

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Hamburg-Altstadt 42**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen und Verfahrensablauf	2
2.	Anlass der Planung	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Altlasten/ Altlastverdachtsflächen	3
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	3
3.2.4	Umweltprüfung	4
3.2.5	Denkmalschutz	4
3.2.6	Baumschutz	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	5
3.4	Angaben zur Lage und zum Bestand	5
4.	Planinhalt und Abwägung	7
4.1	Vorhabengebiet	7
4.2	Straßenverkehrsflächen, Gehrecht	17
4.3	Immissionsschutz	19
4.4	Oberflächenentwässerung	23
4.5	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	23
4.5.1	Baum- und Landschaftsschutz	23
4.5.2	Begrünungsmaßnahmen	23
4.6	Bodendenkmal/Archäologische Vorbehaltsfläche	25
4.7	Bodenbelastungen	26
4.8	Baugrund	27
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung	27
6.	Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen	27
7.	Flächen- und Kostenangaben	27
7.1	Flächenangaben	27
7.2	Kostenangaben	27

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M/02 vom 19.03.2010 (Amtl. Anz. S. 513) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. April 2009 und 26. März 2009 (Amtl. Anz. 2009 S. 642, 2010, S. 514) stattgefunden.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) anzuwenden. Gemäß der Überleitungsvorschrift nach § 25d BauNVO in der neuesten Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) wird geregelt, welche BauNVO auf Bauleitpläne anzuwenden ist, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der geänderten Bau NVO im Verfahren befanden: Demnach gilt nach BauNVO 1990 mit den Änderungen vom 11. Juni 2013: „Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden.“ Hierbei ist der Beginn der ersten öffentlichen Auslegung entscheidend. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs hat vom 06. April 2010 bis einschließlich 05. Mai 2010 stattgefunden, damit ist die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479) auf den Bebauungsplan anzuwenden.

2. Anlass der Planung

Die Katharinenschule an der Straße Grimm wird in ein neues Gebäude in der HafenCity verlagert. Daher kann das Schulgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. In Anbetracht der exponierten Lage und den damit verbundenen hohen städtebaulichen Ansprüchen an die Umnutzung des Schulgeländes wurde im Dezember 2007 ein städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Die Teilnehmer sollten ein Bebauungskonzept für eine Wohn- und Büronutzung entwickeln, das insbesondere die denkmalgeschützte St. Katharinenkirche sowie die verkehrslärmbelastete Innenstadtlage berücksichtigt. Das vom Preisgericht prämierte Bebauungskonzept dient dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Grundlage.

Da die Realisierung des Konzepts nach bestehendem Planungsrecht - dem Teilbebauungsplan 381, der für die Fläche eine Schulnutzung ausweist - nicht möglich ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, der nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das gesamte Gebiet gemischte Baufläche dar. Die Willy-Brandt-Straße ist im Flächennutzungsplan als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „verdichteter Stadtraum“ dar. Darüber hinaus wird im Plangebiet als milieuübergreifende Funktion „Verbesserung der Freiraumversorgung als vordringlich“ sowie „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Südlich des Plangebiets verläuft die Elbufer-Landschaftsachse. In den Übergangsbereichen gelten besondere Gestaltungsanforderungen für die Freiraumplanung. In der Karte Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms ist der Biotopentwicklungsraum „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der Teilbebauungsplan 381 von 1956. Er stellt für das Plangebiet Fläche für besondere Zwecke (Schule) dar. Der Durchführungsplan 162/1 von 1960 stellt für einen Teil der Wegeverbindung Katharinenkirchhof Straßenfläche dar. Im Durchführungsplan 128 aus dem Jahr 1955 ist die Willy-Brandt-Straße als Straßenfläche dargestellt.

3.2.2 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Altlastverdachtsfläche (Nr. 6434-058/00 im Altlastenhinweiskataster). Hier befand sich Ende des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts eine Metallgießerei. Die vermuteten Schadstoffe stellen bei der gegenwärtigen und geplanten Nutzung keine Gefahr dar.

Das Planungsgebiet befindet sich auf dem im Altlastenhinweiskataster geführten großflächigen Gebiet, in welchem organische Weichschichten (Torf-, Klei) im Untergrund vorhanden sind: Gasbildende Weichschichten GasBW-000 (siehe Ziffer 4.7).

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand handelt es sich bei dem Plangebiet vollflächig um eine Kampfmittelverdachtsfläche mit Bombenblindgängerverdacht. Bei Eingriffen in den Baugrund muss ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche beauftragt werden.

3.2.4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren und gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

3.2.5 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich folgende Gebäude, die nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 unter Denkmalschutz stehen:

- Katharinenkirchhof 1 (Hauptkirche St. Katharinen)
- Steckelhörn 12 (Kontorhaus Gotenhof von 1929/30)
- Steckelhörn 10/ Bei den Mühren 91 (Kontorhaus um 1905)
- Ensemble Neue Gröningerstraße 4, Zippelhaus 1-5 (Wohn- und Geschäftshausensemble um 1978)
- Grimm 1, 7 (Ensemble Schulanlage von 1956/60; Unterschutzstellung vom Denkmalschutzamt aufgegeben)

Für diese Gebäude gilt gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl.S. 142) ein Umgebungsschutz. Demnach darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist, ohne Genehmigung der zuständigen Behörde durch Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten oder privaten Flächen oder in anderer Weise nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Weiterhin ist zwischen Katharinenkirchhof, Neue Gröningerstraße und Grimm südlich des Plangebiets das Bodendenkmal St. Katharinen unter der Nummer 1668 in die Denkmalliste eingetragen.

Teilweise innerhalb des Plangebiets befindet sich das zwischen Willy-Brandt-Straße, Brandstwierte, Zippelhaus und Neue Gröningerstraße gelegene Bodendenkmal. Wegen der historischen und wissenschaftlichen Bedeutung für die Stadtgeschichte Hamburgs ist es gemäß § 2 Nummer 4 und § 6 des Denkmalschutzgesetzes Hamburg i.d.F. 3. Dezember 1973, zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) im Juli 2009 in die Denkmalliste eingetragen worden und wird dort unter der Nummer 1719 geführt. Der im Plangebiet befindliche Teilbereich des Bodendenkmals (Neue Gröningerstraße) ist nachrichtlich übernommen worden (Denkmalschutz Gesamtanlage). Da im gesamten Plangebiet mit Bodenfunden zu rechnen ist, sind die übrigen Teilflächen des Plangebiets als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet (siehe Ziffer 4.6).

3.2.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten wurden zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 42 durchgeführt:

- Von Dezember 2007 bis April 2008 erfolgte die Durchführung eines städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs.
- Die Durchführung eines Workshop-Verfahrens zur Freiraumplanung erfolgte im Herbst 2008.
- Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist im Juni 2008 eine orientierende Altlastenuntersuchung erstellt worden. Im Bereich der altlastenverdächtigen Fläche wurden Aufschlüsse vorgenommen.
- Im April 2009 wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Qualität des Baugrundes im Hinblick auf die Standsicherheit der St. Katharinenkirche eingeholt.
- Im Januar 2009 ist durch einen Biologen eine Winterquartiersuche und Potentialabschätzung für Fledermäuse und Gebäude bewohnende Vogelarten vorgenommen worden.
- Eine baumgutachterliche Bestandsaufnahme vom Dezember 2007 wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme zum Zustand der Platane im nordwestlichen Bereich des Plangebiets im Februar 2009 ergänzt.
- Die Simulation der Besonnungsverhältnisse auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ist im November 2008 und auf Grundlage des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden überarbeiteten Baukonzepts im Januar 2010 durchgeführt worden.
- Eine verkehrstechnische Stellungnahme wurde im März 2009, eine Ergänzung zur südlichen Erschließung der Straße Grimm im August 2009 eingeholt.
- Die schalltechnische Untersuchung erfolgte im März 2009 mit Aktualisierung im Februar 2010 und September 2010.
- Ferner wurde im Dezember 2009 eine ergänzende schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmbelastung durch ein Rückkühlaggregat auf dem östlich des Plangebiets liegenden Flurstück 517 (Willy-Brandt-Straße 51) vorgenommen.
- Im Dezember 2009 wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Untersuchung der Auswirkungen verkehrsbedingter Schadstoffe eingeholt. Im April 2010 wurde darauf aufbauend eine detaillierte Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet umfasst etwa 1,3 ha und befindet sich zwischen der Willy-Brandt-Straße im Norden und der St. Katharinenkirche im Süden im Stadtteil Hamburg-Altstadt, Bezirk Hamburg-Mitte.

Das Plangebiet ist derzeit mit Schulgebäuden bebaut. Der bis zu viergeschossige 1956 bis 1960 entstandene Schultrakt besteht aus einem Kreuzbau, einer Sporthalle, einem Fachraumtrakt und einer Aula. Die Gebäude sollen aufgrund der Verlagerung der Schulnutzung in die HafenCity abgerissen werden.

Das Vorhabengebiet fällt nach Süden hin um etwa einen Meter ab. Zudem ist zur höher gelegenen Willy-Brandt-Straße ein deutlicheres Niveaufälle (1,5 m) wahrnehmbar, das im Verlauf der Straße Grimm durch eine Treppenanlage überwunden werden muss.

