

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

NEUSTADT 46

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Grundlage und Verfahrensablauf	5
2	Anlass der Planung	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	6
3.1.1	Flächennutzungsplan	6
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	6
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2	Denkmalschutz	6
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	7
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen	7
3.2.5	Baumschutz	7
3.2.6	U-Bahnlinie 4	7
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	7
3.3.1	Wettbewerbsverfahren	7
3.3.2	Programmplanung	8
3.3.3	Verschattungsstudie	8
3.3.4	Schadstoffstudie	8
3.3.5	Verkehrliche Nachweise	8
3.3.6	Bodenbelastungen	8
3.3.7	Lärmtechnische Untersuchungen	8
3.4	Angaben zum Bestand	8
4	Umweltbericht	9
4.1	Einleitung	9
4.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	10
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit und Luft	10
4.2.2	Schutzgut Klima	16
4.2.3	Schutzgut Wasser	17
4.2.4	Schutzgut Boden	18
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	19
4.2.6	Schutzgut Stadtbild	21
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
4.2.8	Wechselwirkungen	24
4.2.9	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
4.2.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
4.2.11	Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	25
4.3	Zusätzliche Angaben	25
4.4	Zusammenfassung	26
5	Planinhalt und Abwägung	26
5.1	Kerngebiet	26
5.2	Straßenverkehrsflächen, Gehrecht	32
5.3	Immissionsschutz	33
5.4	Oberflächenentwässerung	33
5.5	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	34
5.5.1	Baum- und Landschaftsschutz	34
5.5.2	Begrünungsmaßnahmen	34
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	35
7	Aufhebung bestehender Pläne	35

8	Flächen- und Kostenangaben	35
8.1	Flächenangaben	35
8.2	Kostenangaben	35

1 Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 05/07 vom 3. September 2007 (Amtl. Anz. S. 2030) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17.03.2006 (Amtl. Anz. S. 518) und 5. Oktober 2007 (Amtl. Anz. S. 2199) 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 In Kraft tretens der geänderten BauNVO 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 15. Oktober 2007 bis einschließlich 15. November 2007 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

In der Hamburger Innenstadt soll der Anteil der Wohnbevölkerung erhöht bzw. die Wohnnutzung weiter etabliert werden, um die städtebaulich positiven Effekte einer Funktionsmischung, wie z.B. eine nachhaltige Belegung des räumlichen Umfelds in den Abendstunden und am Wochenende, zu unterstützen.

Die gewünschte Verbesserung der Nutzungsstruktur kann durch die bauliche Nachverdichtung im nordwestlichen Bereich des Plangebiets (auf den ehemaligen Stellplatzflächen) erreicht werden.

Um eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösung verwirklichen zu können, wurde für einen Teilbereich der im Plangebiet vorhandenen Stellplatzflächen im Sommer 2005 ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb (Wohnen im Brahmstquartier) mit neun Architekturbüros durchgeführt. Der mit dem ersten Preis prämierte Entwurf konnte auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich war.

Südlich der geplanten und mittlerweile im Zuge der Vorweggenehmigungsreife erstellten Wohnnutzung befindet sich der Bürokomplex eines Verlags. Die zwischen dem Verlagshaus und diesen Wohngebäuden verbleibende Fläche, die zuvor ebenfalls überwiegend als Stellplatz-, aber teilweise auch als Spielplatzfläche genutzt wurde, wurde durch einen Bürokomplex bebaut, der direkt an die bereits bestehenden Gebäude des Verlags anschließt. Eine Baugenehmigung für diese Bürogebäude wurde bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Neustadt 32 im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf Grundlage von § 31 Absatz 2 BauGB erteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich nicht nur auf den Bereich der Wohngebäude, sondern schließt auch die südlichen, bereits im Bebauungsplan Neustadt 32 enthaltenen Flächen mit ein, denn die bereits vorhandene bzw. genehmigte Bebauung ist teilweise abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Neustadt 32 im Wege

der Befreiung errichtet worden. Der bestehende Bebauungsplan Neustadt 32 mit seiner restriktiven Baukörperfestsetzung entspricht nicht mehr durchgehend den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen.

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 Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu verdichteter Stadtraum und die milieuübergreifende Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt dar.

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

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Neustadt 32 vom 25. April 1988 (Amtl. Anz. S. 47). Der Bebauungsplan setzt überwiegend Kerngebietsflächen mit restriktiver Baukörperausweisung zur Fixierung des damals aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen Baukonzepts fest. Ein Baukörper kragt im Süden des Plangebiets in den Bereich des Axel-Springer-Platzes in den öffentlichen Straßenraum aus. Im nördlichen Planbereich, eingerahmt von Kerngebiets- und Straßenverkehrsflächen, ist ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden bestandskonform gesichert. Das Plangebiet darf östlich der Speckstraße durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Von dieser Möglichkeit ausgenommen sind das entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Verlängerung der Speckstraße ausgewiesene Gehrecht sowie eine anzupflanzende Baumreihe entlang der Straße Bäckerbreitengang.

3.2.2 Denkmalschutz

Gemäß § 4 Absatz 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) ist innerhalb des Plangebiets das Verwaltungsgebäude Axel-Springer-Platz 1 rechtskräftig in die Denkmalliste eingetragen. In unmittelbarer Nachbarschaft nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich die folgenden erkannten und geschützten Objekte und Ensembles:

- Ensemble Bäckerbreitengang 49-58; Dragonerstell 9, 10
- Valentinskamp 40-42 (Kulturdenkmal)
- Ensemble Valentinskamp 35- 39
- Valentinskamp 34 und 34a (Kulturdenkmal)
- Ensemble Caffamacherreihe 37-49, Speckstraße 83-87, Valentinskamp 28 a-b
- Kaiser-Wilhelm-Straße 79, 81, 83, 85, 87 (Kulturdenkmal)
- Bäckerbreitengang 73, 75 (Kulturdenkmal)
- Bäckerbreitengang 8, Kaiser-Wilhelm-Straße 71, 73, 77,(Kulturdenkmal)

- Ensemble Kaiser-Wilhelm-Straße 47-49, 53, 55, 59, 61, 67, Kornträgergang 31, Neustädter Straße 25
- Ensemble Breiter Gang 1-15, 2-18, Kohlhöfen 14-19, Kornträgergang 7-11, 15-27, 8-18, Neustädter Straße 45, 49, Rademachergang 1-19, 2-20
- Denkmal für Johannes Brahms (Denkmal)

Für diese Gebäude gilt gemäß § 8 HDSchG 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.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet befinden sich zwei altlastverdächtige Flächen, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Boden geführt werden. Die Flächen befinden sich westlich bzw. südlich der Wendeanlage der Speckstraße. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Standort zur Bearbeitung, Imprägnierung und Verarbeitung von Holz bzw. um einen Standort zur Herstellung und Lagerung von Farben und Lacken sowie Metallverarbeitung.

Vier weitere, im Altlastenhinweiskataster aufgeführte Flächen wurden als erledigt (war keine altlastverdächtige Fläche) eingestuft.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

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

3.2.5 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).

3.2.6 U-Bahnlinie 4

Das Plangebiet liegt teilweise im Einwirkungsbereich der U-Bahnlinie 4. Die Planfeststellung ist am 15.09.2006 erfolgt. Im Einwirkungsbereich ist die Errichtung von neuen Anlagen und Gebäuden oder die Vornahme sonstiger Handlungen, die den Bestand und Betrieb der Tunnelanlage gefährden könnten, seitens der Hamburger Hochbahn zustimmungspflichtig. Im direkten Umfeld des U-Bahnbauwerks können Beeinträchtigungen durch den U-Bahnbetrieb nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die U-Bahntrasse wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Wettbewerbsverfahren

Im Sommer 2005 wurde im Vorwege des Bebauungsplanverfahrens ein Wettbewerbsverfahren mit Architekturbüros zur Entwicklung von hoch- und städtebaulichen Alternativen durchgeführt.

3.3.2 Programmplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Programmplan-Entwurfs Hamburg-Altstadt/Neustadt. Im Stand der Programmplanung vom Oktober 1980 wird im äußersten Westen allgemeines Wohngebiet und im mittleren Bereich Kerngebiet dargestellt. Nördlich der Speckstraße, im östlichen Bereich ist allgemeines Wohngebiet und südlich davon sonstige Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

3.3.3 Verschattungsstudie

Zur Beurteilung der mit dem Bebauungsplan veränderten Belichtungssituation für die bestehende Bebauung nördlich des Plangebiets wurde im November 2006 eine Verschattungsstudie erstellt. Im Rahmen der Studie wurde alternativ auch die zu erwartende Verschattung bei geänderter Gebäudepositionierung geprüft.

3.3.4 Schadstoffstudie

Im Mai 2006 wurde eine Prognose des Einflusses der geplanten Wohnbebauung auf die Immissionssituation im Plangebiet und dessen näherem Umfeld erstellt. Ebenso wurde die zu erwartende Belastung der geplanten Wohnnutzung durch die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage prognostiziert.

3.3.5 Verkehrliche Nachweise

Im Oktober 2005 ist ein verkehrlicher Nachweis über die Abwickelbarkeit der zusätzlich aus der Büroflächenerweiterung nördlich des vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bereits vorhandenen Büronutzung und der erst in Folge dieses Bebauungsplans genehmigungsfähigen Wohnnutzung resultierenden Verkehrsbelastung erbracht worden.

3.3.6 Bodenbelastungen

Im September 2005 erfolgte eine Untersuchung von Teilbereichen der bislang unbebauten Flächen des Plangebietes auf Schadstoffbelastungen im Boden.

3.3.7 Lärmtechnische Untersuchungen

Im Zusammenhang mit der Genehmigungsplanung wurden Schallemissionsprognosen sowohl für die Tiefgarage (Tiefgaragenzufahrt) als auch für die geplante Wohnbebauung (Nachweis des baulichen Schallschutzes) erstellt. Es handelt sich nicht um lärmtechnische Untersuchungen, die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Inhalte sind unabhängig davon abgedeckt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der Neustadt im nordwestlichen Randbereich der Hamburger Innenstadt.

Der nördliche Teil des Plangebiets wurde bis vor ein paar Jahren als bewachter, privater Park- und Fahrradabstellplatz durch die Mitarbeiter des südlich angrenzenden großen Verlagshauses genutzt. Vor ihrer Entwidmung war die Speckstraße eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, die in einer Wendekehre (Sackgasse) endete. Entlang der Speckstraße befanden sich einige öffentliche Parkplätze. Am Nordrand des Plangebiets, zwischen Stellplatzanlage und Gängeviertel, verlief ein öffentlicher Fußweg. Entlang der Westgrenze des Plangebiets verläuft der schmale Bäckerbreitengang in Form einer Einbahnstraße in Richtung Norden.

Südlich der Speckstraße befand sich ein durch Bäume und Büsche abgegrenzter öffentlicher Spielplatz. Sowohl der Spielplatz als auch weite Teile der Stellplatzflächen mussten dem bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Neustadt 32 genehmigten Bürokomplex weichen.

Südlich der ehemaligen Stellplatz- und Spielplatzflächen befindet sich der bis zu 14-geschossige Gebäudekomplex eines Verlags. Im Süden des Komplexes erfolgt durch einen in den 1950er Jahren entstandenen 14-geschossigen Kopfbau, der partiell in den öffentlichen Straßenraum des Axel-Springer-Platzes auskragt, eine städtebauliche Akzentuierung. Dieses ortsbildprägende Gebäude wurde in den 1980er Jahren nach Norden durch eine siebengeschossige Bebauung erweitert. Entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße wird der gekrümmte Straßenverlauf durch diesen siebengeschossigen Baukörper jedoch nicht nachvollzogen. Den straßenbegleitenden Blockrand bilden hier vielmehr zwei- bis dreigeschossige Baukörper. Weiter nach Norden - entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße und der Caffamacherreihe - schließt an diesen Komplex eine siebengeschossige und zur nördlich angrenzenden ehemaligen Stellplatzfläche neugeschossige Blockrandbebauung an. Durch den im Inneren des Baublocks befindlichen zwölfgeschossigen, sich in Nord-Süd-Richtung erstreckenden Baukörper und den neugeschossigen, in Ost-West-Richtung ausgerichteten Riegel, erfolgt eine intensive bauliche Nutzung. Die sich aus dem Zusammenspiel einer Blockrandbebauung und der mittig platzierten Gebäuderiegel gebildeten Innenhöfe sind ein- bis zweigeschossig überbaut.

