

Begründung  
zum Bebauungsplan St. Georg 30

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36  
Ruf

**Archiv**

1. Verfahrensablauf

23.4.85

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. M 6/82 vom 13. Dezember 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 2257) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. Januar 1983 und 18. Januar 1984 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 277, 1984 Seite 89) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar; außerdem ist das Plangebiet als sanierungsbedürftig gekennzeichnet. Im Westen des Plangebiets sind Bahnanlagen dargestellt, die Straße An der Alster ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Die Bebauung und Nutzung der Flächen entspricht in wesentlichen Teilen nicht mehr den Ausweisungen des Teilbebauungsplans TB 68. Die nach diesem Plan vorgesehene Verbreiterung des Holzdamms auf 25 m und die westlich daran anschließenden Grünanlagen sollen in dem ausgewiesenen Umfang nicht mehr realisiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist außerdem notwendig, um den Erhalt der Gebäude an den Straßen An der Alster und Holzdamms zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Ergänzungen zu schaffen.

...

#### 4. Angaben zum Bestand

Die Straßen An der Alster und Holzdamms weisen eine überwiegend vor der Jahrhundertwende erbaute drei- bis fünfgeschossige Straßenrandbebauung auf, die lediglich an zwei Stellen im nördlichen Teil des Holzdamms unterbrochen ist. Die Gebäude werden größtenteils gewerblich genutzt; am Holzdamms befindet sich eine Privatschule und das Marienheim der katholischen Kirche (Wohnheim für junge Frauen).

Parallel zu den Bahnanlagen im Westen des Plangebiets sind öffentliche Grünanlagen (Restflächen der historischen St. Vincent Befestigungsanlagen) hergerichtet. Die unbebauten Grundstücksteile werden als Stellplatzflächen genutzt. Am Holzdamms sowie auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich mehrere erhaltenswerte Bäume.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Kerngebiet

Entsprechend dem Bestand und der vorhandenen Nutzung wird für die Bebauung an den Straßen Holzdamms und An der Alster drei- bis sechsgeschossiges Kerngebiet festgesetzt. Die Straßenrandbebauung an den Straßen An der Alster und Holzdamms soll jeweils mit Kopfbauten abgeschlossen werden. Nach der öffentlichen Auslegung sind unter Beachtung von § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes die Baugrenzen für den Kopfbau auf den Flurstücken 431 und 432 verändert worden, um einen größeren Spielraum für die Baukörpergestaltung zu eröffnen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Für die Bebauung entlang der Straßen werden Baulinien festgesetzt, um die einheitlichen Straßenräume zu wahren. Mit der Festsetzung einer ein- bis zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit in den rückwärtigen Bereichen wird einerseits dem Bestand entsprochen, andererseits die Nutzbarkeit der Erdgeschosse erweitert.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für Dienstleistungszentren, auf denen die Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung erwünscht ist. Dagegen widerspricht in diesem an die Hamburger Innenstadt angrenzenden Plangebiet eine Niederlassung von großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sowie die Errichtung von Einkaufszentren den gesamtstädtischen Konzeptionen nach dem "Entwicklungsmodell für Hamburg und sein Umland" sowie dem Ordnungsplan "Zentrale Standortflächen des Einzelhandels". So werden besonders die Entwicklungsmöglichkeiten der Hamburger City durch gesamtstädtische Umstrukturierungen im Einzelhandel bereits begrenzt. Eine Ausdehnung des großflächigen Einzelhandelsangebotes in verstärktem Umfang auf angrenzende Stadtteile würde die Hamburger City ungünstig beeinflussen und dadurch städtebaulich wichtige Entwicklungsimpulse in eine falsche Richtung lenken. Deshalb sind nach § 2 Nummer 5 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Hinblick auf die vorstehend geschilderten Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen worden.

## 5.2 Denkmalschutz

Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Bauten aus der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts, die als Ensemble die Stadterweiterung Hamburgs vor der gründerzeitlichen Entwicklung zur Großstadt repräsentieren. Die hier seit 1830 entstandene Bebauung weist sich bis heute als biedermeierlich geprägt aus. Die traufständigen, in der Regel dreiachsigen Häuser dokumentieren mit ihren langen, schmalen Grundstücksteilungen typische Gestaltungsmerkmale der bürgerlichen und kleinbürgerlichen Vorstadtarchitektur um die Jahrhundertwende. Zurückhaltende und klare Fassadengliederung mit Schmuckmotiven klassizistischer Prägung sowie ersten Merkmalen einer romantisch-historischen Architekturauffassung kennzeichnen das Erscheinungsbild der Gebäude.

...

