

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN

NEUSTADT 48

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Umweltprüfung.....	4
3.2.3	Denkmalschutz	5
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.2.5	Baumschutz	5
3.2.6	Vorgesehene unterirdische Bahnanlage	5
3.2.7	Dichtemodell	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1	Wettbewerbsverfahren	6
3.3.2	Verschattungsstudie	6
3.3.3	Verkehrliche Nachweise.....	6
3.3.4	Lärmtechnische Untersuchung.....	6
3.4	Angaben zum städtebaulichen Bestand	6
4	Planinhalt und Abwägung.....	8
4.1	Vorhabengebiet	8
4.2	Allgemeines Wohngebiet	19
4.3	Terrassen und Balkone	20
4.4	Erschließung, Straßenverkehrsflächen, Ausschluss von Überfahrten...	21
4.5	Immissionsschutz	22
4.6	Oberflächenentwässerung.....	23
4.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	23
4.7.1	Baum- und Landschaftsschutz	23
4.7.2	Begrünungsmaßnahmen.....	23
4.8	Denkmalschutz	25
5	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	25
6	Aufhebung bestehender Pläne	25
7	Flächen- und Kostenangaben.....	25
7.1	Flächenangaben	25
7.2	Kostenangaben.....	25

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 14/07 vom 11. Dezember 2007 (Amtl. Anz. vom 21. Dezember 2007, S. 3231) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. April 2007 (Amtl. Anz. 30, S. 919) und 21. Dezember 2007 (Amtl. Anz. Nr. 102, S. 3231) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Das Areal zwischen Neanderstraße, Neuer Steinweg und Hütten (Flurstücke 2150 und 2054) (heute Flurstücke 2323, 2325 bis 2329 und 2054) wurde bislang überwiegend von einer Bank hauptsächlich als Rechenzentrum genutzt. Nach dem Bau des neuen Backoffice in der City Süd und der hiermit verbundenen Verlagerung der genannten Einheit werden die Gebäude in der Neustadt zukünftig nicht mehr benötigt und sollen nun einer neuen baulichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Mit der Reaktivierung des Plangebiets soll auch die Vielfältigkeit der Hamburger Neustadt gestärkt werden. Insbesondere soll der Anteil der Wohnbevölkerung im Stadtteil erhöht und die Wohnnutzung hier weiter etabliert werden, um eine nachhaltige Belebung des räumlichen Umfelds in den Abendstunden und am Wochenende zu unterstützen. Im östlichen und nördlichen, vor Verkehrslärm abgeschirmten Bereich des Plangebiets, soll daher ein umfangreiches Wohnraumangebot geschaffen werden. Im westlichen, zur Ludwig-Erhard-Straße orientierten Bereich sollen ein Hotel, ein Apartmenthotel und ein Bürogebäude entstehen.

Neben dem Vorhabengebiet sind gemäß § 12 Absatz 4 BauGB weitere Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen worden. Der Geltungsbereich wird um das Gebäudeensemble Hütten 82 bis 87 erweitert. Die Gebäude befinden sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers. Im bestehenden Bebauungsplan Neustadt 30 sind bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen die erhaltenswerten Hauptgebäude nicht vollständig bestandsrechtlich gesichert worden. Daher ist eine Korrektur bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen erforderlich. Zudem sollen die Freiflächen der rückwärtigen Grundstücksbereiche im Zusammenhang mit der angrenzenden Neubebauung neu gestaltet werden. Regelungen zur Ausgestaltung dieser Freiflächen sollen in den im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließenden Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

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 den südlichen Bereich des Plangebiets gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, und für den nördlichen Bereich Wohnbauflächen dar. Darüber hinaus ist die Ludwig-Erhard-Straße als sonstige Hauptverkehrsstraße und die darunter bzw. unter dem Neuen Steinweg geplante U-Bahntrasse als Schnellbahn hervorgehoben.

Das Beiblatt zum Flächennutzungsplan stellt als nachrichtliche Übernahme eine das Plangebiet tangierende Richtfunktrasse (Hamburg 212) mit vertikal freizuhaltenden Richthöhenangaben in Nordostrichtung fallend ab 166 m hin zu 154 m über Normalhöhennull (NHN) dar. Da die Darstellung mit den Planungszielen des Bebauungsplans vereinbar ist, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm einschließlich der Fachkarte Arten- und Biotopschutz 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. Darüber hinaus wird im Plangebiet eine Verbesserung der Freiraumversorgung als vordringlich erachtet.

Die Fachkarte 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 30 vom 22. Mai 1978 (HmbGVBl. S. 190). In diesem Plan ist für die Gebäude entlang der Straße Hütten (Hausnummern 82 bis 87) eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier ist eine sechsgeschossige Blockrandbebauung mit einer Gebäudetiefe von maximal 12 m zulässig.

Alle übrigen Baugrundstücke sind als Kerngebiet mit einer fünf- bis achtgeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Im westlichen Bereich des Plangebiets erfolgt eine differenzierte Baukörperausweisung, wobei partiell auch Arkadengänge festgesetzt sind, während im östlichen Bereich des Kerngebiets eine Bauflächenausweisung erfolgt ist. Die Straße Hütten darf im Kreuzungsbereich zur Ludwig-Erhard-Straße und zum Neuen Steinweg überbaut werden, wobei der erstgenannte Durchgang eine lichte Höhe von mindestens 2,5 bzw. 3,8 m und der zweitgenannte Durchgang eine lichte Höhe von mindestens 6 m aufweisen müssen.

3.2.2 Umweltprüfung

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

Die Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer Fläche im baulichen Innenbereich dient und weniger als 20.000m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO festsetzt und kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen besteht.

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1275), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I. S. 1328, 1340) zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, also

der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Es besteht darüber hinaus keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I. S. 95), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I. S. 1328, 1342) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. I. S. 310, zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54).

Eine für das Hotel und Appartementhotel durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit auch hierfür keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

3.2.3 Denkmalschutz

Gemäß § 6 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) sind innerhalb des Plangebiets folgende Denkmäler gelistet:

- Hütten 82/83 (Flurstück 774),
- Hütten 84 (Flurstück 64),
- Hütten 85-87 (Flurstück 2323),

Zusätzlich sind die Gebäude Hütten 82, 83 und 85-87 als Denkmalensemble eingetragen und in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die denkmalgeschützte Einzelanlage Hütten 84 wird entsprechend als Einzeldenkmal ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Weitere in unmittelbarer Nachbarschaft nördlich des Plangebiets liegende Gebäude sind ebenfalls in die Denkmalliste eingetragen worden und stehen somit unter Denkmalschutz. Es handelt sich um die Gebäude Peterstraße 39, 39 a-c (Beyling Stiftsgebäude). Für alle hier genannten Gebäude gilt gemäß § 8 DSchG 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 öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

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

3.2.5 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg 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 Vorgesehene unterirdische Bahnanlage

Das Plangebiet wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze, im Verlauf des Neuen Steinwegs, von der geplanten U-Bahnlinie Lurup – Altona – Innenstadt tangiert. Der

vorgesehene Trassenverlauf war sowohl im B-Plan Neustadt 30 als auch im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Planung soll weiterhin aufrechterhalten werden und ist daher im Bebauungsplan unverbindlich vorgemerkt worden. Im Hinblick auf die Auskragungen des im südwestlichen Bereich des Plangebiets ausgewiesenen Baukörpers (siehe Ziffer 4.1) ist im Rahmen der Gebäudegründung darauf zu achten, dass auf den zukünftigen U-Bahntunnel keine zusätzlichen Lasten abgetragen werden. Die endgültige Festsetzung erfährt diese Linie erst nach einem besonderen Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des § 28 des Personenbeförderungsgesetz in der Fassung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1691), zuletzt geändert am zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1366).

3.2.7 Dichtemodell

Im Dichtemodell von 1980, nochmals bestätigt 1997, wird für das Plangebiet der Dichtetyp 1 der Gebietskategorie „Innere Stadt“ mit einer GFZ von 1,0 bis 1,2 bzw. 1,5 bis 2,4 als anzustrebende Dichte vorgegeben (s. Erläuterungsbericht des Hamburger Flächennutzungsplans).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Wettbewerbsverfahren

Im Herbst 2006 wurde im Vorwege des Bebauungsplanverfahrens ein Wettbewerbsverfahren mit Architekturbüros zur Entwicklung von hoch- und städtebaulichen Alternativen durchgeführt.

3.3.2 Verschattungsstudie

Im September 2007 wurde die mit dem Bebauungsplan veränderte Belichtungssituation für die bestehende Bebauung sowie die zu erwartende Besonnung der geplanten Wohngebäude ermittelt.

3.3.3 Verkehrliche Nachweise

Im November 2007 ist ein verkehrlicher Nachweis über die Abwickelbarkeit der in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Verkehrsbelastung erbracht worden. Die Verkehrsuntersuchung wurde im April 2008 durch eine Betrachtung ergänzt, die ein ungünstiges Verhalten der Verkehrsteilnehmer, welche das Hotel ansteuern, zum Inhalt hatte („Worst-Case-Betrachtung“).

