgaragen befinden. Die Geschoßflächenzahl von 8,0 für das Hochhausprojekt begründet sich damit, daß wegen der gestalterisch gewollten Möglichkeit des Zurückbleibens hinter der Baulinie noch ein Spielraum gegeben sein soll.

Ein großer Teil des durch die neuen Büro- und Ladenflächen entstehenden Verkehrs kann aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof und den U-Bahnstationen Lohmühlenstraße und Berliner Tor über den öffentlichen Personennahverkehr abgewickelt werden.

Ein im Auftrag des Investors erstelltes Gutachten hat ergeben, daß die Verschattung im Plangebiet durch das geplante Hochhaus selbst während der Herbst- und Wintermonate als gering und damit vertretbar zu bezeichnen ist. Das gleichfalls vom Investor in Auftrag gegebene Gutachten "Zur Beeinflussung von Windströmungsfeld und Windkomfort" ergibt, daß es zwar zu leichten Veränderungen der Windbewegung im Sinne einer Zunahme der Windbewegung kommen wird, diese wird jedoch so gering sein, daß sie im Blockinnenbereich noch eine Ruhe- und Erholungszone zuläßt. In Straßenschluchten mit hohem Verkehrsaufkommen führt die Zunahme der Windbewegung sogar zu einem stärkeren Luftaustausch und damit zu einer Verbesserung der Luft im Bodenbereich.

Die Tordurchfahrt auf Flurstück 1159 an der Lindenstraße wird dem Bestand entsprechend ausgewiesen. An der Böckmannstraße wird auf dem Flurstück 1165 eine Tordurchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m ausgewiesen, um den Innenhof mit Fahrzeugen erreichen zu können.

5.3 Ausschluß von Vergnügungsstätten

Der Bebauungsplan erfaßt einen Teil des Büroviertels für Wirtschaft und Handel in der Nähe der Innenstadt Hamburgs. Entlang der Straße Steindamm und einigen Seitenstraßen haben sich durch die Nähe zum Hauptbahnhof vermehrt Spielhallen, Sex-Video-Kinos und ähnliche Einrichtungen angesiedelt. Die besondere städtebauliche Situation des Gebiets wird geprägt durch die kleinteilige und bunt durchmischte Nutzungs- und Bebauungsstruktur. Der Veränderungsdruck durch Einrichtungen, wie sie entlang des Steindamms vorhanden sind, ist jedoch groß.

Aufgrund der beschriebenen Gebietsstruktur müssen bereits jetzt alle planerischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um einer den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Entwicklung rechtzeitig vorzubeugen. Deshalb sind nach § 2 Nummer 1.2 im Plangebiet Vergnügungsstätten unzulässig. Es geht hierbei insbesondere um Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Diese Regelung ist notwendig, weil eine Verdrängung bestehender Geschäfts- und Büronutzungen durch die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen zu einem Verlust an Attraktivität sowie zu einer nachteiligen Strukturveränderung dieses Quartiers führen würden. Durch den Betrieb von Spielhallen läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Umsatz erzielen als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes. Wegen der hohen Gewinnmarge sind die Betreiber von Spielhallen in der Lage, einen höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Hierdurch besteht die Gefahr eines Verdrängungsprozesses zu Lasten der Büro- und Geschäftsnutzungen. Neben den beschriebenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur des Gebiets stellen insbesondere Spielhallen auch einen Störfaktor im Erscheinungsbild dar. Durch den Bebauungsplan soll die Straßenrandbebauung neu geordnet und eine räumliche Gliederung und städtebauliche Maßstäblichkeit geschaffen werden, um auch den Bereich an der Adenauerallee fußgängerfreundlich und attraktiver zu gestalten. Die Schaufenster von Spielhallen haben für Passanten keinen Verweilcharakter und führen daher zu einem nicht vertretbarem Attraktivitätsverlust dieser Geschäfts- und Wohngegend. Die Folgen wären Umorientierung und Abwanderung der hier städtebaulich erwünschten

Nutzungen, verbunden mit einer "Verödung" des Gebiets. Außerdem dient diese Festsetzung dem Schutz der Bevölkerung des unmittelbar angrenzenden Wohnblocks. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Wohnumfeldes durch Vergnügungsstätten aller Art soll hierdurch vermieden werden. Spielhallen sowie andere störende "Fremdnutzungen" in diesem Bereich müssen ausgeschlossen werden, da sie den städtebaulichen Zielen entgegenwirken und die gewünschte qualitative Aufwertung dieses Gebiets verhindern würden.