Das Plangebiet fällt nach Süden deutlich ab.

Nördlich des Plangebiets liegt das historische Gängeviertel mit mehreren unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden (siehe Ziffer 3.2.2). Im Zuge einer geplanten Sanierung dieses Quartiers sollen nach derzeitigem Sachstand ca. 80 Wohn- und Wohnateliers, ca. 21 Gewerbeeinheiten und das soziokulturelle Zentrum „Fabrique“ entstehen.

Östlich und südlich grenzt an das Plangebiet eine innenstadttypische Geschäftshausbebauung mit einer lebendigen Mischung aus Laden-, Gastronomie und Büroflächen an. Der Bereich westlich wird durch eine Wohnnutzung geprägt, die durch vielfältige und kleinteilige Ladengeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe und soziale Einrichtungen zu einem stark durchmischten, lebendigen Wohnquartier ergänzt wird.

Westlich des Bäckerbreitengangs grenzt eine denkmalgeschützte zweigeschossige Fachwerkbebauung aus dem 18. bis 19. Jahrhundert an, die zu Wohnzwecken genutzt wird. Am Süden des Bäckerbreitengangs steht ein neueres, siebengeschossiges Gebäude mit einem Kaffee im Erdgeschoss und mit Wohnungen in den Obergeschossen.

Das Plangebiet wird ausreichend über die Kaiser-Wilhelm-Straße und den Straßenzug Caffamacherreihe/Fuhlentwiete erschlossen. Etwa 100 m nördlich des Plangebiets befindet sich ein Zugang zur Haltestelle „Gänsemarkt“ der U-Bahnlinie U 2.

Im Zuge der bisherigen Speckstraße verläuft eine Gasleitung zur Versorgung des Gebäudes Nr. 85. Diese wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ein Leitungsrecht ist nicht erforderlich, weil beim Verkauf der Straßenverkehrsfläche eine Baulast zur Sicherung der Leitung eingetragen wurde.

In den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen Strom- und Fernwärmeleitungen der Vattenfall Europe.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraus-

sichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Ziffer 4.2.11).

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Eine Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans enthält Ziffer 2 der Begründung.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 39.000 m². Es wird nach Abschluss der anstehenden Baumaßnahme bis auf die Standorte vorhandener Straßenbäume vollflächig versiegelt sein.

Der Bebauungsplan weist mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen alle Bereiche als Kerngebiet aus. Dazu gehört auch die Speckstraße, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgegeben wird. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sollen zwei achtgeschossige Wohngebäude errichtet werden. Lediglich diese beiden Gebäude und die Privatisierung der Speckstraße sind unmittelbare Folge dieses Bebauungsplans.

Auf den südlich angrenzenden Flächen sind bis zu 14-geschossige Gebäude zulässig. Das Kerngebiet darf vollständig durch Tiefgaragen unterbaut werden. Aufgrund der vollständigen Versiegelung des Baugebiets wird auch die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Fläche wird zum Teil durch Bauflächenfestsetzungen (siebengeschossig bebaubare Bereiche des Kerngebiets) ausgewiesen. Dort, wo es städtebaulich geboten ist, erfolgt eine baukörperähnliche Festsetzung:

- die beiden Wohngebäude,
- die zur Wohnnutzung vorgesehene Abstufung des Bürokomplexes auf sechs Geschosse,
- der südwestliche Bereich des Kerngebiets und
- die jeweils über sieben Geschosse hinausgehenden Baukörper.

Mit überbaubaren Flächen werden etwa 25.500 m² (entspricht etwa 65 vom Hundert des Geltungsbereichs bzw. 84 vom Hundert des Kerngebiets) überplant. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mittels der Festsetzung von der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse und teilweise der Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe begrenzt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit und Luft

4.2.1.1 Bestandsaufnahme

Lärm:

Das Plangebiet wird in erheblichem Maße durch den von der Kaiser-Wilhelm-Straße und von dem Straßenzug Caffamacherreihe/Fuhlentwiete ausgehenden Verkehrslärm belastet. Eine Gewerbelärmbelastung besteht im Plangebiet und dessen Umfeld lediglich durch Zu- und Ausfahrten. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese Emissionen durch die gleichartigen Geräusche des Straßenverkehrs überlagert werden.

Luft:

Grundsätzlich kann das Plangebiet als bioklimatisch-lufthygienischer Belastungsraum mit hohen Schadstoffbelastungen der Luft sowie problematischem Luftaustausch eingestuft werden. Aufgrund der starken Frequentierung des Straßenzugs Caffamacherreihe/Fuhlentwiete und der Kaiser-Wilhelm-Straße ist eine hohe Luft-Grundbelastung gegeben. Das Plangebiet

stellt daher bereits im Bestand keinen wertvollen Raum hinsichtlich der Luftqualität dar. In der 39. BImSchV sind Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen festgelegt. Im innerstädtischen Bereich spielen die zu einem großen Anteil verkehrsbedingt emittierten Stoffe Stickstoffoxid (NO²), Feinstaub (PM 10) und teilweise auch Benzol eine dominante Rolle. Das zur Schadstoffbelastung im Umfeld des Plangebiets erstellte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich NO² an der Caffamacherreihe mit Überschreitungen des zukünftigen Grenzwertes für das Jahresmittel zu rechnen ist, vornehmlich aufgrund der Hintergrundbelastung und des lokalen Straßenverkehrs. Hinsichtlich der zukünftigen Grenzwerte für Benzol und Feinstaub stellt sich die Immissionssituation in der Umgebung des B-Plans im Istzustand als insgesamt unkritisch dar. Im Rahmen des Gutachtens wurde die bereits genehmigte und im Bau befindliche Büronutzung der Bestandssituation zugeordnet.

Licht:

Das Umfeld des Plangebiets ist bereits in der Bestandssituation durch die Beleuchtung der Straßenzüge Caffamacherreihe/Fuhrentwiete und Kaiser-Wilhelm-Straße sowie die Scheinwerfer der Kraftfahrzeuge von einer erheblichen nächtlichen Aufhellung betroffen. Eine zusätzliche Aufhellung erfolgt durch Werbeanlagen und auch nächtlich ausgeleuchteter Gastronomie.

Verschattung:

Das nördlich an das Plangebiet anschließende Gängeviertel ist bereits im Bestand durch eine erhebliche Verschattung in Folge der Bürokomplex-Erweiterung nach Norden betroffen, die dazu führt, dass am 21.12. eines Jahres zum Teil keine natürliche Besonnung mehr gegeben ist. Am 21.03. eines Jahres besteht jedoch für alle Gebäude, auch in den unteren Geschossen, eine mindestens 2,5-stündige natürliche Besonnung.

Wegeverbindungen/Erholungswirkung:

Für Fußgänger und Radfahrer stellt die Kaiser-Wilhelm-Straße und nördlich des Plangebiets der Straßenzug Dragonerstell/Valentinskamp eine erhebliche Barriere dar. Die Kaiser-Wilhelm-Straße muss gequert werden, um in den kleinteilig strukturierten Bereich der Neustadt mit seiner lebendigen Funktionsmischung und umfangreichen Möglichkeiten der Nahversorgung zu gelangen. Eine Querung des Straßenzugs Dragonerstell/Valentinskamp ist erforderlich, um die Naherholungsflächen der Wallanlagen zu erreichen. Der Straßenzug Caffamacherreihe/Fuhrentwiete stellt ebenfalls eine Barriere dar, wenn auch in geringerem Ausmaß, da die Verkehrsbelastung hier unterhalb von 10.000 Kfz/Tag liegt und somit eine Querung auch abseits der lichtsignalgesteuerten Kreuzungen möglich ist.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Fußwegverbindung. Diese wird zukünftig planungsrechtlich durch ein Gehrecht für die Öffentlichkeit gesichert.

Es besteht für die Nutzer des Plangebiets kein direkter Zugang zu den Wallanlagen. Dieser nördlich des Plangebiets gelegene Grünzug sichert jedoch eine hinreichend gute Freiflächenversorgung für die Quartiersnutzer.

Versorgungssituation:

Für die Quartiersnutzer ist eine gute Nahversorgungssituation und durch die fußläufige Nähe zur westlichen Innenstadt Hamburgs auch eine sehr gute Versorgung mit höherwertigen Konsumgütern des periodischen Bedarfs gegeben. Die Quartiersnutzer kommen zudem in den Genuss einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Lärm:

In Folge der Planung ist eine nur geringfügige Zunahme des Verkehrs auf dem Straßenzug Caffamacherreihe/Fuhrentwiete zu erwarten, denn Folge des Bebauungsplans ist lediglich die Schaffung neuer Wohnflächen auf einer Geschossfläche von etwa 6.200 qm bzw. etwa

52 Wohnungen, da der nördlich des Verlagshauses geplante Bürokomplex bereits auf Grundlage des B-Plans Neustadt 32 genehmigt wurde. Im Rahmen des verkehrlichen Nachweises wurde ein zusätzlicher Verkehr von 350 Fahrten pro Tag in Folge der Wohnnutzung ermittelt. Für die Caffamacherreihe bedeutet dies gegenüber der Bestandssituation (einschließlich der Büronutzung) eine Verkehrszunahme von etwa 3 %. Die dadurch bedingte Lärmzunahme liegt unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit. Die zusätzlich zu erwartende Lärmbelastung kann folglich als nicht erheblich eingestuft werden.

Für die Tiefgaragenzufahrt ist im Zuge der Genehmigungsplanung eine Immissionsprognose bezogen auf den durch diese Zufahrt hervorgerufenen Verkehrslärm erstellt worden. Es ergibt sich folgendes:

Untersucht werden die Auswirkungen auf die nördlich der Speckstraße geplante Wohnbebauung. Es wird darüber hinaus ein Immissionspunkt an die Nordostecke des östlichen Wohngebäudes (geringste Entfernung zur Tiefgaragenzufahrt sowie zur Caffamacherreihe) gelegt. Ergebnis ist, dass es für das geplante Gebäude weder tagsüber noch nachts zu Überschreitungen der Grenzwerte der TA Lärm kommt. Geringfügige Überschreitungen ergeben sich teilweise in den Erdgeschossen der neuen Wohnbebauung im nördlich angrenzenden besonderen Wohngebiet (Gebäude Caffamacherreihe 37 und Speckstraße 85). Diese betragen maximal 1,4 dB(A) tagsüber und weniger als 1 dB(A) in der Nacht. Da dem Stand der Lärminderungsplanung Rechnung getragen wird, ist diese geringfügige Überschreitung auch angesichts der zentralen Lage und der damit verbundenen ortsüblichen Verkehrslärmbelastung insgesamt akzeptabel.

Luft:

In Folge des Bebauungsplans kann eine Zunahme des Straßenverkehrs im Umfeld des Plangebiets erwartet werden, da sich die Nutzungsdichte im Plangebiet erhöht. In Folge der Zunahme des Straßenverkehrs wird auch mit einer Zunahme der Schadstoffbelastung zu rechnen sein. Zur Ermittlung dieser zusätzlichen Belastung ist im Schadstoffgutachten untersucht worden, welchen Einfluss die Nutzungsänderung auf die Immissionssituation im Plangebiet und angrenzende Bereiche haben wird.

Nach Realisierung der Planung (Neubau zweier Wohngebäude, Nachweis der zugehörigen Stellplätze in einer bereits in Realisierung befindlichen Tiefgarage und Verlegung der Tiefgaragenzufahrt) verlagert sich der Immissionsschwerpunkt im Bereich der heutigen Speckstraße bei gleichem Niveau etwas nach Osten. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt an der Wohnbebauung in der Umgebung der Parkplätze und Zufahrten sowie auf den zuführenden Straßenabschnitten zu geringen Erhöhungen der Immissionen, die jedoch verglichen mit der Bestandssituation keine wesentlichen Änderungen der Beurteilungen der Immissionen im Hinblick auf die Beurteilungswerte mit sich bringen. Insgesamt sind aber aus lufthygienischer Sicht im Hinblick auf die Beurteilungswerte die Planungen nicht abzulehnen.

Entsprechend dem Schutzzweck der 39. BImSchV, die menschliche Gesundheit zu schützen, kann davon ausgegangen werden, dass an Standorten, an denen Menschen einer die Grenzwerte überschreitenden Schadstoffbelastung entsprechend einem dem Berechnungsmodus zu Grunde liegenden Zeitraum ausgesetzt sind, die Planung nicht dazu führen wird, dass mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung die Einhaltung der Grenzwerte nicht gewährleistet werden kann.

