

**Begründung**

**zum**

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**St. Pauli 44**



## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Karte für den Arten- und Biotopschutz ...	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>5</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.2.2	Umweltprüfung.....	5
3.2.3	Durchführungsvertrag .....	5
3.2.4	Denkmalschutz .....	5
3.2.5	Kampfmittelverdachtsflächen .....	5
3.2.6	Baumschutz .....	5
<b>3.3</b>	<b>Andere planerisch beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>6</b>
3.3.1	Wettbewerbsverfahren .....	6
3.3.2	Verschattungsstudie .....	6
3.3.3	Verkehrliche Nachweise.....	6
3.3.4	Lärmtechnische Untersuchung.....	6
3.3.5	Windkanaluntersuchung.....	6
3.3.6	Baumgutachten.....	6
3.3.7	Faunistische Untersuchung.....	6
<b>3.4</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Kerngebiet</b> .....	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>14</b>
<b>4.4</b>	<b>Erschließung, Straßenverkehrsflächen, öffentliche Zugänglichkeit</b> .....	<b>17</b>
<b>4.5</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>4.6</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>22</b>
<b>4.7</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> .....	<b>22</b>
4.7.1	Baum- und Landschaftsschutz .....	22
4.7.2	Begrünungsmaßnahmen.....	22
4.7.3	Fledermäuse und Gebäude bewohnende Vogelarten .....	23
<b>4.8</b>	<b>Erkanntes Denkmal</b> .....	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b> .....	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>24</b>
<b>7.1</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>24</b>
<b>7.2</b>	<b>Kostenangaben</b> .....	<b>24</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Das Planverfahren wurde vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB vom 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet. Außerdem ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB anzuwenden sind.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 01 vom 13. Januar 2010 (Amtl. Anz. S. 135) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13.03.2009 und 22.01.2010 (Amtl. Anz., 2009, S. 495 und 2010, S. 135) stattgefunden.

Zwischenzeitlich wurde das geplante Vorhaben fertiggestellt. Die nachfolgende Begründung bezieht sich auf den Sachstand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Erreichung der Vorweggenehmigungsreife. Es wurde geprüft, ob auf Basis von Gesetzesänderungen weitere abwägungserhebliche Änderungen bis zur Feststellung eingetreten sind. Dies ist nicht der Fall.

## **2 Anlass der Planung**

Das Grundstück Reeperbahn 1/Zirkusweg 20 (Flurstück 595) soll einer der Lage am Eingangsbereich zu Hamburgs prominenter Amüsiermeile angemessenen baulichen Nutzung zugeführt werden. Ein Vorhabenträger plant auf der etwa 5.400 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche im vorderen Grundstücksbereich die Errichtung eines Bürogebäudes und im rückwärtigen Grundstücksbereich die Errichtung eines Hotels. Das vorliegende Bauungskonzept basiert auf einem im Jahr 2003 durchgeführten Wettbewerbsverfahren.

Da die Realisierung des Konzepts nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, der nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485,) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar.

Das Beiblatt zum Flächennutzungsplan stellt als nachrichtliche Übernahme eine das Plangebiet tangierende Richtfunktrasse (Hamburg 360) dar, welche die maximal zulässige Bauhöhe auf 151 m bzw. 165 m über Normal-Null begrenzt (vertikal in Nordostrichtung fallend).

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Karte für den Arten- und Biotopschutz**

Das - Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Diese Darstellung ist überlagert mit der milieuebergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Natur-

haushalt“. Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dar.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan St. Pauli 39/Neustadt 38 vom 07. Dezember 1994 (HmbGVBl. S. 357).

Der Bebauungsplan St. Pauli 39/Neustadt 38 setzt für das Grundstück Reeperbahn 1/Zirkusweg 20 Kerngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 und einer zulässigen Geschossflächenzahl von 29.500 m<sup>2</sup> fest. Zudem wird durch eine Baukörperfestsetzung eine vier- bis achtgeschossige Blockrandbebauung festgeschrieben, die am Zirkusweg durch ein ovales Hochhaus städtebaulich akzentuiert wird. Der Blockinnenbereich darf eingeschossig überbaut werden.

### **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.

Eine für das Hotel durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

### **3.2.3 Durchführungsvertrag**

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 21.06.2010 ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen.

### **3.2.4 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich im öffentlichen Straßenraum der Reeperbahn eine Litfaßsäule, die aus dem Jahre 1900 stammt. Bei dieser Litfaßsäule handelt es sich gemäß § 6 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142).

### **3.2.5 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.

### **3.2.6 Baumschutz**

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

### **3.3      Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **3.3.1      Wettbewerbsverfahren**

Im Jahr 2003 wurde im Vorwege des Bebauungsplanverfahrens ein Wettbewerbsverfahren mit fünf eingeladenen Architekturbüros zur Entwicklung von hoch- und städtebaulichen Alternativen durchgeführt. Der mit dem ersten Preis prämierte Entwurf bildet die Basis für das vorliegende Bebauungskonzept.

#### **3.3.2      Verschattungsstudie**

Im Januar 2009 wurde die mit dem Bebauungsplan veränderte Besonnungssituation für die bestehende Bebauung ermittelt.

#### **3.3.3      Verkehrliche Nachweise**

Im September 2008 ist ein verkehrlicher Nachweis über die Abwickelbarkeit der in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Verkehrsbelastung erbracht worden.

#### **3.3.4      Lärmtechnische Untersuchung**

Im März 2008 ist die in Folge der Planung im Umfeld des Plangebiets zu erwartende Zunahme der Verkehrslärmbelastung und die vom Vorhaben ausgehende Gewerbelärmbelastung ermittelt worden. Die lärmtechnische Untersuchung wurde im April 2010 aufgrund der mittlerweile erfolgten Konkretisierung und Weiterentwicklung des Vorhabens aktualisiert.

#### **3.3.5      Windkanaluntersuchung**

Im Dezember 2008 wurde vor dem Hintergrund der geplanten Hochhausbebauung gutachterlich ermittelt, welcher Windkomfort im bodennahen Bereich des Plangebiets erwartet werden kann. Ergänzend wurde im August 2009 untersucht, inwieweit der Windkomfort im näheren Umgebungsbereich durch den Bau des geplanten Hochhauses beeinflusst wird.

#### **3.3.6      Baumgutachten**

Im Januar 2009 wurde der im Plangebiet befindliche Baumbestand aufgenommen und durch einen Gutachter bewertet. Im März 2009 wurde für die im Nordosten des Plangebiets befindliche und mittlerweile gefällte Platane eine gesonderte Wurzelerkundung vorgenommen.

#### **3.3.7      Faunistische Untersuchung**

Im Januar, April und Mai 2009 erfolgten im Gebäudebestand des Plangebiets eine Winter-, Tages- und Wochenstubenquartierssuche für Fledermäuse und eine Suche nach Gebäude bewohnende Vogelarten.

### **3.4      Angaben zum Bestand**

Das Grundstück liegt im Bezirk Hamburg-Mitte, im Stadtteil St. Pauli an der Nahtstelle zwischen Innenstadt und der historisch gewachsenen Vorstadt St. Pauli.

Bis zum Beginn der Abrissarbeiten Mitte 2009 befand sich auf dem Grundstück Reeperbahn 1/Zirkusweg 20 eine bis zu zweigeschossige Bebauung, deren Erdgeschoss entlang der Reeperbahn partiell als Luftgeschoss ausgebildet war. Entlang der Reeperbahn boten vier Vitrinen Ausstellungsflächen für eine Warenpräsentation. Während die Fassade zur Reeperbahn entsprechend der ehemaligen Gastronomienutzung durch großzügige Glasflächen geprägt war, wies der rückwärtige Gebäudeteil, der in der Vergangenheit ein Parkhaus beherbergte, ungestaltete Betonflächen auf.

Im südlichen Bereich des Grundstücks befand sich eine Werkstattgarage. In dem Gebäudekomplex war bis vor kurzem ein Musikclub ansässig.

Im Straßenraum der Reeperbahn befindet sich eine historische Litfaßsäule, die als Denkmal erkannt ist (vgl. Ziffer 3.2.3 und Ziffer 4.8).

Auf dem zu knapp 90% versiegelten bzw. überbauten Vorhabengrundstück waren bis zum Beginn der Abrissarbeiten Mitte 2009 lediglich 610 m<sup>2</sup> begrünte Flächen in Form kleinteiliger Ziergebüsch-, Zierhecken-, Scherrasen- und Ruderalvegetation mit eher geringer ökologischer Wertigkeit vorhanden. Bäume waren nur entlang der östlichen Grundstücksgrenze und im Südwesten vorhanden. Hervorzuheben war die raumprägende Platane im Nordosten. Allerdings wurde dieser mittlerweile gefällte Baum bereits vor einigen Jahren Richtung Reeperbahn gekappt. Dadurch war dessen Habitus stark beeinträchtigt und die Krone deutlich einseitig ausgebildet. Zudem stand der Baum auf einer Betonplatte, wodurch die Durchwurzelung tieferer Schichten begrenzt war. Es bestand die Gefahr, dass der Baum nicht mehr ausreichend standsicher war. Des Weiteren standen vor Beginn der Abrissarbeiten auf dem Vorhabengrundstück elf bedingt erhaltenswerte bis nicht erhaltenswerte Bäume (Ahorn), die sich überwiegend von selbst angesiedelt hatten. Die in die nordöstliche Grundstücksbegrünung einbezogene, etwa 190 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche des Zirkuswegs wies neben einer dichten, etwa 1,5 m hohen Zierstrauchhecke weitere zehn nicht erhaltenswerte Bäume und Einzelsträucher auf (acht Ahorne, eine Birke, ein Weißdorn, eine Hasel), die sich ebenfalls überwiegend von selbst angesiedelt hatten. Der Baumbestand im direkten Umfeld der Vorhabenfläche umfasst angrenzend im öffentlichen Straßenraum der Kastanienallee, des Zirkuswegs und der Reeperbahn Straßenbaumreihen aus insgesamt 21 Linden und zwei Ahornen. In der Straße Beim Trichter befindet sich bis auf einen Ahorn im Südwesten des Vorhabengrundstücks und vier Kugel-Robinien direkt am Operettenhaus kein Begleitgrün.

Die Erschließung des Plangebiets für den Kfz-Verkehr erfolgt derzeit über den Zirkusweg und die Straße Beim Trichter. Das Plangebiet ist über den Millerntorplatz an das Hamburger Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Durch die dort gelegene U-Bahnhaltestelle St. Pauli (Linie U3) ist zudem eine überdurchschnittlich gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Westlich des Plangebiets befinden sich das Operettenhaus und der Spielbudenplatz. Südwestlich, entlang der Kastanienallee, schließt eine Wohnbebauung vorwiegend aus der Gründer- und Nachkriegszeit an. Nördlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Reeperbahn, befindet sich zwischen Millerntorplatz und der Kleinen Seilerstraße ein fünf- bis elfgeschossiger Gebäudekomplex, der überwiegend als Bürogebäude mit ergänzenden Ladengeschäften und Gastronomieflächen im Erdgeschoss dient. Der Hochpunkt dieser Bebauung liegt am Millerntorplatz, während die Reeperbahn durch eine den baulichen Maßstab der Nachbarschaft aufnehmende fünfgeschossige Bebauung flankiert wird. Die Reeperbahn wird durch Gastronomie, kulturelle Einrichtungen, einige Ladengeschäfte und Betriebe des sog. Rotlichtmilieus geprägt.

Östlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite des Zirkuswegs, befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz, die zum erweiterten Bereich des ehemaligen Wallrings zählt. Die Grünfläche wird durch einen üppigen, teilweise alten und wertvollen Baumbestand mit zum Teil dichter Strauchschicht geprägt. Im Südosten befindet sich eine Seniorenwohnanlage. Südlich des Plangebiets läuft der Zirkusweg auf das sog. Bavariaquartier zu. Hier ist zwischen der Bernhard-Nocht-Straße und der Hopfenstraße auf dem ehemaligen Werksgelände der Bavaria-Brauerei ein funktionsgemischtes, verdichtetes Quartier mit Büro-, Hotel- und Wohnnutzung entstanden.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Kerngebiet**

Das Bebauungskonzept für das Grundstück Reeperbahn 1/Zirkusweg 20 ist Ergebnis eines im Februar 2003 ausgelobten beschränkt offenen, anonymen, einstufigen hochbaulichen Realisierungswettbewerbs. Es sieht an der Reeperbahn zwei durch einen Erschließungskern verbundene, versetzt zueinander ausgerichtete 22- bzw. 24-geschossige Baukörper vor. Die Hochhaustürme werden durch abgeknickte Kubaturen städtebaulich betont. Sie sollen überwiegend einer Büronutzung dienen. Der Vorhabenträger wird einen Teil der Büroflächen selbst nutzen. Im Erdgeschoss der Bürotürme sollen publikumswirksame Nutzungen angesiedelt werden, die dem Standort an Hamburgs prominenter Amüsiermeile gerecht werden sollen (z.B. Gastronomie, Entertainment, Tourismus etc.). Die Endetage des 24-geschossigen südlichen Turmes soll als Gastronomienutzung der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich entsteht ein achtgeschossiger Baukörper, der eine Hotelnutzung aufnehmen soll (3- bis 4-Sterne). Während entlang der Straße Beim Trichter durch die Gebäudekonfiguration eine bauliche Kante ausgebildet wird, öffnet sich die Bebauung zu den ehemaligen Wallanlagen (Zirkusweg). Zusätzlich ist geplant, den im Plangebiet bis vor kurzem vorhandenen Musikclub im Erdgeschoss (Café für Tagesbetrieb, Ticket-Counter und Garderobe) sowie in den Untergeschossen des nördlichen Hochhauses (Räume für laute Musik-Veranstaltungen mit Nebenflächen) unterzubringen.

Das Plangebiet ist durch eine urbane innerstädtische, zentrale und gut erschlossene Lage gekennzeichnet und weist in seinem Umfeld die Besonderheiten eines deutschlandweit bekannten Vergnügungsviertels auf. Das Kerngebiet steht mit den geplanten Nutzungen zum einen in einem funktionalen Zusammenhang mit den zahlreichen Schank- und Speisewirtschaften und den Vergnügungsstätten der Umgebung, die ein wesentlicher Bestandteil des Vergnügungsviertels rund um die Reeperbahn sind. Zum anderen ist die Fläche aufgrund ihrer zentralen und durch den ÖPNV gut erschlossenen Lage ein geeigneter Standort für Büronutzungen. Die Planung ist daher angesichts der citynahen Lage im unmittelbaren Umfeld zu den Büroflächen im Bavaria-Quartier und am Millerntorplatz sowie in der Nähe der Bürostandorte an der Ludwig-Erhard-Straße und der Willy-Brandt-Straße sinnvoll, um Synergieeffekte zu erzeugen. Andererseits besteht angesichts der Randlage entlang der Reeperbahn nicht die Gefahr, dass der Charakter der Amüsiermeile negativ beeinträchtigt werden könnte.

Die übrigen angestrebten Nutzungen für die Erdgeschoss-Zone, wie z.B. Gastronomie-, Entertainment- bzw. Tourismus-Einrichtungen, sollen zur lebendigen Qualität beitragen und unmittelbar das vorhandene Angebot an der Reeperbahn und in den angrenzenden Nebenstraßen in qualitativ hochwertiger Weise ergänzen. Hervorzuheben ist hier, einem bis vor kurzem an diesem Standort etablierten Musikclub in den Untergeschossen neue Räumlichkeiten anzubieten. Sie sorgen dafür, dass das Bauvorhaben zu einem organischen Bestandteil des Quartiers werden kann. Insbesondere die Ausdehnung dieser öffentlich zugänglichen Nutzungen in das oberste Geschoss des südlichen Turms verfolgt das Ziel, die Besonderheiten des Ortes am Schnittpunkt zwischen Innenstadt, Hafen und St. Pauli allgemein erlebbar zu machen. Das geplante Hotel kann zusätzliche Frequenz für St. Pauli generieren.

Um die vorgesehenen und städtebaulich gewünschten Nutzungen zu ermöglichen, wird für das Flurstück 595 eine Nutzung als Kerngebiet festgesetzt. Um angesichts des umfassenden Nutzungsspektrums, das in einem Kerngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, die Realisierung des zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens abzusichern und den rechtlichen Anforderungen des § 12 Abs. 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

*Im Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen 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 folglich detailliertere Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen. Es wird festgelegt, dass

- im Erdgeschoss des Hochhauses und in der Endetage des Südturms eine Gastronomienutzung,
  - in der westlichen Teilfläche des Nordturms sowie in den nordwestlichen Teilflächen der drei Untergeschosse (teilweise unterhalb des Nordturms, überwiegend jedoch unterhalb der westlich an das Hochhaus angrenzenden Freiflächen gelegen) eine Nutzung durch einen Musikclub und
  - auf den übrigen Flächen des Hochhauses eine Büronutzung sowie
  - in dem südlich des Hochhauses platzierten Gebäudes eine Hotelnutzung
- vorgesehen ist.

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

Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wie sie auch im Vorhaben- und Erschließungsplan angegeben ist, wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum: Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Projektgebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Auf lange Sicht können lediglich Tankstellen kategorisch als Nutzung ausgeschlossen werden. Daher trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*Im Kerngebiet sind großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der am 22. April 1993 geltenden Fassung (BGBl. I S. 466, 479) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).*

Mit dem Ausschluss von Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern soll vor allem dem besonderen Gestaltungsanspruch des Kerngebiets und dem Schutz der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzung vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen Rechnung getragen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird davon nicht beeinflusst und wird weiterhin gewahrt.

Ferner ist großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO unzulässig. Großflächiger Einzelhandel ließe im nahen Umfeld des Plangebiets eine unverträgliche Beeinträchtigung der Wohnruhe und nicht mehr abwickelbaren Zielverkehr erwarten. Die Zweckbestimmung des Kerngebiets wird dabei nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet im Zusammenhang mit der Kerngebietsnutzung entlang der Reeperbahn und als dessen Bestandteil angesehen werden kann. Gem. § 7 III Nr. 1 BauNVO sind Tankstellen ohnehin nur ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und Tankstellen

nimmt dem Kerngebiet nicht seinen typischen Charakter. Hierfür maßgebliche andere Nutzungsarten bleiben weiterhin zulässig.

Darüber hinausgehend ist ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer des Bebauungsplans eine genauere Festschreibung der Nutzungszusammensetzung innerhalb der Gebäude erforderlich macht, 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 im Einvernehmen mit der Freien und Hansestadt Hamburg flexibel durch präzisierende Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt werden kann.

#### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Generell erfolgt für die Bebauung innerhalb des Plangebiets keine Festsetzung der Bauweise, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt wird. Die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe (siehe unten) sichert in Verbindung mit den getroffenen Baukörperfestsetzungen die Umsetzung des planerisch gewünschten städtebaulichen Konzepts.

Das Plangebiet liegt in einer städtebaulich exponierten Lage an der Nahtstelle zwischen der Innenstadt und der historischen Vorstadt St. Pauli und markiert den Eingang zur Amüsiermeile Reeperbahn. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf „Tanzende Türme“ reagiert auf diese besondere Situation durch die Ausbildung von zwei geknickten Baukörpern, die durch die Ausgestaltung ihrer Kubatur scheinbar tanzen und so als Landmarke am Eingangsbereich der Reeperbahn wahrgenommen werden.

Die städtebauliche Eigenart der Planung im Plangebiet und die gewünschte hohe bauliche Dichte der Bebauung erfordern eine Baukörperausweisung, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass sie die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses weitgehend sichern und die städtebauliche Idee, der eine Bezugnahme zum Charakter des Ortes durch das „Tanzen“ der Türme zugrunde liegt, unterstützt wird.

Es werden versetzte Baufelder für die Baukörper Hotel, Südturm und Nordturm festgelegt, die mit spitzen und stumpfen Winkeln sehr eng der bewegten Form der Gebäude des weiterentwickelten Wettbewerbsbeitrags folgen. Die Lage und der Zuschnitt der Baufelder unterstützen des Weiteren die Idee, in Richtung des Spielbudenplatzes und der Straße Beim Trichter eine relativ klare Raumkante auszubilden, während sich das Ensemble zum Park in den ehemaligen Wallanlagen öffnet.

Allerdings können die für die Hochhäuser getroffenen Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit jeweils über Normal-Null festgesetzten, als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhen die Umsetzung des auf dem mit dem ersten Preis prämierten Beitrag eines Wettbewerbsverfahrens basierenden städtebaulichen Konzepts lediglich in seinen Grundzügen sicherstellen. Die besondere Eigenart der Gebäudekubatur des Hochhauses ist kaum über Baugrenzen oder textliche Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Die für das Hochhaus ausgewiesene überbaubare Fläche entspricht der Projektion des Gebäudes von oben über alle Geschosse. Die genaue Form der Gebäude mit z.B. Angaben zu den Winkeln der Knicke wird daher im Durchführungsvertrag gesichert. Im Bebauungsplan erfolgt zudem eine Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche (siehe Ziffer 4.3).

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der Veranstaltungsräume des Musikclubs sowie zur Schaffung ausreichender Technik- und Lagerflächen für die geplanten Nutzungen ist eine nahezu vollständige Unterbauung des Kerngebiets durch Untergeschosse erforderlich. Lediglich im nordöstlichen Teil des Kerngebiets, im Bereich eines Anpflanzgebotes erfolgt auf einer Fläche von 108 m<sup>2</sup> keine Unterbauung des Kerngebiets, um dem Baum, der hier als Ersatz für eine im Rahmen des Planvollzugs gefällten Platane neu angepflanzt werden soll (siehe Ziffer 4.7.2), optimale Wuchsbedingungen zu ermöglichen. Es ist erforderlich auch eine Unterbauung in der 3. oder 4. Untergeschossebene auszuschließen, um die langfristige Entwicklung des Baumes zu sichern. Jede Unterbauung, ganz gleich in welcher Tiefe, birgt immer die Gefahr bzw. sogar die hohe Wahrscheinlichkeit notwendig werdender Reparatur- oder Sanierungsarbeiten bis hin zum Abriss der Untergeschosse. Hierdurch würde der Baum jedoch existentiell gefährdet werden. Er soll sich jedoch über sehr viele Jahrzehnte ungestört und ungefährdet entwickeln können.

Um das planerisch vorgesehene Ausmaß der Unterbauung planungsrechtlich eindeutig zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 7 folgende Festsetzung getroffen:

*Untergeschosse sind außer in dem mit „(D)“ gekennzeichneten Bereich, und soweit die Bestimmungen der Nummer 8 nicht berührt werden, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Eingeschränkt ist die Unterbaumöglichkeit zusätzlich im Westen (vgl. § 2 Nummer 8), da hier die erste Tiefgaragenebene im Bereich des anzupflanzenden Baumes auf einer Fläche von mindestens 25 m<sup>2</sup> auszusparen ist, um Mindestqualitäten für die Baumstandort zu ermöglichen. Hier hat die Regelung des § 2 Nummer 8 (siehe Ziffer 4.7.2) als speziellere Regelung Vorrang gegenüber der Regelung in § 2 Nummer 7.

Auf der öffentlich zugänglichen Platzfläche (siehe Ziffer 4.4), die auf dem Dach der Untergeschosse entstehen wird, soll zwischen den Baukörpern die Tiefgarageneinfahrt durch die Ausbildung von gefalteten Dächern in die Platzgestaltung eingegliedert werden. Um diese aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept abgeleiteten Dach- und Platzgestaltungselemente, deren Ausgestaltung im Durchführungsvertrag geregelt wird, planungsrechtlich abzusichern, ist die Ausweisung einer gesonderten Baugrenze im Bereich der Tiefgarageneinfahrt auf der sich in Richtung der Wallanlagen öffnenden Platzfläche zwischen dem Hotelbaukörper und dem Südturm notwendig. Im Platzbereich soll jedoch lediglich eine gestalterisch eingebundene bauliche Einfassung der Tiefgaragenu-/ausfahrt, die aus funktionalen Gründen an dieser Stelle unter Berücksichtigung aller Belange vorteilhaft positioniert ist (siehe auch Ziffer 4.4), nicht aber ein beliebig anderes Bauwerk zulässig sein. Daher wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

*Innerhalb der mit (A) bezeichneten Fläche sind nur der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage dienende bauliche Anlagen zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).*

### **Unterschreitung der Abstandsflächen**

Aus der Planung ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 der Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden. Es wird eine dem Standort angemessene hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Konkret erfolgt eine Abstandsflächenunterschreitung durch den vorgesehene Hotelbaukörper und durch die beiden Türme, durch welche die nach § 6 HBauO erforderlichen Abstandsflächen nach Westen in Richtung der Straße Beim Trichter nicht eingehalten werden können und im Norden des Plangebiets, wo die Abstandsfläche des nördlichen Hochhausturms die Straßenmitte um rund 9 m überschreitet. Eine Abstandsflächenunterschreitung erfolgt auch im Osten in Richtung Zirkusweg, da auch hier die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen über die Straßenmitte des Zirkuswegs hinausragen.

Die Abstandsflächenunterschreitungen sind unmittelbare Folge der städtebaulichen Zielsetzung, am Eingang zur Reeperbahn durch eine Hochhausbebauung ein Tor bzw. eine städtebauliche Dominante auszubilden. Die Umsetzung dieses Ziels zieht in einem stark verdichteten Gebiet, das durch eine vergleichsweise enge und hohe Bebauung geprägt ist, Abstandsflächenunterschreitungen nach sich, die allerdings gerade in einem Gebiet wie St. Pauli keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke auslösen.

Im Westen grenzt an das Plangebiet mit dem Operettenhaus eine kulturelle Nutzung an, des Weiteren liegt hier mit dem Spielbudenplatz eine städtische Platzfläche. Trotz der in diese Richtung nicht eingehaltenen Abstandsflächen beträgt der Abstand zwischen dem Hotelbaukörper und dem Operettenhaus noch 16 m, zwischen dem südlichen Turm und dem Operettenhaus liegen sogar 44 m. Eine Beeinträchtigung dieser Nutzung ergibt sich durch die Baukörperausweisungen des Bebauungsplans daher nicht, zumal der Hotelbau und der südliche Turm die Abstandsflächen lediglich in Richtung der Längsfassade des Operettenhauses, die nur zum Teil Öffnungen aufweist, unterschreiten.

Der Abstand zwischen dem nördlichen Turm und der gegenüberliegenden Bebauung an der Reeperbahn beträgt über 40 m, so dass auch hier ein hinsichtlich bauordnungsrechtlicher und städtebaulicher Belange ausreichender Abstand eingehalten wird. Im Osten grenzt an das Plangebiet jenseits des Zirkuswegs eine öffentliche Grünfläche an, so dass hier der Eindruck einer beengenden Wirkung gar nicht erst entstehen kann.

### **Verschattung**

Durch eine Verschattungsstudie wurde die in Folge des Planvollzugs zusätzlich zu erwartende Verschattung der umliegenden Wohnbebauung als besonders schutzwürdiger Nutzung ermittelt, auch um die Verträglichkeit der Abstandsflächenüberschreitung zu überprüfen. Relevant ist in erster Linie die Verschattungssituation des Baublocks Reeperbahn - Kleine Seilerstraße - Simon-von-Utrecht-Straße - Detlef-Bremer-Straße, da sich hier Wohnnutzungen befinden. Für die auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs St. Pauli 44 zulässige Bebauung kann zu Zeiten der Tag- und Nachtgleiche (21.03./23.09.) festgestellt werden, dass sich eine zusätzliche Beeinträchtigung für die nordwestlich gegenüberliegende Wohnbebauung vor allem in den Morgenstunden ergibt. Die Besonnungsdauer wird verkürzt, da der Baublock in den Stunden zwischen ca. 8:00 Uhr und ca. 12:00 Uhr verschattet wird. Für die einzelnen Gebäude ergeben sich jedoch deutlich kürzere Verschattungszeiten. Nach 12:00 Uhr fällt der Schatten der durch den Bebauungsplan St. Pauli 44 ermöglichten Bebauung auf die am Millerntorplatz gelegene Bürohausbebauung, die nicht in gleichem Maße wie Wohnen auf direkte Besonnung angewiesen ist, um gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Für das Wohnen im oben beschriebenen Baublock ergeben sich ab 12:00 Uhr keine Beeinträchtigungen durch das Projekt mehr, so dass eine für innerstädtische Wohnverhältnisse ortstypisch angemessene und ausreichende natürliche Besonnung sichergestellt ist. Am 21. Dezember, dem kürzesten Tag des Jahres, stellt sich die Verschattungssituation insgesamt deutlich schlechter dar. Dies ist jedoch jahreszeitlich bedingt und nicht ursächlich auf die Hochhaustürme zurückzuführen, da auch im Winter ab etwa 13:00 Uhr der Schatten der Gebäude im Plangebiet nicht mehr auf den relevanten Baublock Reeperbahn - Kleine Seilerstraße - Simon-von-Utrecht-Straße - Detlef-Bremer-Straße fällt. Am 21. Juni, dem längsten Tag des Jahres, wird der Baublock Reeperbahn - Kleine Seilerstraße - Simon-von-Utrecht-Straße - Detlef-Bremer-Straße nicht durch den Schattenwurf der Gebäude im Plangebiet beeinträchtigt.

Die zur Orientierung herangezogenen Anforderungen der DIN 5034, wonach am 17. Januar ein Wohnraum einer Wohnung eine Stunde und am 21. März der bebaute Außenwohnbereich (Balkone, Terrassen) vier Stunden besonnt wird, werden für die Wohnnutzung des Baublocks Reeperbahn - Kleine Seilerstraße - Simon-von-Utrecht-Straße - Detlef-Bremer-Straße durchgehend eingehalten. Durch die Verringerung der natürlichen Besonnung werden folglich keine ungesunden Wohnverhältnisse geschaffen. Die Verringerung der Beson-

nungszeiten ist aufgrund der städtebaulichen Aufwertung der Situation am Eingang zur Reeperbahn im Vergleich zur bisherigen Situation hinnehmbar. Zudem ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass die zusätzliche Verschattung gegenüber der faktischen Bestandssituation größer ist als gegenüber der plangegebenen Bestandssituation, denn nach dem zur Zeit geltenden Bebauungsplan St. Pauli 39/Neustadt 38 hätte im Plangebiet auch bislang eine immerhin achtgeschossige Bebauung realisiert werden können.

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation von umliegenden Gebäuden ist schließlich auch zu berücksichtigen, dass für die städtebauliche Planung (Bebauungspläne) keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer bestehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 5 bis 7 BauGB). Unter Berücksichtigung aller Aspekte lassen sich aus den aufgeführten Unterschreitungen der Abstandsflächen keine Umstände ableiten, die darauf schließen lassen, dass gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt sind.

In Folge der Planung kommt es zudem zu einer geringfügigen zusätzlichen Verschattung der östlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche, insbesondere der unmittelbar am Zirkusweg angrenzenden Spielplatzanlage. Die Verschattung ist jedoch zeitlich auf die Nachmittags- bzw. Abendstunden eingegrenzt. Am 21. März eines Jahres muss beispielsweise erst nach 16 Uhr mit einer zusätzlichen Verschattung gerechnet werden. Ab 17 Uhr ist der zwischen Zirkusweg und Helgoländer Allee liegende Bereich der östlich an das Plangebiet angrenzenden Parkanlage an diesem Tag nahezu vollständig durch die geplanten Bürotürme sowie den Hotelbaukörper verschattet. Im Sommer, am 21. Juni setzt nach 16 Uhr aufgrund der geplanten Hochhausbebauung eine Teilverschattung ein, ab 20 Uhr ist dann die Spielplatzanlage vollständig verschattet. Anders als am 21. März spielt der Hotelbaukörper für die Verschattung der benachbarten Freiflächen zu dieser Jahreszeit keine Rolle mehr. Im Winter, am 21. Dezember eines Jahres, ist hingegen die geplante Neubebauung für die Besonnungssituation der benachbarten öffentlichen Grünflächen ohne Belang.

### **Windkomfort**

Die Errichtung von Hochhäusern hat häufig Einschränkungen des Windkomforts der die Gebäude umgebenden Freiflächen zur Folge. Im Rahmen eines Windgutachtens wurden daher mit Hilfe von Windkanaluntersuchungen die windklimatischen Verhältnisse im Nahbereich der Hochhäuser ermittelt. Die Messpunkte wurden anhand von Erfahrungswerten an besonders gefährdeten Zonen sowie nutzungssensiblen Bereichen wie Eingänge und Fußgängerwege gewählt. Wie zu erwarten war, treten bei Umströmung des Hochhauses an den Gebäudeflanken deutlich erhöhte Windgeschwindigkeiten auf. Hier wurden zum Teil Geschwindigkeitserhöhungen von bis zu 50% festgestellt. Im Korridor zwischen Hotel und Hochhaus treten starke Düseneffekte auf. Im Lee des Hochhauses sind dagegen die Windgeschwindigkeiten im Vergleich zur freien Anströmung ohne Bauwerkseinfluss reduziert.

Zwecks Beurteilung des Windkomforts differenziert das Gutachten sechs Windkomfortstufen, wobei die Windkomfortstufe 0 (Böengeschwindigkeit < 6m/s) keine Windkomfortprobleme bedeutet und am anderen Ende der Skala die Windkomfortstufe 5 (Böengeschwindigkeit > 18 m/s) eine mögliche Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern mit sich bringen kann. Für Wartebereiche und Außengastronomie sollte bereits die Windkomfortstufe 1 angestrebt werden. Die Windkomfortstufe 1 wird jedoch lediglich unmittelbar vor den Eingangsbereichen des Hochhauses und teilweise vor der Westfassade des Nordturms erreicht. Im Korridor zwischen dem Hochhaus und dem Hotelbaukörper variiert der Windkomfort zwischen der Stufe 2 im westlichen Bereich der Südfassade des Südturms (d.h. dieser Bereich wäre zumindest für einen kurzfristigen Aufenthalt geeignet) und den Stufen 3 (verträglich für problemloses Laufen) und 4 (unangenehm, lästig). Die Windkomfortstufe drei ist im westlichen Bereich des Korridors, die Stufe 4 im östlichen Bereich an der Fassade des Hotelbaukörpers zu erwarten.

Die Ergebnisse zeigen, dass angesichts der zu erwartenden Windverhältnisse der Windkomfort im nahen Umfeld der Türme deutlich eingeschränkt ist. Im Rahmen der Freiraumplanung sind daher für die Bereiche, die einen längeren Aufenthalt dienen sollen (z.B. Sitzflächen für die Außengastronomie) Maßnahmen zur Verbesserung des Windkomforts erforderlich, die im Rahmen des Durchführungsvertrags insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung der Außenanlagen abgestimmt und verbindlich öffentlich-rechtlich geregelt werden. Eine Verringerung der Windbelastung kann auch durch die vorgesehene Baumpflanzung im Westen der Freiflächen zwischen Hochhaus und Hotel erwartet werden.

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die Flächen des Plangebiets, für die ein deutlich eingeschränkter Windkomfort prognostiziert wird, bislang überwiegend nicht durch die Öffentlichkeit als Aufenthaltsbereich genutzt werden können. In Folge der Planung werden folglich nicht bestehende Aufenthaltsflächen entwertet, sondern neue Aufenthaltsflächen mit einem aufgrund des verfolgten städtebaulichen Konzepts dann allerdings eher geringem Windkomfort neu geschaffen.

Teilweise ist auch im unmittelbaren Umfeld des geplanten Hochhauses mit einer Verschlechterung des Windkomforts zu rechnen. Die größte Beeinflussung der Windkomfortsituation ist erwartungsgemäß im direkten Umgebungsbereich der Hochhaustürme festzustellen. Insbesondere im westlichen Abschnitt des Fußwegs unmittelbar entlang der Nordfassade des Hochhauses und entlang der Ostfassade des Südturms treten bei den Hauptwindrichtungen Beschleunigungen bei der Umströmung der Hochhaustürme auf, die zu einer Verschlechterung des Windkomforts im Vergleich zum Ist-Zustand führen. Eine mögliche Gefährdung von Fußgängern oder Radfahrern konnte aber nicht festgestellt werden.

Von besonderem Interesse ist die Situation am Spielbudenplatz. Hier treten nur am östlichen Rand des Platzes noch Strömungsbeschleunigungen im Vergleich zum Ist-Zustand bedingt durch die Umströmung des Hochhauses bei südwestlichen Windrichtungen auf. Bei westlichen und nordwestlichen Anströmungen ist hingegen eine Windberuhigung durch die Aufstauwirkung des Hochhauses festzustellen. Insgesamt ist nur am nordöstlichen Rand des Platzes mit einer leichten Verschlechterung des Windkomforts zu rechnen. Gemäß den dargelegten Kriterien liegt der Standort im Übergangsbereich zwischen den Windkomfortklassen 2 (verträglich auf Flächen für kurzfristigen Aufenthalt) und 3 (verträglich für problemloses Laufen). Im Ist-Zustand ist dieser Ort der Windkomfortklasse 2 zuzuordnen. In weiteren Verlauf des Spielbudenplatzes in westlicher Richtung konnten keine signifikanten Veränderungen der Windkomfortsituation festgestellt werden.

Die städtebauliche Akzentuierung des östlichen Auftaktbereichs der Reeperbahn genießt jedoch im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht als die Optimierung des Windkomforts der neu geschaffenen bzw. bestehenden Freiflächen. Zudem bestehen grundsätzlich Möglichkeiten zur nachträglichen Verbesserung des Windkomforts durch die bauliche Gestaltung der Außenanlagen.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die als Höchstmaß zulässige Geschossfläche und durch Gebäudehöhen (Höhe der baulichen Anlagen) definiert. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets in einem dicht bebauten Stadtteil wird hier eine hohe städtebauliche Dichte angestrebt. Nur mit einer hohen baulichen Dichte kann auch die Zielsetzung der Ausbildung einer städtebaulichen Dominante verwirklicht werden.

Im Plangebiet sollen ein Hotel mit acht Vollgeschossen und zwei Hochhaustürme mit 22 bzw. 24 Geschossen errichtet werden. Die Höhe des Hotels wird entsprechend des Wettbewerbsergebnisses auf 46,75 m über Normal-Null (entspricht etwa 26 m über Gelände) begrenzt. Die Höhe des Hotelgebäudes wurde so gewählt, dass es einerseits in der Nachbarschaft des

Hochhauses nicht „verloren“ wirkt, sondern als eigenständiger Baukörper die städtebauliche Situation am Auftakt der Reeperbahn mit gestalten, andererseits aber nicht in Konkurrenz zum Hochhaus (das allein als städtebauliche Dominante wirken soll) treten und keinen weiteren Strukturbruch zur übrigen Bebauung entlang der Reeperbahn bilden soll.

Allerdings muss bei derartigen Gebäuden damit gerechnet werden, dass auf dem Dach technische Anlagen untergebracht werden müssen. So ist für das Hotelgebäude konkret z.B. eine Anlage zur Wärmerückgewinnung vorgesehen, die aus technischen Gründen auf dem Dach des Hotels positioniert werden soll. Im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes ist es dabei notwendig, dass die technischen Anlagen bzw. Aufbauten weder aus der Fußgängerperspektive vom Umfeld des Plangebiets noch aus der Fernansicht wahrgenommen werden können und entweder eingehaust oder gestalterisch vorteilhaft durch eine Attika verkleidet werden. Die konkrete Planung sieht eine Verkleidung der sich überwiegend im südlichen Dachbereich des Hotels befindlichen Dachaufbauten bzw. technischen Anlagen durch eine erhöhte Attika vor, die aus gestalterischen Gründen schräg verlaufend ausgebildet werden soll und von Süden nach Norden von einer Höhe von 49,5 m über Normal-Null auf eine Höhe von etwa 46,75 m über Normal-Null abfällt. Um diese konkrete Planung zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

*Die Gebäudehöhe des mit „(B)“ bezeichneten Baukörpers kann durch technische Anlagen in Verbindung mit einer Attika, die der visuellen Abschirmung dieser Anlagen dient, bis zu einer Höhe von 49,5 m über Normal-Null überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 4).*

Durch die gewählte Festsetzung werden zudem konkretisierende Aussagen zur möglichen Gesamthöhe des Hotels getroffen. Im Rahmen der Baugenehmigung bestünden andernfalls ggf. Unklarheiten bzw. Interpretationsspielräume dahingehend, ob ein technischer Aufbau noch als Bestandteil des Gebäudes angesehen werden muss und somit der Regelung zur Gebäudehöhe unterliegt oder als technische Anlage auch oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden könnte. Durch die Festsetzung wird nun klargestellt, dass technische Aufbauten bzw. Anlagen nur bis zu einer Höhe von 49,5 m über Normal-Null zulässig sind. Ferner wird sichergestellt, dass diese Anlagen durch eine Attika verkleidet werden, so dass sie für Passanten nicht wahrnehmbar sein werden. Konkretisierende Regelungen hinsichtlich der Anordnung der technischen Anlagen bzw. Aufbauten sowie zur Ausgestaltung der Attika enthält der Durchführungsvertrag.

Die Dachfläche der Untergeschosse soll dort, wo sie nicht weiter durch oberirdische Geschosse überbaut werden soll, als Platzfläche ausgestaltet werden. Das planerische Konzept, dessen Umsetzung im Rahmen des Durchführungsvertrags öffentlich-rechtlich gesichert wird, sieht die Ausbildung einer höhenmäßig leicht strukturierten Fläche vor, die aus großformatigen, dreieckigen Betonplatten gebildet wird. Die derart gestaltete und strukturierte Dachfläche der Untergeschosse wird jedoch auf höchstens 21,7 m über Normal-Null ansteigen und damit zwischen der leichten Höhendifferenz von etwa 1 m zwischen Reeperbahn und Zirkusweg vermitteln, damit die gewünschte Funktion einer zusätzlichen Wegeverbindung (siehe Ziffer 4.4) nicht durch unzweckmäßige Höhenversprünge konterkariert, sondern unterstützt wird.

Ein zusätzlicher Gebäudekörper innerhalb der Platzfläche wird nur in dem Bereich der Tiefgaragenzu- und -abfahrt zugelassen, so dass eine Teilüberdachung dieser Anlage möglich ist, um sie gestalterisch in die Platzsituation einbinden zu können. Entsprechend ist in der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Fläche eine Gebäudehöhe von 23 m über Normal-Null zulässig.

Darüber hinaus ist vorgesehen, dass in den Abend- und Nachtstunden westlich des Nordturms weitere Eingänge zum Mojo-Club, die zugleich auch als Fluchtweg dienen aus der gestalteten Platzfläche herausgefahren werden, so dass sich temporär für diesen Bereich eine andere Gebäudehöhe ergibt. Die genaue Ausgestaltung der Clubzugänge wird im

Durchführungsvertrag geregelt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausgestaltung der Zugänge zu schaffen, wird in § 2 Nummer 5 die folgende Festsetzung getroffen:

*In dem mit „(C)“ gekennzeichneten Bereich ist eine Überschreitung des Geländeneiveaus durch einzelne Bauteile für Zugänge in die Untergeschosse während der dortigen Öffnungszeiten bis zu 4,00 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).*

Die Höhe der Türme wird auf 102 bzw. 112 m über Normal-Null begrenzt (entspricht etwa 81 bzw. 91 m über Gelände). In der unmittelbaren Umgebung im Stadtteil St. Pauli befinden sich weitere Hochhäuser, deren obere Gebäudekante auf ähnlichen Höhen über Normal-Null liegt: Der Astra-Turm im Bavaria-Quartier (89,96 üNN), das Atlantik Haus (104 m üNN) sowie das Empire Riverside Hotel (92,40 m üNN). Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtsituation ist die durch den Bebauungsplan vorgegebene maximale Höhe der Gebäude daher notwendig, um der angestrebten Zielsetzung entsprechend eine Dominante auszubilden, die sich auch gegenüber diesen Hochpunkten in der Umgebung optisch behaupten kann. Die Höhen der beiden Türme werden differenziert, um eine spannungsreiche städtebauliche Situation zu schaffen und das „Tanzen“ der Türme zu betonen.

Die beiden Türme werden über ein gemeinsames, zwischen den Türmen angeordnetes Treppenhaus mit einer Gebäudehöhe von 101 m über NN erschlossen. Eingänge befinden sich sowohl auf der Ost- als auch der Westseite des Erschließungstraktes. Zur Komfortsteigerung sollen vor den Eingangsbereichen jeweils Windfänge angeordnet werden. Diese Windfänge sind in der Planzeichnung durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen mit einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe von 24,5 m (also etwa 3,5 m über Gelände) berücksichtigt.

Auf den Gebäuden sollen keine weiteren Dachaufbauten erfolgen. Die erforderlichen Dachaufbauten sind vielmehr innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zu verwirklichen. Die Dachaufbauten sollen durch eine Attika verkleidet werden, so dass sie in der Fernansicht nicht wahrnehmbar sein werden. Im Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Für das Kerngebiet wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die durch § 17 Absatz 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze wird damit ausgeschöpft. Eine GRZ von 1,0 ist aufgrund der Untertreibung des Plangebiets mit einer Tiefgarage und Räumlichkeiten für einen Musikclub und aufgrund der Platzversiegelung erforderlich.

Da angesichts der spezifischen Ausgestaltung der Baukörper mit seinen schrägen Fassaden die überbaubare Fläche so ausgewiesen wird, dass sie die Dachfläche in der Projektion von oben widerspiegelt, ergibt sich zwangsläufig die Situation, dass bei Ausschöpfung des sich aus dem Zusammenspiel der ausgewiesenen überbaubaren Fläche und der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe eine deutlich größere Geschossfläche, als tatsächlich geplant realisieren ließen. Darüber hinaus könnten angesichts der großen zulässigen Gebäudehöhe bei Variation der Geschosshöhe zusätzliche Geschosse entwickelt und damit weitere Geschossflächen generiert werden. Zwecks Vermeidung von städtebaulichen Konflikten ist es erforderlich, die im Plangebiet zulässige Geschossfläche zu begrenzen. Dies betrifft zum einen die verkehrliche Erschließung und die Entstehung von Gewerbelärm im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. Zum anderen soll durch die Begrenzung der Geschossfläche eine Beeinträchtigung der dynamisch wirkenden Gestalt der Türme verhindert werden, die sich aus einer Aufweitung der Kubatur der Türme ergeben würde. Im Bebauungsplan wird daher eine als Höchstmaß zulässige Geschossfläche von 44.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Aus der zulässigen Geschossfläche ergibt sich für das Grundstück eine Geschossflächenzahl von etwa 8,1. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO im Kerngebiet überschritten. Diese Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für Kerngebiete definierten Obergrenze der Geschossflächenzahl ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um

- die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen, so dass ein besonders hohes architektonisches Niveau im Plangebiet erreicht werden kann, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung auch des umliegenden Gebiets auswirken wird,
- die Herausbildung einer Dominanten innerhalb der baulich intensiv genutzten Umgebung erst zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren und
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert werden kann.

Die Überschreitung wird gem. § 17 Absatz 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO einerseits durch die bevorzugte Situation am Standort selbst mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum Freiraum der Wallanlagen und des Heiligengeistfeldes ausgeglichen. Ein Ausgleich erfolgt zudem durch die besondere städtebauliche Strukturierung mit den baukörperbezogenen Festsetzungen und der Aufwertung des urbanen Freiraums durch eine hochwertige Platzgestaltung im Umfeld der Baukörper. Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich darüber hinaus durch

- die gute Bedienung des Plangebiets durch den ÖPNV,
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und
- die Festsetzung einer 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. Zudem resultieren aus der erhöhten baulichen Dichte für die um Umfeld des Plangebiets befindliche schutzbedürftige Wohnnutzung keine ungesunden Wohnverhältnisse, z.B. im Hinblick auf eine unzumutbare Verschattung oder wesentliche Zunahme der Lärmbelastung. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Mit der hohen städtebaulichen Dichte geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Konkret sind etwa 330 Stellplätze vorgesehen. 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 (§ 2 Nummer 6).*

#### **4.4 Erschließung, Straßenverkehrsflächen, öffentliche Zugänglichkeit**

Im September 2008 wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme über die Abwickelbarkeit der durch die städtebauliche Neuentwicklung zu erwartenden Verkehre durchgeführt.

Die neuen Nutzungen werden primär über die Straßen Beim Trichter (Hotel) und Zirkusweg (Tiefgarage) erschlossen. Die umgebenden, für die verkehrstechnische Betrachtung relevanten Straßen sind bereits heute zum Teil hoch frequentiert. Verkehrsmengendaten aus dem Jahr 2005 ergeben Querschnittsbelastungen von rd. 10.100 Kfz/Tag für den Millerntorplatz Nordost, 31.400 Kfz/Tag für den Millerntorplatz Ost, 6.300 Kfz/Tag für die Helgoländer Allee, 1.400 Kfz/Tag für den Zirkusweg sowie 34.000 Kfz/Tag für die Reeperbahn. Die Spitzenstunden dieses Knotens liegen morgens zwischen 8:15 und 9:15 sowie abends zwischen 18:00 und 19:00 Uhr.

Durch die neuen Nutzungen ergibt sich im Quartier gegenüber der Bestandssituation eine Zunahme der Verkehrsbelastung um etwa 2.000 Fahrten pro Tag. Anhand gängiger Tageslinien für die Bestimmung der Spitzenstundenbelastungen des Neuverkehrs konnte festgestellt werden, dass die Spitzenstunden des Neuverkehrs außerhalb der Spitzenstunde des für die Beurteilung der verkehrlichen Erschließung relevanten Knotens Millerntorplatz – Helgoländer Allee – Zirkusweg – Reeperbahn (morgens 7:00 bis 8:00 Uhr, abends 17:00 bis 18:00 Uhr) liegt.

Auch bei einer aus Sicherheitsgründen um 10% erhöhten Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde des Bestandsverkehrs und einer gleichzeitigen Überlagerung der beiden ermittelten Spitzenstunden für den Bestandsverkehr und den Neuverkehr („worst-case“-Prognosefall) sind die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie der maßgebliche Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln. Die Straßen Beim Trichter, Reeperbahn und Zirkusweg können folglich ihrem Bestand entsprechend planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung der Straßenquerschnitte bzw. der vorhandenen Knotenpunkte ist nicht erforderlich. Dies schließt nicht aus, dass es ggf. innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche zu einer Änderung der Straßenraumaufteilung kommen kann.

### **Ruhender Verkehr**

Der aus der Nutzung des Vorhabengebiets resultierende ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, die an den Zirkusweg angebunden ist. Die viergeschossige Tiefgarage soll Platz für rund 330 Fahrzeuge bieten.

Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage werden innerhalb der sich zu der Grünanlage in den Wallanlagen öffnenden Platzfläche positioniert. Diese Anordnung verursacht im Vergleich mit anderen im Planungsprozess diskutierten Varianten (Trennung von Ein- und Ausfahrt, Integration der Einfahrt in den Südturm, Integration der Ein- und Ausfahrt in das Hotel) insgesamt die wenigsten Probleme in Hinblick auf die relevanten Beurteilungskriterien: Gestaltung und Städtebau, Verkehr und Erschließung, Lärmbelastung sowie wirtschaftliche Aspekte. Die in der Platzfläche angeordnete Ein- und Ausfahrt hat keine negativen Auswirkungen auf die hochbauliche Gestaltung, da sie unabhängig von den Gebäuden entwickelt wird. Eventuelle negative Auswirkungen auf die Gestaltung des Platzes können mit Hilfe der innerhalb der hier festgesetzten Baugrenze angeordneten Dach- und Gestaltungselementen aufgefangen werden.

Durch die innerhalb der hier festgesetzten Baugrenze angeordneten Dach- und Gestaltungselementen können evtl. auftretende, negative Auswirkungen auf die Gestaltung des Platzes aufgefangen werden. Die Nutzbarkeit und Durchlässigkeit der Platzfläche wird lediglich in einem vertretbaren Rahmen eingeschränkt. Es besteht ein ausreichender Abstand zwischen der Ein- und Ausfahrt und dem Knotenpunkt Reeperbahn/Zirkusweg, die Hotelanlieferung und die Haltemöglichkeit für Reisebusse am Hotel wird nicht beeinträchtigt. Es sind keine Immissionskonflikte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Die Lage der Tiefgaragenein- und ausfahrt und der sie ergänzenden Dach- und Gestaltungselemente wird daher durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgegeben.

Die Schaffung zusätzlicher Besucherparkplätzen im öffentlichen Raum ist nicht möglich. Durch den vorhandenen baulichen Bestand sind die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen bereits weitgehend definiert und räumlich begrenzt. Um in dem beengten Straßenraum zusätzliche öffentliche Parkplätze unterzubringen, müsste die überbaubare Fläche im Plangebiet deutlich verkleinert und damit das verfolgte städtebauliche Konzept aufgegeben werden.

### **Öffentliche Zugänglichkeit**

Die in Folge des städtebaulichen Konzepts gebildeten Platzflächen sollen der Öffentlichkeit zugänglich sein, da erstmalig eine Querung des Gebiets als Verbindung zwischen Reeperbahn und dem nördlich der benachbarten Seniorenwohnanlage verlaufenden Fußweg im Bereich der Grünanlagen geschaffen werden soll. Da die Wegführung jedoch abhängig ist von der konkreten Platzgestaltung und Positionierung der Außengastronomie, wäre die Festsetzung eines Gehrechts im Bebauungsplan nicht zweckmäßig, zumal sich die öffentliche Zugänglichkeit nicht nur auf eine definierte Gasse innerhalb der Platzfläche, sondern auf die

gesamten, nicht durch andere Nutzungen, wie z.B. die Außengastronomie, in Anspruch genommene Flächen ausdehnen soll. Die öffentliche Zugänglichkeit der Freiflächen wird daher verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

### **Anlieferung**

Die Anlieferung des Hotels erfolgt über die Straße Beim Trichter an der Westseite des Baukörpers auf Privatgrund. Auch der im Untergeschoss des Hochhauses bzw. unterhalb der westlich an das Hochhaus angrenzenden Platzfläche vorgesehene Musikclub soll durch Lieferfahrzeuge über die Straße Beim Trichter angefahren werden, wobei sich die Ladezone auch hier auf Privatgrund befinden wird. Dadurch kommt es, anders als bei der Hotelanlieferung, zwar zu einer gewissen Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität auf der Platzfläche zwischen Hochhaus und Hotel. Die Anlieferung des Musikclubs erfolgt jedoch in vergleichsweise geringer Frequenz, so dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Platzqualität nicht zu befürchten ist.

Die anderen Nutzungen des Hochhauses sollen jedoch über den Zirkusweg angeliefert werden, wobei sich die Ladezone in einer Liefergasse auf öffentlichen Grund etwa auf Höhe des östlichen Eingangsbereichs des Hochhauses befindet. Da sich im Bereich der Lieferzone im öffentlichen Straßenraum Leitungen befinden, muss die Liefergasse einen entsprechenden Deckenaufbau erhalten, so dass Schäden an den Leitungen ausgeschlossen werden können.

Durch die Schaffung einer Liefergasse auf öffentlichem Grund kommt es zwangsläufig zu einer Einschränkung der für Fußgänger zur Verfügung stehenden Flächen. Durch die öffentliche Zugänglichkeit des Plangebiets wird diese Einschränkung jedoch mehr als kompensiert. Allerdings hat die Anordnung der Liefergasse den Nachteil, dass dadurch zusätzliche Lärmimmissionen, die durch die Anlieferung des Hochhauses hervorgerufen werden, auf die Wohnnutzung in der südlich an das Plangebiet angrenzenden Seniorenwohnanlage einwirken können (vgl. auch Ziffer 4.5). Andere Anordnungen der Liefergasse, die keine diesbezüglichen Nachteile mit sich bringen, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, aber aus verschiedenen Gründen wieder verworfen worden. So würde zum Beispiel die Anordnung einer Ladezone in den Nebenflächen an der Reeperbahn wegen der Nähe zum Knoten Millerntorplatz zu Behinderungen des durchgehenden Verkehrs führen. Darüber hinaus wäre der hier vorhandene, nicht unerhebliche Höhenunterschied zwischen Fahrbahn und Gehweg, der eine großflächige Anpassung (Tieferlegung) der Gehwegflächen erfordern würde, nachteilig. Denkbar wäre zwar eine Nebenfahrbahn für den Lieferverkehr. Diese würde jedoch die städtebaulich gewollte vorhandene Großflächigkeit des Gehweges entlang der Reeperbahn erheblich verringern. Zudem ist entlang der Reeperbahn eine sehr viel höhere Fußgängerfrequenz zu erwarten, als entlang des Zirkuswegs. Die Einrichtung von Anlieferzonen auf der Platzfläche zwischen dem Hochhaus und dem Hotel würde das städtebauliche Ziel der Ausgestaltung des Platzes als öffentliche Fußgängerfläche und die vorgesehene hochwertige Gestaltung konterkarieren. Die Anlieferspur vor dem Hochhaus dient der Anlieferung und Entsorgung für alle Büromieter und Gastronomien. Sie kann nicht auf dem Grundstück südlich der Tiefgaragenzu-/ausfahrt angeordnet werden, Zum Rangieren würde der gesamte Platz benötigt. Sie kann ebenfalls nicht – im Hinblick auf eine Optimierung der Wohnruhe für die südlich des Plangebiets liegende Wohnnutzung - auf dem Grundstück östlich des Nordturmes erfolgen, da eine Ein-/Ausfahrt im unmittelbaren Kreuzungsbereich sehr ungünstig wäre und hier eine großen Neupflanzung durch eine Platane vorgesehen ist.

### **4.5 Immissionsschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde im März 2009 geklärt, welche Auswirkungen von der zum geplanten Gebäudekomplex gehörenden Tiefgaragenzufahrt und der Andienungszone des Hotelbereichs auf die Nachbarschaft ausgehen, ob an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können und somit eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen gegeben

ist. Des Weiteren wurden die lärmtechnischen Auswirkungen der durch den Büro- und Hotelbetrieb induzierten Verkehrszunahme untersucht.

Südwestlich des untersuchten Geltungsbereichs des Bebauungsplans St. Pauli 44 befinden sich zwischen Kastanienallee und Hopfenstraße Wohnnutzungen, die laut Baustufenplan als Wohngebiet ausgewiesen sind. Diese Wohnnutzungen werden für die Beurteilung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO eingestuft. Bei dem dem Plangebiet am Zirkusweg gegenüberliegenden Gebäude handelt es sich um eine Seniorenwohnanlage. Weitere zu Wohnzwecken genutzte Immobilien sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden, daher ist kein weiterer relevanter Immissionsort vorhanden. Insgesamt kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung bestimmter Rahmenbedingungen, wie z.B. das Verbot einer Nachtanlieferung, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld des Plangebiets gewahrt werden können, ohne dass verkehrlenkende Maßnahmen im Umfeld des Plangebiets erforderlich sind.

Im Umfeld des Plangebiets kann im Einzelnen in Zukunft mit folgender Lärmbelastung gerechnet werden:

#### Bereich der Seniorenwohnanlage

- Im Bereich der Seniorenwohnanlage ergibt sich aufgrund der Geräuscheinwirkung durch die Andienungszone des Hotels, der auf dem Hotel befindlichen Haustechnik, die Andienung des Hochhauses und den Tiefgaragenbetrieb im ungünstigsten Fall ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Somit können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Es sind auch unter Berücksichtigung der Spitzenpegel (Entlüftungsgeschwindigkeit der Betriebsbremse eines Lkw bzw. beschleunigtes Anfahren eines Pkw im Bereich der Tiefgaragenrampen) keine Pegel zu erwarten, die über den maßgeblichen Immissionswerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet liegen. Es können jedoch nicht die Werte für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten eingehalten werden. Die Seniorenwohnanlage befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans St. Pauli 39/Neustadt 38, der für den Bereich der Seniorenwohnanlage eine Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf/Krankenhaus festsetzt, so dass gemessen an der plangegebenen Bestandssituation eigentlich strengere Immissionsrichtwerte der TA Lärm angesetzt werden müssten. Die tatsächliche Nutzung weicht jedoch erheblich von den Regelungen des Bebauungsplans St. Pauli 39/Neustadt 38 ab, da hier eine Wohnnutzung realisiert wurde. Da die Krankenhausnutzung im gesamten Bereich des ehemaligen Hafenkrankehauses aufgegeben wurde, ist auch nicht mit der Wiederansiedlung eines Krankenhauses zu rechnen. Insofern erscheint es gerechtfertigt, für die Seniorenwohnanlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet anzusetzen, zumal sich dieser Bereich innerhalb einer Gemengelagensituation befindet.
- Im Rahmen der Berechnung der Geräuscheinwirkungen durch die zu erwartende Verkehrszunahme hat sich gezeigt, dass bereits heute die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) erreicht bzw. überschritten werden. Durch die Planung wird jedoch an keinem der relevanten Immissionsorte eine Pegelsteigerung verursacht, die über der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegt. Die Pegelsteigerungen sind also subjektiv nicht wahrnehmbar und können daher gerade im dicht bebauten innerstädtischen Bereich als zumutbar angesehen werden. Zudem liegen die Beurteilungspegel mit Werten zwischen 57 und 59 dB(A) tags sowie 49 und 51 dB(A) nachts deutlich unter der enteignungsgleichen Grenze von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts, ab der von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen werden müsste. Im Bereich der Seniorenwohnanlage kann daher sicher von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.

#### Bereich der Wohnbebauung Kastanienallee/Ecke Zirkusweg

- An den Immissionsorten im Bereich der Eckebebauung Kastanienallee/Zirkusweg ergibt sich aufgrund der Geräuscheinwirkung durch die Andienungszone des Hotels und den Tiefgaragenbetrieb tags ein Beurteilungspegel zwischen 47 und 52 dB(A) und nachts zwischen 35 und 38 dB(A). Bei den Berechnungen der Nachtwerte wird davon ausgegangen, dass ein Lieferverkehr nicht stattfindet. Unter diesen Voraussetzungen kommt es auch zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm. Im Falle einer Nachtanlieferung würden hingegen die Immissionsrichtwerte an zwei der gewählten Immissionsorte im Bereich des allgemeinen Wohngebiets durch Geräuscheinwirkung der Andienungszone überschritten werden. Diese Überschreitung wird bereits durch eine einzelne angenommene Lkw-Anlieferung in der Nacht verursacht. Bei einer Anlieferung im Nachtzeitraum sind durch das Entlüftungsgeschall der Betriebsbremse eines Lkw des Weiteren Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm um 5 bis 8 dB(A) an den drei Immissionsorten möglich. Eine Anlieferung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr muss daher unterbleiben, um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Eine entsprechende Regelung, die den Ausschluss einer nächtlichen Anlieferung absichert, wird als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.
- Die Berechnung der Geräuscheinwirkungen durch die zu erwartende Verkehrszunahme zeigt, dass auch im Bereich des allgemeinen Wohngebiets bereits heute die für diese Gebietskategorie geltenden Grenzwerte der 16. BImSchV erreicht bzw. überschritten werden. Durch die Planung wird jedoch an keinem der relevanten Immissionsorte am Wohngebäude Kastanienallee/Zirkusweg eine Pegelsteigerung verursacht, die über der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegt. Selbst am kritischsten Immissionsort ist lediglich eine Pegelsteigerung von 0,4 dB(A) gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Die Pegelsteigerungen sind also subjektiv nicht wahrnehmbar und können daher als zumutbar angesehen werden. Zudem liegen die Beurteilungspegel mit Werten zwischen 57 und 60 dB(A) tags sowie 50 und 53 dB(A) nachts deutlich unter der enteignungsgleichen Grenze von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts. In Bezug auf die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrszunahme kann daher von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht nur die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-, sondern auch an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gewerbliche Aufenthaltsräume, z.B. Pausen- und Ruheräume, besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen zwar ein geringeres Schutzbedürfnis. Gleichwohl stellen die Arbeitsverhältnisse einen Abwägungsbelang dar, der vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung zu berücksichtigen ist. Daher wird in § 2 Nummer 10 die folgende Festsetzung getroffen:

*Im Kerngebiet sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandeten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit eine Anordnung an den lärmabgewandeten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.*

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Regelungen im Durchführungsvertrag werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der HBauO 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. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

## **4.6 Oberflächenentwässerung**

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

## **4.7 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**

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich im Randbereich des Flurstücks 595 eine Platane. Dieser Baum ist aufgrund seiner Größe räumlich markant und für die Identität des Gebiets mitbestimmend. Er ist im Kontext mit dem Straßenbaumbestand des Zirkuswegs zu sehen. Aufgrund seiner Größe entfaltet dieser Baum eine Torwirkung. Allerdings wurde dieser Baum vor einigen Jahren Richtung Reeperbahn gekappt. Dadurch ist der Habitus stark beeinträchtigt und die Krone deutlich einseitig ausgebildet. Nur durch wiederholte aufwändige Schnittmaßnahmen könnte wieder eine arttypische Krone aufgebaut werden. Es ist davon auszugehen, dass das Holz an den Kappungsstellen aller Voraussicht nach durch Pilze zersetzt wird und langfristig Bruchgefahren bestehen. Zudem steht der Baum auf einer Betonplatte, wodurch die Durchwurzelung tieferer Schichten begrenzt ist. Es besteht die Gefahr dass der Baum nicht mehr ausreichend standsicher ist. Bei zunehmender Vergrößerung der Baumkrone würde sich dieses Problem in den kommenden Jahren verschärfen. Aus den genannten Gründen wird der Baum nicht durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Seine bedeutende Funktion im Stadtbild soll daher perspektivisch ein neu anzupflanzender Baum mit bereits vergleichsweise großem Stammumfang einnehmen.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet. Die konkrete Ausgestaltung der Freiflächen wird im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert. Entsprechend der Lage des Plangebiets ist eine dem Standort angemessene urbane Gestaltung der Freiflächen vorgesehen. Die Ausgestaltung der Freiräume soll den besonderen Rahmenbedingungen des Standorts an der Reeperbahn Rechnung tragen. Hier ist eine dem Standort angemessene urbane Gestaltung der Freiflächen vorgesehen, so dass trotz vollständiger Unterbauung durch Tiefgaragen mit einer deutlichen Steigerung der Freiraumqualität gegenüber der Bestandssituation gerechnet werden kann. Um dennoch ein Minimum Grünvolumen zu sichern, soll außer der Großbaumpflanzung im Nordosten auch im Westen des Plangebietes ein weiterer Baum mit vergleichsweise großem Stammumfang angepflanzt werden, damit hier von Anfang an ein stadtbildprägendes Grünvolumen ausgebildet wird. Zur Konkretisierung der beiden Anpflanzgebote wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen.

*Der im Nordosten des Plangebiets anzupflanzende Baum muss einen Stammumfang von mindestens 40 cm, der im Westen des Plangebiets anzupflanzende Baum einen Stammumfang von mindestens 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für*

*den im Westen des Plangebiets anzupflanzenden Baum muss auf einer Fläche von mindestens 25 m<sup>2</sup> die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 2,50 m betragen. Es sind großkronige heimische standortgerechte Arten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 8).*

Die festgesetzten Stammumfänge sollen eine gestalterische Wirkung bereits mit der Pflanzung bewirken. Die Mindestsubstratüberdeckung für den westlichen Baum soll eine ausreichende Standortqualität für eine langfristige gesunde Entwicklung des Baumes gewährleisten. Der nordöstliche Baum soll langfristig die Wirkung der großen, landschaftsbildprägenden Platane übernehmen, die an dieser Stelle wuchs und im Rahmen des Planvollzuges gefällt wurde. Es soll daher ein ausgesprochen groß wachsender Baum (z.B. Bergahorn) gepflanzt werden. Hinsichtlich Stammumfang und Standort (Ausschluss Unterbauung, siehe Ziffer 4.2) werden daher höher Anforderungen gestellt als bei dem westlichen Baum. Bedingt durch die Planungen eines Musikclub im Untergeschoss liegt der Standort des westlichen Baumes näher am Gebäude. Es wird daher eine weniger ausladende Baumart (Kronenentwicklung) zu verwenden sein. Die Anforderungen an Stammumfang und Standort sind daher vergleichsweise zurückhaltender. Großkronige Arten sind wegen der gestalterischen Wirkung zu pflanzen, und weil die Pflanzmöglichkeiten auf dem Grundstück auf zwei Bäume beschränkt sind. Heimische Arten sind aus ökologischen Gründen zu verwenden, da sie Lebensraum für zahlreiche heimische Tierarten sind. Standortgerechte (anspruchlose) Arten sind zu verwenden, damit die Bäume sich an diesen vergleichsweise unwirtlichen innerstädtischen Standorten langfristig gut entwickeln können.

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

*Im Kerngebiet sind mindestens 35 vom Hundert der Dachfläche des mit „(B)“ gekennzeichneten Gebäudes mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9).*

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 Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben. Die Begrünung wird nur für mindestens 35 vom Hundert der Dachfläche gefordert, da die Planung vorsieht, dass die Dachflächen auch noch anderweitig genutzt werden sollen. So sind Flächen für Kanäle zur Wärmerückgewinnung vorgesehen, sowie Aufbauten für die Abluft aus den Hotelzimmern, Flächen für Belichtung, Lüftung und sonstige technische Anlagen.

#### 4.7.3 Fledermäuse und Gebäude bewohnende Vogelarten

Im Januar 2009 ist eine Untersuchung zum Vorkommen von Winterquartieren von Fledermäusen in den Bestandsgebäuden im Plangebiet erfolgt. Des Weiteren wurden Hinweise für Gebäude bewohnende Vogelarten gesucht. Am 21. April und 25. Mai 2009 wurde durch Ortsbegehungen überprüft, ob die vorhandene Bausubstanz im Plangebiet im Sommerhalbjahr durch Fledermäuse als Tages- und Wochenstubenquartiere genutzt wird.

Während der Gebäudebegehung wurden weder Winterquartiere von Fledermäusen noch Wochenstuben gefunden. Es wurden auch keine besonders oder streng geschützte Vogelarten (Gebäudebrüter) gefunden. Tötungen von naturschutzrechtlich besonders oder streng geschützten Tieren sind damit im Zuge der Planumsetzung nicht zu erwarten.

#### **4.8 Erkanntes Denkmal**

Im öffentlichen Straßenraum der Reeperbahn befindet sich eine Litfaßsäule, die aus dem Jahre 1900 stammt. Diese Litfaßsäule ist ein erkanntes Denkmal gemäß § 6 des Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142). Sie befindet sich im öffentlichen Straßenraum der Reeperbahn an der Ecke Beim Trichter, Reeperbahn und Spielbudenplatz nordwestlich des vorhandenen bzw. geplanten Gebäudebestandes. Sie ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei der Litfaßsäule handelt es sich um einen aus roten Backsteinen gemauerten Zylinder mit Basis und Kranzgesims, Zeldach aus grün glasierten Keramikplatten und metallendem Abschluss in der Art von Kreuzblumen. Die Anschlagssäule gehört zu den ausgesprochenen seltenen Relikten der Werbewirtschaft aus dem späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhundert und belegt die lange Geschichte kommerzialisierter Stadtmöblierung, die mit der Entwicklung zur Großstadt einsetzt. Der Erhalt der Litfaßsäule liegt daher aus geschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse.

Für die als Denkmäler erkannten Gebäude gelten die Beschränkungen gemäß § 6 DSchG. Bauliche Veränderungen an einem erkanntem Denkmal sind der zuständigen Behörde spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn schriftlich anzuzeigen.

### **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan St. Pauli 44 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 insbesondere der Bebauungsplan St. Pauli 39/Neustadt 38 aufgehoben.

### **7 Flächen- und Kostenangaben**

#### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 11.800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf öffentliche Straßen etwa 6.400 m<sup>2</sup>.

#### **7.2 Kostenangaben**

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