5.4 Gestalterische Anforderungen

Für die Errichtung baulicher Anlagen sind gestalterische Anforderungen notwendig, damit die geplante Bebauung sich in die unterschiedlichen historischen Quartiere einfügt. Die Neubebauung soll auf die Eingangssituation zur Innenstadt aus Richtung Adenauerallee durch eine dominante architektonische Gestaltung des Eckbereichs Adenauerallee/Lindenstraße hinweisen. In diesem Zusammenhang wird die Überbauung des öffentlichen Grundes durch Arkaden vorgesehen.

Der westliche Teil des Plangebiets (Adenauerallee/Böckmannstraße) erfordert eine bauliche Gestaltung als ergänzenden und raumbildenden Abschluß zur Adenauerallee und zur Böckmannstraße. Hier soll sich die Neubebauung auf die Maßstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der historischen Struktur der umgebenden Bebauung beziehen.

Eine Unterteilung der Gebäude in Erdgeschoß und darüberliegende Geschosse muß erkennbar sein. Erdgeschoß und erstes Obergeschoß können gestalterisch zusammengefaßt werden, wenn sich diese von den übrigen Geschossen gestalterisch absetzen (vgl. § 2 Nummer 9.2). Eine Unterteilung in horizontale Bänder wird so ausgeschlossen. Die sogenannten Sockelzonen können in Anlehnung an die Bebauung der Umgebung als Gestaltungselement auch zweigeschossig ausgebildet werden. Weitere Gestaltungsmöglichkeiten werden durch die in § 2 Nummer 8 zugelassene Unterschreitungsmöglichkeit der Baulinien für einzelne Bauteile oder Geschosse bis zu 2 m gegeben. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung entlang der Böckmannstraße, Lindenstraße und Adenauerallee sind im Kerngebiet die den Straßen zugewandten Fassaden im Erdgeschoß ladenartig zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 9.1).

Die zum Lindenplatz gerichteten sichtbaren Außenwände der Gebäude sowie alle sichtbaren Außenwände des dreizehngeschossigen Hochhauses sind in hellem Naturstein herzustellen; die Außenwände der übrigen Gebäude sind hell zu verputzen oder in hellem Naturstein herzustellen (vgl. § 2 Nummer 9.3). Die Festsetzung zur Auswahl der Fassadenmaterialien wird vorgenommen, um eine Anpassung an den Bestand zu erreichen. Wegen der direkten Nachbarschaft zum Siemens-Hochhaus an der Ecke Lindenstraße/Adenauerallee (östlich des Plangebiets), das eine helle Natursteinfassade hat, wird für die Bebauung am Lindenplatz dieses Fassadenmaterial festgesetzt. Des weiteren haben die umliegenden Gebäude, auch außerhalb des Plangebiets, helle Putzfassaden. Diese gebietstypische Gestaltung der Fassaden soll beibehalten werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen die Vorschrift über die Verwendung von Naturstein auf alle Außenwände des Hochhauses sowie als Alternative zum hellen Putz auf alle übrigen Gebäude ausgedehnt. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und konnte ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Es ist nur unverspiegeltes Glas zu verwenden, das nicht oder nur leicht eingefärbt sein darf (vgl. § 2 Nummer 9.4). Da es sich bei diesem Plangebiet um ein Quartier mit starker Einbindung in den Bestand handelt, wird die Verwendung von stark eingefärbtem und spiegelndem Glas untersagt.