3.3.4 Lärmtechnische Untersuchung

Im März 2007 ist die zukünftig vom öffentlichen Straßenraum auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung gutachterlich ermittelt worden. Im April 2008 wurde zur Kontrolle von einem anderen Gutachterbüro eine weitere lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung bildet zwei Szenarien ab, da die Lärmbelastung sowohl auf Grundlage der im November 2007 prognostizierten Verkehrsbelastung als auch auf Grundlage der verkehrlichen „Worst-Case-Betrachtung“ ermittelt wurde.

3.4 Angaben zum städtebaulichen Bestand

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

Es befindet sich zwischen den Straßen Ludwig-Erhard-Straße – Südwest-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2348 (heute 2296) – Hütten – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2150 (heute 2325 und 2326) der Gemarkung Neustadt Nord – Neanderstraße – Neuer Steinweg. Das Gebiet hat eine Größe von etwa 1,66 Hektar. Zwischenzeitlich wurde mit dem geplanten Vorhaben begonnen. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den Sachstand zum Zeitpunkt zur Erreichung der Vorwegenehmigungsreife.

Das Vorhabengebiet ist bis Herbst 2007 bebaut und zu etwa 95 % versiegelt gewesen. Mittlerweile ist die oberirdische Bausubstanz im Gebiet abgerissen worden und durch das Vorhaben ersetzt worden. Bis 2006 wurde das Areal von einer Bank als Backoffice-Standort genutzt. Begrenzt von der Neanderstraße, dem Neuen Steinweg und der Straße Hütten befand sich hier ein drei- bis achtgeschossiger, teilweise mit Arkaden versehener Komplex, der unterschiedliche Bauabschnitte erkennen ließ (Entstehungszeit 1950er bis 1980er Jahre). Im westlichen Bereich des Areals – an der Straße Hütten – umschloss die Bebauung einige (nicht zum Vorhabengebiet gehörende und daher nicht zurückgebaute) drei- bis sechsgeschossige Gebäude, darunter ein herrschaftliches Wohngebäude aus dem Jahre 1910 und ein erhalten gebliebenes Fachwerkhaus. Die Gebäude sind als Baudenkmale in der Hamburger Denkmalliste erfasst. Sie dienen überwiegend der Wohnnutzung. Die Erdgeschossbereiche dienten bislang der Bank als Schulungsräume.

Im Gebäude Hütten 87 befindet sich die Netzstation Nr. 1755. Diese Netzstation wird auch weiterhin für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt. Ferner befinden sich im Plangebiet außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen eine Fernwärmeleitung, mehrere Gasleitungen sowie eine Gasdruckregelanlage und ein Siel. Die Leitungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Plangebiet weist nur geringe Freiflächen- und Baumbestände auf und ist vollständig anthropogen beeinflusst. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich entweder um Gartenflächen mit Ziergehölzen oder um Straßenbegleitgrün. Bei den im Plangebiet vorhandenen Bäumen handelt es sich überwiegend um kleinere Gehölze, die jedoch weitgehend als Baumgruppen formal durch die Baumschutzverordnung geschützt sind. Dies gilt sowohl für die Straßenbäume als auch für die Gehölze auf den privaten Grundstücksflächen. Im Zuge der Abrissarbeiten sind mittlerweile mehrere junge Straßenbäume gefällt worden.

Das Plangebiet kann zu den bioklimatisch-lufthygienischen Belastungsräumen mit hohen Schadstoffbelastungen der Luft sowie problematischem Luftaustausch gerechnet werden. Aufgrund der stark frequentierten Ludwig-Erhard-Straße ist eine hohe Luft- und Lärm-Grundbelastung gegeben. Die vorhandene Wohnnutzung in der Straße Hütten wird allerdings aufgrund der guten Abschirmung durch den die Straße Hütten nach Süden begrenzenden Bürokomplex nur gering durch Verkehrslärm belastet. Bis zur Aufgabe der Büronutzung wirkte aufgrund der an die Straße Hütten angebotenen Tiefgaragen- und Grundstückszufahrt zum Haspa-Gelände auch Gewerbelärm auf die Wohnnutzung ein.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur geprägt. Es finden sich diverse öffentliche Einrichtungen sowie Wohn- und Bürogebäude unterschiedlichster Entstehungszeit.

- An der Neanderstraße, dem Plangebiet gegenüberliegend, befindet sich ein sieben-geschossiger Wohnkomplex neuerer Entstehungszeit. Nördlich dieser Wohnbebauung soll ein Hotelneubau mit sieben Stockwerken plus Staffelgeschoss entstehen. Weiter nördlich schließt ein historisches Wohngebäude an.
- Am Neuen Steinweg, südlich des Plangebiets, befindet sich ein moderner, sechs- bis siebengeschossiger Bürokomplex, der über eine viergeschossige Brücke mit einem 18-geschossigen Baukörper auf der gegenüberliegenden Straßenseite (östlich der Neanderstraße) verbunden ist. In Richtung Ludwig-Erhard-Straße läuft dieses Gebäude spitz zu.
- Die geschlossene Bebauung in der Straße Hütten besteht auf der nordwestlichen Seite aus drei- bis sechsgeschossigen Wohnhäusern unterschiedlichster Entstehungszeit. Die Erdgeschossebene wird teilweise von kleineren Einzelhändlern genutzt.

- Die Peterstraße nördlich des Plangebiets ist eine Fußgängerstraße mit Nachbauten von Bürgerhäusern aus den Jahren 1610 bis 1780, wie sie ursprünglich in anderen, später zerstörten Stadtteilen zu finden waren. Das Projekt wurde zwischen 1966 und 1982 realisiert.
- Zwischen Peterstraße und Plangebiet befinden sich zwei weitere, ebenfalls in historischem Stil wieder aufgebaute Wohngebäude.

Das Plangebiet ist zentral im Hamburger Stadtgebiet gelegen und dementsprechend auch für Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs problemlos zu erreichen. In fußläufiger Entfernung zum Areal liegen die U-Bahnhaltestelle St. Pauli mit der Linie U 3 und die S-Bahnhaltestelle Stadthausbrücke mit den Linien S 1 und S 3. Zusätzlich finden sich an der Ludwig-Erhard-Straße und dem Holstenwall in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Bushaltestellen der Buslinie 112 sowie der Schnellbuslinien 36 und 37. Auch für den motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet leistungsstark über die Ludwig-Erhard-Straße, die für den innerstädtischen Bereich die wichtigste Trasse in westöstlicher Richtung darstellt, erschlossen und unmittelbar an das Hamburger Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Vorhabengebiet

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist durch eine urbane innerstädtische, zentrale und gut erschlossene Lage gekennzeichnet. Ein Teil des Vorhabengebiets soll daher 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 neben der gewerblichen Nutzung auch im umfangreichen Maße eine Wohnnutzung vorgesehen werden. Durch den Bebauungsplan wird das Vorhabengebiet daher in die mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereiche unterteilt.

Die Gliederung des Vorhabengebiets berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten. Die gewerbliche Nutzung soll in dem Bereich untergebracht werden, der stärker durch Verkehrslärm belastet ist und im Hinblick auf eine betriebliche Adressenbildung von der Ludwig-Erhard-Straße aus gut wahrnehmbar ist. Die Wohnnutzung soll hingegen so angeordnet werden, dass sie durch geplante oder bestehende Baukörper gut vor Lärmeintrag von der Ludwig-Erhard-Straße geschützt ist und mit einer benachbarten Wohnnutzung gemeinsam nutzbare Freiflächen ausgebildet werden können.

Entsprechend dieser Grundüberlegungen werden im Bebauungsplan die beiden folgenden Festsetzungen getroffen:

- *In dem mit „(A)“ bezeichnetem Bereich des Vorhabengebiets sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. In den Erdgeschossen sind Wohnungen, Büros, Läden und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. In den Untergeschossen sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Lagerräume, Technikräume sowie Sanitär- und Versorgungsräume zulässig (vgl. § 2 Nummer 2).*
- *In dem mit „(B)“ bezeichnetem Bereich des Vorhabengebiets sind oberhalb des Erdgeschosses nur Büros und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Im Erdgeschoss sind Büros, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Konferenzräume und Wellnesseinrichtungen zulässig. In den Untergeschossen sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Lagerräume, Technikräume sowie Sanitär- und Versorgungsräume zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).*

Im Hinblick auf die zulässige Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen wird in § 2 Nummer 4 folgendes klargestellt:

- *Im Vorhabengebiet sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummern 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unzulässig.*

Durch die Festsetzung § 2 Nummer 2 wird ein hoher Anteil der Wohnnutzung an der gesamten realisierbaren Geschossfläche festgeschrieben. Maximal kann Wohnraum auf einer Geschossfläche von bis zu 22.000 qm realisiert werden. Unter Berücksichtigung der Zulässigkeit auch anderer Nutzungen in den Erdgeschossbereichen und angesichts der im Durchführungsvertrag enthaltenen Durchführungsverpflichtung muss durch den Vorhabenträger mindestens eine Wohnfläche auf einer Geschossfläche von 18.000 qm geschaffen werden.

