

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN**

**NEUSTADT 43**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände .....</b>	<b>4</b>
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2 Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz .....	4
3.1.3 Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.1.4 Umweltprüfung .....	5
3.1.5 Baumschutz .....	5
3.1.6 Artenschutz nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz .....	5
3.1.7 Altlastverdachtflächen .....	6
3.1.8 Kampfmittelverdachtsflächen .....	6
<b>3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände .....</b>	<b>6</b>
3.2.1 Dichtemodell .....	6
3.2.2 Lärmtechnische Untersuchung .....	6
<b>3.3 Angaben zum Bestand .....</b>	<b>6</b>
3.3.1 Lage / Anbindung .....	6
3.3.2 Gebäudebestand .....	7
3.3.3 Technische Anlagen .....	7
3.3.4 Außenanlagen .....	7
3.3.5 Umgebung .....	7
<b>4. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1 Kerngebiet .....</b>	<b>8</b>
<b>4.2 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze .....</b>	<b>13</b>
<b>4.3 Lärmschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>4.4 Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>15</b>
<b>4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>15</b>
<b>6. Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>16</b>

## **1. Grundlage 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).

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 16. November 2009 bis einschließlich 16. Dezember 2009 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.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche dient, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden und der Bebauungsplan der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 4/03 vom 30. April 2003 (Amtl. Anz. S. 1889), geändert am 27. Oktober 2009 (Amtl. Anz. S. 2081), eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. Februar 2009 und 06. November 2009 (Amtl. Anz. S. 258 und S. 2082) stattgefunden.

Zwischenzeitlich wurde das geplante Gebäude fertiggestellt. Die nachfolgende Begründung bezieht sich auf den Sachstand vor Realisierung.

## **2. Anlass der Planung**

Zur Schaffung neuer Arbeitsplätze soll gegenüber der Hamburgischen Staatsoper, nördlich der Welckerstraße ein neues Büro- und Geschäftshaus mit etwa 18.000 m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogeschossfläche errichtet werden. Gleichzeitig soll mit dem Vorhaben eine Aufwertung

der stadträumlichen Situation vor der Oper erreicht werden. Die besondere Lage gegenüber der Staatsoper mit Sichtbeziehung zum Gänsemarkt und Richtung Dammtor sowie die gute verkehrstechnische Anbindung des Grundstücks unterstreichen die Bedeutung des Projekts.

Im März 2002 fand auf Veranlassung des Investors ein Gutachterverfahren zur Neubebauung der Flurstücke 257 und 258 statt, zu dem fünf Büros geladen waren. Der aus diesem Verfahren hervorgegangene Siegerentwurf wurde weiterentwickelt und anhand des Stadtmodells in seiner städtebaulichen Wirkung, Kubatur und Höhenwirkung überprüft.

Die Projektentwicklung konnte im Jahr 2008 auf das Flurstück 259 ausgedehnt werden. Die weiterentwickelte Planung wurde im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung optimiert und stellt die Grundlage für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplan-Entwurfs Neustadt 43 dar.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“, dar. Im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Umfeld ist die Hamburgische Staatsoper als kulturelle Einrichtung dargestellt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm mit Karte 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. Diese Darstellung ist überlagert mit der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dar.

##### **3.1.3 Bestehende Bebauungspläne**

An der Dammtorstraße gilt der festgestellte Durchführungsplan – D 86 – vom 18. März 1952. Der Durchführungsplan setzt für das Plangebiet neue Straßenflächen an der Dammtorstraße und Welckerstraße sowie Geschäftsgebiet fest. Der Durchführungsplan wurde teilweise auf-

gehoben durch den Teilbebauungsplan 270 vom 13. August 1957 (GVBl. S. 389), der neue Straßenverkehrsflächen bis an die Bebauung Dammtorstraße 11 festsetzt.