Im Sinne des Denkmalschutzgesetzes kommt den Gebäuden An der Alster 81, 82, 83, 84 sowie Holzdamn 2, 4, 6, 14, 18, 20, 22, 24, 34, 36, 38 und 40 aus geschichtlichen Gründen sowie zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes eine besondere Bedeutung zu. Der Erhalt dieser Bebauung ist nach einem Gutachten des Denkmalschutzamtes aus dem Jahre 1974 von hoher architekturgeschichtlicher und stadtgeschichtlicher Bedeutung. Diese "schützenswerten Gebäudegruppen" werden deshalb dem Denkmalschutz unterstellt (vgl. § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 4. April 1978 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89 - in Verbindung mit § 7 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466). Damit finden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbare Anwendung, insbesondere begründet die Eintragung der Gebäude in die Denkmalschutzliste einen Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes. Eine Genehmigung zur Beseitigung oder Veränderung kann nur versagt werden, wenn ihr Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Die Genehmigung wird in der Regel an die Bedingung geknüpft, daß die Ausführung in einer mit dem Denkmalschutzamt abgestimmten Fassung erfolgt.

Im übrigen wird sich die Frage nach Art und Vertretbarkeit denkmalschützerischer Auflagen erst nach der Unterschützstellung zum Zeitpunkt etwaiger Veränderungen bei der Ausübung des Genehmigungsvorbehalts konkret stellen. Es bleibt abzuwarten, ob vom Eigentümer geplante Veränderungen tatsächlich zu Auflagen führen; dabei ist auch die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu beachten.

### 5.3 Bauliche Gestaltung

Für die Errichtung neuer Gebäude sowie für bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, die nicht dem Denkmalschutz unterstellt sind, werden besondere gestalterische Anforderungen notwendig, um das einheitliche Erscheinungsbild der Straßenrandbebauung nicht zu beeinträchtigen. In Anpassung an die Struktur und Maßstäb-

lichkeit der Nachbargebäude sollen die Bauten eine einheitliche Geschoßgliederung in Erdgeschoß-, Normalgeschoß- und Staffelgeschoßzone aufweisen; darüber hinaus soll eine Gliederung der Fassade im Sinne der ursprünglichen Grundstücksgrenzen erfolgen (vgl. § 3 Nummer 1). Die Traufhöhen der unmittelbar anschließenden Nachbarbebauung sollen aufgenommen werden, entsprechende Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage von § 8 Absatz 4 der Hamburgischen Bauordnung gestellt. Entsprechend der umgebenden Bebauung sind die Dächer als Flachdächer auszuführen (vgl. § 3 Nummer 2). Es darf keine farbig wirkende oder spiegelnde Verglasung verwendet werden (vgl. § 3 Nummer 3). Die Staffelgeschosse sind bis auf den unmittelbaren Anschluß an die Nachbarbebauung um mindestens 1,0 m zurückzusetzen (vgl. § 3 Nummer 4). Diese gestalterischen Festsetzungen sind erforderlich, damit der Gebietscharakter erhalten bleibt und sich neue bauliche Anlagen städtebaulich und gestalterisch in die Umgebung einfügen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde eine Vorschrift über die Verwendung von Materialien für Außenwände aus dem Gesetzestext herausgenommen, weil mit § 2 Absatz 2 der Außenalster-Verordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrecht I 21 301-g) bereits eine diesbezügliche Regelung vorhanden ist. Auf Grund von § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89) finden die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes in diesem Fall keine Anwendung.

#### 5.4 Tiefgaragen

Bedingt durch die überwiegende Büro- und Hotelnutzung des Bestandes ist die Stellplatzsituation in diesem Gebiet schwierig. Um nicht weitere Freiflächen einzuschränken, sind daher die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung in Tiefgaragen unterzubringen (vgl. § 2 Nummer 2); zur Verbesserung des Umfeldes und der ökologischen Verhältnisse sowie zur op-

tischen Vergrößerungen der vorhandenen Parkanlage sind die Dachflächen von Tiefgaragen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3). Entsprechende bauliche Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt; insbesondere müssen die statische Konstruktion und der Dachaufbau der Tiefgarage so ausgebildet sein, daß eine mindestens 80 cm hohe Erdüberdeckung erfolgen kann, um eine Begrünung der Flächen mit kleineren Bäumen sowie Sträuchern vornehmen zu können.

Im nördlichen Teil des Holzdamms ist auf den hinteren Grundstücksteilen - insbesondere des Flurstücks 1622 - unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes die Anlage einer größeren Tiefgarage möglich, die den Bedarf an Stellplätzen auch für die bestehende Bebauung teilweise abdecken kann. Die in der Straßenrandbebauung am Holzdamm festgesetzte Durchfahrt dient der Zu- und Abfahrt zu dieser Tiefgarage. Auf dem Flurstück 1622 wird die Durchfahrt mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 7), weil das Gebäude Holzdamm 4/6 auch nach Realisierung der Neubebauung weiterhin von der Hofseite durch die Feuerwehr anfahrbar sein muß. Darüber hinaus schafft das Geh- und Fahrrecht die Möglichkeit, die auf rückwärtigen Teilflächen des Flurstücks 753 vorhandenen Stellplätze zu erreichen. Sollte die vorgesehene Tiefgarage sich bis in diesen Bereich erstrecken, so ist das Garagendach entsprechend auszubilden.