Bei der Umsetzung der geplanten Wohngebäude kommt es in Folge der zu erwartenden Verkehrszunahme somit zu keiner wesentlichen Änderung der Immissionssituation.

In einem weiteren Gutachten galt das Erkenntnisinteresse der detaillierten Prognose und Beurteilung von Immissionen, die unmittelbar aus dem Betrieb der zu diesem Zeitpunkt geplanten und bereits genehmigten Tiefgarage zu erwarten waren. Dabei wurde stellvertretend für die wesentlichen Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr der Inhaltsstoff Benzol als Leitsub-

stanz betrachtet, da dieser Stoff auch von abgestellten Fahrzeugen emittiert wird und somit in der Umgebung von Tiefgaragen und Parkhäusern ein relativ höheres Gewicht gegenüber den anderen Stoffen einnimmt. Die im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehene Tiefgarage ist nur insofern als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans zu verstehen, als dass ihre Kapazität zur Aufnahme des aus der Wohnnutzung resultierenden Stellplatzbedarfs erweitert wurde. Unter dem nördlichen, zuvor unbebauten Bereich des Plangebiets wurde eine zweigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 520 Stellplätzen geplant. Die Tiefgarage wird über eine Rampe im Bereich der ehemaligen Speckstraße erschlossen. Sie wird mechanisch CO-gesteuert über Dach entlüftet. In der Tiefgarage werden von den zu- und abfahrenden Kfz, teilweise aber auch von den abgestellten Fahrzeugen Emissionen freigesetzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus dem Betrieb der Tiefgarage mit keiner Überschreitung des geltenden Grenzwerts für Benzol in nutzungssensiblen Bereichen zu rechnen ist. Bei regelmäßigem Luftwechsel während der Zu- und Abfahrtszeiten aufgrund der CO-gesteuerten mechanischen Entlüftung sind selbst in direkter Umgebung der Kasematten keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten. Auch ist angesichts des geringen Anteils des aus der Wohnnutzung resultierenden Stellplatzbedarfs mit keiner wesentlichen Zunahme der Immissionsbelastung in Folge des Tiefgaragenbetriebs zu rechnen.

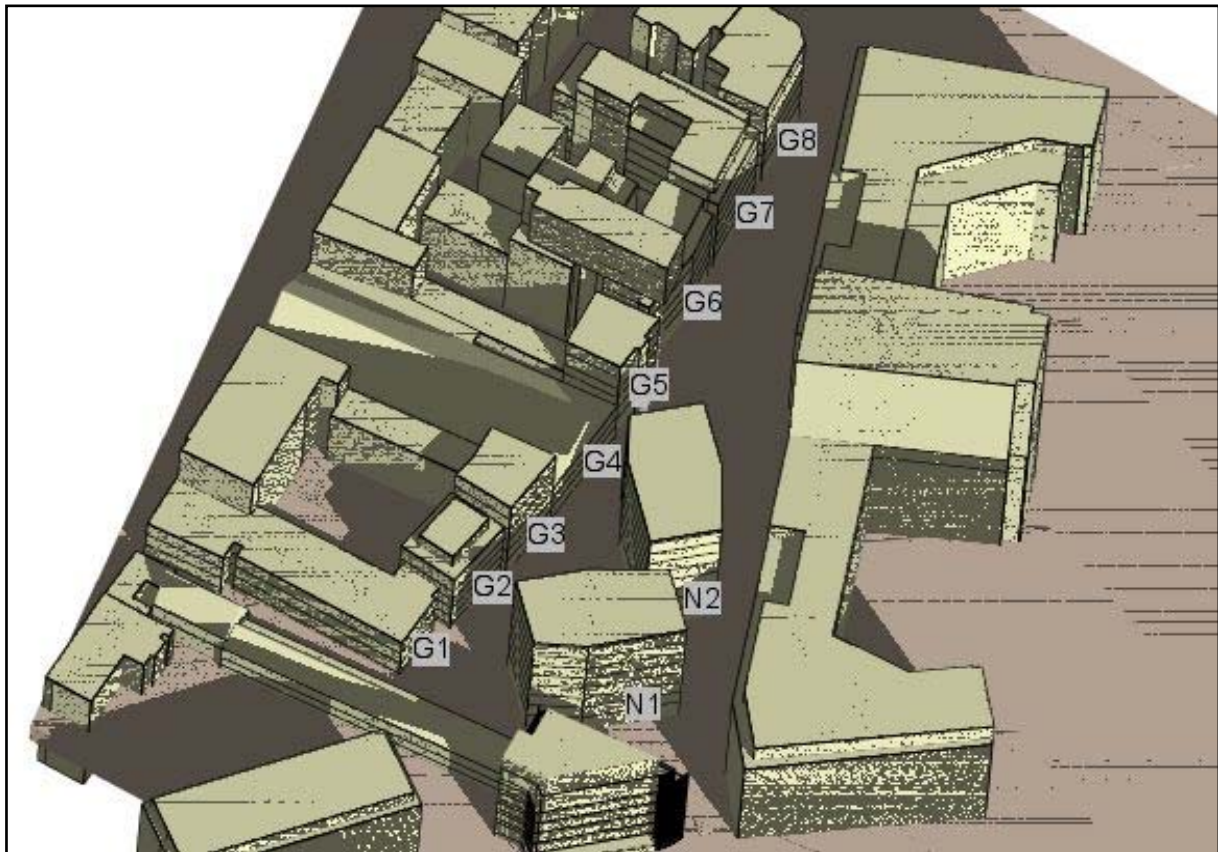
Licht:

Da keine wesentliche Verkehrszunahme in Folge der Planung zu erwarten ist, und die das Plangebiet begrenzenden Straßen bereits im Bestand durch Werbeanlagen und teilweise durch Gastronomie mit nächtlicher Ausleuchtung geprägt sind, ist in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans keine relevante Zunahme der Lichtbelastung zu erwarten. Ggf. kann im Erdgeschoss der beiden Wohngebäude eine gastronomische Einrichtung etabliert werden, die zu einer weiteren nächtlichen Aufhellung führt.

Verschattung:

Durch eine Verschattungsstudie wurde die in Folge des Planvollzugs zu erwartende zusätzliche Verschattung der nördlich angrenzenden Bebauung (Gebäude G 1 bis G 8, siehe nachfolgende Abbildung) des Gängeviertels ermittelt, da die Besonnung der hier befindlichen Gebäude ausschließlich über die Südseite erfolgen kann. Dabei wurde die Studie bereits auf die seinerzeit aktuellen Planungen zur Nachverdichtung des Gängeviertels abgestellt (siehe z.B. Gebäude G 3 sowie G 5 bis G 7), da sich diese Vorhaben bereits hinreichend konkretisiert hatten und bereits positive Bauvorbescheide vorlagen.

Im Rahmen der Verschattungsstudie wurde ausschließlich die zusätzliche Verschattung durch die Errichtung der beiden Wohngebäude ermittelt. Der südlich angrenzende Bürokomplex wurde, da seinerzeit entweder bereits baulich realisiert oder bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans im Vorfeld genehmigt und in Bau, nicht mehr als Folge dieser Planaufstellung, sondern bereits als Bestand zu betrachtet.



Die Verschattungsstudie hat gezeigt, dass am 21.03. eines Jahres, also zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche, durch die beiden Wohngebäude zumindest für die unteren Geschosse mit einer erheblichen zusätzlichen Verschattung der nördlich angrenzenden Wohngebäude gerechnet werden muss. Dabei sind die Gebäude G3 und G4 am stärksten von einer zusätzlichen Verschattung betroffen. Am 21.06., wenn der Tag am längsten ist, wird aufgrund des günstigen Sonnenverlaufs durch die Planung nahezu keine zusätzliche Verschattung hervorgerufen. Betroffen sind dann jeweils nur die Untergeschosse der Gebäude G 3 bis G 5, wobei trotz einer zusätzlichen Verschattung jeweils eine über siebenstündige Besonnung gegeben ist. Im Winter, am 21.12., sind die zusätzlichen Verschattungen ebenfalls gering, da bereits in der Bestandssituation nur geringe Besonnungszeiten gegeben sind. Allerdings bedeutet die Neubebauung in vielen Bereichen, nämlich dem

- Gebäude G 1: Erdgeschoss und ersten Obergeschoss,
- Gebäude G 2: alle Geschosse bis auf die Endetage,
- Gebäude G 3 und G 4: alle Geschosse,

dass statt einer bislang nur etwa halbstündigen Besonnung nach Realisierung gar keine Besonnung mehr stattfindet.

Untersucht wurde ferner die Auswirkung der geplanten Wohnbebauung auf die Besonnung der historischen Gebäudezeile an der Ostseite des Bäckerbreitergangs. Dort ist am 21. März ohne Wohnbebauung ab ca. 9.30 Uhr teilweise Besonnung gegeben, ab ca. 10.30 Uhr bis ca.12 Uhr sind die Gebäude vollständig besont. Mit Wohnbebauung besteht eine Verschattung bis ca. 10 Uhr, die sich dann reduziert, vollständige Besonnung besteht ab ca. 11.30 Uhr. Die Besonnungszeiten reduzieren sich deutlich, dennoch ist eine ca. halbstündige Besonnung auch für den am stärksten betroffenen mittleren Abschnitt der Gebäudezeile gegeben. Am 21. Juni reduzieren sich die Besonnungszeiten ebenfalls, wobei mit Wohnbebauung ab etwa 10.45 Uhr eine vollständige Besonnung besteht, ohne Wohnbebauung ist dies bereits ab ca. 9.45 Uhr der Fall. Am 17. Januar ergibt sich mit und ohne Wohnbebauung kein wesentlicher Unterschied, da sich die Schatten von Büro- und Wohnbebauung weitgehend überlagern.

Wegeverbindungen/Erholungswirkung:

Im Zuge der Bebauung der Stellplatzflächen durch zwei Wohngebäude werden urban geprägte Freiflächen mit einem Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen. Die konkrete Ausgestaltung der Freiflächen wird durch Regelungen eines städtebaulichen Vertrags gesichert, bezüglich der Baumpflanzungen werden ergänzend Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Kinder des nördlich angrenzenden Gängeviertels sollen die platzartig gestalteten Flächen mit integrierten Spielzonen um die beiden neuen Wohngebäude mitnutzen können. Allerdings wird durch den Bebauungsplan die Umsetzung des im Bereich der geplanten Wohnnutzung im Bebauungsplan Neustadt 32 vorgesehenen Spielplatzes verhindert. Die aufgegebenen Spielplatzfläche kann durch die vorgesehenen Spielmöglichkeiten im Nahbereich der Wohngebäude nicht vollständig kompensiert werden. Eine Kompensation kann jedoch durch die Ertüchtigung von Spielplatzflächen an anderer Stelle in der Neustadt erfolgen. Untersucht wurden u.a. Flächen im Bereich des Kornträgergangs. Die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme wurde ebenfalls im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Als Folge des Bebauungsplans ist die Speckstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche entwidmet worden. Ihre Funktion als Zufahrt zu privaten Stellplatzflächen wird nun durch eine private Zufahrt zur inzwischen gebauten Tiefgarage übernommen. Für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr wurde die Wegeverbindung zwischen Bäckerbreitengang und Caffamacherreihe über ein Gehrecht planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Neugestaltung der Freiflächen kann im Vergleich zu der bisher bestehenden Situation eine deutliche Aufwertung der Wegeverbindung erreicht werden.

Versorgungssituation:

In Folge der Nachverdichtung des Kerngebiets ist mit einer Stabilisierung der Versorgungssituation in der Neustadt durch zusätzliche Bewohner in Folge der Neubebauung zweier Wohngebäude zu rechnen.

4.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch den Ausschluss von Überfahrten am Bäckerbreitengang wird gesichert, dass die Zufahrt für die Tiefgarage möglichst weit abgerückt von der vorhandenen bzw. geplanten und inzwischen realisierten Wohnnutzung errichtet wird.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe bzw. der als Höchstmaß zulässigen Geschosshöhe wird eine weitere Verschattung der benachbarten Bebauung vermieden.

Die im Bebauungsplan (Anpflanzen von Bäumen) und darüber hinaus vertraglich gesicherte Herstellung der zur Wohnnutzung gehörenden Freiflächen ist dem Wohlbefinden des Menschen zuträglich. Dadurch können die aus der zusätzlichen Verschattung resultierenden Nachteile für die benachbarten Nutzungen teilweise kompensiert werden.