Angrenzend gilt der Baustufenplan Innenstadt, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 mit den Festsetzungen Geschäftsgebiet, 5 Geschosse + Staffelgeschoss (1,50 m zurückgestaffelt) und Grundstücksgröße mind. 250 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.4 Umweltprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Der vorgesehene Gebietscharakter eines Kerngebiets ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Vorhaben mit möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen, wie sie in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749, 2753) aufgeführt sind. Da das Verfahren jedoch als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt wird und mit der textlichen Festsetzung in § 2 Nummer 3 festgesetzt wird, dass nur jene Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, wird über den Durchführungsvertrag das zu errichtende Vorhaben eindeutig definiert. Da im Durchführungsvertrag die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses mit Gastronomie- bzw. Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss festgelegt wird, sind keine Nutzungen im Sinne der Anlage 1 des UVPG zulässig.

#### 3.1.5 Baumschutz

Für den Geltungsbereich 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)

#### 3.1.6 Artenschutz nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348) zu beachten.

### 3.1.7 Altlastverdachtsflächen

Zwei Verdachtsflächen im Plangebiet, die aufgrund historischer Nutzungen geführt wurden, konnten zurückgestuft werden, da keine Hinweise auf Altlasten vorliegen.

### 3.1.8 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

## 3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Dichtemodell

Im Dichtemodell von 1980, nochmals bestätigt 1997, wird für das Plangebiet der Dichtetyp 1 der Gebietskategorie „Innere Stadt“ mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 bis 1,2 bzw. 1,5 bis 2,4 als anzustrebende Dichte vorgegeben.

### 3.2.2 Lärmtechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation konnte auf die lärmtechnische Untersuchung in Verbindung mit der verkehrstechnischen Stellungnahme zum Neubau eines Parkhauses südlich der Straße Dammtorwall in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich Bezug genommen werden.

## 3.3 Angaben zum Bestand

### 3.3.1 Lage / Anbindung

Das Plangebiet liegt im Kernbereich der Hamburger City zwischen Gänsemarkt und Dammtor. Für den Individualverkehr ist die Erschließung über Dammtorstraße und Welckerstraße gesichert. Darüber hinaus ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über zwei Schnellbahnhaltestellen am Gänsemarkt und Stephansplatz, die fußläufig zu erreichen sind, sowie verschiedene Buslinien sichergestellt.

Die Baugrundstücke des Plangebiets weisen einen Niveauunterschied von etwa 1,40 m auf. Das Gelände steigt von 8 m über Normalnull (NN) an der Dammtorstraße auf 9,40 m über NN an der Welckerstraße an.

### 3.3.2 Gebäudebestand

Auf den Flurstücken 257, 258 und 259 stehen zurzeit mehrere aneinander angrenzende bzw. ineinander verschachtelte Gebäude. Hinter einem eingeschossigen Vor- bzw. Anbau mit Gastronomienutzung Ecke Dammtorstraße/Welckerstraße befindet sich an der Welckerstraße ein sechsgeschossiges Büro- und Geschäftsgebäude, seitlich anschließend an der Dammtorstraße (Flurstück 258) ein achtgeschossiges Büro- und Dienstleistungsgebäude mit einem Fahrradladen im Erdgeschoss und ein neungeschossiges Gebäude (Flurstück 259) mit Dienstleistungsnutzungen.

### 3.3.3 Technische Anlagen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich an der Dammtorstraße eine Netzstation zur Elektrizitätsversorgung. Deren Sicherung wird vertraglich zwischen dem Betreiber und Vorhabenträger geregelt. Darüber hinaus verlaufen Fernwärmeleitungen durch das Plangebiet.

In der Dammtorstraße befinden sich eine Niederdruck- sowie eine Hochdruckgasleitung.

### 3.3.4 Außenanlagen

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen beeinflusst und weist mit Ausnahme eines Straßenbaums im Gehwegbereich der Dammtorstraße keine Freiflächen- und Baumbestände auf. Es ist durch Bebauung und Verkehrsflächen bereits vollständig versiegelt.

### 3.3.5 Umgebung

Das Umfeld des Plangebiets entspricht einem funktionsgemischtem, innerstädtischen Quartier mit Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen und Kultur. Es handelt sich dabei größtenteils um Nachkriegsbauten mit fünf bis acht Geschossen, wobei im näheren Umfeld auch höhere Gebäude anzutreffen sind. Östlich der Dammtorstraße befinden sich überwiegend fünf- bis sechsgeschossige Gebäude mit einer kleinteiligeren Struktur. Teilweise stammen die Häuser noch aus der Gründerzeit. Im Erdgeschoss sind in der Regel Läden und Gastronomie anzutreffen, darüber befinden sich Büros und Wohnungen. Nördlich an das Plangebiet grenzt an der Dammtorstraße 14/15 ein sechsgeschossiges historisches Kontorhaus an, das gemäß § 2 Nummer 1 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), in der Liste der anerkannten Denkmäler aufgeführt ist

Die nächste Umgebung wird zudem durch weitere Kulturdenkmäler (u.a. Deutschlandhaus, Alte Post) geprägt, die Staatsoper ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgrund ihrer Fassadenfront besonders hervortretend. Aufgrund der besonderen denkmalpflegerischen

Bedeutung der Umgebung des Plangebiets wird das Denkmalschutzamt in die Abstimmung zur Fassadengestaltung einbezogen.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Kerngebiet**

#### Art der baulichen Nutzung

Wegen der zentralen Innenstadtlage und der beabsichtigten Nutzung als Bürostandort werden die im Plangebiet gelegenen Grundstücke als Kerngebiet festgesetzt. Damit wird die Lage dieses Quartiers mit überdurchschnittlich guter Erschließung auch in Zukunft entsprechend genutzt und wie im Flächennutzungsplan vorgesehen als Standort zur Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft mit hochwertigen und gut erreichbaren Arbeitsplätzen planungsrechtlich gesichert und gefördert. Aufgrund des besonderen Charakters des städtebaulichen Umfelds, der bestehenden Emissionen und der fehlenden Anbindung an erforderliche Wohnfolgeeinrichtungen, soll an diesem Standort keine Wohnnutzung entstehen. Daher ist im § 2 Nummer 1 festgesetzt: Im Kerngebiet sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.

Um das planerische Ziel zu erreichen, die Entwicklung und den Erhalt von Arbeitsstätten zu ermöglichen, werden besondere Regelungen, welche die allgemein zulässigen Nutzungsarten und –anlagen im Kerngebiet einschränken, getroffen:

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

Durch diese Festsetzung werden die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie die genannten Vorführ- und Geschäftsräume ausgeschlossen, da sie regelmäßig zu Konflikten und damit zu städtebaulichen Spannungen führen können. Die Gefahr einer solchen Fehlentwicklung liegt neben den zu vermeidenden gestalterischen Auswirkungen einer häufig im Stadtbild aggressiv wirkenden Aufmachung vor allem an den erzielbaren hohen Flächenum-



sätzen und Gewinnmargen. Dieser Umstand bewirkt im Vergleich zu den hier gewünschten versorgenden und dienenden Nutzungen die Möglichkeit, höhere Mieten zahlen zu können. Dadurch kann ein Verdrängungseffekt entstehen, welcher der eigentlichen städtebaulichen Zielsetzung einer hochwertigen Nutzung und Schaffung eines lebendigen Quartiers mit ausgewogener Funktionsmischung entgegensteht.

Der Ausschluss von Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern soll vor allem dem besonderen Gestaltungsanspruch für das Kerngebiet und dem Schutz der im Kerngebiet festgesetzten Nutzung vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen Rechnung tragen. Die Anlage von Tankstellen bedeutet häufig eine hohe zusätzliche Störintensität durch eine entsprechende Zunahme des Zielverkehrs, der die vorhandenen bereits hoch belasteten Straßen und deren Erschließungsfunktion beeinträchtigen und weiteren Verkehr in diesen zentralen Innenstadtbereich ziehen kann.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt und die zulässige Nutzung mit Kerngebiet allgemein festgesetzt wird, werden gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ausschließlich diejenigen Vorhaben im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrags verpflichtet: Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 2 Nummer 3)

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wallrings im zentralen Innenstadtbereich von Hamburg. Hier führt die Funktion der Stadt Hamburg als Oberzentrum, die auch an die City Hamburgs als Zentrum einer Metropolregion entsprechende besondere städtebauliche Anforderungen stellt, zu Lösungsansätzen, deren Ausformulierung besondere Gebäudestrukturen begründen und sich in einer hohen baulichen Dichte ausdrücken.

