

BEGRÜNDUNG

ZUM

**VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN**

ST. GEORG 45

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz	4
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne	4
3.1.4	Außenalster-Verordnung	4
3.1.5	Umweltprüfung	4
3.1.6	Baumschutz	5
3.1.7	Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz	5
3.1.8	Altlastenverdachtsflächen	5
3.1.9	Denkmalschutz	5
3.2	Angaben zum Bestand	6
3.2.1	Lage / Anbindung	6
3.2.2	Gebäudebestand	6
3.2.3	Außenanlagen	6
3.2.4	Technische Anlagen	6
3.2.5	Umgebung	7
3.2.6	Kampfmittelverdacht	7
4	Planinhalt und Abwägung	7
4.1	Vorhabengebiet „Büro“	7
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.2	Städtebauliches Konzept / Gebäudehöhen	11
4.1.3	Maß der baulichen Nutzung	13
4.1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.2	Vorhabengebiet „Wohnen“	14
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2.2	Städtebauliches Konzept / Gebäudehöhen	15
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
4.3	Straßenverkehrsflächen, Stellplätze	19
4.4	Oberflächenentwässerung	20
4.5	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
4.6	Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes	22
4.6.1	Gebietsbeschreibung und mögliche Vorkommen von geschützten Arten	22
4.6.2	Mögliche Auswirkungen der Planung	24
4.7	Denkmalschutz	24
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	25
6	Aufhebung bestehender Pläne	25
7	Flächen- und Kostenangaben	25

1 Grundlage und Verfahrensablauf

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

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) anzuwenden. § 25d BauNVO enthält die Überleitungsvorschrift im Zusammenhang mit der Änderung der BauNVO im Jahr 2013, danach gelten die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert am 22. April 1993 für Bebauungspläne weiter, deren Auslegungsbeginn der ersten öffentlichen Auslegung vor dem 20. September 2013 liegt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche. Planungsziele sind insbesondere die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Da die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) unter 20.000 m² liegt und da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB vor.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 02/12 vom 19.03.2012 (Amtl. Anz. S. 505) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23.03.2012 am 02.04.2012 und vom 10.04.2012 bis zum 11.05.2012 (Amtl. Anz. 2012, S. 505 und 506) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan St. Georg 45 wird das Ziel verfolgt, die Bebauung auf dem Flurstück 943 der Gemarkung St. Georg-Nord zwischen den Straßen An der Alster und Koppel neu zu ordnen. Auf dem Grundstücksteil an der Straße An der Alster Nr. 42 ist seit 1955 ein Bürogebäude vorhanden. Auf dem Grundstücksteil an der Straße Koppel Nr. 43 - 45 ist ebenfalls ein Bürogebäude gleichen Baujahres vorhanden. Es ist beabsichtigt, die bestehenden Gebäude abzureißen und an der Straße An der Alster ein Büro- und Geschäftshaus neu zu errichten. An der Straße Koppel ist der Neubau eines Wohngebäudes geplant. Beide Gebäudekomplexe werden durch Tiefgaragen erschlossen.

Durch die direkte Nähe zur Außenalster ist eine hervorragende Naherholungsqualität gegeben. Zusätzlich bietet die unmittelbare Umgebung des Plangebiets (Lange Reihe, Stadtzentrum) zahlreiche kulturelle und gastronomische Angebote.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan St. Georg vom 14. Januar 1955 mit der Festsetzung als Wohngebiet und mit der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen. Bürogebäude sind derzeit nicht zulässig. Um die geplanten Vorhaben umsetzen zu können, ist eine Änderung

des bestehenden Bauplanungsrechts erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat zu diesem Zweck einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan ist über dem Plangebiet eine Richtfunktrasse dargestellt, die eine maximale Gebäudehöhe von ca. 158 m vorgibt.

3.1.2 Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „verdichteter Stadtraum“ dar. Diese Darstellung ist überlagert mit den milieübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, „Entwicklung des Landschaftsbildes“ und „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“. Teile des Plangebiets werden durch eine Landschaftsachse überlagert.

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

3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan St. Georg, erneut festgestellt am 14. Januar 1955, mit der Festsetzung Wohngebiet, drei Vollgeschosse.

3.1.4 Außenalster-Verordnung

Für das Plangebiet gilt die Außenalster-Verordnung vom 29. Mai 1953. Demnach sind alle Bauvorhaben so zu gestalten, dass sie mit den vorhandenen Bauten in der Architektur, in der Dachausbildung und in den verwandten Baustoffen zusammengehörige Gruppen bilden. Es sind nur helle Putz- oder helle Steinbauten zugelassen. Für Dächer, die von den Straßen- und Wasserflächen aus sichtbar sind, sind Kupfer, graue oder braune Pfannen oder Schiefer zu verwenden. Vorgärten sind parkartig zu gestalten; Grundstückseinfriedigungen dürfen nicht höher als 60 cm, Hecken nicht höher als 1 m sein.

3.1.5 Umweltprüfung

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

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490, 2491) oder nach Landesrecht unterliegen.

Da in einem früheren Verfahrensstand eine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Vorhabengebiet „Büro“ vorgesehen war, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls (UV-VP) nach Anlage 2 des UVPG durchgeführt und dokumentiert.

Danach wäre aufgrund überschlägiger Prüfung des Einzelfalls nach Einschätzung des Fachamts für Stadt- und Landschaftsplanung durch die Errichtung eines Hotels mit einer Bettenanzahl von insgesamt 100 oder mehr oder einer Gästezimmeranzahl von insgesamt 80 oder mehr nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich geworden; an der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB konnte festgehalten werden.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde entschieden, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im Bereich des Bebauungsplans St. Georg 45 auszuschließen. Demnach ergibt sich kein mögliches Vorhaben im Plangebiet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen könnte.

3.1.6 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.1.7 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. Juli 2016 (BGBl. I S.1666), zu beachten.

3.1.8 Altlastenverdachtsflächen

Für das Plangebiet ist im Altlastenhinweiskataster eine Fläche der Kategorie 8 (Tanktechnik vorhanden) verzeichnet. Der Bereich einer außer Betrieb genommenen Eigenverbrauchstankstelle im seitlichen Hinterhof ist mit Verbundsteinpflaster befestigt und wird derzeit als PKW-Stellfläche genutzt.

3.1.9 Denkmalschutz

Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung des Hamburgischen Denkmalgesetzes zum ipsa lege - Prinzip ist das bislang in der Liste der erkannten Baudenkmäler aufgeführte Gebäude An der Alster 42 als Denkmal eingetragen worden. Ein Erhalt des Denkmals wird jedoch nach Aussage des Denkmalschutzamtes aufgrund der mangelnden Überlieferungsqualität des Gebäudes nicht verfolgt; die Voraussetzungen für einen Abriss liegen vor, sofern eine fachliche denkmalrechtliche Dokumentation erfolgt ist.

In der Planung ist der Umgebungsschutz für das Haus „An der Alster 40“, bei dem es sich um ein eingetragenes Denkmal handelt, zu berücksichtigen.

3.2 Angaben zum Bestand

3.2.1 Lage / Anbindung

Das Plangebiet ist im Stadtteil St. Georg-Nord in unmittelbarer Nähe zur Alster gelegen.

Für den Individualverkehr ist die Erschließung über die Straßen An der Alster und Gurlittstraße/ Koppel gesichert. Darüber hinaus ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über zwei Schnellbahnhaltestellen am Hauptbahnhof und Lohmühlenstraße, die zwar nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen, aber fußläufig zu erreichen sind, sowie die Metrobuslinie 6 sichergestellt.