Durch die Festsetzung eines Gehrechts wird die Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger- und Radfahrer beibehalten.

Als Ersatz für den ursprünglich auf Grundlage des Bebauungsplans Neustadt 32 vorgesehenen und nunmehr überplanten Spielplatz soll Ersatz geschaffen werden. Untersucht wird u.a. eine Fläche in fußläufiger Entfernung in der Straße Kornträgergang. Als Minderungsmaßnahme sieht das durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesicherte Freiraumkonzept für die Wohngebäude die Schaffung von Spielinseln vor.

4.2.1.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach § 50 Satz 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1487)) und § 1 Absatz 6 Nr. 7 h BauGB ist bei Planungen in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wird diesen Umweltschutzziele durch die Reduzierung der Lärmbelastung der Freiflächen durch abschirmende Wirkung des Bürokomplexes entsprochen.

Dem Planungsziel einer bestmöglichen Luftqualität kann, wie bei jeder Planung, die eine Nachverdichtung ermöglicht und somit eine Nutzungsintensivierung zur Folge hat, nicht unmittelbar entsprochen werden. Bei ganzheitlicher Betrachtung trägt die Planung jedoch zu einer verkehrssparsamen und somit zur geforderten nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Denn dadurch, dass zusätzliche Baurechte in unmittelbarer Nachbarschaft einer U- Bahn- und mehrerer Buslinienhaltestellen geschaffen werden, können Anreize entstehen, Wege mit dem ÖPNV statt mit dem Kfz zurückzulegen. Die vorgesehene Nachverdichtung im Bestand wirkt somit weniger verkehrs- und schadstoff erzeugend, als eine Planung, die vergleichbare Geschossflächen an anderer, dezentraler und weniger gut durch den ÖPNV erschlossener Stelle zulässt.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsaufnahme

Für das Plangebiet wird im Teilplan Naturhaushalt „Klima/Luft“ das Klimatop „dichte, geschlossene Bebauung“ dargestellt. Das bedeutet, dass wesentliche negative Veränderungen aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland vorliegen. Es handelt sich um einen Belastungsraum, der aufgrund sehr hoher Versiegelung, erheblicher Baukörpermassen und sehr geringer Vegetationsanteile durch die Ausbildung von Wärmeinseln geprägt ist. Eine gewisse Entlastung ist durch die im Plangebiet befindlichen Gehölze gegeben. Auch die Grünflächen des Wallrings nordwestlich des Plangebiets wirken lokal als bioklimatischer Entlastungsraum und Kalt-/Frischluftentstehungsgebiet.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

In Folge der Planung ist keine erhebliche kleinklimatische und lufthygienische Belastung zu erwarten, da die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesicherten Gehölzanpflanzungen die planungsbedingten Gehölzverluste weitgehend kompensieren können.

4.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eine kleinklimatische und lufthygienische Minderungen kann durch die Gebote zur Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummer 11) sowie die im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag gesicherte Anpflanzung von Bäumen (vgl. § 2 Nummer 12) erreicht werden.

4.2.2.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2542), zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbeson-

dere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt besonders für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Eine ähnliche Zielsetzung verfolgt § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB. Hiernach sollen Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen und nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Durch den Bebauungsplan wird eine Neubebauung auf bereits weitgehend versiegelten und stadtklimatisch nicht mehr wertvollen Flächen ermöglicht. Durch die vorgesehene Nachverdichtung in einem Bereich mit überdurchschnittlicher Anbindung an den ÖPNV wird zudem ein Verzicht auf die Kfz-Nutzung begünstigt, wodurch ein dadurch bedingter Ausstoß klimaschädlicher Gase vermieden und somit ebenfalls zum allgemeinen Klimaschutz beigetragen werden kann.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsaufnahme

Der nördliche Teil des Plangebiets wurde bis vor einigen Jahren als bewachter, privater Park- und Fahrradabstellplatz durch die Mitarbeiter der Axel Springer Verlags AG genutzt. Dieser war mit einer Kombination aus Grand, Schotter sowie Schotterrasen befestigt.

Die Speckstraße stellte sich als öffentliche Straßenverkehrsfläche dar, die in einer Wendekurve (Sackgasse) endete und - bis auf Randflächen - vollständig mit einer Asphaltdecke und Platten- sowie Pflasterbelägen versiegelt war.

Aufgrund dieser baulichen Vorbedingungen ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet als gering einzustufen.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Kerngebiet wird nunmehr nahezu vollständig durch Tiefgaragen unterbaut. Ausgenommen bleibt lediglich das entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ausgewiesene Gehrecht, in dessen Verlauf ein Kleinpflasterbelag verlegt wird. Folglich wird eine vollflächige Versiegelung herbeigeführt (Keller, Tiefgaragen, befestigte Flächen). Das anfallende Oberflächenwasser wird über Straßeneinläufe (Siele) abgeführt. Aufgrund der bereits durch Altlasten veränderten Bodenverhältnisse und der dadurch beeinträchtigten Grundwasserqualität wird der Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort keine Bedeutung zugemessen. Demnach sind die Umweltauswirkungen der Planung als gering einzuschätzen. Es werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass durch die im Zuge der Baumaßnahmen erfolgende Beseitigung von Altlasten bzw. die vollflächige Versiegelung ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser in Zukunft vermieden wird.

4.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Das Schutzgut Wasser ist von der Umsetzung der planrechtlichen Inhalte des Bebauungsplans nicht direkt betroffen. Die vorgesehene Dachbegrünung (§ 2 Nummer 11) wirkt sich aber mit ihrer Rückhaltungs-, Speicherungs- und verzögerten Ableitungsfunktion von Niederschlägen indirekt durch die Entlastung der Siele und damit der Hochwasserspitzen in der Vorflut positiv auf das Schutzgut Oberflächenwasser aus.

4.2.3.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1520) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Nach § 2 WHG gilt das Gesetz für oberirdische und Küstengewässer wie für das Grundwasser und auch für Teile dieser Gewässer. In § 5 Absatz 1 WHG sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten aufgeführt. Danach ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden. In § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB ist als Planungsleitsatz gefordert, bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Auswirkungen auf das Wasser zu berücksichtigen.

Den Zielsetzungen wird weitgehend entsprochen, da über die bereits bestehende Grundbelastung hinausgehende wesentliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten sind.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsaufnahme

Im September 2005 wurde eine Untersuchung des nördlichen Bereichs des Plangebietes auf Schadstoffbelastungen durchgeführt. In dieser Zeit wurde dieser Bereich als bewachter, privater Park- und Fahrradabstellplatz durch die Mitarbeiter des Verlagshauses genutzt. Dieser war mit einer Kombination aus Grand, Schotter sowie Schotterrasen befestigt.

Die Speckstraße stellte sich als öffentliche Straßenverkehrsfläche dar, die in einer Wendekehre (Sackgasse) endete und - bis auf Randflächen - vollständig mit einer Asphaltdecke und Platten- sowie Pflasterbelägen versiegelt war.

Der Bereich des ehemaligen Kinderspielplatzes an der Straße Caffamacherreihe (Nordosten des Plangebiets) war nicht Gegenstand der Bodenuntersuchung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass nach Durchführung und Auswertung mehrerer Schürfungen sowie von Feld- und Laboruntersuchungen mit großflächigen Bodenverunreinigungen im Plangebiet zu rechnen ist.

Die sich in den Analyseergebnissen ergebenden Auffälligkeiten haben ihren Ursprung dem Anschein nach in aufgebrachten Auffüllungen, die bei Umbau- oder Abbrucharbeiten, z.B. zur Beseitigung von Kriegsschäden oder im Zuge von Geländeaufhöhungen entstanden sind oder früher dort eingebaut wurden.

Bei einer Bebauung sind die Böden für eine Herstellung von Keller- bzw. Tiefgaragengeschossen nahezu vollständig auszubauen. Ein Wiedereinbau der Böden ist nicht gestattet, da diese der Zuordnungsklasse > Z 2 zugeordnet werden. Darüber hinaus sind die teilweise sehr inhomogenen Böden mit stellenweise hohen Bauschuttanteilen versehen und damit ebenfalls nicht für einen Wiedereinbau geeignet. Weiterhin können lokale Besonderheiten, wie z.B. das Vorhandensein von weiteren Fundament-/Bunkerresten, Tankstellenbauteilen, Bombentrichtern nicht ausgeschlossen werden.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit den in der Bestandsaufnahme aufgeführten Bodenverhältnissen, der oberflächigen Nutzung in Form von versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen als Straße und Stellplatz sowie dem damit auf Teilflächen verbundenen Eintrag von Schadstoffen in den Boden durch par-

kende Fahrzeuge liegen bereits erhebliche anthropogene Verformungen des Bodens bzw. Vorbelastungen vor.

Der Bebauungsplan ermöglicht zukünftig eine vollständige Versiegelung des Bodens. Dadurch kommt es zu weiteren, allerdings angesichts der bereits vorhandenen Versiegelung bzw. der naturfernen Bodennutzungen mit einer geringen biologischen Aktivität und der geringen Größe des Plangebiets nur unwesentlichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Es werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet.

4.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der im Zuge der Bebauung anfallende Aushubboden, bestehend aus Bauschutt und sandigen bauschutthaltigen Auffüllungen, ist aufgrund des festgestellten Schadstoffpotenzials zwingend fachtechnisch zu separieren sowie fachgerecht zu entsorgen. Eine fachtechnisch korrekte Entsorgung ist durch einen Entsorgungs-Fachbetrieb nachzuweisen.

Zur Minderung negativer Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden ist zudem die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung zu bewerten (§ 2 Nummer 11). Die Begrünung übernimmt Teile der durch Überbauung dauerhaft verloren gehenden Bodenfunktionen (Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Aufnahme und Vorreinigung von Niederschlägen, Verdunstung, Luftbefeuchtung und Kühlung).

4.2.4.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Im BauGB ist als Planungsleitsatz in § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB festgehalten, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Nach § 1 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren.

Durch eine in Folge des Bebauungsplans mögliche im Vergleich zum Bestand höhere Nutzungsdichte kann vermieden werden, dass die hier realisierbaren Geschossflächen zur Befriedigung der Nachfrage an anderer Stelle geschaffen werden und so bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen werden muss. Zur Stabilisierung der Nutzungsstruktur und zur Sicherung der Kerngebietsfunktionen muss jedoch eine zusätzliche Bodenversiegelung in den Kerngebieten zugelassen werden, die lediglich gemindert werden kann. Der gesetzlichen Anforderung kann nicht unmittelbar innerhalb des Plangebiets, letztendlich jedoch bei gesamtstädtischer Betrachtung, entsprochen werden.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.5.1 Bestandsaufnahme

Im März 2006 wurde eine einfache Bestandsaufnahme der Biotoptypen auf der nordwestlichen Fläche des Plangebiets durchgeführt, die im Bebauungsplan Neustadt 32 als Kinderspielplatz ausgewiesen war und nunmehr durch zwei Wohngebäude überbaut werden soll. Aufgenommen wurden drei Einzelbäume (zwei Berg-Ahorne *Acer pseudoplatanus* und ein Götterbaum, zweistämmig, *Ailanthus altissima*) die im Bestand an der Ecke Bäckerbreitengang/Ecke Speckstraße in unmittelbarer Nähe zu einem Metallzaun vorhanden waren.

An der Straße Caffamacherreihe (Nordosten des Plangebiets) erstreckte sich bis zum Beginn der Bauarbeiten für den bereits genehmigten Bürokomplex ein Kinderspielplatz, der an seinem Rand mit weiteren Gehölzen eingefasst war. Das bestehende Planrecht setzt dar-

über hinaus das Anpflanzen von sieben Bäumen östlich des Bäckerbreitergangs und die Begrünung der Tiefgarage im Bereich des bisher ausgewiesenen Spielplatzes fest. Es ist davon auszugehen, dass die Baumpflanzungen erfolgt und eine Grünanlage mit Spielflächen geschaffen worden wäre.

Nach § 30 BNatSchG oder § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) , zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten sind aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden keine gefährdeten Brutvögel, Amphibien, Heuschrecken oder Tagfalter kartiert.