Hinzu kommt in diesem Teil der Neustadt die städtebauliche Zielsetzung, die Nutzung der Fläche entsprechend der Lagegunst zu optimieren. Dies führt zu einer baulichen Verdichtung und damit verbundenen gewünschten Herstellung einer blockartigen Randbebauung des Grundstücks mit zusätzlichen 18.000 m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogeschossfläche. Diese, als Teil einer Stadtreparatur gesehene Ergänzung der Bebauung, ist planerisch gewollt und städtebaulich begründet. Die Umsetzung dieser Ziele schafft ein Maß der baulichen Nutzung, das hohe Werte erreicht, jedoch auch in benachbarten Quartieren zu finden ist.

Beabsichtigt sind zwei unterirdische Geschosse (Stellplätze und technische Anlagen) und zehn Vollgeschosse (Büro- und Dienstleistungsnutzung) mit einer Gesamthöhe von maximal

43 m über Normalnull (NN), dies entspricht einer Höhe über Gehweg von etwa 34,5 m. Das Gebäude orientiert sich dabei in seiner Höhenentwicklung an den umliegenden Traufkanten und den Gebäudehöhen des Deutschlandhauses, der Finanzbehörde und des Neubaus an der Opernrückseite.

Die Höhenwirkung des Gesamtgebäudes wird durch zwei Staffelgeschosse für den Blick von der Dammtorstraße aus reduziert. Auf einer Höhe von 28 m über Gehweg springt das Gebäude zurück, ein weiterer Rücksprung ist auf 31,5 m vorgesehen.

In der Abwägungsentscheidung spielte die Auswirkung des Neubaus auf das Stadtbild und speziell die Nachbarschaft zur Hamburgischen Staatsoper eine besondere Rolle. Die sehr detaillierte Festsetzung der räumlichen Figur begründet sich auch in der Rücksichtnahme auf vorhandene Höhen der benachbarten Fassaden und Gebäude, deren Zusammenspiel und Raumbildung in verschiedenen bildlichen Darstellungen überprüft wurde.

Die verstreute und ungestaltete Anordnung technischer Elemente und Einrichtungen auf dem Gebäude soll vermieden werden. Notwendige Technikanlagen auf dem Gebäude sollen in ein Gestaltungskonzept integriert werden. Damit soll erreicht werden, dass die technischen Aufbauten ein bestimmtes Maß nicht überschreiten und sich in die Gesamtgestalt des Baukörpers durch eine gestalterische Zusammenfassung und Verkleidung einfügen. Für technische Aufbauten auf den Dachflächen gelten daher folgende Festsetzungen:

In der mit "(a)" bezeichneten Fläche des Kerngebiets darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Aufbauten für Nebenanlagen und Haustechnik um höchstens 2,50 m überschritten werden. In der mit "(b)" bezeichneten Fläche des Kerngebiets darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Aufbauten für Nebenanlagen und Haustechnik um höchstens 1,30 m überschritten werden. In der mit "(c)" bezeichnete Fläche des Kerngebiets darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Aufbauten für Nebenanlagen und Haustechnik um höchstens 0,80 m überschritten werden. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 4).

Für das Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Damit wird an die zurzeit bestehende Versiegelung angeknüpft und das für Kerngebiete in zentraler Lage übliche Höchstmaß erreicht, das nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist.