Im Plangebiet befinden sich 45 Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 10 cm aufweisen. Die meisten Bäume umgeben das ehemalige Schulgelände in den Randbereichen. Stadtbildprägend sind insbesondere eine Platane im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sowie drei Pappeln und eine Baumreihe aus Spitz- und Bergahorn, die sich im südöstlichen Bereich des Plangebiets parallel zum Kirchenschiff der St. Katharinenkirche befindet. Ansonsten ist das Areal vollständig anthropogen überformt, wobei jedoch etwa ein Drittel der zum Schulgelände gehörenden Außenanlagen nicht versiegelt, sondern als Rasen- bzw. Beetfläche angelegt ist.

Parallel zur Neuen Gröningerstraße verläuft am östlichen Rand des Vorhabengebiets, teilweise im Vorhabengebiet, teilweise im öffentlichen Straßenraum liegend, eine Fernwärmeleitung und eine Leitung des Hamburgischen Telekommunikationsnetzes. In dem von Osten nach Westen verlaufenden Abschnitt der Straße Grimm, die überbaut werden soll, befinden sich weitere Leitungen. Es handelt sich um eine Hauptleitung für die Versorgung mit Fernwärme sowie Elektrizitäts- und Kommunikationsleitungen. Im Nordwesten ist zudem ein Fernwärmeschacht angelegt.

Im Süden des Vorhabengebiets befindet sich eine Stromleitung. Zudem ist das Grundstück hier mit einem Sielrecht und der damit einhergehenden Baubeschränkung belastet. Die vorhandenen Leitungen im Plangebiet werden mit Ausnahme der Fernwärmeleitung in der Neuen Gröningerstraße aufgrund der Planung verlegt.

Die das Plangebiet nach Norden begrenzende Willy-Brandt-Straße wird als deutliche städtebauliche Zäsur im Stadtraum wahrgenommen. Diese Magistrale wird von zahlreichen in der Nachkriegszeit entstandenen Gebäudesolitären mit Büronutzung flankiert, an denen sämtliche Architekturstile jener Bauepoche ablesbar sind. Weiterhin befinden sich hier einzelne zum Teil unter Denkmalschutz stehende Gebäude, deren Entstehung bis ins 18. Jahrhundert zurück reicht.

Entlang der Neuen Gröningerstraße grenzt ein siebengeschossiges Parkhaus an das Plangebiet an. Im Erdgeschoss des Parkhauses befindet sich eine kleine Kfz-Werkstatt. Östlich des Plangebiets, im Innenhof des Gebäudes Willy-Brandt-Straße 51 befinden sich zudem eine Telekommunikationsanlage, deren Rückkühler Tag und Nacht in Betrieb ist.

Im Süden an das Plangebiet angrenzend befindet sich die unter Denkmalschutz stehende dreischiffige St. Katharinenkirche, die in den fünfziger Jahren instand gesetzt und rekonstruiert wurde. Sie ist prägender Bestandteil der Kirchturmsilhouette der Altstadt. Aufgrund der nur bis zu viergeschossigen Neubebauung des Plangebiets in der Wiederaufbauphase besteht als Folge der Kriegsschäden von der Nordseite der Willy-Brandt-Straße eine gute Sichtbeziehung auf den Kirchturm.

Westlich des Plangebiets befindet sich das Nikolaifleet, das vom Binnenhafen zum Großen Burstah verläuft und bei Ebbe regelmäßig trocken fällt. Die direkt an das Plangebiet angrenzende Bebauung entlang der Straße Grimm setzt sich überwiegend aus sechs- bis achtgeschossigen Bürogebäuden zusammen.

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur geprägt. Zusätzlich zur dominierenden Büronutzung finden sich ver-

einzelte öffentliche Einrichtungen und Wohngebäude unterschiedlichster Entstehungszeit.

Das Plangebiet ist derzeit über die Neue Gröningerstraße sowie die Straße Grimm für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Durch die innerstädtische Lage verfügt das Gebiet über eine gut ausgebaute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die U-Bahnhöfe Rödingsmarkt und Rathaus sowie Messberg liegen in kurzer fußläufiger Entfernung. Weiterhin befinden sich in der Nähe der S-Bahn Station Stadthausbrücke und der Verkehrsknotenpunkt Jungfernstieg mit Anschluss zu mehreren S- und U-Bahnlinien. Busverbindungen verkehren von der Willy-Brandt-Straße und der südlich gelegenen Straße Bei den Mühlen.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Vorhabengebiet

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll überwiegend einer Wohnnutzung dienen. Damit soll insbesondere der Anteil der Wohnbevölkerung in der Altstadt erhöht werden, um eine Durchmischung der Nutzungen und somit eine nachhaltige Belebung des räumlichen Umfelds in den Abendstunden und am Wochenende zu fördern. Zudem reagiert die Planung damit auf den in der Freien und Hansestadt Hamburg bestehenden großen Wohnraumbedarf, der sich in der steigenden Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in zentraler, gut erschlossener Lage widerspiegelt. Ferner kann durch die Schaffung von Wohnraum ein Bevölkerungswachstum innerhalb Hamburgs begünstigt werden, um die soziale Stabilität zu fördern, die Auslastung vorhandener Infrastruktur zu sichern und die Wirtschaftskraft der Stadt Hamburg zu stärken. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen kann schließlich ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und somit indirekt auch zur Bereitstellung von auch für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungen geleistet werden.

Aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung sowie der erhöhten Luftschadstoffkonzentration, die auf das Plangebiet einwirken, kann im nördlichen, unmittelbar an der Willy-Brandt-Straße gelegenen Bereich des Plangebiets keine Wohnnutzung realisiert werden, da hier gesunde Wohnverhältnisse nicht zu erwarten sind. Dieser Bereich eignet sich hingegen gut für eine Büronutzung, da an dem zentralen und sowohl für den Kfz-, als auch den öffentlichen Personennahverkehr überdurchschnittlich gut erschlossenen Standort eine entsprechende Nachfrage erwartet werden kann. Die Lage an der stark befahrenen Magistrale Willy-Brandt-Straße eröffnet Unternehmen zudem die Möglichkeit, sich angemessen durch eine hochwertige Immobilie zu präsentieren.

Die beiden abgerückt von der stark verkehrsbelasteten Willy-Brandt-Straße im Süden des Vorhabengebiets geplanten Gebäude sollen hingegen vorwiegend dem Wohnen dienen. Sie werden durch das im Norden des Plangebiets geplante Geschäftshaus mit vorwiegender Büronutzung von den Lärmimmissionen der Willy-Brandt-Straße abgeschirmt.

Wohn- und Büronutzung sollen die Hauptnutzungen des Plangebiets bilden. Die Lebendigkeit eines Quartiers basiert jedoch im Wesentlichen auch auf den Erdgeschossnutzungen. Im Erdgeschoss soll daher ergänzend eine publikumswirksame Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung entwickelt werden können.

Die Realisierung der vorgenannten Planungsziele bringt unweigerlich den Rückbau des bestehenden und als denkmalwürdig erkannten Schulkomplexes mit sich. Durch die Verlagerung der Schule in die Hafencity liegen die Schulgebäude brach. Da der Gebäudekomplex speziell auf die Schulnutzung zugeschnitten ist, wird eine sinnvolle Folgenutzung erschwert. Ferner stellt sich der Schulkomplex als Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge dar. Die zur Verfügung stehende Baumasse steht zudem in keinem angemessenem Verhältnis zur Lagegunst des Plangebiets. Daher ist es im Rahmen der Abwägung gerechtfertigt, den Schulkomplex durch eine Neubebauung, die hinsichtlich der städtebaulichen Struktur als auch der Nutzungsmöglichkeiten dem Standort deutlich gerechter werden kann, zu ersetzen. Im Rahmen der Abwägung ist dabei auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Schulkomplex um ein Serienbauwerk handelt, dass mehrfach auch an anderer Stelle in Hamburg umgesetzt wurde. Der Erhalt eines solchen für die Wiederaufbauphase beispielhaften Schulkomplexes wird dort angestrebt, wo er sich sehr viel harmonischer in das Siedlungsgefüge einfügt und wo die Schulnutzung aufrechterhalten werden kann.

Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt wird, muss für die Flächen des Vorhabengebiets kein Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, sondern es kann ein Vorhabengebiet mit der genauen Definition der hier zulässigen Nutzungen in den Festsetzungen des § 2 des Verordnungstextes anhand einer Positivliste ausgewiesen werden. So kann die mit dem vorliegenden Baukonzept verfolgte, in sich stimmige Nutzungsmischung bestehend aus Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzungen im Erdgeschoss sowie Büro- bzw. Wohnnutzungen in den oberen Geschossen nachhaltig planungsrechtlich fixiert werden.

Um die planerisch gewünschten Nutzungen zu ermöglichen und zu sichern, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 1 folgende Festsetzung:

In dem mit „(A)“ bezeichneten Vorhabengebiet sind im Erdgeschoss nur Büronutzungen, Einzelhandel oder Schank- und Speisewirtschaften, oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Büronutzungen zulässig. In dem mit „(B)“ bezeichneten Vorhabengebiet sind im Erdgeschoss nur Wohnungen, Einzelhandel oder Schank- und Speisewirtschaften, oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

In den Obergeschossen des mit „(B)“ bezeichneten Vorhabengebiets sind nur Wohnungen zulässig. Dies schließt nicht aus, dass Teilflächen in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden dürfen. Grundsätzlich sind freie Berufe, zum Beispiel als Telearbeitsplatz, der im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt wird, im Sinne der angestrebten Nutzungsmischung denkbar. Somit kann zum einen der wachsenden Bedeutung von Telearbeitsplätzen sowie Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) Rechnung getragen werden. Zum anderen kann dadurch, dass solche Nutzungen, die in der Regel das Wohnen nicht stören, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt. Ferner kann diese sehr kleinteilige Funktionsmischung auch insbesondere Alleinerziehenden die Bewältigung des Alltags erleichtern. Durch die Festsetzung, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, ist die freiberufliche Nutzung aber auf jeweils einzelne Räume innerhalb einer Wohnung beschränkt. Eine Arztpraxis oder ähnliche Nutzungen nach § 13 BauNVO, die perspektivisch zu einer Verdrängung der Wohnnutzung führen könnte, sind somit nicht möglich. Mit der Festsetzung sollen zudem solche unerwünschten freiberufli-

chen Tätigkeiten, die Publikumsverkehr anziehen und damit die Wohnnutzung stören, vermieden werden.