#### 5.5 Straßenverkehrsflächen

Der Holzdamm wird in einem Teilbereich um 5,0 m verbreitert, um zusätzliche öffentliche Parkplätze einrichten zu können. Die Kehre am westlichen Ende der Nebenfahrbahn südlich der Straße An der Alster ist durch eine geringfügige Vergrößerung den verkehrlichen Bedürfnissen angepaßt worden.

Im übrigen sind die Straßen entsprechend ihrem vorhandenen Ausbau festgesetzt. Weitere öffentliche Parkflächen sind entsprechend ihrem Bestand westlich des Holzdamms, nördlich der Ernst-Merck-Straße festgesetzt.

## 5.6 Lärmschutz

Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens in den umgebenden Straßen sowie der Nähe der Bahnanlagen mit dichtem Fern- und Vorortbahnenverkehr sind für die Bebauung Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Aktiver Lärmschutz, z.B. Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden ist im Bereich der Straße An der Alster aus Platzgründen nicht möglich und entlang der Bahntrasse aus stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht. Auch mit passivem Lärmschutz, etwa durch geeignete Stellung der Baukörper bzw. Grundrißgestaltung zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm, läßt sich ein wirksamer Schutz nicht erreichen. Es ist daher nur möglich, entsprechende Anforderungen zum Lärmschutz an Außenwände, Fenster, Türen und Dächer zu stellen, wenn die Errichtung, wesentliche Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage beantragt wird. Für solche auf der Grundlage von § 22 der Hamburgischen Bauordnung im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die 1981 als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109) maßgeblich.

## 5.7 Beheizung

Zur Vermeidung von Schadstoffimmissionen durch Heizungsanlagen (insbesondere der starken Schwefeldioxidbelastung) sollen die Gebäude an die vorhandene Fernheizung angeschlossen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

## 5.8 Parkanlage

Die im Westen des Plangebiets festgesetzte Parkanlage ist Überrest der Wallanlagen. Diese stadthistorisch bedeutsame Anlage dient der Erholung der hier arbeitenden und wohnenden Bevölkerung. Gleichzeitig nimmt die Parkanlage eine direkte Fußwegverbindung vom Hauptbahnhof bis zu der Außen-

alster auf. Im Süden des Plangebietes wird diese Verbindung durch ein Gehrecht parallel zu den Bahnanlagen gesichert (vgl. § 2 Nummer 6).

Die Umwandlung eines geringfügigen Teils der Grünfläche in Bauland an der Straße An der Alster erscheint gerechtfertigt, da einerseits die Bebauung durch den Kopfbau eindeutig abgeschlossen wird, andererseits durch die Anlage von Stellplätzen nur in Tiefgaragen auch private Freiflächen intensiv begrünt werden können.

Im nördlichen Bereich der Parkanlage ist eine Abwasserleitung gekennzeichnet. Bei Neupflanzungen in der Grünanlage ist auf diese Leitung Rücksicht zu nehmen.

#### 5.9 Schutz der Bäume

Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Bebauung am Holzdamm befinden sich mehrere erhaltenswerte Bäume, die durch das festgesetzte Erhaltungsgebot gesichert werden. Im übrigen gelten für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume die 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).

#### 5.10 Bahnanlagen

Im Westen des Plangebietes sind die unterirdischen und in offener Troglage liegenden Bahnanlagen entsprechend ihrem Bestand nachrichtlich übernommen.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Teilbebauungsplan TB 68 vom 29. April 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 157) aufgehoben.

Für die Flurstücke 1622, 1623, 749 bis 753, 525, 530 und rückwärtige Teile der Flurstücke 532 bis 534, 424, 425 und 427 bis 430 der Gemarkung St.Georg-Nord gilt die Außenalster-Verordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrecht I 21 301-g). Hier gelten für alle baulichen Anlagen, Freiflächen und Werbemittel die Gestaltungsvorschriften dieser Verordnung.

Für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Denkmalschutz gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466).

#### 7. Flächen-und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 32 400 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5 200 m<sup>2</sup> benötigt (davon neu etwa 1 150 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen etwa 4 350 m<sup>2</sup>, für Bahnanlagen etwa 9 100 m<sup>2</sup>.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen etwa 270 m<sup>2</sup> für neue Straßenverkehrsflächen erworben werden. Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen weiterhin durch den Straßenbau.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.