Um gegebenenfalls eine vollständige Unterbauung des Grundstücks durch eine Tiefgarage zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung getroffen: Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

Die innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzten Werte lassen im Plangebiet insgesamt eine Geschossfläche von 17.500 m<sup>2</sup> zu, die einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 7,9 entsprechen. Die gesamte zu bebauende Grundstücksfläche beträgt 2.150 m<sup>2</sup>. Damit

wird eine bauliche Dichte erreicht, die oberhalb der für ein Kerngebiet nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen baulichen Dichte liegt. Diese Überschreitung wird toleriert, weil sie sich an der im heutigen Bestand vorhandenen GFZ von ca. 5,3 orientiert.

Mit diesen Werten werden auch die Vorgaben des Hamburger Dichtemodells deutlich überschritten. Unter Berücksichtigung der umgebenden Baustrukturen stellen sie jedoch eine städtebaulich vertretbare Verdichtung dar.

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich der Innenstadt von Hamburg innerhalb des zentralen Wallrings. Dieser Bereich ist von hohen Dichten geprägt und dient vorwiegend der Ansiedlung von Einrichtungen übergeordneter Funktion und Verwaltungsgebäuden. An diesem Standort ist die Weiterentwicklung und Verdichtung der innerstädtischen Nutzung ausdrückliche Zielsetzung der Planung. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange steht die Intensivierung der Nutzung der zentralen und hervorragend erschlossenen Flächen im Vordergrund. Die Verdichtung und Konzentration der Bebauung auf bereits baulich genutzten Flächen reduziert den Entwicklungsdruck auf andere weniger gut erschlossene Flächen und minimiert die Inanspruchnahme bisher unberührter Teile der freien Landschaft außerhalb der Siedlungsbereiche. Gleichzeitig ist die Verdichtung in zentraler Lage ein Baustein im Bestreben, die notwendigen Verkehrsbewegungen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten zu minimieren. In die Gesamtbetrachtung der unterschiedlichen Belange sind auch die großen zusammenhängenden und in direkter Nähe befindlichen Freiflächen der Wallanlagen einzubeziehen, die in ihrer zusammenhängenden großflächigen Qualität ein entsprechendes Angebot an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten besonderer Art bieten. Die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO ist aus diesen Gründen städtebaulich verträglich.

Das Plangebiet ist zudem durch die Anbindung an das unterirdische Schnellbahnnetz und mehrere Buslinien hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Unterbringung von Stellplätzen ist im Plangebiet zudem ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Durch die zurückgesetzte Gebäudekante des Neubaus entsteht ein hochwertiger, platzartiger Fußgängerbereich, der eine Aufwertung des Außenraums an dieser Stelle bedeutet.

Im Plangebiet werden die Abstandsflächen nach Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) im südlichen Bereich der Welckerstraße nicht eingehalten. Dies ist auch bei der Bestandsbebauung der Fall. Die aus der weiteren Aufstockung auf bis zu zehn Stockwerke und zurückgesetzte Geschosse resultierende weitere Überschreitung der Ab-

standsflächen wird in diesem Zusammenhang als akzeptabel bewertet und betrifft überwiegend angrenzende Dienstleistungsnutzungen. Die Unterschreitung wird als städtebaulich verträglich bewertet. Im östlichen Teil des Plangebiets werden durch den neuen Baukörper die Abstandsflächen im Bereich der Straßenverkehrsflächen eingehalten.