Im Erdgeschoss der geplanten Wohn- und Bürobauten sind jedoch nach den Regelungen des Bebauungsplans durchgehend gewerbliche, publikumswirksame Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel und Gastronomie zulässig. Ob und in welchem Umfang solche gewerblichen Nutzungen tatsächlich realisiert bzw. dauerhaft betrieben werden, muss offen bleiben und hängt davon ab, ob solche Angebote in dieser Lage vom Kunden angenommen werden. Konkret geplant sind solche Nutzungen im Erdgeschoss des Bürogebäudes und jeweils an der nördlichen und südlichen Gebäudeecke des westlichen Wohngebäudes. Bei diesen konkret geplanten Ladeneinheiten befindet sich der Erdgeschossfußboden auf Höhe der angrenzenden Straßenfläche.

Bei den dazwischen liegenden Abschnitten des westlichen Wohngebäudes, welches an der Hauptfußwegverbindung zwischen Rathaus und HafenCity liegt, wird das Erdgeschoss so ausgelegt, dass im Falle einer gewerblichen Nutzung das Erdgeschoss ebenerdig erreichbar ist und im Falle einer Nutzung als Wohnung ein zweiter Boden eingebaut wird, durch den der Effekt eines Hochparterres erzeugt wird. Die Immobilie wird dadurch nutzungsflexibel und entsprechend zukunftssicher.

Im Hinblick auf mögliche Einzelhandelsnutzungen wird konkretisierend die nachfolgende Festsetzung in § 2 Nummer 2 aufgenommen:

Im Vorhabengebiet sind großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummern 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig.

Damit wird sichergestellt, dass sich im Vorhabengebiet kein großflächiger Einzelhandel mit den in § 11 Absatz 3 BauNVO dargestellten nachteiligen Auswirkungen ansiedeln kann. Großflächiger Einzelhandel ließe im Plangebiet insbesondere eine unverträgliche Beeinträchtigung der Wohnruhe und nicht mehr abwickelbaren Zielverkehr erwarten. Weiterhin soll im Vorhabengebiet eine an der unmittelbaren Umgebung angelehnte Kleinteiligkeit der Bebauung bzw. der Nutzungen erreicht werden. Dem würde ein großflächiger Einzelhandel entgegenstehen.

Um auch im Vorhabengebiet die Zulässigkeit erforderlicher Stellplätze, Abstell- und Technikräume sowie Nebenanlagen entsprechend der in § 14 und § 23 Absatz 5 BauNVO für Baugebiete eingeräumten Möglichkeit zu gewährleisten, wird dies in § 2 Nummer 3 geregelt:

In den Untergeschossen des Vorhabengebiets sind Stellplätze sowie Abstell- und Technikräume zulässig. Darüber hinaus sind im Vorhabengebiet Nebenanlagen nach den Regelungen des § 14 BauNVO zulässig.

Um den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung in § 2 Nummer 4 getroffen:

Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Neben den in § 2 der Verordnung enthaltenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Durchführungsvertrag detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen.

Somit ist auf Grundlage des § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB die Zulässigkeit eines Vorhabens auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen.

Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum: Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Projektgebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Hier genießt angesichts der langen Nutzungsdauer der Immobilie deren Nutzungsflexibilität und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein großes Gewicht. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können hingegen ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch kurzfristig geändert werden, so dass der großzügigere Nutzungsrahmen des Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

Die ausgewiesene überbaubare Fläche entspricht als Baukörperfestsetzung der konkreten aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen und seitdem weiterentwickelten Vorhabenplanung. Die geplante Neubebauung des Areals lehnt sich an die hier historisch vorhandene Bebauungsstruktur an und stellt eine zeitgemäße Interpretation dieser Bebauungstypologie dar, indem ein perforierter Baublock mit drei zu einander versetzten Elementen ausgebildet werden soll. Durch diese besondere Struktur kann einerseits eine angemessene bauliche Verdichtung mit ausreichend großem, gut vor Lärmeintrag geschütztem Blockinnenbereich mit entsprechend hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, andererseits aber eine Blickbeziehung zum Uhrengeschoss des Kirchturms von der Zollenbrücke aus ermöglicht werden. Durch die Gliederung der Fassaden und Dacheinschnitte in den beiden Wohngebäuden (deren Ausgestaltung jeweils durch Regelungen des Durchführungsvertrags öffentlich-rechtlich gesichert wird) soll die teilweise kleinteilige Parzellenstruktur der näheren Umgebung reflektiert, jedoch nicht kopiert werden. Statt einer solchen historisierenden Bebauungsstruktur soll vielmehr in den historischen Stadtgrundriss eine Gebäudetypologie eingepasst werden, die zwar Bezug auf das stadtbaugeschichtliche Erbe nimmt (Ausbildung eines Baublocks), aber zugleich auch den aktuellen Rahmenbedingungen hinsichtlich der nutzungsbezogenen Anforderungen an Büro- und Wohngebäude, z.B. der Schaffung ausreichend großer zusammenhängender Einheiten, der Herrichtung zusammenhängender Freiräume, dem Schutz vor Lärmimmissionen

und der geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer zusammenhängenden Tiefgarage etc. gerecht wird.

Im Hinblick auf eine dem zentralen Standort angemessene bauliche Dichte sollen vier- bis sechsgeschossige Büro- und Wohngebäude ermöglicht werden, wobei dem nördlichen Bürogebäude ein ein- bis zweigeschossiger Anbau nach Süden vorgelagert werden kann, um hier Büroflächen oder eine Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzung einrichten zu können. Bei den Wohngebäuden wird auf einen solchen Anbau zugunsten von Mietergärten und großzügigen wohnungsbezogenen Freiflächen verzichtet. Im Blockinnenbereich bewirkt zudem eine Rückstaffelung ab dem vierten (Wohngebäude Ost) bzw. ab dem fünften (Wohngebäude West und Bürogebäude) Vollgeschoss eine großzügigere räumliche Wirkung und bessere Belichtung des Innenhofs.

Die Erdgeschosse der im Vorhabengebiet geplanten Wohngebäude sollen, um attraktive Wohnaußenbereiche oder nutzbare Außenflächen für eine Gastronomienutzung zu schaffen, teilweise durch Terrassen ergänzt werden. Die Terrassen für die Gastronomienutzungen sollen dabei so angeordnet werden, dass der Innenhofbereich der Wohnnutzungen davon nicht beeinträchtigt wird (entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen). Damit die Terrassen angesichts der restriktiven Baukörperfestsetzungen zulässig sind, ist im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen worden:

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Die differenzierte Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird durch einzelne Traufpunkte bestimmt, die durch die Angabe von Gebäudehöhen ergänzt werden. Durch die steigenden und fallenden Trauflinien wird zwischen den unterschiedlich hohen Gebäuden vermittelt. Durch die vornehmlich bei den Wohngebäuden unkonventionellen schrägen Traufkanten entsteht ein zusammengehöriges, identifikationsstiftendes Gebäudeensemble, das sich einerseits gegenüber der nachbarlichen Bebauung gestalterisch abgrenzt, aber andererseits zwischen den höheren Gebäuden entlang der Willy-Brandt-Straße und der vergleichsweise niedrigeren Traufkante des Kirchenschiffes der St. Katharinenkirche zu vermitteln vermag. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Baukonzept aufgrund vorgebrachter Stellungnahmen hinsichtlich der Kleinteiligkeit überarbeitet. Zahlreiche Einschnitte in den Dachflächen tragen inzwischen dazu bei, eine abwechslungsreiche kleinteilige Traufkante zu erzeugen und es entstehen zusätzlich Dachterrassen für die geplanten Wohnungen und Büros.

Aufgrund der komplexen Dachlandschaft mit ihren schrägen Traufkanten ist im Bebauungsplan eine präzise Steuerung der Höhenentwicklung der geplanten Neubebauung kaum möglich. Daher soll die Ausgestaltung der Dachlandschaft ergänzend durch verbindliche Regelungen des Durchführungsvertrags fixiert werden. Hier wird klarstellend geregelt, dass die festgesetzte Gebäudehöhe durch Aufbauten für erforderliche Anlagen um max. 0,5 m überschritten werden darf. Die Aufbauten müssen gruppiert und mindestens 3 m von den jeweiligen Gebäudekanten zurückgesetzt werden. Lediglich im östlichen Bereich des Bürogebäudes sind Dachaufbauten in einer Höhe von maximal 1 m über der Gebäudehöhe zulässig, sofern sie mindestens 4 m hinter der straßenseitigen Gebäudekante der Neuen Gröningerstraße sowie 10 m hinter der straßenseitigen Gebäudekante der Willy-Brandt-Straße zurückbleiben, um keine Relevanz für die Fernsicht entfalten zu können. Diese Ausnahmerege-

lung ist notwendig, um aufgrund der mehrfachen Reduzierung der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen dennoch die technisch erforderlichen Dachaufbauten unterbringen zu können.