Durch die Regelung des § 2 Nummer 2 wird berücksichtigt, dass in den Erdgeschossen aufgrund der größeren Einsehbarkeit und der in der Regel schlechteren Belichtungsverhältnisse die Wohnqualität nicht das Niveau der Obergeschosse erreicht, so dass bei bestimmten Konstellationen des Wohnungsmarkts Vermarktungsschwierigkeiten auftreten können. Im Hinblick auf für Passanten anregende Erdgeschossbereiche und zur Förderung einer kleinteiligen, lebendigen Funktionsmischung ist es in urban geprägten Stadtteilen zudem städtebaulich vorteilhaft, wenn die Erdgeschossbereiche auch der sonst als Wohnhäuser genutzten Immobilien durch Gastronomie, Ladengeschäften oder durch Dienstleistungsbetriebe genutzt werden können. Gemäß § 2 Nummer 4 werden dabei jedoch Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung explizit ausgeschlossen, da sie zum einen der gewünschten Kleinteiligkeit entgegenstehen würden und zum anderen eine für das Quartier unverträgliche Verkehrsbelastung zu erwarten wäre. Zudem könnte großflächiger Einzelhandel im Plangebiet ggf. zu einer Schwächung bestehender zentraler Einkaufsbereiche im Bereich der City-Ost führen und den kleinteiligen, dezentral angeordneten Ladenbesatz östlich des Plangebiets gefährden und damit die Nahversorgungsmöglichkeiten insbesondere der weniger mobilen Quartiersbewohner beeinträchtigen.

Durch die Festsetzung § 2 Nummer 3 wird dem Vorhabenträger ermöglicht, die aufgrund der Lärmbelastung weniger gut für eine Wohnnutzung geeigneten Bereiche des Plangebiets entsprechend der dem Vorhaben zu Grunde liegenden Investitionsabsichten durch ein Büro- und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu nutzen. Als Betrieb des Beherbergungsgewerbes wird auch das geplante Apartmenthotel angesehen, in dem tages-, wochen- bzw. monatsweise Apartments gemietet werden und durch den Mieter zusätzliche Serviceangebote in Anspruch genommen werden können. Im Erdgeschoss des Apartmenthotels sind die Schaffung von Konferenzräumen und ein Angebot an Wellnesseinrichtungen vorgesehen.

Kongruierend mit dem durch Baukörperfestsetzungen planungsrechtlich gesicherten städtebaulichen Konzept können diese Nutzungen auf einer Geschossfläche von 25.000 qm umgesetzt werden. Wie auch im östlichen Bereich des Vorhabengebiets wird zur Schaffung einer lebendigen Funktionsmischung und zur Förderung von Schaufensterbereichen zugelassen, dass in den Erdgeschossen alternativ zu den beiden Hauptnutzungen auch eine Laden- und Gastronomienutzung zulässig ist.

Durch die Festsetzung des Nutzungsspektrums in § 2 Nummern 2 und 3 in Form einer Positivliste unter Ergänzung von § 2 Nummer 4 wird zugleich die Ansiedlung solcher

Nutzungen verhindert, die zu städtebaulichen Spannungen führen können, wie zum Beispiel Vergnügungsstätten oder Tankstellen.

Die Ausweisung der zulässigen Nutzungen in Form einer abschließenden Positivliste ist nur deshalb möglich, da für die Vorhabenfläche nicht auf eines der in §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung aufgeführten Baugebiete zurückgegriffen, sondern auf Grundlage von § 12 Absatz 3 BauGB ein Vorhabengebiet mit einem spezifischen Nutzungsspektrum definiert wurde. Im Vorhabengebiet ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9 a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Um auch im Vorhabengebiet entsprechend der in § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3787) für die Baugebiete eingeräumten Möglichkeit der Unterbringungen ggf. erforderlicher Nebenanlagen zu ermöglichen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

- *Außer den in § 2 Nummer 2 und 3 genannten Nutzungen sind im Vorhabengebiet auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Vorhabengebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Vorhabengebiet als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien (vgl. § 2 Nummer 5).*

Darüber hinaus gilt im Bebauungsplan im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung die folgende Regelung:

- *Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 2 Nummer 1).*

Neben den in § 2 der Verordnung enthaltenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Durchführungsvertrag (Stand vom 16.12.2008) detailliertere Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen. Es ist zusätzlich geregelt, dass

1. in den beiden Gebäudekörpern an der Ludwig-Erhard-Straße am westlichen Plangebietsrand eine Hotelnutzung,
2. in dem Gebäudekörper östlich der Straße Hütten in dem Gebäudeteil mit einer Gebäudetiefe von 14,5 bzw. 14 m eine Büronutzung in den Obergeschossen und eine Ladennutzung im Erdgeschoss,
3. in dem daran östlich anschließenden Gebäudeteil eine Nutzung als Appartementhotel mit öffentlich zugänglicher Schank- und Speisewirtschaft sowie ebenfalls auch externen Nutzern zur Verfügung stehendem Konferenz- und Wellnessbereich im Erdgeschoss und
4. in dem mit „(A)“ bezeichnetem Bereich des Vorhabengebiets oberhalb des Erdgeschosses eine Wohnnutzung

zu verwirklichen ist, wobei in dem unter 4.) aufgeführten Bereich im Erdgeschoss im östlichen Bereich an der Neanderstraße ein Ladengeschäft (Lebensmittelmarkt) unterzubringen ist.

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

vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des § 2 Nummern 2 und 3 der Verordnung widersprechen.

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

Überbaubare Fläche

Im Vorhabengebiet stellen die getroffenen Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit jeweils über Normalhöhen null festgesetzten, als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhen die Umsetzung des auf dem mit dem ersten Preis prämierten Beitrag eines Wettbewerbsverfahrens basierenden städtebaulichen Konzepts 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.

Das städtebauliche Konzept lässt sich in vier Abschnitte gliedern:

1.) Abschnitt westlich der Straße Hütten (vorgesehene Hotelnutzung)

Auf dem Flurstück 2054 soll ein Hotelhochhaus mit zehn Vollgeschossen errichtet werden. Die Höhe des Hotelhochhauses wird auf 51,5 m über NHN (entspricht etwa 30 m über Gelände) begrenzt. Somit darf das Gebäude etwa die gleiche Höhe wie der gegenüber, zwischen Neuem Steinweg und der Ludwig-Erhard-Straße, liegende Bürokomplex aufweisen. Es wird zudem, aufgrund der exponierten städtebaulichen Lage, auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt, da auch die Geschossigkeit eine städtebauliche Wirkung entfaltet. Das Gebäude soll durch einen sechsgeschossigen und höchstens 4,2 m breiten Verbindungssteg (bei höchstens 42,7 m über NHN, was etwa 21 m über Gelände entspricht) mit der vorgesehenen Blockrandbebauung des im Plangebiet befindlichen Bereichs des Flurstücks 2348 verbunden werden, die ebenfalls der Hotelnutzung dienen soll und als vier bzw. siebengeschossiger Baukörper eine Höhe von 42,7 m bzw. 34,3 m über NHN (also etwa 21 m bzw. 13 m über Gelände) aufweisen. Der Verbindungssteg muss das Erdgeschoss aussparen, damit eine direkte Wegeverbindung der Straße Hütten und der Ludwig-Erhard-Straße erhalten bleiben kann. Dabei wird angesichts der geringen Gebäudetiefe des Verbindungsstegs und der Zielsetzung, durch eine möglichst weitgehende Schließung der Gebäudefuge einen Schutz der Straße Hütten vor Lärmeintrag aus der Ludwig-Erhard-Straße zu schaffen, eine lichte Höhe von 3,0 bis 3,8 m als angemessen erachtet und festgesetzt. Eine größere lichte Höhe würde einen zusätzlichen Lärmeintrag mit sich bringen, eine geringere lichte Höhe auf den Passanten eine erdrückende Wirkung entfalten.

In den oberen Geschossen darf der südöstliche Gebäudeteil zur städtebaulichen Akzentuierung der Quartierseingangssituation in den öffentlichen Straßenraum mit einer Tiefe von 5,8 m

auskragen. Die Auskragung muss im Hinblick auf die perspektivisch im Neuen Steinweg verlaufende U-Bahn-Trasse stützenlos ausgebildet werden, damit auf den zukünftigen U-Bahntunnel keine zusätzlichen Lasten abgetragen werden (vgl. Ziffer 3.2.6). Sie muss dabei eine lichte Höhe von mindestens 6 m einhalten, um eine erdrückende Wirkung des Bauwerks auf Fußgänger zu vermeiden.