Die Biotopverbundfunktionen des Plangebiets sind aufgrund des geringen ökologischen Eigenwertes sowie des Fehlens von Trittsteinen und ausgeprägten Saumstrukturen nicht gegeben. Aufgrund fehlender bzw. eingeschränkter Biotopverbindungen sowie des Vorkommens von geringwertigen Biotopstrukturen besitzt das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt lediglich eine sehr geringe Bedeutung im Plangebiet

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Bereich des B-Plans hat für das Schutzgut Tiere bzw. für die Arten- und Lebensgemeinschaften nur eine geringe Bedeutung. Demnach sind die Umweltauswirkungen der Planung gering einzuschätzen.

4.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eine Minderungen kann durch die getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zum Anpflanzen von 34 Bäumen erreicht werden (vgl. § 2 Nummern 11 und Nr. 12). Die Gestaltung der Freiflächen mit der vorgesehen Neupflanzung von standortgerechten Bäumen wird darüber hinaus über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

4.2.5.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensgemeinschaften, Biotope und Lebensstätten ist im BNatSchG geregelt und zwar im Grundsatz in § 1 Absätze 2 und 3 Nummer 5, als allgemeiner Artenschutz in § 39 und als besonderer Artenschutz in § 44.

Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um ein stark anthropogen überformtes Gelände mit einem sehr geringen Anteil an Grünstrukturen (Bäume, Sträucher etc.). Eine vernetzende bzw. verbindende Funktion zwischen Grünräumen ist nicht vorhanden. Darüber hinaus wird das Gelände von vorhandener Bebauung sowie Infrastruktureinrichtungen umrahmt. Aufgrund dieser Vorbelastungen kann davon ausgegangen werden, dass keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten dauerhaft am Ort anzutreffen sind, keine artenschutzrechtliche Betroffenheit nach 44 BNatSchG vorliegt und demnach keine Notwendigkeit zu besonderen Maßnahmen zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten besteht. Die in den wenigen Gehölzen zu erwartenden Vogelarten sind sämtlich weit verbreitet, nicht gefährdet, wenig störungsempfindlich und sind in der Lage in andere Räume auszuweichen. Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 5 Nummer 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September entnommen werden. Damit wird auch dem Schutz der Vögel während der Brutzeit entsprochen.

4.2.6 Schutzgut Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet (Beschreibung der Bebauungsstruktur siehe auch Kapitel 3.4) - in der Neustadt im nordwestlichen Randbereich der Hamburger City gelegen – befindet sich in einer Nachbarschaft mit ausgeprägten Strukturbrüchen. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich als ortsbildprägende Gebäudesolitäre sowohl die Musikhalle und das Unilever-Hochhaus im Norden, das Gerichtsgebäude im Westen, aber auch die ausgesprochen kleinteilige Bebauungsstruktur des Gängeviertels und der Bebauung entlang des Bäckerbreitergangs.

Die markanten Baustrukturen stammen aus den unterschiedlichsten baulichen Epochen, so dass ein baulich heterogenes Quartier entstanden ist. Partiiell ist die Bebauung auch von historischer Bedeutung. Sowohl bei der Bebauung westlich des Bäckerbreitergangs als auch bei dem nördlich angrenzendem Gängeviertel handelt es sich um eine teilweise denkmalgeschützte Bebauung und die letzten Reste einer in diesem Quartier einst vorherrschenden Bebauungsstruktur.

Aber auch das in der Südspitze des Plangebiets befindliche Kopfgebäude der Verlagshauszentrale im Süden ist als markanter Baukörper mitprägend für das Ortsbild. Es handelt sich um ein 14-geschossiges Hochhaus auf regelmäßig langgezogen-trapezförmigem Grundriss, mit der um zwei Geschosse aufgeständerten Schmalseite, in der der nach Süden ausgerichtete Haupteingang liegt. Das oberste Geschoss ist über den beiden Längsseiten als Staffel ausgebildet. An den beiden Seiten finden sich dreigeschossige zurückgetretene Flügelbauten. Die städtebauliche Situation ist markant. Die Präsenz des Gebäudes im Quartier wird durch die Lage an einer Straßengabelung und die örtliche Topographie verstärkt. Man nähert sich von Süden dem Gebäude von einem niedrigeren Geländeneiveau an, so dass das Gebäude noch größer wirkt.

Insgesamt weist das Plangebiet selbst und dessen Umfeld eine ausgesprochen hohe Nutzungsdichte auf.

Auf der Schnittkante zwischen der Großstruktur des Verlagshauses und dem kleinteiligen Gängeviertel, also zwischen historischer Bebauung und modernen Großbauten gab es eine unbebaute und damit gemessen am Umfeld untergenutzte, nämlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienende Fläche, die als störendes Element im Stadtbild wahrgenommen wurde. Die Stellplatzfläche war weitgehend eingezäunt. Zwischen Stellplatzanlage und Gängeviertel verlief ein öffentlicher Fußweg, der unwirtlich wirkte und nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufwies. Dieser Fußweg verband den Bäckerbreitergang mit der Speckstraße.

Die im Plangebiet dominierende Büronutzung wurde nach Norden auf Grundlage des bestehenden Planrechts Neustadt 32 erweitert, was ein Heranrücken des Bürokomplexes bis an die Speckstraße unter Einbeziehung der bestehenden Spielplatzflächen zur Folge hatte. Es entstand ein 6 bis 13-geschossiger Büroneubau.

Auch für das Gängeviertel liegen Planungen zur baulichen Nachverdichtung vor. Unter Berücksichtigung des baulichen Bestands sollen nach derzeitigem Sachstand ca. 80 Wohn- und Wohnateliers mit rund 5.100 qm Wohnfläche, ca. 21 Gewerbeeinheiten mit rd. 1.100 qm Nutzfläche und das soziokulturelle Zentrum „Fabrique“ im Gängeviertel mit rd. 1.700 qm Nutzfläche entstehen.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die im Kerngebiet vorgesehene vollständige Überbauung der Stellplatzanlage kommt es zu einer deutlichen Weiterentwicklung des Quartiers, die als positive Planfolge gewertet werden kann, da die Stellplatzanlage, die bislang als störendes Element empfunden wurde, überplant wird.

Durch eine architektonisch hochwertige Neubebauung kann das Quartier weiterentwickelt werden. Die spezifische Anordnung der geplanten Gebäude sowie der sich zu den Schmalseiten verjüngenden Baukörper führt zu einer differenzierten Raumbildung. Andererseits steht das geplante Gebäudeensemble im deutlichen Kontrast zur benachbarten kleinteiligen Bebauungsstruktur des Gängeviertels und der historischen Bebauung am Bäckerbreitengang. Auf eine vermittelnde und auf Stadtreparatur ausgelegte Bebauungsstruktur ist verzichtet worden.

4.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch eine Baukörperfestsetzung im Zusammenspiel mit der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe sowie die Gestaltungsfestsetzungen in § 2 Nummern 1 bis 4 kann eine städtebaulich unerwünschte, das Stadtbild beeinträchtigende Bebauung vermieden werden. Zudem wird durch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen sowie der vertraglich zu sichernden weiteren Ausgestaltung der Freiflächen eine dem Standort angemessene städtebauliche Qualität gesichert.

4.2.6.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG sind Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich so zu schützen, dass deren Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst dabei die Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung. Nach § 1 Absatz 6 BNatSchG sind Freiräume auch im besiedelten Bereich zu erhalten und bei Bedarf neu zu schaffen. Im Hinblick auf das Stadtbild enthält § 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB als Leitsatz, vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und fortzuentwickeln.

Nach § 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Durch die Planung kommt es im Plangebiet zu dem Verlust einer Spielplatzfläche bzw. der hierfür planungsrechtlich gesicherten Ersatzfläche. Dies steht der o.g. Zielsetzung entgegen. Als Kompensation werden Spielplatzflächen in der Neustadt ertüchtigt, es werden 34 Bäume im Plangebiet neu gepflanzt und Spielflächen angelegt. Planerisches Ziel ist die Entwicklung eines betont urbanen Wohnens, was dem grundsätzlichen Ziel entspricht, das Wohnen in der Innenstadt zu stärken. Dementsprechend ist die Abwägung vorgenommen worden.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsaufnahme

Sachgüter:

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Gängeviertel ist im Umbruch begriffen. Es war vor allem im südlichen Bereich durch eine vernachlässigte Bausubstanz geprägt. Mittlerweile wurde es als RISE-Fördergebiet festgelegt, um die Sanierung der Gebäude aus öffentlichen Mitteln finanzieren zu können und gleichzeitig die gemeinsamen Vorstellungen von Gängeviertel e.V./eG und der FHH über die Gebietsentwicklung umsetzen zu können. Ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) zur Festlegung der Gebietsentwicklungsziele in enger Kooperation mit der Initiative erarbeitet und teilweise bereits umgesetzt.

Durch die ursprünglich im Plangebiet vorhandene Stellplatzanlage und die damit verbundene Beeinträchtigung des Stadtbildes kam es zu einer gewissen Entwertung des benachbarten Immobilienbestandes.

Kulturgüter:

Im Plangebiet befindet sich am Axel-Springer-Platz 1 ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Das Gebäude wurde 1953/54 durch den Architekten Ferdinand Streb geplant und 1956 vollendet. Für Hamburg stellt das Hochhaus und der direkt nördlich angrenzende Gebäudekomplex ein bedeutendes Beispiel des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg dar mit Belang auch für die überregionale Architektur der fünfziger Jahre. Im nördlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche erkannte und geschützte Denkmäler (vgl. Ziffer 3.2.2).

Archäologische Fundstellen sind – da die Baugrube für die Tiefgarage bereits erstellt und die Gebäude errichtet wurden - nicht mehr zu erwarten.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Sachgüter:

In Folge des Bebauungsplans kommt es zu einer deutlichen Verschattung des nördlich angrenzenden Gängeviertels, was wiederum die Möglichkeiten, insbesondere die Untergeschosse einiger Gebäude auch für Wohnzwecke zu nutzen, deutlich einschränkt und die erzielbaren Verkaufserlöse bzw. Mieteinnahmen beeinträchtigen könnte.

Kulturgüter:

Durch die geplanten Wohngebäude erfolgt zwar eine hochwertige städtebauliche Bebauung. Sie bildet jedoch zu den benachbarten historischen Gebäuden am Bäckerbreitengang und im Gängeviertel einen auffälligen städtebaulichen Kontrast, der je nach persönlicher Vorliebe auch als störender Strukturbruch und Beeinträchtigung der historischen Bebauung empfunden werden kann.

Die Gründungen der historischen Gebäude sind nicht geklärt. Ggf. können Erschütterungen während der Bauphase problematisch sein. Im Zuge der Bauausführung kann ein Beweissicherungsverfahren notwendig sein.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Axel-Springer-Platz 1 erfährt keine nachteiligen Auswirkungen durch die Planungen.

4.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die im Bebauungsplan entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße und der Caffamacherreihe getroffenen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung strahlen positiv auch auf den benachbarten Immobilienbestand aus. Aufgrund der denkmalgeschützten Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets ist eine angemessene Ausgestaltung der Freiflächen im Bereich der geplanten Wohnnutzung mit Vorgaben für die zu verwendenden Baumaterialien im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert worden.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Axel-Springer-Platz 1 wird bestandskonform festgesetzt.

4.2.7.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

In § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wird im Rahmen der Planung die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes gefordert. Diesem Planungsleitsatz kann nur bedingt entsprochen werden. In Folge des Bebauungsplans kommt es zu einer Neubebauung, die einen städtebaulichen Kontrast zur denkmalgeschützten Bebauung bildet. Die gewählte Bebauungsstruktur stellt jedoch hinsichtlich anderer Bewertungsparameter (Raumaufteilung, Verschattung,

Sozialabstand) eine optimierte Lösung dar, so dass die Belange des Umgebungsschutzes für Denkmäler im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden.

4.2.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden bei der Zusammenstellung der Informationen für den Umweltbericht im Rahmen der einzelnen Beschreibungen zu den Schutzgütern so weit wie möglich berücksichtigt. Für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Tiere und Pflanzen ergeben sich minimale bis keine Auswirkungen auf Wechselwirkungen.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden verbessern sich mit der vorgelegten Planung, da der stark anthropogen überformte und belastete Boden komplett entnommen sowie fachgerecht entsorgt wurde. Die Wechselwirkungen zwischen dem Boden und Tiere/Pflanzen sowie zwischen Pflanzen und Tieren werden beeinträchtigt, da offene Bodenflächen überbaut werden und nicht mehr für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stehen und mit der Rodung von Gehölzflächen (Teil)lebensräume von Tieren verloren gehen. Minimale Beeinträchtigungen ergeben sich aus dem Verlust von offenen Böden und Gehölzflächen auch für das Stadtklima.