### Überbaubare Flächen

Das geplante Büro- und Geschäftsgebäude nimmt die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nahezu vollständig in Anspruch. Es schließt im Norden an eine bestehende Bebauung an. Entlang der Dammtorstraße stellt sich die Gebäudekante als vermittelndes Element zwischen den benachbarten vorhandenen Baukörpern dar, indem sie sich als geradlinige Verbindung entwickelt. Dies hat zur Folge, dass keine vollständige Bebauung des Grundstücks an der Ostseite erfolgt und im südöstlichen Bereich des Plangebiets eine ca. 27 m<sup>2</sup> große Fläche der Dammtorstraße für die geplante Bebauung in Anspruch genommen wird. Somit kann ein vergrößerter, platzartiger Fußgängerbereich gegenüber der Staatsoper geschaffen werden. Gleichzeitig wendet sich das Gebäude der Oper zu und öffnet sich im Erdgeschoss mit Gastronomie und Ladennutzung zum geplanten „Opernplatz“ als gestaltetem Freiraum mit attraktiven Aufenthaltsqualitäten. Im Erdgeschoss des Neubaus ist eine gastronomische Einrichtung mit einer entsprechenden Bestuhlung auch im Außenraum entlang der Dammtorstraße vorgesehen, die zu einer zusätzlichen Belebung und Aufwertung des Außenraums an dieser Stelle führen soll. Diese Maßnahme fügt sich in das Gesamtkonzept zur Aufwertung der Dammtorstraße zu einem Boulevard ein.

Durch einen Rücksprung im Gebäude wird sichergestellt, dass der Lichthof des Nachbarn möglichst wenig verschattet und die heutige Situation beibehalten wird. In seiner Höhenentwicklung bezieht sich das Gebäude auf das räumliche Umfeld. Dies wird durch die Abstufung der beiden obersten Geschosse unterstützt.

Auf den Staffeln werden in Form von Dachterrassen qualitativ hochwertige Aufenthaltsbereiche geschaffen, Das Hauptdach wird, soweit dies die technischen Aufbauten zulassen, begrünt.

Im Kernbereich des Gebäudes befinden sich zwei Fluchttreppenhäuser, um die sich die Nutzflächen gruppieren. Im südlichen Bereich des Baukörpers ist ein großes verglastes Atrium zur Belichtung der innen liegenden Büroflächen angeordnet.

Zur Verbindung der beiderseits des Atriums geplanten Bürozonens sind auf mehreren Geschossen innerhalb der überbaubaren Flächen verglaste Loggien und brückenartige Stege vorgesehen.

Um das städtebauliche Konzept über das Planungsrecht eindeutig zu definieren, werden eine baukörperbezogene überbaubare Fläche und die Gebäudehöhen über NN festgesetzt, die der gestaffelten Architektur des Baukörpers folgen.

Für die Bebauung wird keine Bauweise festgesetzt, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen eindeutig geregelt wird. Die städtebauliche Eigenart der Planung und die damit verbundene Dichte erfordern diese differenzierende Baukörperausweisung, um das räumliche Erscheinungsbild und die damit verbundenen besonderen Anforderungen, die sich aus der Nachbarschaft zur Staatsoper, dem Denkmalschutz und aus den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben, planungsrechtlich zu sichern.

Um auf dem im zentralen Innenstadtbereich gelegenen Baugrundstück einen qualitätsvollen Außenraum zu schaffen, wird auf die Errichtung von oberirdischen Stellplatzanlagen verzichtet. Zur Sicherung einer hochwertigen Freiraumgestaltung sollen daher die notwendigen Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sein (vgl. Ziffer 4.2).

#### **4.2 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze**

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen der Welckerstraße bestandsgemäß und die der Dammtorstraße überwiegend bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Verlauf der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Dammtorstraße wird im Bereich des Neubaus begradigt und damit eine vorhandene Engstelle im Straßenraum aufgehoben.

Ein Teil der bestehenden Straßenverkehrsfläche unmittelbar am Einmündungsbereich der Welckerstraße wird aufgegeben und durch das geplante Bauvorhaben überbaut. Des Weiteren wird der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie im Abstand von 1,9 m an der neuen Gebäudekante parallel ausgerichtet. Dies hat zur Folge, dass ein Teilbereich des Flurstücks 258 als neue Straßenverkehrsfläche und ein Teilbereich der Nebenfläche der Dammtorstraße als Kerngebiet ausgewiesen wird.

Die Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungen sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Verkehr abzuwickeln.

Da beabsichtigt ist, den Vorplatz des geplanten Gebäudes entlang der Dammtorstraße durch Einrichtung des „Opernplatzes“ und eine boulevardartige Gestaltung aufzuwerten, werden in diesem Bereich Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass keine Gehwegüberfahrten im Bereich der Dammtorstraße entstehen können, die einerseits

einer homogenen Vorplatzgestaltung entgegenstehen würden, andererseits keine Verkehrsbehinderungen durch Tiefgarageneinfahrtsverkehr in der Dammtorstraße entstehen.

Da eine oberirdische Unterbringung von Stellplätzen ausgeschlossen ist, sollen die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Aus diesem Grund wurde folgende Festsetzung in § 2 Nummer 5 getroffen: Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Um Rückstau auf der Dammtorstraße zu vermeiden, wird die Einfahrt zur Tiefgarage in den westlichen Bereich der Welckerstraße gelegt. In diesem Bereich befindet sich außerdem eine Anlieferungszone, die in das Gebäude integriert ist und von Westen angefahren wird. Da sich das Plangebiet im sogenannten Abminderungsgebiet in innerstädtischer Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) befindet, dürfen die baurechtlich erforderlichen Stellplätze nur in abgeminderter Anzahl hergestellt werden. Eine Errichtung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsflächen ist aus Platzgründen nicht möglich und erscheint aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung auch nicht geboten.

Für das Stadtgebiet Hamburgs ist die Einführung eines Stadtbahnnetzes geplant. Die Dammtorstraße ist Teil des vorgesehenen Stadtbahnnetzes.

### **4.3 Lärmschutz**

Für das benachbarte Parkhaus Dammtorwall auf dem Flurstück 255 (außerhalb des Plangebiets) wurde im Januar 2005 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung verdeutlichte, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nacht überschritten werden und es dadurch zu Konflikten mit angrenzenden Nutzungen kommt. Die in der lärmtechnischen Untersuchung angeführten Immissionsrichtwerte der TA Lärm zielen auf den Schutz des gesunden Schlafs ab. Da es sich bei dem Vorhaben um eine ausschließliche Büro- und Geschäftsnutzung ohne Wohnnutzung handelt, ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die geplante Nutzung als unproblematisch zu bewerten.

Um lärmempfindliche Nutzungen innerhalb des Büro- und Geschäftshauses vor Immissionen - insbesondere durch die viel befahrene Dammtorstraße - zu schützen, wurde folgende Festsetzung in § 2 Nummer 7 getroffen: Im Kerngebiet sind die Aufenthaltsräume 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.

#### **4.4 Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollflächig versiegelt. Auch nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungskonzepts ist eine vollflächige Versiegelung des Plangebiets zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser soll jeweils zur Hälfte dem Mischwassersiel in der Welckerstraße und in der Dammtorstraße zugeführt werden. In Abstimmung mit der Hamburger Stadtentwässerung plant der Vorhabenträger, durch eine Dachbegrünung und Zwischenspeicherung eine verzögerte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu realisieren. Die genauen Anforderungen hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich.

#### **4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon erfolgen durch den Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Plangebiet konnte auf Grundlage des bislang geltenden Planungsrechts vollflächig versiegelt und unterbaut werden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation folglich nicht.

Durch das geplante Vorhaben kann das im Landschaftsprogramm für den gesamten Innenstadtbereich ausgewiesene Verbesserungsgebot *Entwicklungsbereich Naturhaushalt* jedoch nur bedingt durch die vorgesehene teilweise Dachbegrünung erfüllt werden.

### **5. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neustadt 43 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

## **6. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Durchführungsplan 86 vom 18. März 1952 sowie den Teilbebauungsplan 270 vom 13. August 1957 (HmbGVBl. S. 389).

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 3.400 m<sup>2</sup> groß.

Hiervon sind ausgewiesen für Straßenverkehrsflächen ca. 1.200 m<sup>2</sup>, davon neu ca. 30 m<sup>2</sup>.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen Grunderwerbskosten im Rahmen des Flächentausches im Gehwegbereich der Dammtorstraße.