2.) Abschnitt im Kreuzungsbereich Hütten/Neuer Steinweg (vorgesehenes Bürogebäude und Appartementhotel)

Östlich der Straße Hütten wird durch Einbeziehung der Gebäude Hütten 82 bis 87 ein eigener, kompakter geschlossener Baublock gebildet. Das Erdgeschoss kann im Anschluss an den östlichen Blockrand um bis zu 7 m in den Blockinnenbereich ausgedehnt werden, um die Hauptnutzung im Rahmen der Regelungen des § 2 Nummer 3 durch solche Nutzungen ergänzen zu können, die üblicherweise auf größere Gebäudetiefen angewiesen sind, wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Konferenzräume etc. Die eingeschossige Bebauung im Hofbereich ist auf 27 m über NHN (also gut 5 m über Gelände) beschränkt, was die Errichtung eines überhohen Geschosses ermöglicht.

Die Bauflucht des südlichen Blockrandes wird zur Schaffung einer spannungsreichen städtebaulichen Situation bewusst versetzt zur Flucht des Hotelhochhauses und des östlichen Baufelds angeordnet. Die festgesetzten Gebäudetiefen von 14, 14,5 bzw. 16 m ermöglichen jeweils flexible Grundrisse und gestatten die Ausbildung eines ausreichend dimensionierten Hofbereichs. Die tieferen Gebäudeteile eignen sich zudem gut zur Aufnahme von Gastronomie, Dienstleistungen etc. im Erdgeschoss.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtsituation darf straßenbegleitend eine Gebäudehöhe von 47,4 m über NHN (was etwa 26 m über Gelände entspricht und die Errichtung von acht Geschossen ermöglicht) verwirklicht werden. Zum Blockinnenbereich ist eine Abstufung um 7 m vorgesehen, um eine verträgliche Besonnungssituation für die östlich angrenzende Wohnbebauung sicherzustellen. Zum Hof hin darf das Gebäude folglich nur mit einer Gebäudehöhe von 41,3 m über NHN (entspricht sechs Geschossen und etwa 19,5 m über Gelände) ausgestaltet werden. Aus städtebaulichen Gründen erfolgt die Abstufung jedoch nicht entlang des Neuen Steinwegs, um eine gleichmäßige Gebäudekante zur Straße hin zu erhalten.

Eine weitere Abstufung ist zwecks Sicherung einer ausreichenden Besonnung im nordwestlichen Bereich des geplanten Bürogebäudes zur Straße Hütten vorgesehen. Hier muss im obersten Geschoss eine Gebäudeecke ausgespart und die Gebäudehöhe auf 43,6 m über NHN zurückgenommen werden.

Ein Gebäudeanschluss an den nördlichen Abschnitt (siehe unten) erfolgt bewusst nicht. Der Bauzusammenhang wird auf Höhe der Gebäude Hütten 86 und 87 unterbrochen, um eine ausreichende, gegenüber der Bestandssituation deutlich verbesserte Belichtung der Rückseite des Gebäudes Hütten 86 zu sichern. Zudem kann so eine weitere Hoffläche ausgebildet und eine differenzierte Freiraumsituation geschaffen werden.

3.) Nördlicher Abschnitt (vorgesehene Wohnnutzung)

Die zwischen den Gebäuden Hütten 87 und Hütten 88 bestehende Baulücke wird im Sinne einer Stadtreparatur geschlossen. An diesen Blockrand schließen zwei weitere Gebäuderiegel an. Zum einen wird – die besondere Kubatur der Bestandsbebauung und die Struktur der Bestandssituation aufnehmend – der Neubau nach Süden entlang der Rückseite des Gebäudes Hütten 87 verlängert. Zum anderen ragt östlich davon ein weiterer, nahezu parallel ausgerichteter Gebäuderiegel in den Blockinnenbereich hinein.

Im Anschluss an das außerhalb des Plangebiets liegende Bestandsgebäude Hütten 88 darf eine bis zu 33 m über NHN hohe Bebauung errichtet werden, was angesichts der hier

vorliegenden Geländeoberfläche von etwa 11,5 m über Gelände die Errichtung von drei Geschossen ermöglicht. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe ist ein städtebaulich harmonischer Übergang zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung gewährleistet.

Der an das Gebäude Hütten 88 anschließende, sich von Nordwest nach Südost erstreckende Riegel soll nur fünfgeschossig, bei einer Gebäudehöhe von maximal 38 m über NHN ausgebildet werden. Das obere Geschoss ist um 2,6 m von der östlichen Gebäudekante zurückgesetzt worden, um eine zu massive Wirkung des Baukörpers zu vermeiden und angemessene Besonnungsverhältnisse für die benachbarte Bebauung zu gewährleisten. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird das Gebäude lediglich eingeschossig (zur Einhausung der hier befindlichen Tiefgaragenzufahrt) ausgebildet. Die Gebäudehöhe darf hier auf einer Gebäudetiefe von 2,5 m gemessen von der nordöstlichen Gebäudekante lediglich maximal 26 m über NHN (also etwa 4 m über Gelände) betragen.

Der Blockrand und der an die Rückseite des Gebäudes Hütten 87 anschließende Gebäudekörper dürfen eine Höhe von 44,5 m über NHN aufweisen, was etwa 23 m über Gelände entspricht und die Errichtung von sieben Vollgeschossen ermöglicht. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht hier etwa der Bestandsbebauung Hütten 87.

4.) Östlicher Abschnitt (vorgesehene Wohnnutzung)

Im östlichen Baufeld ist entlang der Neanderstraße im Anschluss an das Gebäude Neanderstraße 21 und entlang des Neuen Steinwegs eine straßenbegleitende, fünf- bis achtgeschossige Blockrandbebauung vorgesehen, die jedoch nicht an die Bebauung des zweiten Abschnittes (siehe oben) anschließt, so dass eine Zugänglichkeit zum Blockinnenbereich geschaffen wird. Im Blockinnenbereich werden die Freiflächen durch einen weiteren, parallel zum Neuen Steinweg ausgerichteten Baukörper mit sechs Geschossen und einen sich im Anschluss an das Gebäude Hütten 88 nach Südosten erstreckenden Gebäuderiegel mit fünf Geschossen in verschiedene Zonen unterteilt.

Der Bereich zwischen den beiden parallel zum Neuen Steinweg ausgerichteten Gebäuderiegeln darf teilweise eingeschossig überbaut werden. Damit wird die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäfts, zum Beispiel zur Nahversorgung, ermöglicht. Der eingeschossige Gebäudekörper darf eine Höhe von 27 m über NHN (entspricht knapp 6 m über Gelände) aufweisen, so dass ein für den Einzelhandel oder die Gastronomie geeignetes überhohes Geschoss errichtet werden kann.

Für die übrigen Gebäudekörper sieht das städtebauliche Konzept eine differenzierte Höhenentwicklung vor. Im Anschluss an das außerhalb des Plangebiets liegende Bestandsgebäude Neanderstraße 21 darf eine bis zu 37,6 m über NHN hohe Bebauung errichtet werden, was angesichts der hier vorliegenden Geländeoberfläche von etwa 17 m über NHN die Errichtung von fünf Geschossen ermöglicht. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe kann ein städtebaulich harmonischer Übergang zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung gesichert werden.

Daran nach Süden anschließend kann die Gebäudehöhe in zwei Stufen über 43,4 m über NHN (was 22,5 m über Gelände entspricht und die Errichtung von sieben Geschossen ermöglicht) auf 46,3 m über NHN was etwa 25,5 m über Gelände entspricht, so dass acht Geschosse realisiert werden können, gesteigert werden. Somit kommt es im Eckbereich Neanderstraße/Neuer Steinweg zu einer städtebaulichen Betonung des Gebäudeensembles. Die parallel zum Neuen Steinweg ausgerichteten Gebäuderiegel sollen sieben (südlicher Riegel) bzw. sechsgeschossig (nördlicher Riegel) ausgebildet werden. Dementsprechend dürfen sie eine Gebäudehöhe von 43,4 m bzw. 40,5 m über NHN aufweisen. Die Endetage des nördlichen Riegels wird durch Einschnitte für Terrassenbereiche aufgelockert. Darüber hinaus werden im nördlichen Riegel zum Grundstück Neanderstraße 21 (Flurstück 463) über die gesamte Tiefe des Riegels ein Geschoss und auf einer Gebäudetiefe von 1,1 m sogar die

obersten beiden Geschosse ausgespart, damit die nach der Hamburgischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden können. Bei dem südlichen Riegel erfolgt eine Zurückstaffelung des obersten Geschosses auf einer Tiefe von 2,6 bzw. 4,2 m. Auch entlang der Neanderstraße ist eine Zurückstaffelung des siebten Geschosses vorgesehen, während im achtgeschossig ausgebildeten Eckbereich die beiden oberen Geschosse gegenüber der Hoffläche zurückgestaffelt werden. Damit kann insgesamt erreicht werden, dass im Hofbereich noch angemessene Besonnungsverhältnisse gegeben sind. Durch die Zurückstaffelungen kann zudem die Massivität der Gebäudekörper gemindert werden.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen wird auch den Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes hinreichend Rechnung getragen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich die Denkmäler Peterstraße 39, 39 a-c (Beyling Stiftsgebäude). Für diese Gebäude gilt gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz ein Umgebungsschutz (siehe Ziffer 3.2.3). Durch die Neubebauung verändert sich für die Denkmäler der städtebauliche Kontext. Das Bebauungskonzept ist im Vergleich zum baulichen Bestand kleinteiliger gegliedert und fügt sich somit besser in die historisch gewachsenen Strukturen ein. Während in der Bestandssituation der baulich höchste Gebäudeteil bis in den Blockinnenbereich hineinragt, kommt es in Folge der Neubebauung zu einer ortsbildverträglichen Verteilung der Baumassen. Die im Blockinnenbereich vorgesehene Neubebauung lehnt sich an die terrassenartige Bestandsbebauung an. Für die Entwicklung des Stadtbildes ist zudem die Schließung des Blockrandes in der Straße Hütten von Vorteil. Durch die in Nachbarschaft der Denkmäler vorgesehene Wohnnutzung entsteht auch hinsichtlich des Nutzungsgefüges eine für den Denkmalbesatz vorteilhafte Situation. Insgesamt kann durch die vorgesehene Neubebauung dem Umgebungsschutz in stärkerem Maße als durch die Bestandsbebauung Rechnung getragen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Kombination einer Baukörperfestsetzung und der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe wird das zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung im Vorhabengebiet in beiden Teilbereichen durch eine als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl und eine maximal zulässige Geschossfläche eingeschränkt.