5.5 Straßenverkehrsflächen / Stellplätze

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so daß lediglich in geringem Umfang zusätzliche Flächen im Bereich der Flurstücke 1158 bis 1160, 1161 und 1162 von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden müssen; im übrigen werden die Straßenflächen der Adenauerallee, der Böckmannstraße und der Lindenstraße bestandsgemäß ausgewiesen. Im Zusammenhang mit dem durch das neu zu errichtende Bürohochhaus entstehenden Verkehr soll es zu keiner weiteren Belastung der angrenzenden Wohngebiete führen; dies soll durch eine entsprechende Anordnung der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erreicht werden. Zusätzlich soll durch verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Lindenstraße eine Entlastung vom Durchgangsverkehr erfolgen.

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 1), damit das Parken im Blockinneren unterbleibt und die hier vorhandenen Freiflächen gärtnerisch angelegt und von den Anliegern genutzt werden können.

5.6 Bahnanlagen

Die an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Trasse der U-Bahn ist entsprechend dem Bestand als unterirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

5.7 Lärmschutz

Das hohe Verkehrsaufkommen in der Adenauerallee (ca. 35.000 Fahrzeuge täglich) erfordert Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung. Eine veränderte Straßenführung der Adenauerallee scheidet aus, weil es sich hier um einen innerstädtischen Bereich handelt. Auch aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen selbst (z. B. die Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden) müssen wegen des nicht verfügbaren Straßenraums ausscheiden und sind darüber hinaus auch aus stadtbildgestalterischen Gründen nicht zu vertreten. Mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (etwa durch die Stellung der Baukörper oder geeignete Grundrißgestaltung zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm) läßt sich ein wirksamer Schutz nur sehr bedingt erreichen. Es ist daher unumgänglich für die äußeren Bauteile von Gebäuden Anforderungen zum Lärmschutz zu stellen. Demzufolge wird in § 2 Nummer 5 vorgeschrieben, daß für die zur Böckmannstraße, Adenauerallee und Lindenstraße gerichteten Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden muß. Durch diese 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. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

5.8 Begrünungsmaßnahmen

Wegen der hohen baulichen Dichte und der damit vorhandenen großflächigen Versiegelung des Bodens ist es notwendig, ökologische Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, des Klimas und des Stadtbildes zu treffen; außerdem sollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten und neu geschaffen werden.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung durch die vorgesehene Bebauung soll durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des Oberflächenwassers verzögert werden. Hierzu trägt die Ausbildung von begrünten Dächern erheblich bei. Deshalb setzt der Bebauungsplan in § 2 Nummer 7 fest, daß Flachdächer von bis zu viergeschossigen Gebäuden mit Einfachbegrünung zu versehen sind. Die Einfachbegrünung soll als Sedum-Kräuter-Dach mit mindestens 8 cm durchwurzelbarem Substrat erfolgen, um so die stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsflächen zu vergrößern.

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und mit Sträuchern und kleinen Bäumen zu begrünen. In den Bereichen, in denen kleine Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 6 Sätze 2 und 3). Aus gestalterischen Gründen soll die Überdeckung der Tiefgaragen die Nachbargrundstücke höhenmäßig nicht überragen. Durch diese Maßnahmen sollen für die Bewohner und die im Plangebiet arbeitende Bevölkerung ökologisch aktive und nutzbare Freiflächen geschaffen werden.

Die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der Blockinnenräume und das Begrünen der Flachdächer führt neben den ökologischen Nutzeffekten auch zu einer optischen Bereicherung des Wohn- und Arbeitsumfeldes.

5.9 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 7 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in

§ 2 Nummer 6 Sätze 2 und 3 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan St. Georg 34 ändert den Bebauungsplan St. Georg 4, der für das Plangebiet bauliche Nutzungen vorsah, die weitgehend realisiert worden sind. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten werden an der Böckmannstraße und an der Lindenstraße geschaffen. Die damit verbundenen zusätzlichen Versiegelungen sind geringfügig und führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan St. Georg 4 vom 29. März 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 34) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 8 300 m² groß, hiervon werden für Straßenflächen ca. 2 900 m² (davon neu ca. 152 m²) benötigt. Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind hergerichtet.

9. 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 (z. B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere ausreichende Regelungen entbehrlich geworden ist.