3.2.2 Gebäudebestand

Das Plangebiet wurde in den 1950er Jahren an der Straße An der Alster und an der Straße Koppel jeweils mit einem Büro- und Geschäftsgebäude bebaut und seither entsprechend gewerblich genutzt. Das Gebäude An der Alster 42 weist straßenseitig fünf Geschosse plus Staffelgeschoss und im rückwärtigen Bereich drei Geschosse plus Staffelgeschoss auf; die Gebäudetiefe beträgt ca. 50 m.

Das Gebäude an der Koppel ist straßenseitig dreigeschossig, im rückwärtigen Bereich lediglich eingeschossig ausgebildet; die Bebauungstiefe beträgt ca. 30 m.

3.2.3 Außenanlagen

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen beeinflusst. Es ist zu den Straßenseiten jeweils durch eine geschlossene Bebauung geprägt. Der Innenhofbereich und die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind durch oberirdische Stellplätze heute zu 92 % versiegelt, wobei der nördliche Grundstücksteil gepflastert und der zur Koppel orientierte Grundstücksteil vollständig asphaltiert ist. Zwischen der vorhandenen Stellplatzanlage und der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist eine kleinere Rasenfläche vorhanden. Der Anteil unversiegelter Grünflächen beträgt insgesamt nur rund 8 %.

Ortsbildprägend ist eine Ross-Kastanie im Westen des Plangebiets, an der Grenze zum Flurstück Nr. 941. Aus landschaftsplanerischer Sicht außerdem bedeutend sind eine vorhandene Baumreihe aus 11 Hainbuchen mit Stammdurchmessern von 13 – 45 cm und einem zweistämmigen Goldregen mit einem Stammdurchmesser von 13/14 cm entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie eine Baumreihe aus einem Bergahorn mit einem Stammdurchmesser von 46 cm, drei Hainbuchen mit Stammdurchmessern von 31 – 53 cm und einer strauchartigen Eibe an der südwestlichen Grundstücksgrenze.

Das Gelände steigt von 4,88 m über Normalnull (NN) an der Straße An der Alster auf 6,29 m über NN an der Koppel leicht an.

3.2.4 Technische Anlagen

Im Plangebiet befindet sich eine Netzstation der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH, die auch weiterhin für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt wird. In der Straßenverkehrsflächen an der Alster befindet sich ein 110 KV-Hochspannungserdkabel. Zudem verlaufen Fernwärmeleitungen der Vattenfall Europe Wärme AG durch das Plangebiet. Die Leitungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.2.5 Umgebung

Die unmittelbar angrenzende Bebauung besteht entlang der Straße An der Alster aus fünfgeschossigen Bürogebäuden im Westen und einer vier- bis fünfgeschossigen, leicht gegenüber der Straße zurückgesetzten Stadtvillen-Bebauung mit gemischter Büro- und Wohnnutzung im Osten. Die Straßen Koppel und Gurlittstraße sind überwiegend durch vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude geprägt.

Die Innenhöfe der westlich angrenzenden Grundstücke An der Alster sind vorwiegend durch versiegelte Stellplatzflächen gekennzeichnet, während die sich nordöstlich anschließenden Hofbereiche begrünt und zum Teil mit Bäumen bestanden sind.

Das weitere Umfeld des Plangebiets in St. Georg-Nord entspricht einem funktionsgemischten, innerstädtischen Quartier mit Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen. Nördlich und nordwestlich des Plangebiets erstreckt sich die Außenalster mit ihren öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen. In direkter Nachbarschaft befinden sich am Ufer der Alster sowohl ein Ruder- als auch ein Segelclub.

3.2.6 Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Vorhabengebiet „Büro“

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wegen der in der Nachbarschaft bestehenden Büro und Hotelnutzungen an der Straße an der Alster und aufgrund der langjährig ausgeübten und auch für die Zukunft beabsichtigten Nutzung als Standort für ein Büro- und Geschäftshaus wird der hier gelegene Teil des Plangebiets als Vorhabengebiet „Büro“ festgesetzt. Dieser Standort ist wegen der attraktiven Lage an der Alster und der guten Verkehrserschließung gut für Büronutzungen geeignet und entsprechend nachgefragt. Für Wohnnutzungen ist das Grundstück durch die vom Straßenverkehr ausgelösten Lärm- und Stickstoffimmissionen nur sehr eingeschränkt und nur in Teilbereichen geeignet. Insofern werden folgende zulässige Nutzungen in Form einer abschließenden Positivliste festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 2:

„Im Vorhabengebiet „Büro“ sind in den oberirdischen Geschossen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und ausnahmsweise Wohnungen zulässig. In den unterirdischen Geschossen sind Stellplätze sowie Abstell- und Technikräume allgemein zulässig. Darüber hinaus sind im Vorhabengebiet Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), allgemein zulässig.“

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen in Form einer abschließenden Positivliste ist notwendig, weil für das Vorhabengebiet „Büro“ nicht auf eines der in §§ 2 bis 11 BauNVO aufgeführten Baugebiete zurückgegriffen wird, sondern auf Grundlage von § 12 Absatz 3 BauGB ein Vorhabengebiet mit einem spezifischen Nutzungsspektrum definiert werden soll.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Hamburger Innenstadt an, welche im Flächennutzungsplan als Standort zur Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft mit hochwertigen und gut erreichbaren Arbeitsplätzen dargestellt ist.

Die Bebauung des Straßenzugs An der Alster ist aufgrund der herausgehobenen Lage an der Außenalster seit jeher durch besonders repräsentative Bauten geprägt, insbesondere durch Büro- oder Geschäftshäuser, Hotels oder gemischte Nutzungen aus Wohnen im Zusammenhang mit Büro- und Geschäftsnutzungen. Durch die Festsetzungen wird der herausgehobenen Belegenheit des Plangebiets sowie seiner besonderen Eigenart entsprochen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, werden gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ausschließlich diejenigen Vorhaben im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrags verpflichtet, vgl. § 2 Nummer 1:

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

Gemäß § 12 BauGB sind jedoch ein Wechsel des Vorhabenträgers und eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass zu einem späteren Zeitpunkt dadurch in dem als Vorhabengebiet „Büro“ festgesetzten Teil des Plangebiets auch ein anderes Vorhaben als das hier konkret geplante Büro- und Geschäftsgebäude zulässig wird. Aufgrund der besonderen Lage und Eigenart des Plangebiets werden beispielsweise eine Nutzung durch Schank- und Speisewirtschaften oder in geringem Maße ausnahmsweise auch Wohnnutzungen als denkbar und städtebaulich gebietsverträglich angesehen. Eine Andienung dieser Nutzungen wäre nur über die Straße An der Alster zulässig. Indem in der Planzeichnung eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3 m festgesetzt ist, ist auch eine Andienung der rückwärtigen Grundstücksbereiche nur für kleinere Lieferfahrzeuge möglich.

Eine weitere im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüfte Nutzungsart stellte ein Hotel (Beherbergungsbetrieb) dar. Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im Vorhabengebiet „Büro“ wurde nach der öffentlichen Auslegung jedoch wieder aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen herausgenommen, weil eine Realisierung konkret nicht geplant ist und die Festsetzung daher entbehrlich ist.