- *Die festgesetzten Gebäudehöhen können für technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) auf einer Fläche von höchstens 30 vom Hundert (v. H.) der jeweiligen Dachflächen bis zu 1,5 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 6).*

Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds und Zunahme der Verschattung ist angesichts der nur geringen Überschreitungsmöglichkeit um 1,5 m und der flächenmäßigen Begrenzung nicht zu rechnen. Technische Anlagen dürfen auch dann nicht höher als 1,5 m ausgebildet werden, wenn das Gebäude entsprechend niedriger ist. Zudem ist im Durchführungsvertrag ergänzend geregelt, dass die Art und Ausgestaltung der Dachaufbauten lediglich entsprechend eines abgestimmten Konzepts erfolgen darf, sodass in der Realisierungsphase eine Feinsteuerung zwecks Vermeidung einer städtebaulichen Beeinträchtigung und zusätzlichen Verschattung möglich ist. Bei dem in exponierter Lage befindlichen Gebäude mit einer vorgesehenen Hotelnutzung sind beispielsweise die Dachaufbauten mittig auf dem Gebäudekörper konzentriert, so dass sie von wichtigen Blickpunkten des Umfelds aus nicht wahrnehmbar sind.

Die Grundflächenzahl ist im Vorhabengebiet mit 1,0 festgesetzt, da bereits in der Bestandssituation durch die vorhandene Tiefgarage, die nicht zurückgebaut, sondern für die

Unterbringung der notwendigen Stellplätze erhalten bleiben soll, eine nahezu vollflächige Versiegelung gegeben ist. Die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 1,0 ist erforderlich, um die vorhandene Tiefgarage über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich zu sichern.

Für beide Bereiche des Vorhabengebiets gilt, dass aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets eine höhere städtebauliche Dichte angestrebt wird. Dementsprechend darf das durch Baugrenzen und zulässige Gebäudehöhen definierte dreidimensionale Baufeld ausgeschöpft und eine Geschossfläche von bis zu 22.000 qm im östlichen und eine Geschossfläche bis maximal 25.000 qm im westlichen Bereich des Vorhabengebiets errichtet werden. Aufgrund der differenzierten Höhenentwicklung der Wohngebäude kann es ggf. Interpretationsspielräume bei der Beurteilung geben, welche Geschosse als Vollgeschosse angesehen werden müssen. Im Hinblick auf eine zweifelsfreie Definition der jeweils zulässigen Geschossfläche gilt für den Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

- *Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (vgl. § 2 Nummer 7).*

Mit der zulässigen Bebauungsdichte geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Um eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen, ist dessen möglichst vollständige Verlagerung in Tiefgaragen planerisch gewünscht. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

- *Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 8).*

Für den Vorhabenträger ist diese Einschränkung des § 2 Nummer 8 zumutbar, denn das Vorhabengebiet ist bereits im Bestand nahezu vollständig unterbaut. Die Tiefgarage soll im Gegensatz zu den Hochbauten nicht zurückgebaut, sondern erhalten werden und auch den aus der zukünftigen Nutzung resultierenden ruhenden Verkehr aufnehmen. Um die vorhandene Tiefgarage weiterhin zweifelsfrei planungsrechtlich abzusichern, werden ergänzend im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen:

- *Im Vorhabengebiet sind in den Untergeschossen Stellplätze für alle im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungen sowie Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume zulässig. Untergeschosse mit diesen Nutzungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (vgl. § 2 Nummer 9).*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kann im Vorhabengebiet insgesamt eine Geschossfläche von etwa 47.000 qm verwirklicht und somit eine Geschossflächenzahl von etwa 4,5 erzielt werden. Damit wird eine bauliche Dichte erreicht, die auch oberhalb der für ein Kerngebiet, als das Baugebiet mit der nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung höchsten zulässigen baulichen Dichte, liegt.

Mit der erhöhten baulichen Dichte ergeben sich insbesondere an folgenden Bereichen auch Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden sollen:

- durch das Hotelhochhaus in Richtung Südosten (zum Neuen Steinweg), Nordosten (zum geplanten Bürogebäude) und Nordwesten (zum im Blockrand integrierten Hotelgebäude und dem Gebäude Hütten 71),
- durch das im Blockrand integrierte Hotelgebäude nach Osten und Westen,

- durch das geplante Bürogebäude nach Westen (zum Gebäude Hütten 71), nach Südwesten (zum Hotelhochhaus) und nach Süden (zum Bürohochhaus eines Versicherungsunternehmens),
- durch das geplante Appartementhotel nach Süden (zum Bürohochhaus eines Versicherungsunternehmens), nach Osten und nach Norden (zu geplanten Wohngebäuden),
- durch das am Neuen Steinweg liegende Wohngebäude in alle Himmelsrichtungen sowie durch die beiden parallel ausgerichteten Gebäuderiegel jeweils zueinander und
- durch das an der Straße Hütten liegende Wohngebäude nach Süden (zum Appartementhotel und nach Nordosten (zur Flurstück 1835, Hütten 88) sowie durch die beiden parallel ausgerichteten Gebäuderiegel jeweils zueinander.

Nach Nordosten zum Flurstück 1835 erfolgt eine grenzständige Bebauung durch die eingeschossige Einhausung der Tiefgaragenzufahrt. Davon abgesehen sind außerhalb des Plangebiets als Gebäude mit Wohnnutzung lediglich die Häuser Hütten 71 und Neanderstraße 16 von einer Abstandsflächenunterschreitung durch die Neubebauung betroffen. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Verschattungssituation sind eingehend untersucht worden (siehe unten). Angemessene Sozialabstände bleiben gewahrt, da die gegenüberliegende Neubebauung etwa 16 (beim Gebäude Hütten 71) bzw. 21 m (beim Gebäude Neanderstraße 16) entfernt liegt. Ansonsten sind außerhalb des Projektgebiets von Abstandsflächenunterschreitungen jeweils lediglich gewerblich genutzte Gebäude betroffen. Innerhalb des Plangebiets ergeben sich die Abstandsflächenunterschreitungen insbesondere aber durch die besondere städtebauliche Konfiguration mit ihren parallel ausgerichteten Gebäuderiegeln, die als moderne Interpretation der typischen hamburgischen Terrassenbebauung in Hinterhöfen angesehen werden können.

Da das Bebauungsplankonzept verhältnismäßig enge Baugrenzen mit ergänzenden Festsetzungen zu Gebäudehöhen regelt, handelt es sich um vorrangige Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 HBauO, so dass die Abstandsflächenregelungen in § 6 Absatz 1 Satz 1 und § 6 Absatz 5 HBauO nicht anzuwenden sind. Die mit der zwingenden Baukörperfestsetzung einhergehenden Unterschreitungen der Abstandsflächen werden ebenso wie die hohe Geschossfläche für die Umsetzung des Bebauungskonzepts erforderlich angesehen, um

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

Das im Westen des Plangebiets vorgesehene Hotelgebäude soll zudem den von dem benachbarten Gebäudekomplex eines Versicherungsunternehmens ausgehenden gestalterischen Impulsen standhalten können und seinerseits die großstädtische Atmosphäre mitprägen. Ferner ist das gesamte Bebauungskonzept darauf ausgelegt, dass unterschiedliche Hofsituationen ausgebildet werden, was angesichts der gebietstypischen Bebauungsdichte fast zwangsläufig eine Überlappung von Abstandsflächen zur Folge hat.