Die Außenkanten dieses neu aus drei Baukörpern gebildeten Baublocks sind so ausgestaltet, dass die Straßenräume der Willy-Brandt-Straße, der Straße Grimm und der Neuen Gröningerstraße im Bereich des Plangebiets angemessen räumlich gefasst werden können. Die Gebäude werden dabei so positioniert, dass einerseits gegenüber der Bestandssituation insbesondere der Straßenraum der Straße Grimm verbreitert werden kann, gleichzeitig aber ein noch angemessen dimensionierter Freiraum im Blockinnenbereich verbleibt.

Der durch die Anordnung von drei angewinkelten Gebäuden ausgebildete Innenhof soll entsprechend dem Ergebnis eines freiraumplanerischen Wettbewerbs (siehe Ziffer 3.3.1) hochwertig ausgestaltet werden. Durch die zueinander versetzte Anordnung der drei Baukörper kann im Zusammenspiel mit der St. Katharinenkirche im Südosten eine weitere kleine Platzfläche ausgebildet werden. Eine weitere Platzsituation entsteht im Nordwesten des Plangebiets. Der nördliche Baukörper weicht hier gegenüber der straßenseitigen Bauflucht des südwestlichen Baukörpers deutlich nach Osten zurück. Damit kann zum einen eine Platane im nordwestlichen Bereich des Plangebiets erhalten und um den Baum herum eine Wendeanlage angelegt, aber auch von der Zollenbrücke aus eine Blickbeziehung zum Kirchturm der St. Katharinenkirche gesichert werden.

Durch die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen wird im Plangebiet eine differenzierte Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt. Entsprechend seiner städtebaulich präsenten Lage entlang einer Magistrale darf der nördliche Baukörper eine Gebäudehöhe von bis zu 26,9 m über Normal-Null (entspricht einer realen Gebäudehöhe von etwa 20 m über Gehweg Willy-Brandt-Straße und fünf Geschossen) für den westlichen und bis zu 31,3 m über Normal-Null (entspricht einer realen Gebäudehöhe von etwa 25,5 m über Gehweg Neue Gröningerstraße und sechs Geschossen) für den östlichen Gebäudeteil und im obersten Geschoss eine straßenseitige Traufkante zwischen 25,8 und 30,3 m über Normal-Null (NN) aufweisen. Damit fügt sich dieses Gebäude hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die Bebauungsstruktur entlang der Willy-Brandt-Straße ein – die Bebauung westlich der Straße Grimm weist eine Gebäudehöhe von etwa 35,4 m über NN auf, die geplante Bebauung an der Neuen Gröningerstraße eine Höhe von 30,6 m über NN. Das Bürogebäude passt sich also den umgebenden Gebäudehöhen an und vermittelt zwischen diesen. Die differenzierte Höhenentwicklung des Bürogebäudes dient der Sichtbarkeit des Kirchturms von bestimmten Standorten nördlich des Plangebiets (siehe unten).

Das Bürogebäude übernimmt durch seine Gebäudehöhe zugleich die Funktion einer Schallschutzbebauung für die südlich angrenzenden Wohngebäude. Das Planungsziel, hochwertiges Wohnen und gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu schaffen, kann lediglich durch den Bau eines abschirmenden Gebäudes an der Willy-Brandt-Straße umgesetzt werden (zur Lärmsituation siehe Ziffer 4.3).

Die südlich angrenzenden Wohngebäude dürfen lediglich eine Gebäudehöhe als Höchstmaß von 27,5 über NN (südwestliches Gebäude; entspricht einer realen Gebäudehöhe von etwa 22,6 m über Gehweg Grimm) bzw. 28,6 m über NN (südöstliches Gebäude; entspricht einer realen Gebäudehöhe von etwa 23,7 m über Gehweg Neue Gröningerstraße) bei Traufkanten zwischen 19,9 und 27,5 m über NN bzw. 23,7 und 28,6 m über NN aufweisen. Die niedrigste Traufe des südwestlichen Bau-

körpers liegt etwas unter, die niedrigste Traufe des südöstlichen Baukörpers etwas über der Traufhöhe des Kirchenschiffes der St. Katharinenkirche (etwa 21,5 m über NN). Da die Firsthöhe der Kirche etwa 37,4 m über NN beträgt, ordnet sich das geplante Gebäudeensemble in seiner Höhenentwicklung gegenüber dem Kirchenschiff unter.

Die Höhen der Traufkanten sowie die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe des westlichen Wohngebäudes werden derart festgesetzt, dass aus Fußgängerperspektive mit einer angenommenen Augenhöhe von 1,60 m über dem Gehweg mit Blick von der Zollenbrücke das Uhrengeschoss des Kirchturms sichtbar bleibt. Mit dieser Zielsetzung ist das Bürogebäude an der Willy-Brandt-Straße in einen höheren östlichen und einen niedrigeren westlichen Gebäudeteil gegliedert. Damit wird einer städtebaulich relevanten Sichtachse im Verlauf der wichtigen Wegebeziehung vom Rathausplatz zur Speicherstadt Rechnung getragen.

Durch die festgesetzten Gebäudehöhen des Bürogebäudes soll zudem eine Blickbeziehung vom Fußgängerüberweg auf der Nordseite der Willy-Brandt-Straße (vorm Zürichhaus gelegen, Flurstück 1622) auf den Kirchturm ermöglicht werden. Das Uhrengeschoss kann von hier jedoch nicht gesehen werden.

Abgesehen von den oben dargelegten Positionen ist von einzelnen Standorten von der Willy-Brandt-Straße aus bedingt durch das vorgesehene Bürogebäude nur noch die Kirchturmspitze zu sehen. Hier wird

- einer angemessenen Fassung des Straßenraums der Willy-Brandt-Straße auch im Hinblick auf die Maßstäblichkeit der Bebauung entlang dieser Magistrale,
- einer angesichts der Erschließungsqualität des Plangebiets gebotenen Nachverdichtung und
- der Schaffung einer effektiven Schallschutzbebauung für die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung, die ohne einen Gebäuderiegel entlang der Willy-Brandt-Straße nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden könnte,

im Rahmen der Abwägung ein größeres Gewicht beigemessen, als die gegenüber der Bestandssituation unbeeinträchtigte Sichtbarkeit des Kirchturms. Im Rahmen der Abwägung wurde dabei auch berücksichtigt, dass das Uhrengeschoss des Kirchturms angesichts der vor dem zweiten Weltkrieg im Plangebiet vorhandenen Blockrandbebauung auch von der Zollenbrücke aus nicht sichtbar gewesen ist. Die derzeit gute Sichtbarkeit des Kirchturms im Nahbereich stellt eine in der städtebaulichen Entwicklung an der Magistrale Willy-Brandt-Straße atypische Situation dar. Sie ist lediglich eine Folge der Kriegszerstörung und war in der gründerzeitlichen Stadt nicht gegeben. Die Sichtbarkeit des Turms kann daher im Sinne des Denkmalschutzes auch nicht als städtebauliche Prämisse gewertet werden, zumal die St. Katharinenkirche in ihrer Sichtbarkeit primär zum Hafen hin ausgerichtet war bzw. ist. Die Fernwirkung der Kirchtürme bzw. die Stadtsilhouette wird durch die geplante, maximal sechsgeschossige Bebauung ohnehin nicht beeinträchtigt.

Neben den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grund- und Geschossflächenzahl definiert. Es wird eine dem Standort angemessene hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Die Grundflächenzahl ist im Vorhabengebiet mit 0,6 festgesetzt. Insgesamt kann eine Geschossflächenzahl von 3,0 erzielt werden. Damit wird eine bauliche Dichte zugelassen, die der in § 17 Absatz 1 BauNVO definierten Obergrenze eines Kerngebiets entspricht. Die ermöglichte bauliche Dichte ist angemessen. Das Plangebiet kann hinsichtlich seiner Lage und auch hinsichtlich seiner Nutzungen mit einem Kerne-

biet, das im Sinne von § 7 (2) Nr. 7 und (4) BauNVO auch für eine Wohnnutzung geöffnet wurde, verglichen werden und ist im Kontext eines umfassenden Kerngebietszusammenhangs entlang der Magistrale Willy-Brandt-/Ludwig-Erhard-Straße zu sehen. Für Kerngebiete, in denen auch eine Wohnnutzung stattfinden kann, hat der Verordnungsgeber in der BauNVO eine solche Dichte für angemessen erachtet.

Aus der Planung ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden. Konkret erfolgt eine Abstandsflächenüberschneidung

- durch die östliche Fassade des Bürogebäudes (die Abstandsfläche geht hier über die Mitte der Neuen Gröningerstraße hinaus),
- durch die westliche Fassade des westlichen Wohngebäudes,
- durch die südliche Fassade des westlichen Wohngebäudes (Überlappung mit den Abstandsflächen des Kirchengebäudes),
- durch Überlappung der Abstandsflächen zwischen geplanten Büro- und Wohngebäuden und
- durch Überlappung der Abstandsflächen zwischen den geplanten Wohngebäuden.