Einer allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzungen an der Straße An der Alster stehen die hohe Belastung durch Verkehrslärm und der ungünstige Grundstückszuschnitt entgegen. Durch den Zuschnitt des Grundstücks ist es schwierig, alle Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Des Weiteren ergeben sich aus der Lage und der Nachbarbebauung Belichtungsprobleme für Wohnnutzungen. Wohnnutzungen können daher nur in geringem Umfang als Ausnahme zugelassen werden. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Straße An der Alster müssen potenzielle Wohnnutzungen hinreichend gegenüber Verkehrslärmimmissionen geschützt werden. Daher wird festgesetzt, dass im Vorhabengebiet „Büro“ durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Ge-

bäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen, vgl. § 2 Nummer 4:

„Werden an Gebäudeseiten Pegel von 60 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) erreicht oder überschritten, sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Werden an Gebäudeseiten Pegel von 70 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Zusätzlich ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.“

Zu gesunden Wohnverhältnissen gehören auch qualitätvolle Außenwohnbereiche. Um einen hinreichenden Schutz von Balkonen und anderen Außenwohnbereichen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass im Vorhabengebiet „Büro“ für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen ist, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird, vgl. § 2 Nummer 5:

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

Um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, müssen ruhige Aufenthaltsräume sichergestellt werden. Es wird daher festgesetzt, dass im Vorhabengebiet „Büro“ die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen sind. Sofern dies nicht möglich ist, muss für diese Räume ein geeigneter Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden, vgl. § 2 Nummer 6:

„Im Vorhabengebiet „Büro“ sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an den Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“

Durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Straße An der Alster und die allgemein hohe Hintergrundbelastung ist eine hohe Luftschadstoffbelastung zu erwarten. Hierbei ist insbesondere der Schadstoff Stickstoffdioxid (NO₂) als kritisch einzuschätzen. In der gutachterlichen Praxis stellen sich aufgrund der konkreten Schadstoffsituation in städtischen Gebieten (Emissionen vorrangig aus dem Kfz-Verkehr, eng bebaute Straßenräume) bei NO₂ am ehesten Grenzwertüberschreitungen ein, während z. B. die Grenzwerte für Feinstäube (PM₁₀, PM_{2,5}) am selben Standort meistens eingehalten werden. Darüber hinaus zeigen detaillierte Luftschadstoffberechnungen in vergleichbaren Lagen (St. Pauli, HafenCity), dass entlang der Straßen in den unteren Geschossen (EG, 1.OG) die höchsten Schadstoffkonzentrationen auftreten und mit zunehmender Höhe deutlich absinken. Dies führt auch an stark belasteten Hauptverkehrsstraßen dazu, dass in den höheren Geschossen die Grenzwerte in der Regel eingehalten werden können.

Durch die vorliegende Planung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten. Da das Planungsziel vorwiegend bestandersetzende Neubauten vorsieht, werden keine neuen, bislang unbebauten Standorte erschlossen, die zur Entstehung zusätzlicher Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe führen könnten. Aufgrund von Luftschadstoffberechnungen für vergleichbare Standorte entlang dicht bebauter innenstadtnaher Straßenzüge kann die Einschätzung getroffen werden, dass im Plangebiet das Wohnen aufgrund der Belastung mit Luftschadstoffen a priori nicht ausgeschlossen werden muss. Dabei ist zu beachten, dass regelmäßig der Effekt auftritt, dass Immissionsgrenzwerte in den unteren Geschossen überschritten, aber in den oberen Geschossen eingehalten werden. In Kerngebieten mit Wohnnutzungsanteil stellt sich typischerweise eine vertikale Schichtung der unterschiedlichen Nutzungsarten ein, wobei die Wohnfunktion den oberen Geschosslagen vorbehalten bleibt.

Die genaue Lage potenzieller Wohnnutzungen steht im vorliegenden Fall jedoch noch nicht fest, da im Zuge des konkreten Vorhabens gar keine Wohnnutzungen im betroffenen Baugebiet „Vorhabengebiet Büro“ geplant sind. Aus diesem Grund erscheint es zielführender, die Untersuchungserfordernisse bei Luftschadstoffen jeweils für die konkrete horizontale und vertikale Lage eines neu beantragten Wohn- oder Aufenthaltsraums im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren festzulegen und untersuchen zu lassen. Für den Fall, dass der Jahresmittelgrenzwert der 39. BImSchV für NO₂ nicht eingehalten wird, ist die Wohnnutzung nicht zulässig. Für neue gewerbliche Aufenthaltsräume ist dann eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen. An dem Ort, an dem die Frischluft angesaugt wird, muss nachgewiesen werden, dass der Grenzwert für NO₂ eingehalten wird. Alternativ können spezielle Systeme zur vorherigen Filterung der Frischluft zum Einsatz kommen, vgl. § 2 Nummer 7:

„Entlang der Straße An der Alster ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen, wenn die vor den Fenstern der Aufenthaltsräume ermittelte Konzentration für Stickstoffdioxid (NO₂) über dem in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I. S. 1065), geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1489), aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt. In diesem Fall ist nachzuweisen, dass die Konzentration für NO₂ an dem Ort, an dem die Frischluft angesaugt wird, unter dem in der 39. BImSchV aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt. Alternativ sind geeignete Systeme zur Schadstofffilterung am Ort der Frischluftzufuhr zulässig. Entlang der Straße An der Alster sind Wohnungen nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die vor den Fenstern der Aufent-

haltsräume ermittelte Konzentration für NO₂ unter dem in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt.“

4.1.2 Städtebauliches Konzept / Gebäudehöhen

Das geplante Büro- und Geschäftsgebäude nimmt im Wesentlichen die Formensprache des bestehenden Bürogebäudes auf, welches sich durch eine straßenparallele Bebauung zur Straße An der Alster und einen in den Blockinnenbereich gerichteten Baukörper auszeichnet.

Zur Straße An der Alster ist ein sechsgeschossiger Neubau plus Staffelgeschoss geplant, der im Süden direkt an die Bestandsbebauung auf dem Flurstück Nr. 941 anschließt und sich in der Höhenentwicklung an den Trauf- und Dachhöhen dieser Bebauung orientiert. Als maximal zulässige Gebäudehöhe für den sechsgeschossigen Gebäudeteil werden 26 m üNN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 21,10 m über Gelände. Das Gebäude erhält ein zusätzliches Staffelgeschoss, das um 5 m zur Alsterseite gegenüber dem obersten Vollgeschoss zurückgesetzt wird. Eine derartige Rückstaffelung hat seine Vorbilder ebenfalls in der unmittelbaren Nachbarbebauung. Als maximal zulässige Gebäudehöhe für dieses Staffelgeschoss werden 30,50 m üNN festgesetzt. Das Gebäude erhält zum Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 1079) einen rund 0,4 m tiefen Erker als Auskragung in den oberen Geschossen. Dieser wird im Bebauungsplan durch eine Baulinie festgesetzt. Die Überbauung ist durch eine nachbarliche Vereinbarung gesichert.

Der Baukörper orientiert sich in seinen Ausmaßen an der Bestandsbebauung. Der hofseitige Seitenflügel weist eine Tiefe von ca. 54 m gemessen von der Straße An der Alster auf. Während die bestehende Bebauung an der Straße An der Alster Nr. 47 bis 42 weitgehend der Straßenflucht folgt, springt die Bestandsbebauung An der Alster Nr. 40 bis 34 ab Nr. 40 deutlich gegenüber dieser Flucht zurück. Der geplante Neubau des Büro- und Geschäftshauses vermittelt, wie bereits das heute bestehende Gebäude, zwischen den beiden Bebauungsreihen.

Um einen verträglichen Übergang zu der Bestandsbebauung des östlich angrenzenden Flurstücks Nr. 1079 (Denkmal An der Alster 40) zu erzielen, ist für den Neubau des Büro- und Geschäftshauses eine höhenmäßige Abstufung und ein Rücksprung der oberen Geschosse vorgesehen.

Der höhenmäßige Anschluss an der Traufe und am Staffelgeschoss zum Nachbargebäude An der Alster 44 wird durch einen Versatz in der Fassadenabwicklung sichergestellt.

Die genaue Abgrenzung und Höhenentwicklung der Abstufungen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Weiterhin wurden insbesondere auch Belange des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz Denkmal An der Alster 40) und die besonderen Anforderungen der privilegierten Lage an der Außenalster (Außenalsterverordnung und“ Leitlinien für die baulichen Gestaltung der Innenstadt“) berücksichtigt.

Zur Veranschaulichung der Sichtbeziehungen, insbesondere in Richtung St. Mariendom, wurde eine Simulation mit Blick vom gegenüberliegenden Alsterufer erstellt. Im direkten Vergleich von Bestand und zukünftiger Planung wurde deutlich, dass keine nennenswerte Erhöhung der Silhouette im Bereich An der Alster 42 stattfindet. Die Kirchtürme des St. Mariendoms werden nicht verdeckt. Hieraus wird ersichtlich, dass die geringfügige Höhendifferenz

allenfalls einen geringen Einfluss auf die Einsehbarkeit der Kirchtürme und der Alstersilhouette von der gegenüberliegenden Alsterseite ausübt, der jedoch nicht erheblich ist. Der Umgebungsschutz ist somit sichergestellt.

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden die nachbarlichen Belange und Interessen in Hinblick auf die Höhenentwicklung des Neubaus erörtert und anhand von Isometrien und Modellen geprüft, dass eine gute Belichtung und Belüftung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Weiterhin wurde eine Verschattungsuntersuchung angefertigt. Folgende Aussagen können auf Grundlage dieser Studie getroffen werden:

CVJM und An der Alster 39:

Durch das Bürogebäude wird das Gebäude des CVJM im Frühling lediglich am späten Nachmittag verschattet. Zur Hauptaufenthaltszeit der Kinder in der Kindertagesstätte vormittags und nachmittags entsteht keine zusätzliche Verschattung. Das benachbarte Grundstück An der Alster 39 erfährt im gleichen Zeitraum (später Nachmittag) im Gartenbereich eine geringfügige Mehrverschattung. Im Hochsommer findet auf dem Grundstück des CVJM eine geringe Mehrverschattung im Gartenbereich statt, die jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität erwarten lässt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in Teilbereichen eine Mehrverschattung stattfindet, die aber keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zur Folge hat. Im Ergebnis kann eine ausreichende Belichtung sichergestellt werden, nachteilige Verschattungen für angrenzende Grundstücke sind nicht erheblich und werden daher in der Abwägung als vertretbar angesehen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch notwendige technische Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungs- und Klimatechnik grundsätzlich nicht überschritten werden. Damit soll erreicht werden, dass sich die technischen Aufbauten in die Gesamtgestalt des Baukörpers durch eine gestalterische Zusammenfassung und Verkleidung einfügen. Insbesondere darf der Blick von der Straße An der Alster und der Außenalster aus durch eine verstreute und ungestaltete Anordnung technischer Elemente und Einrichtungen auf dem Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Aus den genannten Gründen wird die genaue Lage der Flächen, in denen Aufbauten für Nebenanlagen und Haustechnik zulässig sind, in der Planzeichnung abgegrenzt, vgl. auch § 2 Nummer 16:

„Im Vorhabengebiet „Büro“ sind Aufbauten für Haustechnik und Fahrstuhlüberfahrten nur innerhalb der mit „(C)“ und „(D)“ bezeichneten Flächen zulässig. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Innerhalb der Fläche „(C)“ darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Aufbauten für Haustechnik und Fahrstuhlüberfahrten nicht überschritten werden. Innerhalb der Fläche „(D)“ darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Aufbauten für Haustechnik und Fahrstuhlüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.“

Die hofseitig gelegene Fläche „(D)“ ist von der Alster nicht einsehbar. Aus diesem Grund ist es ausnahmsweise vertretbar, dass Aufbauten für Haustechnik und Fahrstuhlüberfahrten hier die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten dürfen. Indem die umgebenden Dachflächen intensiv begrünt werden, wird eine mögliche optische Beeinträchtigung abgemindert.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Vorhabengebiet „Büro“ werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsstätten üblichen Obergrenze, die Grundflächenzahl bleibt unterhalb der für diese Gebiete üblichen Obergrenze von 1,0. Insgesamt wird ein Maß der baulichen Nutzung erreicht, das im Bereich der für ein Gebiet mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsstätten üblichen baulichen Dichte liegt. Damit wird auch dem Gebot, gemäß § 1a BauGB entsprochen, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen.

Da von den bauordnungsrechtlich notwendigen/ nachzuweisenden Stellplätzen so viele wie möglich in der Tiefgarage bzw. unterirdisch untergebracht werden sollen, muss das Vorhabengebiet „Büro“ nahezu vollständig unterbaut werden. Zudem ist es erforderlich, dass zusätzliche oberirdische Stellplätze errichtet werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mit anzurechnen. Gleichzeitig darf die festgesetzte GRZ durch solche Anlagen regelhaft um 50%, bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8, überschritten werden. Da dies hier nicht ausreicht, wird festgesetzt, dass die GRZ für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO anzurechnenden Anlagen, also Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgaragen, im Vorhabengebiet „Büro“ bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf (vgl. § 2 Nummer 9). Die Flächen für oberirdische Stellplätze und die Flächen, die durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen, sind im Einzelnen räumlich abgegrenzt und zeichnerisch festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen, fast vollständigen Versiegelung des Hofbereichs führen diese Festsetzungen gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf dem Grundstück zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Als Minderungsmaßnahme ist geplant, Teilbereiche nicht zu unterbauen und intensiv zu bepflanzen, unterbaute, nicht überbaute Bereiche mit 50 cm bzw. 100 cm Substrat zu überdecken und mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen intensiv zu begrünen, die Stellplätze in Rasenfugenpflaster oder Rasengitterstein herzustellen, die Rosskastanie zu erhalten sowie die Dächer der Hochbauten zum Teil extensiv und intensiv zu begrünen. Im Vergleich zu der Bestandsituation ist dies eine deutliche Verbesserung.

4.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stellen Baukörperausweisungen im Sinne von § 6 Abs. 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), dar. Sie sind als zwingende Festsetzungen anzusehen.

Die städtebauliche Eigenart der Planung und die damit verbundene Dichte erfordern eine differenzierte Baukörperausweisung, um das räumliche Erscheinungsbild und die damit verbundenen besonderen Anforderungen, die sich insbesondere aus der Berücksichtigung nachbarlicher Belange, der Belichtung und Belüftung und aus den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben, planungsrechtlich zu sichern. Durch eine zusätzliche Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen über NN wird die Kubatur der Baukörper einschließlich der Abstufungen eindeutig festgesetzt.

Für die Bebauung wird keine Bauweise festgesetzt, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen eindeutig geregelt wird.

In § 2 Nummer 8 wird festgesetzt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der hierfür festgesetzten

Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind:

"Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."

Eine konkrete Abgrenzung der unterbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen ist erforderlich, um eine angemessene Freiflächengestaltung zu gewährleisten.

In § 2 Nummer 10 wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig ist. Damit soll eine architektonische Gliederung der Fassaden ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum bei der Grundrissgestaltung sowie bei der Planung möglicher notwendiger Schallschutzmaßnahmen eröffnet werden. An den zur Straße An der Alster gerichteten Fassaden sind aus gestalterischen Gründen Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker unzulässig, da die westlich an der Straße An der Alster angrenzende Bebauung durch Fassaden gekennzeichnet ist, die keine Vordächer, Balkone und Erker aufweist. Eine Ausnahme bildet ein rund 0,4 m tiefer Erker als Auskrugung in den oberen Geschossen über dem Nachbargrundstück Nr. 1079, der aus diesem Grunde im Bebauungsplan durch eine Baulinie gesondert festgesetzt wird. Die Überbauung ist durch eine nachbarliche Vereinbarung gesichert.

Ferner wird festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen nur bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig ist. Diese Beschränkung von Terrassen ist erforderlich, um einer größeren Versiegelung entgegenzuwirken und stattdessen eine Begrünung der Hofbereiche zu fördern.

4.2 Vorhabengebiet „Wohnen“

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

An der Straße An der Koppel ist nach Abbruch des bestehenden Bürogebäudes die Neuerichtung eines Wohngebäudes mit etwa 37 Wohneinheiten geplant. Die Nachbarschaft ist heute überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Der südöstliche Teil der Straße Koppel war in den Jahren 1979 bis 2002 Teil des städtebaulichen Sanierungsgebiets „St. Georg S1“. Ziele der Sanierung waren u.a die Schaffung zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsbedingungen, der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen urbanen Nutzungsmischung und die Mobilisierung bereits erschlossener Flächenpotenziale für Wohnungsneubau.

Die genannten Ziele haben auch nach Abschluss der Sanierung ihre Gültigkeit, insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach wie vor eine große Nachfrage nach zentral gelegenem, innerstädtischem Wohnraum in St. Georg besteht.

Im Durchführungsvertrag ist festgelegt worden, dass 80 % der Wohnfläche im Vorhabengebiet „Wohnen“ als Mietwohnungsbau im ersten Förderweg nach den Richtlinien der Investitions- und Förderbank realisiert werden muss. Damit kann ein Beitrag zur Bereitstellung bezahlbarem Wohnraum im Niedrigpreissegment geleistet werden.

Der zur Straße Koppel orientierte Teil des Plangebiets wird daher als Vorhabengebiet „Wohnen“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung passt sich das Plangebiet an die Nutzungsstruktur der angrenzenden Grundstücke an, so dass sich die Planung insgesamt harmonisch in ihr Umfeld einfügt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, werden gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ausschließlich diejenigen Vorhaben im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrags verpflichtet, vgl. § 2 Nummer 1.

Da Kellergeschosse im Geschosswohnungsbau in der Regel auch für die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume und zur Unterbringung technischer Anlagen genutzt werden, ist festgesetzt, dass in Untergeschossen neben Stellplätzen auch diese Funktionen bzw. Flächen zulässig sind, vgl. § 2 Nummer 3:

"Im Vorhabengebiet „Wohnen“ ist in den oberirdischen Geschossen nur Wohnen zulässig. In den unterirdischen Geschossen sind Stellplätze sowie Abstell- und Technikräume allgemein zulässig. Darüber hinaus sind im Vorhabengebiet Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO allgemein zulässig."

Um im Vorhabengebiet auch die Zulässigkeit erforderlicher Nebenanlagen entsprechend der in § 14 und § 23 Absatz 5 BauNVO für die Baugebiete eingeräumten Möglichkeit zu gewährleisten, wird dies in § 2 Nummer 3 geregelt. Dazu gehören beispielsweise auch ggf. erforderliche Anlagen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers. Diese können analog zu § 14 Absatz 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn im Rahmen des Einleitungsgeheimungsverfahrens mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung festgelegt wird, dass eine verzögerte Einleitung des anfallenden Regenwassers erforderlich ist.

4.2.2 Städtebauliches Konzept / Gebäudehöhen

Die geplanten Wohngebäude orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung in der Straße Koppel.

Zur Straße Koppel ist ein fünfgeschossiger Neubau geplant, der im Nordosten direkt an die Bestandsbebauung auf dem Flurstück Nr. 2071 anschließt. Als maximal zulässige Gebäudehöhe für den fünfgeschossigen Gebäudeteil werden 22,3 m üNN festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen absoluten Gebäudehöhe von ca. 16 m. Zur Auflockerung der Fassadenansicht zur Straße Koppel erhält der Baukörper in einem Teilbereich eine Rückstaffelung auf die Höhe von vier Vollgeschossen.

Das Gebäude erhält ein zusätzliches Staffelgeschoss, welches allseitig gegenüber dem obersten Vollgeschoss zurückgesetzt ist. Als maximal zulässige Gebäudehöhe für dieses Staffelgeschoss werden 24,5 m üNN festgesetzt.

An der Grenze zur benachbarten Bebauung auf dem Flurstück Nr. 2071 ist ein zweigeschossiger Gebäudeteil vorgesehen. Städtebaulich wird hier Bezug auf die benachbarten Grundstücke genommen, die ebenfalls eine Hofbebauung in zweiter Reihe aufweisen. Die Bebauungstiefe geht nicht über die der Nachbarbebauung hinaus; das Hauptgebäude bleibt in der Tiefe deutlich hinter der heute bestehenden Hofbebauung zurück.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die nachbarlichen Belange und Interessen in Hinblick auf die Höhenentwicklung des Neubaus erörtert und anhand von Isometrien und Modellen geprüft, dass eine gute Belichtung und Belüftung und damit gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Weiterhin wurde eine Verschattungsuntersuchung angefertigt. Folgende Aussagen können auf Grundlage dieser Studie getroffen werden:

Koppel 44 bis 66 ff.:

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Koppel 44 bis 66 ff) kann es lediglich in den sommerlichen Abendstunden (z.B. 15. Juli, 18 Uhr) zu einer geringfügigen Mehrverschattung durch das Neubauvorhaben an der Koppel kommen.

Koppel 53 ff.:

Für die sich nordöstlich anschließenden Gebäude an der Koppel ergeben sich im Frühjahr und im Sommer geringfügige Mehrverschattungen im Grenzbereich zum Neubauvorhaben, die hinnehmbar sind. Im Herbst (15. Oktober, 16 Uhr Referenz-Sonnenstand) ergibt sich ebenfalls eine geringfügige Mehrverschattung auf dem Grundstück Koppel 53, die durch den tiefen Sonnenstand zu dieser Jahres- und Uhrzeit begründet ist.

Gurlittstraße:

Die Grundstücke an der Gurlittstraße werden in den frühen Morgenstunden im Frühling und Sommer geringfügig verschattet. Betroffen sind lediglich in Teilen die Gartenbereiche der Grundstücke Gurlittstraße 19 bis 31. Die Mehrverschattung ist jedoch dahingehend verhältnismäßig, als dass in der Bestandsituation die genannten Grundstücke bereits durch den vorhandenen Baumbestand verschattet werden. Die Mehrverschattung kann daher in der Abwägung vernachlässigt werden.

CVJM und An der Alster 39:

Eine Veränderung der Verschattungssituation auf dem Grundstück des CVJM (Kindergarten, Flurstück 1079) durch den Neubau an der Koppel tritt nur in den Mittagsstunden im Herbst/Winter auf. Die Mehrverschattung beschränkt sich auf den südlichen Bereich des Grundstücks. Dadurch, dass die Verschattung lediglich in der kälteren Jahreszeit geringfügig zunimmt, kann davon ausgegangen werden, dass die übliche Gartennutzung nicht eingeschränkt wird.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in Teilbereichen eine Mehrverschattung stattfindet, die aber keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zur Folge hat. Im Ergebnis kann eine ausreichende Belichtung sichergestellt werden, nachteilige Verschattungen für angrenzende Grundstücke sind nicht erheblich und werden daher in der Abwägung als vertretbar angesehen.

Gegenüber den südwestlich angrenzenden Flurstücken der Gurlittstraße hält das Gebäude einen Grenzabstand von 2,5 m ein.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Vorhabengebiet „Wohnen“ werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich damit an dem für Wohngebiete üblichen Wert.

Bei der Geschossflächenzahl wird der für Wohngebiete übliche Wert von 1,2 überschritten. Diese Überschreitung wird in der Abwägung jedoch als städtebaulich vertretbar erachtet. Die hohe bauliche Dichte ist planerische Zielsetzung, da sie der zentralen Lage des Plangebiets entspricht und in der benachbarten Bestandsbebauung entsprechende Vorbilder findet. Sie ist zudem städtebaulich erforderlich,

da eine große Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen in zentralen Lagen mit guter Infrastruktur besteht; Angebote, die diese Nachfrage befriedigen, können der Abwanderung von Familien in das Umland entgegenwirken und so zum Erhalt von gemischten Bewohnerstrukturen beitragen,

um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung auch der Umgebung auswirken wird,

um die bauliche Nutzung in einem infrastrukturell gut erschlossenen Gebiet zu konzentrieren und so die vorhandenen, leistungsfähigen Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen,

um die städtebauliche Idee von flächensparendem Bauen zu verwirklichen und um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

Die mögliche Überschreitung wird zudem durch die bevorzugte Lage des Gebiets kompensiert, insbesondere durch die Freiflächenqualitäten in der Umgebung wie die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkanlagen und Erholungsflächen der Außenalster.

Im Plangebiet selbst erfolgt der Ausgleich durch

die Schaffung eines privaten Gartenbereichs (bisher: asphaltierte Parkplätze),

die Aufwertung der Außenanlagengestaltung und Aufenthaltsqualität durch die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,

die Begrünung der Vorgartenzone und eine Dachbegrünung der Wohngebäude.

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.

Da die notwendigen Stellplätze soweit wie möglich unterirdisch in Tiefgaragen nachgewiesen werden sollen, muss das Vorhabengebiet „Wohnen“ nahezu vollständig unterbaut werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mit anzurechnen. Gleichzeitig darf die festgesetzte GRZ durch solche Anlagen um 50%, bis zu einer Kapazitätsgrenze von 0,8, überschritten werden. Da dies hier nicht ausreicht, wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die GRZ für die nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden Anlagen bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden darf, vgl. § 2 Nummer 9:

„Im Vorhabengebiet „Büro“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, im Vorhabengebiet „Wohnen“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.“

Aufgrund der vorhandenen vollständigen Versiegelung des Hofbereichs führt diese Festsetzung gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf dem Grundstück zu keiner zusätzlichen

baulichen Ausnutzung. Als Minderungsmaßnahme ist geplant, die unterbauten Bereiche außerhalb der für oberirdische Stellplätze benötigten Bereiche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Damit kann sowohl gestalterisch als auch in Hinblick auf die lokalklimatischen Effekte eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation erzielt werden.

4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stellen Baukörperausweisungen im Sinne von § 6 Abs. 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) dar. Sie sind als zwingende Festsetzungen anzusehen.

Die städtebauliche Eigenart der Planung und die damit verbundene Dichte erfordern eine differenzierte Baukörperausweisung, um das räumliche Erscheinungsbild und die damit verbundenen besonderen Anforderungen, die sich insbesondere aus der Berücksichtigung nachbarlicher Belange, der Belichtung und Belüftung und aus den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben, planungsrechtlich zu sichern. Durch eine zusätzliche Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen über NN wird die Kubatur der Baukörper einschließlich der Abstufungen eindeutig festgesetzt. Für die Bebauung wird keine Bauweise festgesetzt, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen eindeutig geregelt wird.

In § 2 Nummer 8 wird festgesetzt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Eine konkrete Abgrenzung der unterbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen ist erforderlich, um eine angemessene Freiflächengestaltung zu gewährleisten.

In § 2 Nummer 10 wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig ist. Damit soll eine architektonische Gliederung der Fassaden ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum bei der Grundrissgestaltung sowie bei der Planung möglicher notwendiger Schallschutzmaßnahmen eröffnet werden, vgl. § 2 Nummer 10:

„Im Vorhabengebiet „Büro“ und im Vorhabengebiet „Wohnen“ ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig. An den zur Straße An der Alster gerichteten Fassaden sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker unzulässig. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen nur bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.“

Ferner wird festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen nur bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig ist. Diese Beschränkung von Terrassen ist erforderlich, um einer größeren Versiegelung entgegenzuwirken und stattdessen eine Begrünung der Hofbereiche zu fördern.

4.3 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze

Im Bebauungsplan wird die vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße An der Alster bestandsgemäß festgesetzt.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße Koppel wird um 0,5 m zu Lasten des Vorhabengebiets „Wohnen“ verbreitert, um die Situation für Fußgänger an dieser Stelle zu verbessern.

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

In den Straßen An der Alster und Koppel sind zusätzlich bereits im Bestand öffentliche Parkplätze vorhanden. Die Schaffung zusätzlicher Besucherparkplätze für das Vorhabengebiet „Wohnen“ ist nicht notwendig, da das Plangebiet zentral im Stadtteil St. Georg gelegen und gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist. Parkplätze für Besucher sollen im Vorhabengebiet „Büro“ oberirdisch hergestellt werden.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Fahrradstellplätze für das Vorhabengebiet „Büro“ sind im Grenzbereich zum Vorhabengebiet „Wohnen“ vorgesehen. Fahrradstellplätze für das Vorhabengebiet „Wohnen“ können im Vorgartenbereich an der Koppel und in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Um die Versiegelung so weit wie möglich zu minimieren, werden die Flächen, innerhalb derer eine Unterbauung mit Tiefgaragen zulässig ist, detailliert festgesetzt.

Wegen der beengten Grundstückssituation ist für die Tiefgaragen jeweils nur eine einspurige Rampe herstellbar. Da die Rampen jedoch erst mit einem gewissen Abstand zur öffentlichen Straße beginnen, sind ausreichende Aufstellflächen und Ausweichflächen gewährleistet, insbesondere auch vor dem öffentlichen Gehweg an der Straße An der Alster.

Da das an die Tiefgaragenabfahrt des Vorhabengebiets „Büro“ südwestlich angrenzende Nachbargrundstück ebenfalls gewerblich genutzt wird und im Hofbereich eigene Stellplatzanlagen angeordnet sind, ergeben sich keine Immissionskonflikte zwischen den benachbarten Nutzungen. In dem geplanten Vorhabengebiet „Wohnen“ an der Straße Koppel ist aus Sicht des Immissionsschutzes eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Während heute hier sämtliche Stellplätze oberirdisch angeordnet sind und auch oberirdisch über eine Zuwegung entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, in Nachbarschaft zu den Wohngärten Gurlittstraße, angefahren werden, wird der ruhende Verkehr zukünftig in einer Tiefgarage untergebracht.

Die Tiefgaragen des Baugebiets Vorhabengebiet „Büro“ und Vorhabengebiet „Wohnen“ werden für Kfz getrennt erschlossen. Das Vorhabengebiet „Büro“ wird von der Straße An der Alster aus erschlossen. Das Vorhabengebiet „Wohnen“ wird von der Straße Koppel aus erschlossen. Die Tiefgaragen besitzen lediglich einen Verbindungsgang für Fußgänger zur gemeinsamen Nutzung eines Fluchttreppenhauses im Hof.

Die Entlüftung der Tiefgaragen kann technisch so gestaltet und geführt werden, dass hierdurch keine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen zu erwarten ist.

Vorhabengebiet „Büro“

Im Vorhabengebiet „Büro“ können ca. 55 der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage des Bürogebäudes errichtet werden. Aufgrund der besonderen, beengten Grundstückssituation und des hohen Grundwasserstandes können weitere Stellplätze in der Tiefgarage nicht hergestellt werden.

Weitere 20 Stellplätze müssen daher oberirdisch hergestellt werden. Durch die Anlage von oberirdischen Stellplätzen sind negative Auswirkungen für die angrenzenden Wohnfunktionen nicht zu befürchten. Als Minderungsmaßnahme wird eine umfangreiche Eingrünung der Stellplätze im Hof festgesetzt. Durch die Wahl von Großsteinpflaster oder Rasengittersteinen als Belag sollen alle oberirdischen Stellplätze möglichst qualitativvoll und gegenüber der Nachbarschaft verträglich gestaltet werden.

Die Anlieferung des Vorhabengebiets „Büro“ kann nur direkt über die Straße An der Alster erfolgen. Indem in der Planzeichnung eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 3 m festgesetzt ist, ist für kleinere Fahrzeuge auch eine Andienung der rückwärtigen Grundstücksbereiche möglich.

Vorhabengebiet „Wohnen“

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der Art des Wohnungsbaus (überwiegend geförderter Mietwohnungsbau) ist davon auszugehen, dass nicht für jede Wohneinheit ein Stellplatz nachgefragt wird. Für das Wohngebäude an der Koppel sind deshalb rund 16 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

4.4 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollflächig versiegelt. Auch nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungskonzepts ist eine nahezu vollflächige Versiegelung des Plangebiets zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser soll den bestehenden Sielen in den umgebenden Straßen zugeführt werden. Als Maßnahme zur Minderung der Abflussmenge ist die teilweise Begrünung der unterbauten Grundstücksbereiche geplant, vgl. § 2 Nummer 14:

„Im Vorhabengebiet „Büro“ sind mindestens 10 vom Hundert der Flachdachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Mindestens 5 vom Hundert der genannten Dachflächen von Gebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“

Im Vorhabengebiet „Wohnen“ sind mindestens 45 vom Hundert der Flachdachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“

4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu

erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Absatz 2 Ziffer 4 BauGB).

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

Durch das geplante Vorhaben kann das im Landschaftsprogramm ausgewiesene Verbesserungsgebot *Entwicklungsbereich Naturhaushalt* nur bedingt durch die vorgesehene überwiegende Begrünung der unterbauten Grundstücksbereiche, die Begrünung und Bepflanzung der Vorgartenzone an der Koppel sowie die vorgesehene Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummer 14) erfüllt werden.

Zu einer Verbesserung der allgemeinen Freiraumversorgung im Stadtteil kann die Planung nicht beitragen, da keine öffentlichen Grün- oder Erholungsflächen neu ausgewiesen werden können. Durch eine Begrünung und Außenanlagengestaltung der Hofbereiche kann jedoch die Erholungsfunktion der Beschäftigten und Bewohner des Plangebiets verbessert werden.

Die ortsbildprägende Kastanie im Westen, an der Grenze zum Flurstück Nr. 941, wird durch ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. An der Straße Koppel werden zur Einfassung der Straße und zur Vorgartengestaltung zwei kleinkronige Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Der vorgeschriebene Stammumfang soll eine Mindestqualität bei der Pflanzung der beiden Bäume sichern, vgl. § 2 Nummer 11:

„Für den nach der Planzeichnung zu erhaltenden Baum ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Der Ersatzbaum muss einen Stammumfang von mindestens 30 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für die nach der Planzeichnung zu pflanzenden Bäume sind kleinkronige Bäume zu verwenden. Diese Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.“

Die vorhandenen Bäume an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken Flurstück Nr. 1079 und Nr. 941 können bei der Umsetzung des Vorhabens nicht erhalten werden, da im Zuge des Baus der Tiefgaragen ein umfangreicher Bodenaushub in diesen Bereichen erforderlich wird.

Um das heute gegebene grüne Erscheinungsbild des Hofbereichs in der Zukunft zu sichern, sollen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken Flurstück Nr. 1079 und Nr. 941 Neupflanzungen von Bäumen und Hecken erfolgen, vgl. § 2 Nummern 12:

„In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind jeweils mindestens fünf einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Flächen sind zudem flächig mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzten, wobei je m² Fläche ein Strauch zu pflanzen ist.“

Auf den Flurstücken Nr. 643, 645, 646 und 648 sind Bäume und Sträucher vorhanden, die mit ihren Kronen oder Wurzeln in Teilen auf das Vorhabengrundstück reichen können. Die Bebauung im Vorhabengebiet „Wohnen“ wird in der Ausführung so angepasst, dass eine Beeinträchtigung dieser Gehölze vermieden wird.

Die Tiefgaragen sollen in den Bereichen, die nicht für notwendige oberirdische Stellplätze, für Zufahrten und Wege benötigt werden, mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und begrünt werden, vgl. § 2 Nummer 15:

„Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Tiefgaragenflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Stellplätze sind mit einem vegetationsfähigen Aufbau herzustellen. In der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Vorhabengebiets „Wohnen“ muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus vollflächig mindestens 100 cm betragen.“

Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus soll in der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Vorhabengebiets „Wohnen“ flächig mindestens 100 cm betragen, um in Abgrenzung der offenen Stellplatzanlage des Vorhabengebiets „Büro“ von der privaten Grünflächen des Vorhabengebiets „Wohnen“ eine hochwertige Begrünung mit Bäumen und höheren Sträuchern zu ermöglichen. Sowohl im Hofbereich des Vorhabengebiets „Büro“ als auch in dem Gartenbereich des Vorhabengebiets „Wohnen“ wird eine qualitätvolle, grüne Außenanlagengestaltung angestrebt, die eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität gewährleistet, vgl. auch § 2 Nummer 13:

„In der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Vorhabengebiets „Wohnen“ sind mindestens fünf großkronige, einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Fläche ist zudem flächig mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wobei je m² Fläche ein Strauch zu pflanzen ist.“

4.6 Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wurde im September 2011 durch ein Fachgutachten eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung zu möglichen Vorkommen besonders geschützter und/oder streng geschützter Tierarten im Bereich des Plangebiets vorgenommen. Im Zuge einer weitergehenden Untersuchung im August 2012 wurden insbesondere mögliche Quartiere von Fledermäusen untersucht.

4.6.1 Gebietsbeschreibung und mögliche Vorkommen von geschützten Arten

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus modernen Verwaltungs- und Fabrikgebäuden und kleineren Parkplatz- und Wegeflächen. Ein kleiner Teil im Zentrum ist mit Bäumen bestanden und kleine parkartige Gebüsche sind vorhanden. Die bestehenden Bäume sind gepflegt, ohne Totholz und ohne erkennbare Höhlen. Die Gebüsche weisen keine Besonderheiten auf. Die Gebäude sind derzeit genutzt und gepflegt und weisen keinerlei erkennbare Löcher oder Lücken auf. In einer Begehung des Geländes wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Fledermäuse und Vögel von Bedeutung sein könnten. Es wurde das Statusquo-Potenzial abgeschätzt. Die Auswahl der potenziellen Arten erfolgte einerseits nach ihren

Lebensraumsprüchen - ob die Habitate geeignet erscheinen - und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung im Raum Hamburg - St. - Georg. Das Vorhabengebiet wurde daher auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln untersucht.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurde keine Baumhöhle gefunden. Die Bäume sind entweder zu jung und deren Stämme zu schmal, so dass dort Sommerquartiere von Baumhöhlen bewohnenden Arten nicht vorkommen können, oder im Sinne der Verkehrssicherungspflicht gepflegt, so dass anbrüchige Stellen mit nennenswerten Höhlen nicht vorkommen. Selbst Tagesverstecke in Spalten und Rissen sind nur in sehr geringem Maße möglich. Am ehesten können Tagesverstecke in der großen Rosskastanie an der südlichen Grenze vorhanden sein. Diese bleibt in der Planung jedoch erhalten. Wochenstuben- oder Winterquartiere sind nicht zu erwarten. Die Gebäude sind nicht für größere Fledermausquartiere geeignet. Es bestehen keine Nischen oder Spalten, in denen Wochenstuben oder andere Quartiere – abgesehen von Tagesverstecken - möglich wären. Hinsichtlich der Jalousienkästen sind solche Tagesverstecke nicht völlig ausgeschlossen. Die Suche ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Die Gehölze sind insgesamt nicht umfangreich genug, um als potenzielles Jagdgebiet mittlerer Bedeutung eingestuft zu werden.

Das Untersuchungsgebiet besitzt somit kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere, da die Bäume zu jung sind oder keine Höhlen aufweisen. Die Gebäude haben keine besonderen Nischen und Höhlungen, die als besonderes Quartier - abgesehen von potenziellen Tagesverstecken - in Frage kommen. Solche Tagesverstecke gelten jedoch nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Es sind somit keine Lebensstätten von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, also Fledermäusen, zu erwarten. Die Gehölze des Untersuchungsgebiets haben als Jagdhabitat für Fledermäuse potenziell geringe Bedeutung. Die Bedeutung des Blockinnenbereichs als windgeschützter Bereich und Nahrungsraum für Fledermäuse bleibt erhalten.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass fünf Fledermauseinbausteine in die neuen Fassaden integriert werden. Damit wird laut gutachterlicher Empfehlung dem nicht völlig auszuschließenden Potenzial von einzelnen Tagesverstecken für Fledermäuse Rechnung getragen.

Brutvögel

Insgesamt besteht ein Potenzial für 18 Arten. Alle Arten brüten potenziell in den Gehölzen. Ihre Reviere erstrecken sich aus dem Untersuchungsgebiet heraus in benachbarte Gehölz- und Gartenbereiche. Höhlenbrüter finden in den Gehölzen des Untersuchungsgebiets keine potenziellen Nistmöglichkeiten, weil Höhlen fehlen. Die werden daher als potenzielle Nahrungsgäste aufgeführt. Es sind lediglich die relativ anspruchslosen Blau- und Kohlmeisen zu erwarten, die in künstlichen Nisthilfen verbreitet brüten. Die Gebäude weisen keine Nischen für an Gebäuden brütende Vogelarten auf. Es wurden auch keine diesbezüglichen Spuren gefunden. Mauersegler, Hausrotschwanz oder Schwalben kommen nicht vor.

Es kommen potenziell keine Vogelarten vor, die nach Roter Liste Hamburgs oder Deutschlands gefährdet oder auf der Vorwarnliste verzeichnet sind. Alle hier potenziell vorkommen-

den Arten gehören zu den in letzter Zeit in Hamburg zunehmenden Arten. Arten, deren Vorkommen in Hamburg rückläufig sind, kommen im Vorhabengebiet potenziell nicht vor. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten besonders geschützt.

4.6.2 Mögliche Auswirkungen der Planung

Im Ergebnis stellt das Plangebiet kein besonderes Potenzial für Fledermäuse oder nach Roter Liste Hamburgs oder Deutschlands geführter Vogelarten dar. Auch konnten keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden.

Durch den Verlust von Gehölzen und Einzelbäumen im Plangebiet verlieren die vorkommenden Tierarten einen Teil ihres potentiellen Lebensraumes bzw. Jagdreviers. Sie können jedoch auf benachbarte Biotope ausweichen, so dass hieraus keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das Vorhaben wirkt sich nur geringfügig auf die potenziell vorkommenden Arten aus. Das Ausweichen von Brutvögeln auf benachbarte Biotope, auch langfristig, ist möglich, da nur ein kleiner Teil des Reviers verloren geht (ca. 0,6 ha). Alle Vogelarten können ausweichen, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Alle betroffenen Arten sind ungefährdete Arten. Unter der Voraussetzung, dass Bäume während des Sommers (März bis September) nicht gefällt werden bzw. dass durch eine Überprüfung kurz vor der Fällung der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel dort aktuell brüten, ist aus den vorgenannten Gründen ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Fledermäuse haben potenziell keine besonderen Quartiere in den Bäumen oder Gebäuden. Einzelne Tagesverstecke können dennoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Dies gilt jedoch für nahezu jedes Gebäude in der Stadt. Für Fledermäuse kommt es zu einer graduellen Verminderung der „Nahrungsproduktion“. Sie können als Nahrungsgäste ebenfalls auf andere Bereiche ausweichen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten, da die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Die Abrissarbeiten sind gemäß gutachterlicher Aussage von einer fachkundigen Biologin (Fledermäuse) zu begleiten, damit bei Auftreten von Fledermäusen artenschutzrechtlich reagiert werden kann.

Zur Förderung der Fledermausfauna wurde in den Durchführungsvertrag die Verpflichtung aufgenommen, in der Bauausführung 5 Fledermauseinbausteine in den Fassaden zu berücksichtigen.

4.7 Denkmalschutz

Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung des Hamburgischen Denkmalgesetzes zum ipsa lege - Prinzip ist das bislang in der Liste der erkannten Baudenkmäler aufgeführte Gebäude An der Alster 42 als Denkmal eingetragen worden. Ein Erhalt des Denkmals wird jedoch nach Aussage des Denkmalschutzamtes aufgrund der mangelnden Überlieferungsqualität des Gebäudes nicht verfolgt; die Voraussetzungen für einen Abriss liegen vor, sofern eine fachliche denkmalrechtliche Dokumentation erfolgt ist.

In der Planung ist der Umgebungsschutz für das Haus „An der Alster 40“, bei dem es sich um ein eingetragenes Denkmal handelt, zu berücksichtigen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan St. Georg 45 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

6 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan St. Georg in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955.

7 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 4.500 m² groß.

Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flurstücke umfassen etwa 617 m² und befinden sich größtenteils bereits im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg; die Erweiterungsfläche der Straße Koppel wird kosten- und lastenfrei an die Freie und Hansestadt Hamburg übereignet. Die Kosten für die Herstellung trägt der Vorhabenträger. Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Planung keine weiteren Kosten.