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

Die Auswirkungen der erhöhten baulichen Dichte sind im Hinblick auf die Besonnungssituation überprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe unten). Der Umsetzung des Bebauungsplankonzepts mit seiner Dichte wurde gegenüber dem Interesse an vorteilhaft

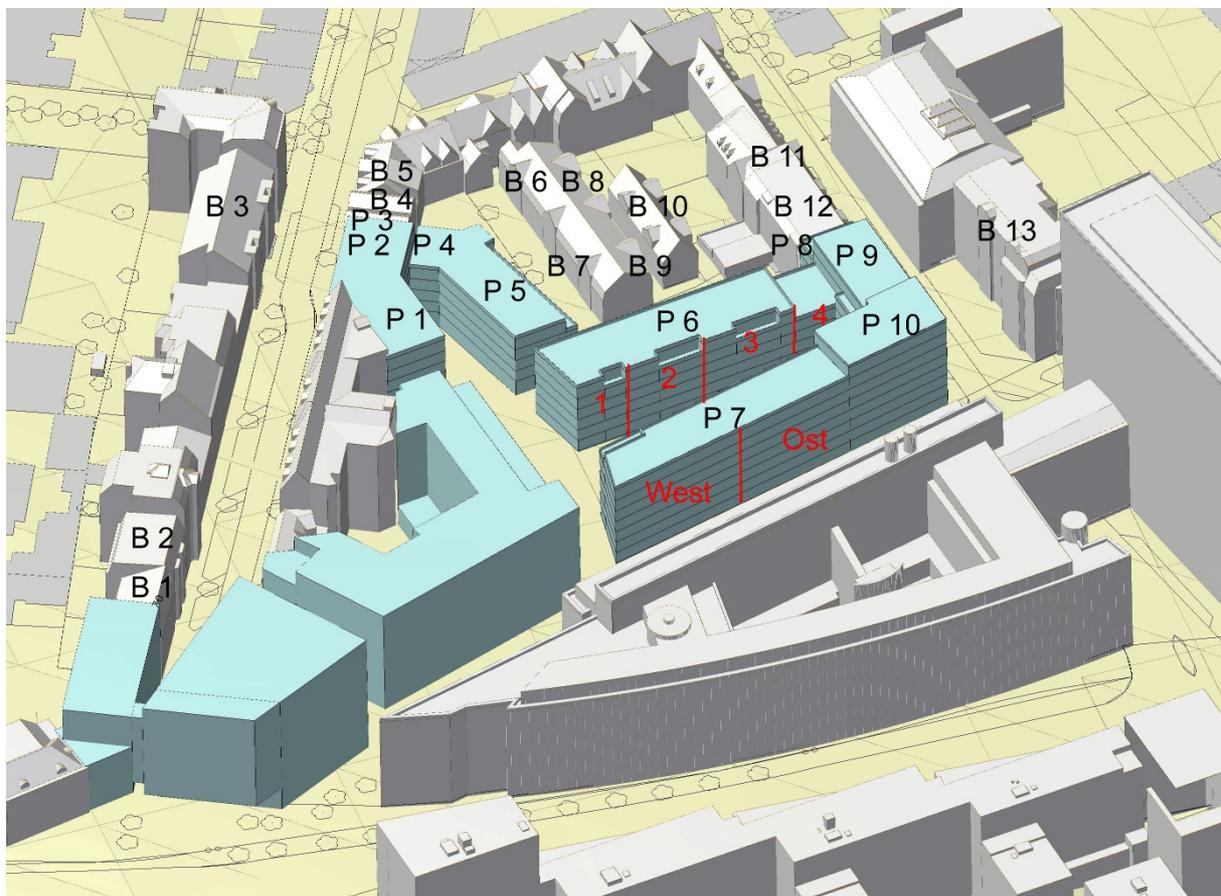
besonnten Gebäuden auch unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Kontextes der Vorrang eingeräumt.

Die hohe bauliche Dichte wird durch die bevorzugte Situation am Standort selbst mit der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Grünflächen der Wallanlagen ausgeglichen. Ein Ausgleich erfolgt zudem durch die besondere städtebauliche Strukturierung mit den baukörperbezogenen Festsetzungen und der Aufwertung des Freiraums. Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich darüber hinaus durch

- die im Rahmen des Durchführungsvertrags gesicherte Schaffung hochwertiger privater Freiflächen,
- 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 einer partiellen 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.

Durch die Neubebauung kommt es gegenüber der Bestandssituation für einige benachbarte Gebäude zu einer zusätzlichen Verschattung. Zudem hat auch die erhöhte bauliche Dichte innerhalb des Plangebiets zur Folge, dass nicht alle Fassadenbereiche der Neubebauung zu jeder Jahreszeit besonnt werden. In einer Besonnungsstudie wurden insbesondere die folgenden mit B 1 bis B 16 bezeichneten Bestandsgebäude und die geplanten mit P 1 bis P 10 bezeichneten Gebäude genauer untersucht.



Von einer zusätzlichen Verschattung in Folge der Planung sind zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche (am 21. März eines Jahres, d.h. Mittelwert des Jahres) die folgenden Bestandsgebäude mit der jeweils aufgeführten prozentualen Verringerung der Besonnungszeit betroffen:

- Hütten 71 (B 1): -75%
- Hütten 70 (B 2): -36%
- Hütten 59 (B 3): -58%
- Hütten 88 (B 4): -63%
- Hütten 89 (B 5): -9%
- Peterstraße 39 b (B 6): -17%
- Neanderstraße 16 (B 13): -29%

Die zusätzliche Verschattung beträgt somit bis 75 % bzw. bis 3,75 Stunden. Für das Gebäude Hütten 67 ist lediglich für die beiden unteren Geschosse im Zeitraum von 12 bis 13 Uhr für die Südhälfte der Fassade zur Straße Hütten eine zusätzliche Verschattung zu erwarten.

Die Gebäude, die bei einer Betrachtung der gesamten Fassaden bereits in der Bestandssituation nur eine kurze Besonnung (unter 2 Stunden von mindestens 50% der Fassadenflächen zum Zeitpunkt der Tag-/ Nachtgleiche) aufweisen, sind

- Hütten 71 (B 1, Ostfassade)
- Peterstraße 37 b bis e (B 8 und B 9, jeweils Ostfassaden)
- Peterstraße 35 b (B 10, Ost- und Westfassade)

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Peterstraße 37 b bis e (B 8 und B 9) und Peterstraße 35 b (B 10) durch die Planung keine zusätzliche Verschattung hervorgerufen wird, die Besonnung also bereits in der Bestandssituation unter 2 Stunden liegt. Für diese Gebäude erfolgt also in Folge der Planung keine Verschlechterung der Situation.

Für die Gebäude

- Peterstraße 39 c (B 7, Westfassade): +33%
- Peterstraße 35 b (B 10, Westfassade): (war vorher überhaupt nicht besonnt)
- Neanderstraße 21 (B 11): +78%
- Neanderstraße 23 (B 12): +144%

ergibt sich sogar die jeweils angegebene Verbesserung der Besonnungssituation.

Die Gebäude Hütten 70 und 71 (B 2 und B 1) werden durch die Neuplanung zwar stärker verschattet als bisher, die Gebäude erhalten jedoch über ihre Westfassaden auf der Rückseite zusätzliche Besonnung.

Bei den geplanten Wohngebäuden weisen die folgenden Bereiche nur eine geringe Besonnungszeit (unter 2 Stunden) auf:

- Gebäude P 1, Südfassade: EG bis 3. OG
- Gebäude P 2, Nordwestfassade: EG und 1. OG
- Gebäude P 3, Nordwestfassade: EG
- Gebäude P 4, Südwestfassade: EG und 1. OG
- Gebäude P 6, Bereich 1: EG und 1. OG
- Gebäude P 6, Bereich 2: EG und 1. OG
- Gebäude P 6, Bereich 3: EG bis 2. OG
- Gebäude P 6, Bereich 4: EG bis 2. OG
- Gebäude P 7, westliche Fassadenhälfte: EG und 1. OG
- Gebäude P 7, östliche Fassadenhälfte: EG
- Gebäude P 8, Ostfassade: EG bis 3. OG
- Gebäude P 9, Ostfassade: EG bis 5. OG

- Gebäude P 10, Ostfassade: EG bis 5 .OG

Bei der Bewertung der Besonnungszeiten ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude P1 an der Süd- und der Ostseite belichtet wird. Eine im südlichen Bereich des Gebäudes angeordnete Wohnung wird folglich auch im Erdgeschoss 3,25 Stunden besont.

Von zwei Seiten werden auch Wohnungen im Gebäude P 2 besont, so dass hier ebenfalls von ausreichenden Besonnungsverhältnissen ausgegangen werden kann. Im Gebäude P 3 befindet sich im Erdgeschoss die Tiefgaragenzufahrt, so dass die an dieser Stelle geringe Besonnungszeit keine Nachteile mit sich bringt. Bei den beiden unteren Geschossen des Gebäudes P 4 (Südwestfassade) wird eine Besonnung von immerhin noch 1,75 Stunden erreicht.