Die Abstandsflächenunterschreitungen innerhalb des Vorhabengebiets resultieren aus der besonderen Eigenart des städtebaulichen Konzepts. Statt einen geschlossenen Baublock nach gründerzeitlichem Vorbild auszugestalten, wurde der Block perforiert und in drei Baukörper aufgeteilt. Dadurch kann die Bebauung gestalterisch aufgelockert werden. Formalrechtlich kommt es nun im Bereich der ausgebildeten Gebäudefugen zwar zur Unterschreitung der Abstandsflächen. Gegenüber der Ausbildung eines geschlossenen Baublocks, die keine Abstandsflächenunterschreitung mit sich gebracht hätte, kann jedoch insgesamt eher eine Verbesserung der Belichtungssituation erreicht werden. Lediglich im Zentrum des Plangebiets kommt es zu einer Überlappung der Abstandsflächen, die nicht der besonderen perforierten Ausgestaltung des Baublocks geschuldet ist. Diese Überlappung ist jedoch geringfügig und städtebaulich sinnvoll, um für die wohnungsbezogenen Freiflächen, die durch die beiden Wohngebäude gebildet werden, eine größere Privatsphäre zu schaffen.

Im Bereich der Gebäudefugen kann durch eine geeignete Grundrissgestaltung auch den Erfordernissen eines ausreichenden Sozialabstandes Rechnung getragen werden. Die Ausgestaltung der Grundrisse ist jedoch kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern soll in den kritischen Bereichen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Die Abstandsflächenunterschreitung im Nordosten des Plangebiets kann als unkritisch eingestuft werden, da hiervon lediglich gewerblich nutzbare Gebäude betroffen sind, wo Aspekte der Privatsphäre, also des Sozialabstandes und der Belichtung eine untergeordnete Rolle spielen. Hier stehen vielmehr das städtebauliche Erfordernis einer angemessenen räumlichen Fassung der Neuen Gröningerstraße und die Schaffung eines Schallschutzes für die südlich angrenzende Wohnnutzung im Vordergrund, die bei einem Zurückweichen des Bürogebäudes von der Neuen Gröningerstraße weniger effektiv ausfallen würde.

Ebenfalls unkritisch ist die nur sehr geringfügige Abstandsflächenunterschreitung des westlichen Wohngebäudes zur Straße Grimm. Sie beträgt nur etwa einen halben Me-

ter und westlich des Plangebiets grenzen zudem lediglich gewerbliche Nutzungen an. Der Abstand zwischen den Gebäuden östlich und westlich der Straße Grimm beträgt etwa 16 m. Dies ist ein Maß, bei dem auch Aspekte des Sozialabstandes nicht unverträglich beeinträchtigt werden, sondern ist ein auch im Wohnungsbau durchaus üblicher Abstand zwischen zwei Gebäuden, welcher der urbanen Lage des Plangebiets angemessen ist. Das Wohngebäude war zunächst so geplant worden, dass es gerade nicht zu einer Abstandsflächenunterschreitung kommt. Dann wurde zur Verbesserung der Wegebeziehung für Fußgänger die Straße Grimm nach Osten verbreitert. Dadurch hat sich folgerichtig auch die Mitte der Straßenverkehrsfläche, bis zu der die Abstandsflächen nach § 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO) reichen dürfen, nach Osten verschoben. Die Abstandsflächenunterschreitung ist somit lediglich das Resultat der Verbreiterung der Straße Grimm nach Osten und nicht etwa durch eine nachträgliche Verschiebung des Baukörpers oder eine größere Gebäudehöhe entstanden.

Als unkritisch ist auch die Überlappung der Abstandsflächen zwischen dem westlichen Wohngebäude und der Kirche anzusehen. Für das Kirchengebäude ist die Unterschreitung unkritisch, da bedingt durch die besondere Nutzung und Ausgestaltung des Gebäudes weder Aspekte der Belichtung noch eines ausreichenden Sozialabstandes von Bedeutung sind. Lediglich für die Wohnnutzung im Vorhabengebiet selbst ergeben sich aus der räumlichen Enge Nachteile insbesondere hinsichtlich der Belichtungsverhältnisse. Diese Nachteile sind jedoch angesichts der mit dem Baukonzept erreichbaren städtebaulichen Qualitäten im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar einzustufen. Durch die räumliche Enge zwischen dem Wohn- und dem Kirchengebäude kann eine städtebaulich reizvolle Platzfolge kreiert werden. Es entsteht westlich des Kirchengebäudes ein räumlich gefasster Kirchenvorplatz. Östlich der Engstelle kann ein weiterer Platzbereich ausgebildet werden.

Durch die Neubebauung kommt es gegenüber der Bestandssituation für einige benachbarte Gebäude zu einer zusätzlichen Verschattung. Da jedoch ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude betroffen sind, kann diese zusätzliche Verschattung im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar eingestuft und gegenüber den verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen zurückgestellt werden. Allerdings hat die erhöhte bauliche Dichte auch innerhalb des Plangebiets zur Folge, dass nicht alle Fassadenbereiche der Neubebauung zu jeder Jahreszeit besonnt werden und die zur Orientierung herangezogenen Anforderungen der DIN 5034, wonach am 17. Januar ein Wohnraum einer Wohnung eine Stunde und am 21. März der bebaute Außenwohnbereich (Balkone, Terrassen) vier Stunden besonnt werden soll, nicht durchgehend eingehalten werden.

Bei der Beurteilung der Besonnungsqualität ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Die weiteren Faktoren, die im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse von Bedeutung sind, sind im Plangebiet hingegen relativ gut ausgeprägt. So wird beispielsweise ein ruhiger Blockinnenbereich herausgebildet. Ferner wird im Plangebiet ein hochwertiger Gebäudebestand mit sehr guter Beschaffenheit entstehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch durch die geplante (und über den Durchführungsvertrag gesicherte) hochwertige Freiflächengestaltung im Plangebiet befördert. Zudem sind das Plangebiet und dessen Umfeld durch ein relativ konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Negative Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohnen und Arbeiten bestehen nicht.

Im Rahmen der Abwägung ist ferner zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die für die Wohnqualität von Bedeutung sind. Die Bedeutung der Besonnung hängt stark von dem individuellen Empfinden und Lebensgewohnheiten der Bewohner ab. Trotz partiell nicht optimaler Besonnungsverhältnisse kann innerhalb des Plangebiets aufgrund der zentralen Lage, des großen Angebots an kulturellen Angeboten und Einrichtungen sowie vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten im fußläufigen Umfeld, der städtebaulich attraktiven Strukturierung und Bebauung des Stadtteils von einer guten Wohn- und Lebensqualität ausgegangen werden. Dass die Lebensqualität nicht allein aus der Besonnungsdauer einer Wohnung resultiert, zeigt die oftmals hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner in dicht bebauten gründerzeitlichen Bestandsquartieren, die häufig eine nachteilige Besonnungssituation aufweisen.

Die mit der zwingenden Baukörperfestsetzung einhergehenden Unterschreitungen der Abstandsflächen werden ebenso wie die relativ hohe Geschossflächenzahl für die Umsetzung des Bebauungskonzepts als erforderlich angesehen, um

- die städtebaulich gewünschte Neuentwicklung der brach gefallenen Flächen zu ermöglichen, die das Quartier positiv prägen soll,
- die Umsetzung eines auf einem prämierten Beitrag eines Wettbewerbsverfahrens basierenden hochwertigen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen,
- die Wohnfunktion im Stadtteil zu stärken,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann und
- ein Dichtegefälle zur ebenfalls baulich intensiv genutzten Umgebung zu vermeiden.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des begrenzten Wohnanteils zwar eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte, nicht aber eine zu hohe Einwohnerdichte im Quartier geschaffen wird.

Ziel der Planung ist auch die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds im Quartier. Maßgebend für die Qualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte soll zur Sicherung einer guten Freiraumqualität die Unterbringung des aus den einzelnen Nutzungen resultierenden ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage erfolgen. Die Tiefgarage, die etwa 150 Stellplätze beherbergen soll, wird über eine Zu- und Ausfahrt in der Neuen Gröningerstraße unter dem Südflügel des Bürogebäudes erschlossen. In Folge der Erschließungskonzeption kann das neue Quartier oberirdisch von Kfz-Verkehr frei gehalten werden. Um das vorgesehene Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einerseits planungsrechtlich zu sichern, aber auch zweifelsfrei in erforderlicher Größe zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummern 6 und 7 die folgenden Festsetzungen:

Im Vorhabengebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Vorhabengebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

4.2 Straßenverkehrsflächen, Gehrecht

Dem Bebauungskonzept entsprechend wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche in der Straße Grimm nicht bestandskonform, sondern in modifizierter Form ausgewiesen und ist aufgrund der Neuplanung einer Wendeanlage vollständig in das Plangebiet einbezogen. Die Anordnung der Wendeanlage erfolgte unter Berücksichtigung der mit einem Erhaltungsgebot zu sichernden Platane. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass dem Kraftfahrzeugverkehr ausreichende Verkehrsflächen zur Verfügung stehen. Die entlang der östlichen und südlichen Seite der Wendeanlage erforderlichen Nebenflächen für Fußgänger sollen auf Privatgrund geschaffen und durch ein Gehrecht gesichert werden. Die Sicherung der Nebenflächen über ein Gehrecht ist erforderlich, da sich die Tiefgarage unter Berücksichtigung einer konstruktiv sinnvollen und wirtschaftlichen Lösung bis zu den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen erstrecken muss und daher unterhalb der mit einem Gehrecht belasteten Flächen liegt.

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 8).

Das ausgewiesene Gehrecht umfasst jeweils vollständig die Bereiche zwischen Straßenverkehrsfläche und geplanten Gebäuden, um angesichts des hier erwarteten Fußgänger- und Radverkehrs ausreichend Raum auch für den Begegnungsfall nebeneinander gehender Personen zu erhalten.

Zusätzlich zur Herstellung einer Wendeanlage ist auch die Verbreiterung der Straße Grimm vorgesehen. Um angesichts der zukünftig beidseitig angeordneten straßenbegleitenden Bebauung eine erdrückende Wirkung für Fußgänger zu vermeiden und der geplanten Wohnnutzung an der Straße Grimm einen ausreichenden Sozialabstand zur gegenüberliegenden Büronutzung zu sichern, soll die Neubebauung nicht unmittelbar an der bislang bestehenden östlichen Grenze des Straßenflurstücks, sondern davon um etwa knapp 3,5 m bis etwa knapp 7 m abgerückt positioniert werden. Der Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudekante und der Grenze des Straßenflurstücks soll jedoch nicht als Vorgarten angelegt und eingefriedet werden, sondern entsprechend der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebiets und der zukünftigen Bedeutung der Straße Grimm (Verbindungsweg zwischen Rathausplatz und Speicherstadt bzw. HafenCity) als Bewegungsraum und Aufenthaltsfläche für Fußgänger zur Verfügung stehen. Daher wird die Straßenverkehrsfläche nach Osten verbreitert. Um dennoch einen Spielraum für Treppenanlagen, Vordächer oder ähnliches zu belassen, wird zwischen der ausgeweiteten Straßenverkehrsfläche der Straße Grimm sowie des geplanten Gebäudes ein 1 m breiter Streifen als Baugebiet ausgewiesen.

Auch die Neue Gröningerstraße wird - allerdings nach Westen - verbreitert, um einerseits großzügigere Nebenflächen für Fußgänger zu erhalten und andererseits zu erreichen, dass die bestehende Fernwärmeleitung sich zukünftig vollständig im öffentlichen Raum befindet.

Ansonsten sind die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln. Die Willy-Brandt-Straße kann

folglich ihrem Bestand entsprechend planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden. Die zur Hälfte im südlichen Plangebiet befindliche Wegeverbindung Katharinenkirchhof hat nur für den Fußgänger- und Radverkehr eine Bedeutung. Die Breite der Wegefläche ist auch hier ausreichend bemessen, um der zu erwartenden Verkehrsbelastung durch Fußgänger- und Radverkehr gerecht zu werden.

Generell sind aus Gründen der Sicherung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit an der Willy-Brandt-Straße Überfahrten ausgeschlossen. Eine Erschließung des Vorhabengebiets soll auch nicht über die Straße Grimm erfolgen, um die Bedeutung dieser Straße auch für den Fußgängerverkehr als Verbindung zur HafenCity nicht zu beeinträchtigen. Zudem würde der Kfz-Verkehr unnötig weit in das Quartier hineingezogen werden, da aufgrund des bestehenden Niveaufalles für den Kfz-Verkehr keine Anbindung der Straße Grimm an die Willy-Brandt-Straße besteht und der Ziel- und Quellverkehr über die Straße Steckelhörn geführt werden müsste. Die Straße Grimm soll zukünftig lediglich zur Erschließung der bestehenden Bürogebäude westlich des Plangebiets und der Ver- und Entsorgung der gewerblichen Nutzungen (Läden, Gastronomie) im Bereich des Vorhabengebiets in der Straße Grimm dienen. Die Bebauung im Vorhabengebiet soll über die Neue Gröningerstraße erschlossen werden. Die Zufahrt der geplanten Tiefgarage ist dabei unterhalb des Bürogebäudes geplant, um eine Störung der Wohnnutzung zu verringern und zudem ausreichend weit abgerückt von der Kreuzung Willy-Brandt-Straße/Neue Gröningerstraße zu liegen, um im Kreuzungsbereich den Verkehrsfluss nicht unnötig zu beeinträchtigen. Aus den dargelegten Gründen werden daher durch den Bebauungsplan Überfahrten für Kfz sowohl in der Willy-Brandt-Straße als auch für den nördlichen Bereich der Neuen Gröningerstraße ausgeschlossen. Ein weitergehender Ausschluss von Überfahrten auch für die Straße Grimm und eines weiteren Abschnittes der Neuen Gröningerstraße soll jedoch nicht erfolgen, um die Andienung eventueller Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen nicht unnötig zu erschweren.

Die Realisierung des Bauvorhabens Katharinenquartier führt insgesamt zu einer Erhöhung des Fahrtenaufkommens um etwa 1.000 Fahrten/Tag. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastungen, insbesondere auf der Willy-Brandt-Straße im Norden sowie des Katharinenkirchhofs im Süden, ist das zusätzliche Fahrtenaufkommen jedoch als gering einzuschätzen. Da der Verkehr sowohl am Knoten Neue Gröningerstraße/ Willy-Brandt-Straße als auch am Knoten Neue Gröningerstraße/ Katharinenkirchhof ausschließlich nach rechts in das übergeordnete Straßennetz abbiegen darf, ist hinsichtlich der Abwickelbarkeit mit keinerlei Schwierigkeiten zu rechnen.

Für Verkehre zu den vorhandenen Büronutzungen in den Straßen Grimm und Steckelhörn hat die geplante Straßenführung Umwegfahrten und damit eine Verschlechterung der verkehrlichen Erreichbarkeit zur Folge. Sämtliche Zielverkehre müssen zukünftig über die Katharinenstraße abgewickelt werden, was mit einer Erhöhung der Lärm- und Abgasbelastungen einhergeht, die jedoch auf Grund der Vorbelastung als nicht wesentlich eingestuft werden kann.

Zu einer Beeinträchtigung in Folge der Vorhabensrealisierung wird es auch im Hinblick auf die Versorgung des Quartiers mit Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum kommen. Derzeit gibt es in der Straße Grimm 19 Parkstände. Von diesen sind sechs gebührenpflichtig und neun zeitlich beschränkt. Weitere zehn Parkstände sind den Anwohnern mit einem Parkausweis vorbehalten. In der in Folge der Planung umgebauten Straße Grimm kann zukünftig beidseitig geparkt werden, so dass 30 Parkstände entstehen werden und somit nach Planvollzug mit einem zusätzlichen

Parkplatz gerechnet werden kann. Unter Berücksichtigung des sich aus der geplanten Wohnnutzung zusätzlich ergebenden Bedarfs an Besucherparkplätzen kommt es jedoch relativ gesehen zu einer Verschlechterung der Versorgung mit Parkraum. In dem hoch verdichteten Bestandsgebiet können jedoch nicht die gleichen Standards hinsichtlich der Unterbringung von Besucherparkplätzen gefordert werden, wie bei der Neuplanung einer Wohnsiedlung auf der „grünen Wiese“. Bereits durch den vorhandenen baulichen Bestand sind die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen weitgehend definiert und räumlich aus der Natur der Sache heraus begrenzt. Die Alternative wäre lediglich, die Zahl der zu schaffenden Wohneinheiten deutlich zu reduzieren und die dann anstatt in der durch den ÖPNV gut erschlossenen Innenstadtlage am Stadtrand unter Überplanung bislang baulich nicht genutzter Freiflächen zu verwirklichen. Dies entspricht jedoch nicht den Planungszielen für den Bebauungsplan.

4.3 Immissionsschutz Lärmbelastung

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken bereits heute erhebliche Belastungen durch Verkehrslärm, insbesondere von der Willy-Brandt-Straße, ein. Ferner wirkt auf das Plangebiet Gewerbelärm ausgehend von dem Parkhaus mit integrierter Kfz-Werkstatt in der Neuen Gröningerstraße östlich des Plangebiets und Anlagenlärm von einer Versorgungsanlage, die sich ebenfalls östlich der Neuen Gröningerstraße befindet, ein. Darüber hinaus wird durch das Vorhaben selbst eine neue Lärmquelle, nämlich die Zu-/Ausfahrt der geplanten Tiefgarage, geschaffen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde daher geprüft,

- wie hoch die Verkehrsbelastung für die geplante Wohnbebauung sein wird und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind und
- welche Geräuschemissionen bereits gegenwärtig durch das vorhandene Parkhaus mit Kfz-Werkstatt sowie die Rückkühler im Innenhof des Gebäudes Willy-Brandt-Straße 51 ausgelöst werden.

Während der durch die Stellung der Gebäudekörper gebildete Blockinnenbereich relativ gut vor Straßenverkehrslärm geschützt ist, sind die zur Willy-Brandt-Straße, aber auch die zur Straße Grimm und zur Neuen Gröningerstraße gewandten Fassaden einer erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wird durch entsprechende Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt, dass die Büro- und Wohnbebauung parallel umgesetzt werden. Dadurch ist die rechtzeitige lärmmindernde Wirkung für die Wohnnutzung gewährleistet. Ferner wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

1.) Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

2.) Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

3.) Zusätzlich sind im Bereich der mit „(1)“ gekennzeichneten Fassade vor den Fenstern der Wohn- und Schlafräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

4.) Die gewerblichen Aufenthaltsräume - insbesondere die Pausen- und Ruheräume - sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 9).

Durch Ziffer 1 dieser Festsetzung wird zum Ausdruck gebracht, dass das vorrangige Ziel des Schallschutzes auf die empfindliche Nachtsituation und damit auf Schlafräume ausgerichtet ist. Für diese Räume muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Ein ausreichender Schallschutz ist im Hinblick auf die Nachruhe dann gegeben, wenn in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem/teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) in der Nacht sichergestellt ist.

Der in der Festsetzung fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften, hier hilfsweise herangezogen die 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV), einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf ermöglichen sollen. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffnetem Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassen etc., so dass dann von zwei hintereinander liegenden gekippten Fenstern auszugehen ist) nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt - sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes, die darauf hinaus laufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Aus diesem Grund kommt auch der Diskussion über die Breite der sogenannten Spaltöffnung bei den gekippten

Fenstern auch aus physikalischer Sicht eine andere Bedeutung zu; sie muss ausreichend groß genug sein, dass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um 15 dB(A). Für die in der vorangegangenen Abbildung gezeigten Immissionspunkte 6 und 7 wären folglich keine gesonderten Maßnahmen der Lärminderung erforderlich. Mit Ausnahme des Immissionspunkts 5 könnte für alle anderen Immissionspunkten erwartet werden, dass zwei hintereinander liegende Fensterkonstruktionen gekoppelt werden müssen oder eine gesonderte Fensterkonstruktion verwendet werden muss, um die in der Festsetzung § 2 Nummer 9 Ziffer 1 genannten Anforderungen zu erfüllen.

Für die Wohnqualität ist die Nutzbarkeit des zu einer Wohnung gehörenden Außenbereichs von Bedeutung. Daher stellt die Festsetzung sicher, dass für den zur Wohnung gehörenden Außenbereich ein verträglicher Außenlärmpegel gegeben sein muss (siehe Ziffer 2 der Festsetzung). Dies kann weitestgehend durch die Anordnung der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Mietergärten etc.) zum vor Lärmeintrag geschützten Innenhof sichergestellt werden. Im konkreten Fall können die für den Außenbereich definierten Anforderungen lediglich im mit „(1)“ gekennzeichneten nordwestlichen Eckbereich des westlichen Wohngebäudes (vgl. IP 5) nicht eingehalten werden, so dass hier geschützte Außenwohnbereiche nicht durch gewöhnliche Balkone, sondern z.B. durch verglaste Loggien, Wintergärten oder ähnliche Maßnahmen geschaffen werden müssen.

Darüber hinaus sind in diesem Bereich noch weitergehende Maßnahmen zur Sicherung einer ausreichenden Nachtruhe erforderlich, sodass gemäß Ziffer 3 der Festsetzung hier bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen obligatorisch sind. Durch diese Regelung wird im Bereich des Immissionspunkts 5 sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmissionen soweit reduziert werden, dass ein gesundheitsschädlicher Außenlärmpegel gar nicht mehr besteht und somit dieser Bereich überhaupt erst einer Wohnnutzung zugänglich gemacht werden kann.

Für die mit „(1)“ gekennzeichnete Fassade der Neuen Gröningerstraße sind die Regelungen des § 2 Nummer 9 Ziffer 3 jedoch aus anderen Gründen erforderlich. Das Erfordernis für diese Regelung ergibt sich hier aus der gegebenen Gewerbelärmbelastung. Im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung wurde auch ein Mittelungspegel für den Rückkühler der östlich des Plangebiets befindlichen Telekommunikationsanlage ermittelt. Dieser liegt am ungünstigsten Immissionspunkt tags und nachts bei 53 dB(A). Somit wird der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete um 8 dB(A) überschritten (das Vorhabengebiet, das zukünftig eine gemischte Nutzungsstruktur aus Büro-, Gastronomie- und Einzelhandelnutzung sowie dem Wohnen aufweisen wird, kann hinsichtlich seiner Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebiets eingestuft werden). Durch die geforderten baulichen Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) wird jedoch sichergestellt, dass es für die dahinter liegenden Fenster zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte mehr kommen kann.

Eine besonders hohe Lärmbelastung wirkt auf das geplante Bürogebäude an der Willy-Brandt-Straße ein. Auch für diese gewerbliche Nutzung wird daher in Ziffer 4 der textlichen Festsetzung die Zielsetzung definiert, die Aufenthaltsräume möglichst an der lärmabgewandten Seite zu positionieren. Diese wird jedoch nicht durchgehend möglich sein. Daher ist zusätzlich festgelegt, dass für die an der lärmzugewandten Seite positionierten Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden muss.

Eine Konkretisierung der in der Festsetzung § 2 Nummer 9 enthaltenen Anforderungen kann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Aus der Nachbarschaft zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Parkhaus mit integrierter Kfz-Werkstatt resultiert kein Planungskonflikt. An den maßgeblichen Immissionsaufpunkten ergibt sich tagsüber ein Beurteilungspegel von 53 – 55 dB(A). Nachts beträgt der Beurteilungspegel 42 – 44 dB(A). Somit können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete eingehalten werden.

Luftschadstoffbelastung

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Willy-Brandt-Straße wirkt auf das Plangebiet eine hohe Luftschadstoffbelastung ein. Darüber hinaus ist das Plangebiet wegen der Hafennähe einer erheblichen Vorbelastung ausgesetzt. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zu den Auswirkungen verkehrsbedingter Luftschadstoffe auf das geplante Vorhaben ist ermittelt worden, dass die gegebene Vorbelastung durch den Hafen sogar den Hauptteil an der Gesamtbelastungssituation stellt. Die Zusatzbelastung durch die Willy-Brandt-Straße und insbesondere die Neue Gröningerstraße und die Straße Grimm macht den deutlich geringeren Teil aus. Dennoch werden die zulässigen Jahresmittelwerte der neununddreißigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) (39. BImSchV) für NO₂ lediglich im Nahbereich der Willy-Brandt-Straße überschritten, da aufgrund der hohen Grundbelastung bereits eine vergleichsweise geringe Zusatzbelastung zu einer Überschreitung dieses Grenzwertes führt. Im Bereich der geplanten Wohngebäude werden die Grenzwerte bereits unterschritten. Auch für alle anderen Luftschadstoffe können die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.

Um für die gewerbliche Nutzung im geplanten Geschäftshaus entlang der Willy-Brandt-Straße gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, ist es erforderlich, dass das Gebäude eine kontrollierte Be- und Entlüftung erhält, bei der die Frischluft auf der Gebäudesüdseite angesaugt wird. Nur so kann sichergestellt werden, dass dem Gebäudeinneren Frischluft zugeführt wird, bei der die Grenzwerte der 39. BImSchV für alle relevanten Luftschadstoffe eingehalten sind. In § 2 Nummer 10 wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

Für das Gebäude in dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Vorhabengebiets ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen. Für den Ort, wo die Frischluft angesaugt wird, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Grenzwerte der neununddreißigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissions-

höchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. IS. 1065), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) (39. BImSchV) nachzuweisen.

Perspektivisch ist anzunehmen, dass im Zuge der erforderlichen Luftreinhalteplanung (mit Maßnahmen wie Einrichtung einer Umweltzone etc.) sowie langfristig mit der Herstellung der Hafenquerspanne die Schadstoffbelastung entlang der Willy-Brandt-Straße abnehmen wird.

4.4 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischsiegelgebiets. Die dort vorhandenen Straßen sind vollständig mischwasserbesielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden. Anders verhält es sich in der Regel mit dem Oberflächenwasser. Dieses kann häufig nur durch entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken und über eine verzögerte Ableitung in die Mischwassersiele abgeleitet werden. Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in das Sieel werden im Bedarfsfall im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitungsgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers könnte zum Beispiel in unterirdischen Rückhaltebecken erfolgen. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.5.1 Baum- und Landschaftsschutz

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich im Randbereich der Straße Grimm eine Platane. Dieser Baum ist aufgrund seiner Größe räumlich markant und für die Identität des Gebiets mitbestimmend. Aufgrund seiner Größe entfaltet dieser Baum eine Torwirkung zur Straße Grimm. Aus den genannten Gründen wird er durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Im Durchführungsvertrag sind Regelungen verankert, die einen Erhalt der Platane im Zuge der Baumaßnahmen absichern.

4.5.2 Begrünungsmaßnahmen

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung entsprechend dem Ergebnis eines freiraumplanerischen Wettbewerbs erarbeitet. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist eine dem Standort angemessene urbane Gestaltung der Freiflächen vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung der Freiflächen wird im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Um aus der Planung für die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser sowie Tiere und Pflanzen positive Effekte zu generieren, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 12 die folgende Festsetzung:

In dem mit „(A)“ bezeichneten Vorhabengebiet ist die Dachfläche des bebaubaren Bereichs mit einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe von 12,3 m über Normal-Null mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung, der Sammlung von Regenwasser zur Einspeisung in eine Zisterne oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Es sind jedoch mindestens 70 vom Hundert dieser Dachfläche zu begrünen.

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Sie bilden außerdem einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben. Es müssen jedoch nur solche Dachflächen begrünt werden, die nicht anderweitig sinnvoll genutzt oder für technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Dadurch werden Spielräume für die Errichtung von transparenten Dächern zur Schaffung hochwertiger Wohnräume sowie die in verdichteten Stadtquartieren sinnvolle Anlage von Dachterrassen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Bewohner geschaffen. Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben. Von einer Dachbegrünung darf auch abgesehen werden, wenn das Regenwasser in einer Zisterne gesammelt werden und zwecks Einsparung von Trinkwasser beispielsweise zum Betrieb von Toilettenspülungen und Waschmaschinen eingesetzt werden soll. In diesem Fall wäre eine Dachbegrünung kontraproduktiv und es kommt in der Regel lediglich eine Dachbekiesung zum Einsatz. Um jedoch zumindest eine anteilige Begrünung zu sichern, ist in § 2 Nummer 12 geregelt, dass mindestens 70 vom Hundert dieser Dachfläche zu begrünen sind.

Um sicherzustellen, dass nach Umsetzung der Planung eine Gliederung der nicht überbaubaren Flächen durch einen angemessenen Gehölzbestand gegeben ist, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 11 die folgende Festsetzung:

Im Vorhabengebiet sind insgesamt zehn standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Des Weiteren beeinflussen die Baumpflanzungen die örtlichen Klimaverhältnisse und die Ausstattung des Vorhabengebiets an ökologisch wirksamen Strukturen, welche Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bieten. Die genaue Positionierung der Bäume wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung ist eine anteilige Begrünung der Freiflächen auch angesichts der vorgesehenen Unterbauung des Vorhabengebiets wünschenswert. Zudem ist sicherzustellen, dass angesichts der Unterbauung den Anpflanzungen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb der befestigten Flächen zur Verfügung steht. Daher wird im Bebauungsplan ergänzend die folgende Festsetzung getroffen:

Im Vorhabengebiet sind die nicht überbaubaren Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Terrassen, Wege und Freitreppen, Kinderspielflächen sowie Bereiche, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, der Gewinnung von Sonnenenergie oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen (vgl. § 2 Nummer 13).

Die Festsetzung der Mindestandeckstärke für den Substrataufbau ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen herzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Die begrünten Tiefgaragenflächen stellen Ersatzlebensräume dar und kompensieren teilweise den Verlust offenen Bodens. Notwendige Feuerwehrafahrten, Kinderspielbereiche, Wege und sonstige kleine Plätze sind innerhalb der Vegetationsflächen zulässig und in die gärtnerische Gestaltung zu integrieren. Hierdurch ergibt sich für den Bauherrn ein angemessener Spielraum zur Gestaltung der Freiflächen.

4.6 Bodendenkmal / Archäologische Vorbehaltsfläche

Das Plangebiet liegt auf der ehemaligen Marscheninsel Grimm, die zu den Stadterweiterungsgebieten des 13. Jahrhunderts gehört und planmäßig kolonisiert wurde. Die Kolonisierung der städtischen Elbmarschen stellt eine der großen Pionierleistungen in der Konsolidierungsphase der Gesamtstadt Hamburg nach dem zu Beginn des 13. Jahrhunderts erfolgten Zusammenschluss der gräflichen Neustadt auf dem Areal der hochmittelalterlichen Ringwallanlage Neue Burg am Nikolaifleet mit der auf dem Geestsporn gelegenen bischöflichen Altstadt dar. Die Kolonisierung der Elbmarschen erforderte eine straff organisierte Planung und Umsetzung von Großbaumaßnahmen, die ein entsprechendes Wissen in der Entwässerung und Sicherung vor Hochwasser voraussetzten. Aufgrund fehlender Quellen ist nicht bekannt, wie sich die Kolonisierung auf dem Grimm im Einzelnen vollzog. Überliefert ist die Anlage eines Deichs im Verlauf der Straßenzüge Grimm und alte Gröningerstraße. Binnen- deichs schloss sich die Parzellierung an, wobei die Grundstücke am Straßenzug Grimm größtenteils in West-Ost-Fluchten lagen, während an der alten Gröningerstraße die Grundstücke von Norden nach Süden verliefen. Das hier belegene Parzellengefüge aus schmalen, extrem tiefen Grundstücken ist – wie auf der Reichenstraßeninsel archäologisch nachgewiesen - auf die Kolonisierungsphase zurückzuführen. Dabei wurde das Marschgelände mittels lang gestreckter, holzkastenartig eingefasster Konstruktionen aufgehöhht, die getrennt durch Entwässerungsgräben und gefüllt mit Bodenmaterial bis in eine Höhe von +1,8 m - 2 m über NN parzelliert wurden. Auf diesen Dämmen setzte die erste Bebauung ein, die dann am Ende des 17. Jahrhunderts die gesamte Grundstückstiefe einnahm. Die zu Beginn offenen Entwässerungsgräben wurden später durch hölzerne Abwasserleitungen ersetzt. Zu diesen gehört das so genannte Hasenmoor unter der Kirche St. Katharinen, dass das Flurstück 1242 in der Osthälfte von Süden nach Norden quert. In der Folgezeit kam es durch den steten Auftrag von Kulturschichten, bedingt durch den Auftrag von müllhaltigen Schichten, Brand-, Abbruch- und Bauhorizonten, zu weiteren Geländeaufhöhungen, so dass die Geländehöhe heute bei durchschnittlich 5,2 m über NN ansteht.

Über die mittelalterliche Bebauung der Marscheninsel Grimm und ihre Entwicklung ist kaum etwas bekannt. Dies gilt auch für die Parzellenstruktur und ihre –entwicklung.

Durch die stete Aufhöhung des Geländes seit dem Mittelalter ist zu erwarten, dass in Teilbereichen archäologische Baubefunde in den Auffüll- und Kulturschichten enthalten sind. In der Trasse der Neue Gröningerstraße befand sich das so genannte Englische Haus, das 1478 von der Ratsfamilie Zeven erbaut und Anfang des 19. Jahrhunderts dem Bau der Neuen Gröningerstraße weichen musste.

Wegen der besonderen archäologischen Bedeutung des Plangebiets wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Für den östlich des Plangebiets liegenden Bereich einschließlich der im Plangebiet befindlichen Neuen Gröningerstraße ist bereits eine Eintragung als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg erfolgt.

Diese Kennzeichnung dient der Sicherstellung der Beteiligung der Bodendenkmalpflege bei den anstehenden Abbruch- und Bauanträgen, in deren Verlauf bodendenkmalpflegerisch notwendige Maßnahmen im Detail zu prüfen sind. Vor Beginn aller hier in die Erdoberfläche eingreifenden Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung nach § 14 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes beim Hamburgischen Museum für Archäologie - Abteilung Bodendenkmalpflege - einzuholen.

4.7 Bodenbelastungen

Im Zuge der orientierenden Altlastenuntersuchung (siehe Ziffer 3.3.1) haben sich im Rahmen der Sedimentansprache keine Hinweise auf eine relevante Schadstoffbelastung ergeben.

Im Rahmen der Untersuchungen außerhalb des Bereichs der genannten altlastenverdächtigen Fläche ergaben sich jedoch Hinweise auf eine geringfügige Überschreitung des Prüfwerts der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) für den Pfad Boden-Mensch (Wohngebiet). Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Baumaßnahme die belasteten Auffüllungen zu einem Großteil vom Standort entfernt werden. Reste der Auffüllungen verbleiben ggf. unterhalb der Kellersohle. Die verbleibende Auffüllung wird nach Aussage des Gutachtens keine relevante Schadstoffbelastung aufweisen, so dass eine Gefährdung über den Pfad Boden – Mensch im Anschluss an die Baumaßnahme nicht mehr gegeben sein wird.

Im Zuge der orientierenden Altlastenuntersuchung wurde im Rahmen der exemplarischen Messungen des Methangehalts in der Bodenluft an einem Ansatzpunkt ein erhöhter Gehalt von 5,04 Vol.% festgestellt. Nach Aussage des Gutachters ist im Anschluss an die Neubebauung des Gebäudes die Ansammlung von methanhaltiger Bodenluft unterhalb von Fundamenten nicht auszuschließen. Sollte diese Bodenluft als Folge von Gaswegsamkeiten in das Gebäude eindringen, wäre die Bildung eines Luftgemisches mit einem erhöhten Methangehalt im Zündbereich generell möglich. Es ist daher sicherzustellen, dass es im Anschluss an das Bauvorhaben nicht zu einer Ansammlung von Bodenluft im Bereich des Baukörpers kommen kann. Im Durchführungsvertrag wird daher geregelt, dass vor Realisierung des Vorhabens eine flächenhafte Untersuchung der Bodenluft zu erfolgen hat und, sofern sich die einmalig festgestellte relevante Belastung der Bodenluft bestätigt, die Ansammlung von Methan durch eine Gasdrainage zu unterbinden ist.

4.8 Baugrund

Die Kirche wurde auf wenig tragfähigem Marschboden errichtet und ihr Fundament auf Holzbalken erbaut, die von Grundwasser umgeben sind. Wie sich aus einer gutachterlichen Stellungnahme ergibt, können Bauarbeiten in der unmittelbaren Umgebung der Kirche aufgrund der durch sie zu erwartenden Absenkung des Grundwassers und durch die Arbeiten verursachte Erschütterungen die Standsicherheit des denkmalgeschützten Kirchengebäudes gefährden. Nach derzeitigem Wissenstand ist aber absehbar, dass eine Gründung der geplanten Neubauten ohne Beeinträchtigung des Kirchenbauwerks möglich ist. Regelungen zur Ausgestaltung der Gründung lassen sich im Bebauungsplan nicht festsetzen und sollen daher im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert werden.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 42 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten sowie die im öffentlichen Grund durch das Vorhaben entstehenden Kosten zu tragen.

6. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne, der Teilbepbauungsplan 381 von 1956, der Durchführungsplan 162/1 von 1960 sowie der Durchführungsplan 128 aus dem Jahr 1955 aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1,3 ha groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4.982 m² (davon neu etwa 655 m²) benötigt.

7.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.