Weitere Planfolgen ergeben sich für die Schutzgüter Stadtbild, Sachgüter und Menschen. Die Neuerrichtung der beiden Wohngebäude führt insgesamt zu einer Aufwertung des Stadtbildes und einer Stärkung der Quartiersfunktionen, hat aber im Gegenzug den dauerhaften Verlust einer Spielplatzfläche zur Folge und führt zu einer zusätzlichen Verschattung der nördlich angrenzenden Gebäude.

4.2.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist nur andeutungsweise möglich und von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans hätte der Bebauungsplan Neustadt 32 weiterhin Bestand. Auf Grundlage dieses Planrechts wäre die Errichtung des in Bau befindlichen Bürokomplexes sowie der zugehörigen Tiefgarage an die Errichtung eines Spielplatzes auf dem nicht überbauten Bereich der Tiefgarage gekoppelt worden. Die Nichtdurchführung der Planung hätte folglich im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität Vorteile für die im Gängeviertel lebenden Kinder.

Vor diesem Hintergrund kann ferner prognostiziert werden, dass mit einem höheren Grünflächenanteil zu rechnen wäre, der sich mit zusätzlichen Gehölzen (Bäume, Sträucher etc.) darstellt. Diese dann naturnäheren Biotoptypen hätten auch einen positiven Einfluss auf die Tier- und Pflanzenwelt im Gebiet und ggf. auf den Menschen (Freiraum, Gestaltung desselben, Pflanzenerfahrung etc.).

Darüber hinaus hätte die Nichtdurchführung der Planung eine höhere Wohnqualität im nördlich angrenzenden Gängeviertel zur Folge, da eine zusätzliche Verschattung der hier befindlichen oder in naher Zukunft entstehenden Wohnungen unterbleiben würde.

4.2.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Sommer 2005 wurde im Vorwege des Bebauungsplanverfahrens ein Wettbewerbsverfahren mit Architekturbüros zur Entwicklung von hoch- und städtebaulichen Alternativen durchgeführt. Dabei sind neben dem verfolgten und diesem Bebauungsplan zu Grunde liegendem Konzept acht weitere hochbauliche Entwürfe für die Bebauung des nördlichen Plangebietsbereichs entwickelt worden. Somit sind im Vorfeld des Bebauungsplans durch das Preisgericht bereits zahlreiche Bebauungsalternativen fachlich geprüft worden. Alle Alternativen wiesen eine höhere Nutzungsdichte auf und hätten eine weitergehende Verschlechterung der Besonnungssituation für das nördlich angrenzende Gängeviertel und weniger gut nutzbare Freiflächen zu Folge gehabt.

Darüber hinaus ist geprüft worden, ob sich durch eine modifizierte Gebäudestellung eine Verbesserung der Verschattungssituation ergeben kann. Dabei wurde eine Veränderung des Winkels, in dem die beiden Wohngebäude zueinander ausgerichtet sind, angestrebt, um die Lücke zwischen den beiden Gebäuden zu vergrößern.

Das Ergebnis führte zu einer nur unwesentlichen Verringerung der Verschattung, allerdings zu einer deutlichen Verschlechterung der städtebaulichen Situation. Zudem hatte die Verschiebung der Gebäudekörper zur Folge, dass sich die Blickbeziehungen zwischen den Wohnungen der beiden Wohngebäude intensiviert und sich somit der Sozialabstand verringert hätte. Insgesamt hätte dies vermutlich zu einer Abnahme der Wohnqualität insgesamt geführt. Folglich ist im Rahmen der Abwägung der aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Gebäudeausrichtung (trotz gewisser Nachteile hinsichtlich der Besonnungssituation) der Vorzug gegeben worden.

4.2.11 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung über diesen Bebauungsplan erfolgt bzw. auf Grund des bestehenden Planrechts zulässig. Zudem wird das Plangebiet in vielen Bereichen bestandsgemäß ausgewiesen. Die Fläche des Plangebiets ist nahezu vollständig versiegelt. Nur der nördliche Bereich des Plangebiets weicht wesentlich von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ab. Auf der ursprünglich vorgesehenen Spielplatzfläche, die auf dem Dach der Tiefgarage errichtet werden sollte, konnten nunmehr zwei Wohngebäude mit den dazugehörigen (auch öffentlich nutzbaren) Außenanlagen errichtet werden.

Aufgrund der im Bebauungsplan und vertraglich gesicherten Baumanpflanzungen sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Dachbegrünung wird die Verschlechterung der Situation, die sich gegenüber dem Ausgangszustand bzw. des bisher bestehenden Planrechts durch den Verlust an Grünfläche ergibt, teilweise ausgeglichen. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Dies ist im Vergleich zu Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen mit höherwertiger Vegetation an anderer Stelle in der Gesamtbilanz hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vorteilhaft. Vor diesem Hintergrund ist die vorgenommene Abwägung zugunsten des Wohnens gerechtfertigt.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Kenntnislücken bei der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung bleiben die folgenden Kenntnislücken bestehen, die jedoch aufgrund der jeweiligen Geringfügigkeit der Auswirkungen oder der gegebenen Abschätzbarkeit keiner detaillierten Betrachtung mehr bedürfen, um zu einem gerechten Abwägungsergebnis zu gelangen:

- Auf eine Ermittlung der bestehenden Lärmimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde verzichtet. Aus den im Zuge der Baugenehmigungsplanung erstellten Lärmuntersuchungen geht jedoch hervor, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse zu befürchten sind. Eine wahrnehmbare Zunahme der Verkehrslärmimmissionen kann ausgeschlossen werden.
- Bei der Ermittlung der Besonnungssituation wurde hinsichtlich der Angaben zu den Gebäudehöhen und jeweiligen Geschosshöhen entweder auf die bereits verfestigten Planungen des Grundeigentümers oder auf Angaben der Bauakten zurückgegriffen. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht.
- Spezielle Untersuchungen zum Grundwasser wurden nicht durchgeführt. Dementsprechend können nur allgemeine Angaben formuliert werden.
- Die Belange des Artenschutzes wurden nicht vertiefend untersucht, da es sich bei dem Plangebiet um stark anthropogen überformte sowie genutzte Flächen handelt, die lediglich einen sehr geringen Anteil an Grünstrukturen und keine vernetzenden relevanten Funktionen aufweisen. Dementsprechend können nur allgemeine Angaben formuliert werden. Ein Konflikt kann ausgeschlossen werden.

4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Nachverdichtung im nördlichen Bereich des Plangebiets geschaffen werden. Im übrigen Bereich des Plangebiets erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen oder bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Neustadt 32 im Wege der Befreiung genehmigten Bebauung.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die Beseitigung eines 1600 m² großen Spielplatzes mit 23 Laubbäumen (allerdings auch schon nach bisherigem Planrecht überbaubar) und die Überplanung eines hierfür vorgesehenen Ersatzstandortes Auswirkungen, die als erheblich und nachhaltig bezeichnet werden können. Die Überplanung dieser Fläche ist jedoch nicht zu vermeiden, wenn die angestrebte Wohnnutzung an diesem Standort realisiert werden soll. Die Abwägung wird an dieser Stelle zugunsten des Wohnens vorgenommen.

Durch die Neubebauung des Grundstücks kann im Ergebnis eine Aufwertung des Stadtbildes und eine städtebaulich positive Belebung des Umfelds erreicht werden. Beeinträchtigungen ergeben sich aber in Folge der geplanten achtgeschossigen Wohnhausbebauung für die natürliche Besonnung der nördlich angrenzenden Bebauung des Gängeviertels. Unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen, des bisherigen Planrechts, der verfolgten städtebaulichen Ziele, der Art und Ausgestaltung der städtebaulichen Planung sowie der zeitlich begrenzten Bauphase, sind die sich ergebenden negativen Auswirkungen in der Abwägung überwindbar.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Kerngebiet

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist sowohl die im Plangebiet zur Nachverdichtung anstehenden Flächen als auch die bereits baulich genutzten Bereiche als Kerngebiet aus, da das Plangebiet durch eine urbane innerstädtische, zentrale und attraktive Lage gekennzeichnet ist. Ein Großteil der Kerngebietsfläche soll für hochwertige Arbeitsstätten genutzt werden.

Um die im Stadtteil bereits vorhandene positive kleinteilige Funktionsmischung weiter zu stützen, den Anteil der Wohnbevölkerung in der Neustadt zu erhöhen sowie eine nachhaltige Belebung des räumlichen Umfelds in den Abendstunden und am Wochenende zu fördern, soll die Geschäftsnutzung durch eine Wohnnutzung ergänzt werden. Der Bebauungsplan trifft daher die folgende Festsetzung: In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets ist oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Durch diese Festsetzung wird die Errichtung von Wohnraum auf einer Geschossfläche von bis zu 6.200 qm ermöglicht und somit den genannten Planungszielen entsprochen. Die Wohnnutzung wird im Norden des Plangebiets, abgerückt von der starken Verkehrslärmbelastung, die von der Kaiser-Wilhelm-Straße und der Caffamacherreihe ausgeht, angeordnet und zudem durch bereits länger vorhandene (Eckgebäude Kaiser-Wilhelm-Straße/Bäckerbreitergang)

und vor kurzem realisierte Gebäude (Bürokomplex auf den derzeitigen Stellplatzflächen) zusätzlich vor Verkehrslärm abgeschirmt.

Die Erdgeschossbereiche, die üblicherweise in der Wohnqualität aufgrund der Einsehbarkeit der Wohnungen durch Passanten beeinträchtigt und daher schwer vermarktbar sind, können - ebenso wie der gesamte übrige Bereich des Kerngebiets - durch das gesamte kerngebiets-typische Nutzungsspektrum genutzt werden.

Für das im Kerngebiet mögliche Nutzungsspektrum gelten lediglich die folgenden Ausnahmen:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (BGBl. I S. 203)

1. , die der Aufstellung von Spielgeräten mit 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 sind unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5).
2. Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO sind nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

Mit dem Ausschluss von Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern soll vor allem dem besonderen Gestaltungsanspruch des Kerngebiets und dem Schutz der in der Nachbarschaft vorhandenen und im Kerngebiet festgesetzten Wohnnutzung vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen Rechnung getragen werden.

Mit dem Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine kerngebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderem Gewerbe (z.B. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften) auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten hochwertigeren Kerngebietsnutzungen führen und den gewünschten Gebietscharakter eines lebendigen Stadtteils mit ausgewogener Funktionsmischung gefährden. Außerdem sollte die an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch Vergnügungsstätten mit dem damit insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

Durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 5 werden somit solche kerngebietstypischen Nutzungen, die zu städtebaulichen Spannungen führen können, ausgeschlossen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 war bereits im Bebauungsplan Neustadt 32 enthalten. Durch diese Festsetzung soll eine Ausdehnung des großflächigen Einzelhandels in Richtung Westen vermieden werden. Eine solche Ausdehnung soll unterbleiben, um eine Schwächung bestehender zentraler Einkaufsbereiche, insbesondere der Bereich der östlichen Innenstadt, zu vermeiden. Zudem kann großflächiger Einzelhandel im erheblichen Maße ein Verkehrsaufkommen induzieren, das dann über die Kaiser-Wilhelm-Straße und die Caffamacherreihe bzw. die Fuhrentwiete nicht mehr abgewickelt werden könnte. Schließlich wäre ein Einkaufszentrum geeignet, den kleinteiligen, dezentral angeordneten Ladenbesatz in dem Bereich westlich des Plangebiets zu gefährden und damit die Nahversorgungsmöglichkeiten insbesondere der weniger mobilen Quartiersbewohner zu beeinträchtigen.

Überbaubare Fläche und Maß der baulichen Nutzung

In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets stellt die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe in Verbindung mit den getroffenen Baukörperfestsetzungen die Umsetzung des aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen hochbaulichen Entwurfs sicher. Die städtebauliche Eigenart der Planung im Plangebiet und die gewünschte bauliche Dichte der Bebauung erfordern eine detaillierte Baukörperausweisung, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Daraus ergeben sich auch 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 sollen.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche sowie der als Höchstzahl zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die Errichtung von zwei achtgeschossigen Solitargebäuden ermöglicht, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur an dem vorhandenen Eckgebäude an der Kaiser-Wilhelm-Straße orientieren. Durch die gedrehte Anordnung der beiden Baukörper entstehen unterschiedlich nutzbare Freiräume. Die Gebäude sind zudem so positioniert, dass ein ausreichender Abstand zum Gängeviertel verbleibt. Aufgrund der sich zu den Stirnseiten verjüngenden Baukörper wirken die Gebäude in den Ansichten und Einblicken kleiner, als sie sind. Durch die Gebäudepositionierung kann zudem erreicht werden, dass direkte Blickbeziehungen aus einer Wohnung eines Neubaus in eine andere Wohnung des benachbarten Neubaus oder benachbarter Bestandsgebäude weitgehend verhindert werden. Ergänzend wird für diese beiden Wohngebäude eine maximale Baukörperhöhe festgesetzt. Sie beträgt 40,50 m über NN, dies entspricht etwa 25 m über OK Gelände. Eine Überschreitungsmöglichkeit ermöglicht die Festsetzung in § 2 Nr. 13: „In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich kann die festgesetzten Gebäudehöhe für technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Treppenausstiege, Zu- und Abluftanlagen) um bis zu 1,80 m überschritten werden.“

Die genaue Ausgestaltung der Gebäudekörper ist zudem Ergebnis eines Entwurfsprozesses, bei dem verschiedene Varianten der Gebäudezuschnitte und Gebäudepositionierungen geprüft und die jeweiligen Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen worden sind. Maßgebende Kriterien im Rahmen der Abwägung waren

- Aspekte des Sozialabstands,
- Besonnung der geplanten und der in benachbarten Gebäuden befindlichen Wohnungen,
- Realisierbarkeit hochwertiger und marktfähiger Wohnungsgrundrisse und
- Schaffung eines attraktiven städtebaulichen Ensembles sowie spannungsreich geschnittener Freiflächen.

Durch die beiden Wohngebäude kommt es zu einer erheblichen zusätzlichen Verschattung des nördlich angrenzenden Gängeviertels (vgl. Kapitel 4.2.1.2). Im Rahmen der Abwägung ist berücksichtigt worden,

- dass wissenschaftlich abgesicherte Kenntnisse darüber, ab welchem Ausmaß der Verschattung nicht mehr mit gesunden Wohnverhältnissen gerechnet werden kann, nicht vorliegen,
- dass davon ausgegangen werden kann, dass eine fehlende natürliche Besonnung für eine gewerbliche Nutzung nicht unbedingt nachteilig ist,
- dass es sich bei dem nördlich angrenzenden Gängeviertel um ein besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO handelt, in dem angesichts der Gebietsausweisung aber auch aufgrund der zentralen Lage im umfassenden Maße auch gewerbliche Nutzungen zu erwarten sind und
- dass zahlreiche Gebäude neu errichtet, bzw. nach umfassender Modernisierung dem Immobilienmarkt zugänglich gemacht werden und bei der Neubelegung die jeweils konkrete Besonnungssituation berücksichtigt werden kann, indem z.B. gewerbliche Nutzungen

gen in den dunkleren Untergeschossen und die Wohnnutzung in den deutlich günstiger belichteten Obergeschossen untergebracht werden.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird die Verringerung der Besonnungszeiten aufgrund der

- städtebaulichen Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen Situation,
- der Konzentration der Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu einem Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV (Linie U 2) und
- der bereits genannten Stärkung der Wohnfunktion im Stadtteil im Rahmen der Abwägung als vertretbar eingestuft.

Für den Gebäudekomplex südlich der beiden Wohngebäude erfolgt eine Mischung aus Bauflächen und Baukörperfestsetzung.

Der erste, denkmalgeschützte Bauabschnitt des Verlagshauses wird durch eine Baukörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Dieser Bauabschnitt hat eine große Bedeutung für das Ortsbild und soll in der bestehenden Form erhalten bleiben. Dies betrifft insbesondere die städtebauliche Akzentuierung des Gebäudekomplexes im Süden. Hier wird der Gebäudekomplex durch ein 14-geschossiges Gebäude betont. Das Hochhaus krägt dabei 14,6 m in den öffentlichen Straßenraum des Axel-Springer-Platzes aus. Die so erfolgende städtebauliche Akzentuierung hat auch heute noch einen städtebaulichen Reiz. Die Auskrägung muss dabei auch zukünftig eine lichte Höhe von mindestens 7 m, was zwei Geschossen entspricht, einhalten, um ein großzügiges Raumgefühl für Fußgänger zu gewährleisten.

Im nördlich angrenzenden Bereich des Kerngebiets ist eine Flächenausweisung erfolgt. Dieser Bereich darf überwiegend bis zu siebengeschossig überbaut werden. Lediglich im nördlichen Bereich des Gebäudekomplexes erfolgt eine partielle Abstufung auf sechs Geschosse, um angesichts des groß dimensionierten Baublocks eine erdrückende Wirkung auf die nördlich angrenzende bzw. geplante Bebauung zu vermeiden.

Dort, wo die Bebauung über sieben Geschosse hinausgeht, erfolgt im Bereich der bereits baulich genutzten Flächen eine Baukörperfestsetzung, die sich an dem Bestand bzw. der bereits genehmigten Vorhaben orientiert, so dass jeweils eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt. Bei mehr als sieben Vollgeschossen ist eine Bauflächenausweisung nicht sinnvoll, da dann Auswirkungen auf die Stadtsilhouette nicht ausgeschlossen werden können. Die erfolgte Baukörperfestsetzung für die Bereiche mit mehr als sieben Vollgeschossen kann als stadtbildverträglich eingestuft werden. Um diesen Zustand dauerhaft planungsrechtlich abzusichern, wird auch die Gebäudehöhe auf 60 m über Normal-Null beschränkt. Der im Bestand vorhandene Gebäudekomplex und die daran anknüpfende, bereits genehmigte und fertiggestellte Erweiterung nach Norden, basieren im Wesentlichen auf einem im Zuge der in den 1980er Jahren zur Erweiterung des Verlagsgebäudes durchgeführten Wettbewerbsverfahren. Dabei wurde die zur Mitte des Baublocks erfolgende Staffelung des Gebäudekomplexes mit jeweils 14 m tiefen Gebäuderiegeln in ihren Auswirkungen auf die Stadtsilhouette anhand von Fotomontagen für einige wichtigen Blickachsen im Hamburger Stadtgebiet überprüft. Eine negative Beeinflussung der Stadtsilhouette konnte dabei nicht festgestellt werden.

„In den Bereichen, in denen sechs oder sieben Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig sind, darf die Traufhöhe 24 m über Straße als Höchstmaß nicht überschreiten“ (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung dient der Pflege des Stadtbildes, da diese Traufhöhe etwa der historischen Bebauung an der Kaiser-Wilhelm-Straße und der Caffamacherreihe entspricht. Im Bebauungsplan Neustadt 32 war noch lediglich eine Traufhöhe von 22,5 m zugelassen worden. Diese Traufhöhe wird jedoch durch das in Bau befindliche Bürogebäude nicht eingehalten. Hier wurde im Zuge der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Traufhöhe von etwa 24 m für städtebaulich vertretbar angesehen.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet durch eine festgesetzte Grundflächenzahl und eine zulässige Geschossfläche als Höchstmaß definiert. Aufgrund der

zentralen Lage des Plangebiets wird eine hohe städtebauliche Dichte angestrebt. Damit geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Zudem muss das vormals im Plangebiet vorhandene Stellplatzangebot erhalten und in der Tiefgarage untergebracht werden. Damit eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs erreicht werden kann, ist dessen möglichst vollständige Verlagerung in Tiefgaragen planerisch gewünscht. Zur Unterstützung dieses Planungsziels ist eine Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich, denn zur unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs muss nahezu das gesamte Kerngebiet durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Um dies zweifelsfrei zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan zudem die folgende Festsetzung getroffen: Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

Konkret ist auch unterhalb der geplanten Wohngebäude eine neue Tiefgarage geplant, die sowohl Stellplätze für die Wohnbebauung als auch für den südlich entstehenden Bürokomplex beinhaltet und sich auch unter dem südlich anschließenden Komplex erstrecken wird. Die Erschließung der Tiefgarage soll über die ehemalige Speckstraße (also vom Nordosten des Plangebiets her) erfolgen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch eine vollständige Unterbauung das Plangebiet auch in Zukunft nahezu vollflächig versiegelt sein wird. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet. Für die Freiflächen im Norden des Kerngebiets ist eine dem Standort angemessene urbane Gestaltung der Freiflächen zu erwarten, die durch partiell angeordnete Baumpflanzungen auf dem Dach der Tiefgarage aufgelockert wird. Das Anpflanzen der Bäume wird im Bebauungsplan festgesetzt, darüber hinaus wird die konkrete Ausgestaltung der Freiflächen einschließlich der vorgesehenen Baumanpflanzungen durch einen städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert. Zusätzlich wird die Wohnqualität durch eine hochwertige, platzartig gestaltete und begehbare Fläche im Bebauungsplan durch folgende Festsetzung unterstützt: In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

Durch den Bebauungsplan wird in dem mit „(A)“ bezeichnetem Bereich des Kerngebiets eine Geschossfläche von 6.000 qm und in dem übrigen Bereich des Kerngebiets eine Geschossfläche von 130.000 qm festgesetzt und somit eine Geschossflächenzahl von insgesamt etwa 4,5 ermöglicht. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO im Kerngebiet überschritten. Dies ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, welche in diesem Fall erfüllt sind. Im Kerngebiet ist die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für Kerngebiete definierten Obergrenze der Geschossflächenzahl städtebaulich erforderlich, um

- die städtebaulich gewünschte Funktionsmischung im Plangebiet zu ermöglichen,
- 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 Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann und ein Dichtegefälle zur ebenfalls dicht bebauten Umgebung zu vermeiden.

Die Überschreitung wird einerseits durch die bevorzugte Situation am Standort selbst mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum Freiraum der Wallanlagen ausgeglichen. Ein Ausgleich erfolgt zudem durch die besondere städtebauliche Strukturierung mit den baukörperbezogenen Festsetzungen im mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets.

Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich darüber hinaus durch

- die im Rahmen des Durchführungsvertrags gesicherte Schaffung hochwertiger privater Freiflächen, welche öffentlich nutzbar sind,
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Verminderung des Quellverkehrs innerhalb des Quartiers bewirken kann,
- die gute Bedienung des Plangebiets durch den ÖPNV,
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und

- die Festsetzung von Baumpflanzungen und Dachbegrünung.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Durch die Ausweisung des Kerngebiets kommt es auch zu einer Überplanung der im Bebauungsplan Neustadt 32 ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“. Zwar ist dieser Spielplatz nie realisiert worden. Die Grünfläche diente jedoch als Ersatzstandort eines im Bereich des mittlerweile realisierten Bürokomplexes vormals vorhandenen Spielplatzes. Allerdings wies dieser Spielplatz nur eine geringe Frequenzierung auf. Aufgrund des geringen Wohnraumangebots östlich der Kaiser-Wilhelm-Straße besteht auf diese Anlage nur ein geringer Nutzungsdruck. Es reicht daher aus, ein Spielplatzangebot in kurzer, fußläufiger Entfernung zum Plangebiet anzubieten, um die zwar geringe, aber dennoch vorhandene Nachfrage aus dem geplanten Wohngebäuden und dem nördlich angrenzenden Gängeviertel befriedigen zu können. Um eine optimale Auslastung des Spielplatzes zu erreichen und die öffentlichen finanziellen Mittel möglichst zielgerichtet einzusetzen, ist es jedoch sinnvoll, die Spielplatzfläche westlich der Kaiser-Wilhelm-Straße zu platzieren, da hier der Schwerpunkt der Wohnnutzung vorhanden ist. Mittlerweile wurde die vorhandene Kinderspielfläche entlang der östlichen Seite des Kornträgergangs erweitert. Der Vorhabenträger, der die beiden Wohngebäude im Kerngebiet auf den planungsrechtlich als Spielplatz gesicherten Flächen realisieren will, hat sich dem Verursacherprinzip folgend an den Kosten für die Verlagerung des bestehenden Spielplatzes beteiligt.

Darüber hinaus werden die Außenanlagen der Wohngebäude ein Spielgeräteangebot enthalten, das auch den Kindern aus dem benachbarten Gängeviertel zugänglich sein wird. Daher kann zum Teil bereits im Rahmen des Wohnungsneubaus für die bislang vorhandene Spielfläche Ersatz geschaffen werden. Das vorliegende Konzept zur Gestaltung der Außenanlagen sieht die Schaffung von Spielinseln mit verschiedenen Spielgeräten vor. Zählt man die prinzipiell beispielbaren, aber nicht gesondert möblierten Freiflächen um die Wohngebäude ebenfalls als Spielfläche, kann der Fortfall des bislang vorhandenen Spielplatzes auch innerhalb des Plangebiets zumindest teilweise kompensiert werden.

Die Umsetzung dieser Planungen bzw. die finanzielle Beteiligung an der öffentlichen Spielplatzanlage im Kornträgergang wird im Rahmen eines mit dem Vorhabenträger zu schließenden Vertrags verbindlich geregelt.

Gestaltungsvorgaben

Der Bebauungsplan nimmt die bereits für den Bereich des Plangebiets im Bebauungsplan Neustadt 32 geltenden Gestaltungsfestsetzungen auf. Sie sollen gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes für die zukünftige Gestaltung von Gebäuden entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße und der Fuhlentwiete bzw. der Caffamacherreihe definieren. Bei aller möglichen Vielfalt in der Ausführung von Einzelbauten- und Grundstücksgestaltungen soll deren Gesamterscheinungsbild durch grundsätzliche Übereinkunft, z.B. bei Material- und Farbwahl, der Eindruck eines baulichen Zusammenhangs geschaffen werden und verhindert werden, dass in die bestehende Bebauungssituation störende Gestaltungselemente eingebracht werden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen ist der Bereich der geplanten Wohngebäude (in der Planzeichnung mit (A) gekennzeichnet), da diese keine straßenbegleitenden Fassaden haben. Für diese Gebäude sollen Regelungen bezüglich der Gebäudegestaltung im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Das Umfeld des Plangebiets ist gestalterisch sehr heterogen. Es lassen sich daraus keine konkreten Vorgaben für die zukünftige Bebauung ableiten. Durch die gestalterischen Festsetzungen wird daher ein großzügiger Rahmen gebildet, innerhalb dessen für den Bauherrn genügend Spielräume für die Verwirklichung individueller Gestaltungsabsichten verbleiben.

Festgesetzt wird:

- Außerhalb des mit (A) gekennzeichneten Bereiches sind farbig wirkende oder spiegelnde Fensterverglasungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1).
- Außerhalb des mit (A) gekennzeichneten Bereiches sind die Fassaden senkrecht zu gliedern und in hellem Natur- oder Werkstein auszuführen. Für Fassadenelemente wie Fensterrahmen oder Ausfachungen dürfen keine metallisch glänzenden Oberflächen verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 2).
- Außerhalb des mit (A) gekennzeichneten Bereiches muss die Geschossunterteilung in Erdgeschoss und Obergeschosse erkennbar sein. Erdgeschoss und erstes Obergeschoss können gestalterisch zusammengefasst werden, wenn diese sich von den übrigen Geschossen gestalterisch absetzen (vgl. § 2 Nummer 3).

Durch den Ausschluss farbig wirkender oder spiegelnder Fensterverglasungen werden derartige Gestaltungselemente, die innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs störend wirken und im Widerspruch zum denkmalrechtlichen Umgebungsschutz stehen würden, verhindert.

Die Vorgaben, die Fassaden senkrecht zu gliedern, in hellem Natur- oder Werkstein auszuführen und für Fassadenelemente keine metallisch glänzenden Oberflächen zu verwenden, erfolgen im Sinne der Anpassung an die bestehenden Gebäude und dienen dem Ziel, das harmonische Erscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten. Typisch für die Innenstadt ist die Lochfassade. Durch die Betonung der Vertikalgliederung soll eine lang gestreckte Betonung der Horizontalen z.B. der Fenster- und Brüstungsbänder vermieden werden. Das herrschende Fassadenmaterial der Umgebung ist Stein bzw. artverwandtes Material (Naturstein, Ziegel, Putz, für einzelne Fassadenelemente auch Beton). Daher sollen Fassaden unter ausschließlicher Verwendung von Glas, Metallen u.a. Baustoffen mit metallischen glänzenden Oberflächen nicht zugelassen werden.

Die Vorschrift, dass die Geschossunterteilung in Erdgeschoss und Obergeschosse erkennbar sein muss, ermöglicht, dass im Hinblick auf die vorhandenen Fassaden auch die Fassaden der Neubebauung horizontal gegliedert werden. Die Sockelzone kann dabei als Gestaltungselement auch zweigeschossig ausgebildet werden.

5.2 Straßenverkehrsflächen, Gehrecht

Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln. Ein Ausbau des Straßenquerschnitts bzw. vorhandener Knotenpunkte ist nicht erforderlich. Die Kaiser-Wilhelm-Straße, der Bäckerbreitengang, die Caffamacherreihe, die Fuhlentwiete und der Axel-Springer-Platz werden folglich ihrem Bestand entsprechend planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Die Speckstraße hingegen wurde mittlerweile als öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgegeben. Sie wurde bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Neustadt 32 in den 1980er Jahren partiell aufgegeben und diente danach lediglich als Zufahrt zu einer Stellplatzanlage. Die Speckstraße ist gemäß § 7 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41), zuletzt geändert am 14. März 2014 (HmbGVBl. 102, 103) entwidmet worden.

In dem Bereich der heutigen Speckstraße soll zukünftig die Zufahrt der Tiefgarage erfolgen. Über diese Zufahrt soll auch die neue Tiefgarage südlich des Gängeviertels erschlossen werden. Zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern sind entsprechende Verträge abgeschlossen worden. Damit die Zufahrt der Tiefgarage nicht über den schmalen Bäcker-

breitengang, der keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist und nur einen Einrichtungsverkehr zulässt, erfolgt, werden in dieser Straße im Bebauungsplan Überfahrten ausgeschlossen.

Die Gebäude im Gängeviertel haben jeweils eine öffentliche Belegenheit zum Valentinskamp oder zur Caffamacherreihe. Sofern die geplanten Neubauten G 6 und G 7 (siehe Abbildung Ziffer 4.2.1.2) ihre Hauseingänge zum Plangebiet ausgerichtet haben, sind die Zugangsmöglichkeiten über ein entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Ost-West-Richtung verlaufendes Gehrecht gesichert worden. Im Bebauungsplan wird folglich die folgende Festsetzung getroffen: „Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden“ (vgl. § 2 Nummer 10). Das festgesetzte Gehrecht sorgt darüber hinaus für eine Durchlässigkeit des Quartiers, dient somit der Schaffung möglichst kurzer Wegeverbindungen und ist damit zugleich ein Beitrag zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs. Das Gehrecht weist eine Breite von 5 m im westlichen Abschnitt auf, damit sich auch Gruppen von Fußgängern ohne Komforteinbußen begegnen können. Im östlichen Bereich muss aufgrund der Flächeneigenschaften für die Tiefgaragenzufahrt das Gehrecht jedoch auf 1,7 m reduziert werden. Dieser schmale Abschnitt ist jedoch sehr kurz, so dass die damit verbundenen Komforteinbußen für Fußgänger und Radfahrer hingenommen werden können. Da sich im Rahmen der Feinplanung noch Änderungen im Verlauf des Gehrechts ergeben können, wird im Bebauungsplan ergänzend geregelt, dass geringfügige Abweichungen zugelassen werden können.

5.3 Immissionsschutz

Für die Wohngebäude wurde im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung eine Untersuchung zum Nachweis des baulichen Schallschutzes erstellt, in deren Anhang der vor den Außenfassaden der Gebäude zu erwartende Lärmpegel prognostiziert wurde. Dies entspricht im Wesentlichen den Inhalten einer lärmtechnischen Untersuchung.

Die Immissionsprognose erfolgte auf Grundlage von DTV-Werten für die Caffamacherreihe bzw. die Kaiser-Wilhelm-Straße (Angaben der Fachbehörde einschließlich 10% Steigerung). Sie wurde teilweise durch Messungen verifiziert, die Werte haben sich dabei weitgehend bestätigt. Es ergeben sich Außenschallpegel von 61-62 dB(A) vor den von der Schallausbreitung besonders betroffenen Fassaden (Gebäude West Südwestfassade, Gebäude Ost Nordost- und Südost-Fassade), vor den übrigen Fassaden liegen diese bei maximal 60 dB(A). In der Nacht liegen die Pegel aufgrund des stark zurückgehenden Verkehrsaufkommens um 10dB(A) niedriger. Nach dem Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung sind mangels anderer Beurteilungsgrundlagen hilfsweise die Grenzwerte der 16. BImSchV heranzuziehen. Diese liegen für Kerngebiete bei 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts. Diese Grenzwerte werden unterschritten. Insofern sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Zur Untersuchung bezüglich der Tiefgaragenzufahrt gemäß TA Lärm vergleiche Umweltbericht Abschnitt 4.2.1.2.

5.4 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand überwiegend vollflächig versiegelt. Auch nach Umsetzung des vorliegenden Baukonzepts ist aufgrund der zulässigen Unterbauung durch Tiefgaragen eine nahezu vollflächige Versiegelung des Plangebiets zu erwarten. Sollte sich im Rahmen des Bauantrags zeigen, dass die Siele keine Kapazitäten mehr haben, muss das Regenwasser verzögert und mengenmäßig begrenzt in das Mischwassersiel eingeleitet werden. Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in das Mischwassersiel werden im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann im Bedarfsfall die Errichtung von unterirdischen Rückhaltebecken notwendig werden. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden

Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.5.1 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie 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).

5.5.2 Begrünungsmaßnahmen

Im Hinblick auf die Minderung der Planfolgen für die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser sowie Tiere und Pflanzen sowie zur Ausgestaltung einer städtebaulich attraktiven Dachlandschaft trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung: Die Dachflächen der ein- bis siebengeschossigen Gebäude sind mit einem mindestens 8 cm starken Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachterrassen oder der Gewinnung von Sonnenenergie dienen. Dachterrassen sind auf höchstens 30 von Hundert der Dachflächen der ein- bis siebengeschossigen Gebäude zulässig (vgl. § 2 Nummer 11).

Durch die zwingend vorgeschriebene Dachbegrünung können nur begrünbare Dachformen errichtet werden. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger 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. Durch Festsetzung verbleiben Spielräume für eine anderweitige sinnvolle Nutzung von Dachflächen. So ist die Errichtung von transparenten Dächern zur Schaffung hochwertiger Geschäftsräume ebenso möglich, wie die in verdichteten Stadtquartieren sinnvolle Anlage von Dachterrassen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der im Plangebiet arbeitenden Personen. Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben.

Einbauten zur Belichtung sowie zur Be- und Entlüftung sollen im erforderlichen Umfang zulässig sein, da hier nicht mit großflächigen Auswirkungen zu rechnen ist. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen vollflächig errichtet werden, da Energieeinsparung und Klimaschutz ein besonderes gesellschaftliches und politisches Gewicht haben. Die Nutzung als Dachterrasse soll möglich sein. Jedoch ist eine Nutzung auf 30 vom Hundert der Flächen ausreichend. Der Begrünung der übrigen Flächen kommt ein größeres Gewicht bei als einer weitergehenden Nutzung als Dachterrasse.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet. Für das Umfeld der Wohnbebauung (in der Planzeichnung mit (A) gekennzeichnet) wurde eine dem Standort angemessene urbane Gestaltung der Freiflächen geplant, die mit Spielinseln sowie mit dem Anpflanzen von 34 Bäumen (vorgesehen sind Amelanchier – Felsenbirnen) auf dem Dach der Tiefgarage aufgelockert wird. Die Pflanzung der Bäume einschließlich der erforderlichen Größe der Vegetationsfläche und der Substratstärke wird im Bebauungsplan festgesetzt, da dies – unabhängig von dem konkreten Vorhaben – das Umfeld aufwertet und damit eine wichtige städtebauliche Funktion erfüllt: In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich sind mindestens 34 kleinkronige Bäume zu pflanzen. Die offene Vegetationsfläche je Baum muss mindestens 3,5 m² umfassen, die Stärke der Substratschicht je Baum muss mindestens einen Meter betragen (vgl. § 2 Nummer 12). Die konkrete Ausgestaltung der

Freiflächen einschließlich der vorgesehenen Baumanpflanzungen ist darüber hinaus durch einen städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Mit dem Eigentümer des Flurstücks 2267 wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet ergänzend zum Bebauungsplan weitere Regelungen über Nutzung und Bebauung des Grundstücks sowie die Übernahme von Kosten durch den Investor.

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 39.000 m² groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 8.600 m² benötigt.

8.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen keine Kosten.