Kritische Besonnungsverhältnisse ergeben sich für das Gebäude P6 mit seinen Bereichen 2 bis 4. Wohnungen im Bereich 1 werden zusätzlich über die Westverhältnisse besont, so dass hier auch im Erdgeschoss eine dreistündige Besonnung für die Eckwohnung gegeben ist. Eine nur geringe Besonnung erhalten zudem die Ostfassaden der Gebäude P 8 und P 9. Hier kann jeweils lediglich in den Endetagen eine mindestens zweistündige Besonnung erreicht werden. Im Gebäude P 7 kann im Erdgeschoss eine mindestens 1,5-stündige Besonnung erwartet werden. Das Gebäude P 10 ist in allen Etagen ausreichend besont.

Im Rahmen der Abwägung wird die Verringerung der Besonnungszeiten für die Bestandsbebauung und die nur mäßige natürliche Besonnung einiger Teilbereiche der geplanten Wohnbebauung aufgrund der

- erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen Situation,
- der Konzentration der Nutzungen in zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Bereichen und
- der bereits genannten Stärkung der Wohnfunktion im Stadtteil

im Rahmen der Abwägung als vertretbar eingestuft.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die für die Wohnqualität von Bedeutung sind. Trotz partiell ungünstiger Besonnungsverhältnisse kann innerhalb des Plangebiets und in der angrenzenden Nachbarschaft insbesondere aufgrund der zentralen, aber dennoch vergleichsweise gut vor Lärmeintrag geschützten Lage, des großen Angebots an kulturellen Angeboten und Einrichtungen sowie vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten im fußläufigen Umfeld, der städtebaulich attraktiven Strukturierung und Bebauung des gesamten Stadtteils sowie der nah gelegenen Grün- und Erholungsflächen insgesamt von einer guten Wohn- und Lebensqualität ausgegangen werden.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan weist die Grundstücke Hütten 82 bis 87 im westlichen Bereich des Plangebiets entlang der Straße Hütten als allgemeines Wohngebiet aus. Die Flächen sind baulich genutzt. Sie dienen überwiegend dem Wohnen.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet soll die Wohnfunktion innerhalb des Stadtteils gestärkt und vor einer Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen geschützt werden. Das Wohngebiet trägt zur Befriedigung der steigenden Nachfrage nach zentral gelegenem, innerstädtischen Wohnraum in repräsentativen Altbauten bei. Dieses Potential soll erhalten bleiben, ohne dass dabei ergänzende gewerbliche Einrichtungen ausgeschlossen werden. Die festgesetzte Art der Nutzung dient somit der Sicherung der Wohnfunktion in zentraler Lage und der Förderung einer ausgewogenen Funktionsmischung sowohl auf

Stadtteilebene als auch innerhalb des Plangebiets, indem die Wohnnutzung z.B. durch handwerkliche oder gewerbliche Nutzungen ergänzt werden kann.

Allerdings wird, um auch zukünftig ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung sicherzustellen, die folgende Festsetzung getroffen:

- *Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der BauNVO ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 10).*

Zwar bestünde bei den nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kein Anspruch auf Genehmigung. Da aber ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung besteht, müssten ggf. die planerisch nicht gewollten Nutzungen zugelassen werden, wenn sachlich gerechtfertigte Gründe ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die historisch entstandene Blockrandbebauung ist stadtbildprägend und soll erhalten bleiben.

Die Ausweisung der Baugrenzen und Baulinien (für die in den Straßenraum auskragenden Gebäudeteile) sichert die im Bestand vorhandenen denkmalwerten Hauptgebäude planungsrechtlich bestandskonform ab. Die Geschossigkeit wird auf sechs Vollgeschosse begrenzt, womit ebenfalls dem Bestand entsprochen wird. Zusammen mit der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Straße Hütten und der rückwärtigen Neubebauung im Vorhabengebiet ergibt sich somit eine hinsichtlich der Höhenentwicklung einheitliche Bebauungsstruktur; der bestehende Quartierscharakter kann gesichert werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. Bereits damit, aber insbesondere durch das Zusammenspiel zwischen zulässiger Grundfläche und Geschossigkeit wird die gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässige bauliche Dichte auf Grundlage des § 17 Absatz 3 Baunutzungsverordnung überschritten. Die Überschreitung stellt angesichts der gewachsenen Grundstücksstrukturen mit zum Teil kleinen Grundstücken die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auch in Zukunft sicher und ist zur Wahrung eines homogenen Ortsbilds und der historisch gewachsenen Bau- und Grundstücksstruktur erforderlich, denn sie sichert die vorhandene, erhaltenswerte Bebauung planungsrechtlich ab. Die planerische Zielsetzung, den Bestand planungsrechtlich zu sichern, ist ohne die Überschreitung der genannten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich.

Ein Ausgleich zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt und zur Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs erfolgt durch dieselben Umstände und Maßnahmen, wie sie bereits im gleichen Zusammenhang für das Vorhabengebiet ausgeführt wurden. Sonstige öffentliche Belange stehen auch hier nicht entgegen.

4.3 Terrassen und Balkone

Die Erdgeschosse der im Vorhabengebiet geplanten Wohngebäude sollen, um attraktive Wohnaußenbereiche zu schaffen, teilweise durch Terrassen ergänzt werden. Auch ggf. errichtete Konferenzräume können um Terrassenanlagen, die in Pausen den Gästen gute Erholungsmöglichkeiten an frischer Luft bieten, aufgewertet werden. Zur Erhöhung der Wohnqualität sind bei den Wohngebäuden auch Balkone vorgesehen, die zum Teil auch in den Straßenraum auskragen werden. Damit diese Terrassen und Balkone angesichts der restriktiven Baukörperfestsetzungen zulässig sind, sind im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

- *Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 11).*
- *Für Balkone und Auskragungen kann die Überschreitung der Baugrenzen in den Obergeschossen über den Straßenverkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 1,5 m, ansonsten jeweils bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von jeweils 6 m auf insgesamt 30 v. H. der jeweiligen Fassadenbreite zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 12).*

Diese Festsetzungen gelten auch für die Bestandsbebauung im allgemeinen Wohngebiet und ermöglichen dort z.B. den rückwärtigen Anbau von Balkonen, sofern dieser mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist (siehe Ziffer 4.8). Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die Balkone nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m in den Straßenraum auskragen können. Die Festsetzung nach § 2 Nummer 11 schließt auch die Möglichkeit ein, die Terrassen auf gleichem Niveau wie die Erdgeschossböden der Wohngebäude und somit gegenüber der vorhandenen Erdoberfläche erhöht, z.B. als Sockel, anzulegen.

4.4 Erschließung, Straßenverkehrsflächen, Ausschluss von Überfahrten

Der aus der Nutzung des Vorhabengebiets resultierende ruhende Verkehr soll wie bislang in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die bestehende Tiefgarage erstreckt sich dabei als zusammenhängender Komplex über beide Teilflächen des Vorhabengebiets. Die neuen Nutzungen erfordern eine Erhöhung der Stellplatzkapazität. Dies soll durch Umbaumaßnahmen in der bestehenden Tiefgarage erreicht werden. Die vorhandene Tiefgaragenzufahrt in der Straße Hütten unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze soll erhalten bleiben. Die Tiefgaragenzufahrt im Neuen Steinweg soll um etwa 30 m nach Osten verschoben werden. Darüber hinaus sind zwei weitere Zufahrten für die Feuerwehr erforderlich.

Das Verkehrsaufkommen wird auf den heutigen Straßenflächen abgewickelt. Die neuen Nutzungen sollen primär über die Neanderstraße und den Neuen Steinweg angefahren werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen ergibt sich im Quartier gegenüber der Bestandssituation lediglich im Neuen Steinweg eine wesentliche Zunahme der Verkehrsbelastung.

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. Die Straßen Hütten, Ludwig-Erhard-Straße und Neanderstraße können folglich ihrem Bestand entsprechend planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen werden. Der sich aus dem Bebauungskonzept für den Neuen Steinweg ergebende Zuschnitt der Straßenverkehrsflächen ist ausreichend bemessen, um sowohl den Kraftfahrzeugverkehr als auch den Fußgänger- und Radverkehr aufzunehmen.

Durch das vorgesehene städtebauliche Konzept werden im Neuen Steinweg kleine Teilbereiche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in das Vorhabengebiet einbezogen, während andersherum bislang als Bauland genutzte Flächen nunmehr der Straßenverkehrsfläche (als Fußwege) zugeordnet werden können. Durch die Grenzverschiebungen müssen folglich bestehende Straßenverkehrsflächen gemäß §§ 6, 7 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 28. November 2017 (HmbGVBl. S. 361), ge- oder entwidmet werden.

Die Straße Hütten ist in ihrem südlichen Abschnitt zwischen den Teilflächen des Vorhabengebiets bisher schon durch die Tiefgarage unterbaut. Da das durch die Tiefgarage

gegebene Potential zur gebietsverträglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs erhalten, bzw. leicht vergrößert werden soll, ist im Bebauungsplan in den Bereichen, in denen bereits bisher die öffentliche Straßenverkehrsfläche unterbaut wurde, auch weiterhin die Unterbauung durch eine Tiefgarage zulässig. Darüber hinaus ist die Unterbauung durch die Tiefgarage auch an den Stellen zulässig, an denen es zu einer Ausweitung der Straßenverkehrsfläche auf bisherige Baugebietsflächen kommt. Schließlich ist im Bereich des Neuen Steinwegs auch eine Erweiterung der Tiefgarage unterhalb der Straßenverkehrsfläche vorgesehen und wird daher planungsrechtlich dargestellt. Die Erweiterung ist erforderlich, da die Grundrisse der Tiefgaragenebenen mit den geplanten Grundrissen der Obergeschosse in Einklang gebracht werden müssen und nur durch diese Erweiterung funktionsfähige Grundrisse der Untergeschosse ermöglicht werden können und zudem ein Stellplatzangebot generiert werden kann, dass geeignet ist, den generell im Quartier bestehenden Parkdruck zu mindern.

Generell sind aus Gründen der Sicherung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit an der Ludwig-Erhardt-Straße Überfahrten ausgeschlossen. Der Neue Steinweg wird mit der Ludwig-Erhardt-Straße durch einen Fuß- und Radweg verbunden. Parallel verläuft die Vorfahrt des Hotels. Hier dürfen ausnahmsweise Busse und Lieferverkehr des Hotels vom Neuen Steinweg kommend auf die Ludwig-Erhardt-Straße überfahren. Verkehrssichernde Maßnahmen (z.B. versenkbare Poller) werden sicherstellen, dass diese Durchfahrt nicht von anderen Fahrzeugen unzulässigerweise genutzt wird.

4.5 Immissionsschutz

Im Rahmen zweier unabhängig voneinander erstellter lärmtechnischen Untersuchungen wurde die auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung durch den von öffentlichen Straßen ausgehenden Verkehrslärm ermittelt. Dabei wurde sowohl die optimistischere als auch die pessimistischere Prognose der zu erwartenden Verkehrsbelastung betrachtet. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich in Folge der Planung gegenüber der Bestandssituation keine signifikante Änderung des Straßenverkehrslärms ergibt. Nachfolgend sind überwiegend die Ergebnisse der aktuelleren lärmtechnischen Untersuchung vom April 2008, in der auf der pessimistischeren Verkehrsuntersuchung basierenden Untersuchungsvariante dargestellt. Lediglich für den Blockinnenbereich und an der Ludwig-Erhardt-Straße sind die Werte der lärmtechnischen Untersuchung vom April 2007 wiedergeben, da diese Studie auch die deutlich unterhalb sowie oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegenden Immissionsbelastungen abgebildet hat.

Konkret sind demnach an der Straße Hütten vor den Gebäudefassaden an der lautesten Stelle tags zwischen 57 und 59 dB(A) und nachts bis 49 dB(A) zu erwarten.

In den Blockinnenbereichen kann auf einem Großteil der Fläche mit Beurteilungspegeln von tags 35 bis 40 dB(A) und nachts unter 35 dB(A), also mit großer Wohnruhe gerechnet werden.

Am Neuen Steinweg und der Neanderstraße sind an der Süd- bzw. Ostseite der Gebäude an den am stärksten durch Verkehrslärm betroffenen Fassadenabschnitten 64 bis 70 dB(A) tags und 54 bis 60 dB(A) nachts ermittelt worden.

Aufgrund dieser Ergebnisse kann festgehalten werden, dass die hilfsweise zur Orientierung heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) am Neuen Steinweg und an der Neanderstraße hofseitig, also auf der lärmabgewandten Seite, eingehalten werden können und somit für die im Plangebiet vorhandene bzw. geplante Wohnnutzung von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann. Die Straße Hütten ist nur nachts von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für allgemeine Wohngebiete betroffen. Es können jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden. Nur in den

unmittelbaren Einmündungsbereichen zum Neuen Steinweg und zur Ludwig-Erhard-Straße besteht demnach eine erhöhte Lärmbelastung (bis 60 dB(A)).

Eine erhöhte Lärmbelastung besteht für die gewerbliche, folglich weniger schutzbedürftige Nutzung im Südwesten des Plangebiets unmittelbar an der stark befahrenen Ludwig-Erhard-Straße. An der Fassade des hier vorgesehenen Hotelbaus wurden Beurteilungspegel von über 75 dB(A) tags und noch über 70 dB(A) nachts errechnet.

Den jeweils erhöhten Lärmimmissionen kann wirksam durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes begegnet werden, die durch die folgende Festsetzung verbindlich vorgegeben werden:

- *Im allgemeinen Wohngebiet und im Vorhabengebiet sind mit Ausnahme der nördlich des Gebäudes Hütten 86 befindlichen Bebauung entlang der Straßenverkehrsflächen die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung dieser Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 13).*

Durch die planungsrechtliche Festsetzung werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung zu stellenden baurechtlichen Anforderungen nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

4.6 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollflächig versiegelt. Auch nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungskonzepts ist aufgrund der Integration der vorhandenen Tiefgarage in das dem Vorhabengebiet zugrunde liegende Bebauungskonzept eine nahezu vollflächige Versiegelung des Plangebiets zu erwarten. Das Einleiten des im Vorhabengebiet anfallenden Oberflächenwassers in die Siele der das Vorhabengebiet erschließenden Straßen ist auf maximal 105 l/s zu begrenzen. Die darüber hinausgehende Oberflächengewässermenge, die auf dem Baugrundstück anfällt, muss durch geeignete technische Maßnahmen zurückgehalten und darf nur verzögert und mengenmäßig begrenzt in die Siele eingeleitet werden.

Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken werden im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann im Bedarfsfall die Errichtung von unterirdischen Rückhaltebecken dienen. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.7.1 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung.

4.7.2 Begrünungsmaßnahmen

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet. Für die Hofbereiche des Vorhabengebiets ist eine dem Standort angemessene urbane Gestaltung der

Freiflächen zu erwarten, die durch partiell angeordnete Baumpflanzungen auf dem Dach der Tiefgarage aufgelockert wird, so dass trotz weitgehender oder auch vollständiger Unterbauung durch eine Tiefgarage zumindest im Bereich der Wohnnutzung im Osten des Plangebiets mit einer deutlichen Steigerung der Freiraumqualität gegenüber der Bestandssituation gerechnet werden kann. Die konkrete Ausgestaltung der Freiflächen einschließlich der vorgesehenen Baumanpflanzungen wird durch einen Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert. Insgesamt werden etwa 1.000 qm der nicht durch Hauptgebäude überbauten Flächen als begrünte Flächen hergerichtet. Es werden 10 Bäume neu angepflanzt. In der Summe ergibt sich aus der Bereitstellung autofreier Bewegungsflächen im Nahbereich der geplanten Wohngebäude und der Schaffung einer Spielfläche im Nordosten des Vorhabengebiets insbesondere auch eine quantitative und qualitative Verbesserung der Freiraumversorgung für Kinder.

Zur Ausgestaltung einer städtebaulich attraktiven Dachlandschaft der niedrigeren Gebäudekörper, deren Dachflächen von benachbarten höheren Gebäuden gut einsehbar sind, trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

- *Im Vorhabengebiet sind die bis einschließlich 45 m über Normalhöhennull befindlichen Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrassen, der Gewinnung von Sonnenenergie oder der Aufnahme von technischen Anlagen im Sinne des § 2 Nummer 6 dienen. Dachterrassen sind auf höchstens 30 v. H. der bis einschließlich 44 m über NHN befindlichen Dachflächen von Gebäuden zulässig (vgl. § 2 Nummer 14).*

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. Sofern das gesamte Dach als Glasdach ausgebildet werden soll, kann auch dies gewährt werden, da dann ein besonderes architektonisches Konzept dahinter steht. 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 von Hundert der Flächen ausreichend. Der Begrünung der übrigen Flächen kommt ein größeres Gewicht bei als einer weitergehenden Nutzung als Dachterrasse.

4.8 Denkmalschutz

Folgende Gebäude sind in der Denkmalliste enthalten:

- Hütten 82/83 (Flurstück 774)
- Hütten 84 (Flurstück 64)
- Hütten 85-87 (Flurstück 2150)

Für Denkmäler gelten die Beschränkungen gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142). Bauliche Veränderungen an einem Denkmal sind der zuständigen Behörde spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn schriftlich anzuzeigen.

Das Plangebiet liegt in der historisch gewachsenen Innenstadt Hamburgs. Daher ist grundsätzlich mit archäologischen Baubefunden, wie jüngst in der Baugrube Neanderstraße 20, zu rechnen. Deshalb wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung dient der Sicherstellung der Beteiligung der Bodendenkmalpflege bei den anstehenden Abbruch- und Bauanträgen, in deren Verlauf bodendenkmalpflegerisch notwendige Maßnahmen im Detail zu prüfen sind. Vor Beginn aller hier in die Erdoberfläche eingreifenden Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz beim Hamburgischen Museum für Archäologie - Abteilung Bodendenkmalpflege - einzuholen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neustadt 48 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten sowie die im öffentlichen Grund durch das Vorhaben entstehenden Kosten zu tragen.

6 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 16.600 m² groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 5.000 m² (davon neu etwa 125 m²) benötigt.

7.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen anteilige Kosten für den Umbau der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen.