

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Sternschanze 6**

## Inhalt

<b>1. Grundlage und Verfahrensablauf.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>5</b>
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	5
3.1.2 Landschaftsprogramm.....	5
3.1.3 Abweichung vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm.....	5
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne und Baustufenpläne .....	5
3.2.2 Denkmalschutz .....	10
3.2.3 Kampfmittelverdacht.....	14
3.2.4 Baumschutz.....	14
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	15
3.3.1 Erneuerungskonzept Altona-Altstadt S4 (Sanierungsgebiet Eifflerstraße) .....	15
3.3.2 Erneuerungskonzept St. Pauli-Nord S3 (Sanierungsgebiet Karolinenviertel).....	15
3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand .....	15
<b>4. Umweltbericht.....</b>	<b>16</b>
4.1 Einleitung.....	16
4.1.1 Vorbemerkungen .....	16
4.1.2 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung.....	17
4.1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Nullvariante.....	17
4.1.4 Standort und Untersuchungsraum .....	17
4.1.5 Fachgutachten.....	17
4.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben - Beschreibung von technischen Verfahren.....	18
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	18
4.2.1 Schutzgut Luft.....	18
4.2.2 Schutzgut Klima.....	20
4.2.3 Schutzgut Wasser .....	20
4.2.4 Schutzgut Boden .....	20
4.2.5 Schutzgut Landschaft/ Stadtbild.....	21
4.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt .....	21
4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	22
4.3 Überwachung (Monitoring) .....	22
4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts.....	23
4.5 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	23
<b>5. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>23</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	27
5.1.1 Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO 1990 .....	27
5.1.2 Mischgebiete nach BauNVO 1990 .....	33
5.1.3 Kerngebiete nach BauNVO 1990.....	35
5.1.4 Gewerbegebiete nach BauNVO 1990.....	38
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	39
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	39
5.4 Straßenverkehrsflächen .....	39
5.5 Baumschutz.....	40
<b>6. Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>40</b>
<b>7. Aufhebung bestehender Pläne.....</b>	<b>40</b>
<b>8. Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>40</b>

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A8/09 vom 22. Dezember 2009 (Amtl. Anz. 2010 S. 9) und der Änderung vom 26. Januar 2012 (Amtl. Anz. S. 204) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. Mai 2011 (Amtl. Anz. S. 1200) und vom 20. März 2012 (Amtl. Anz. S. 479) stattgefunden.

Mit Aufstellungsbeschluss A 2/11 vom 28. Juni 2011 (Amtl. Anz. S. 1600) hat das Bezirksamt Altona beschlossen, für das Gebiet zwischen Lippmannstraße, Bahnanlage, Schulterblatt und Juliusstraße den Bebauungsplan Sternschanze 7 aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren Sternschanze 7 wurde eingeleitet, um Ergebnisse und Ziele des Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S4 (Eifflerstraße) langfristig planungsrechtlich zu sichern und das Gebiet in seiner städtebaulichen Eigenart zu erhalten. Hierzu sollen vor allem die stadtteilprägenden Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, gemeinnützige Einrichtungen sowie die öffentliche Parkanlage in ihrer Nutzungsart bewahrt werden. Das durch den Bebauungsplanentwurf Sternschanze 7 zu überplanende Gebiet wurde daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Sternschanze 6 herausgenommen.

Aufgrund der in der öffentlichen Plandiskussion am 18. Mai 2011 vorgebrachten Anregungen wurden auch die Bereiche östlich der Schanzenstraße („Laue-Blöcke“) mit in das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens Sternschanze 6 einbezogen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Sternschanze 6 (Aufstellungsbeschluss A8/09) vom 22. Dezember 2009 (Amtl. Anz. 2010 S. 9) wurde insofern geändert, dass das Plangebiet um den Bereich zwischen Juliusstraße, Lippmannstraße, Eifflerstraße und Schulterblatt verkleinert wird und um einen Bereich östlich der Schanzenstraße vergrößert wird. Der Planungsausschuss hat der Änderung am 7. Dezember 2011 zugestimmt.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der Planung war die Entwicklung einer ausufernden Gastronomie im Schanzenviertel, die zu erheblichen Konflikten mit der ausgewiesenen Wohnnutzung geführt hat. Aus diesem Grunde ist das übergeordnete Planziel der Schutz und Erhalt der Wohnnutzung und die Regulierung der Schank- und Speisewirtschaft durch eine Beschränkung auf einen Ausnahmetatbestand. Außerdem sollen die in dem Bebauungsplan Sternschanze 6 (Text-Bebauungsplan) getroffenen weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen die Regelungen der bestehenden Baustufenpläne und Bebauungspläne im Plangebiet konkretisieren und ergänzen. Die im Plangebiet festgesetzten Baugebietskategorien, sollen mit dem Textplan

Sternschanze 6 auf die Baunutzungsverordnung von 1990 übergeleitet werden. Desweiteren gelten die Baustufenpläne und Bebauungspläne (siehe ANLAGE 2) fort. Das Schanzenviertel stand in den vergangenen Jahrzehnten als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im Fokus der Sanierungsbemühungen des Hamburger Senats für die westliche innere Stadt. Im Rahmen der Sanierung wurde der Wohnungsbestand umfassend modernisiert, ergänzt und städtebauliche Missstände beseitigt. Durch die Errichtung der „Piazza“ am Schulterblatt wurden in der Folge auch zusätzliche gastronomische Betriebe angezogen. Auch in der Susannenstraße konzentrieren sich gastronomische Betriebe. Die dortige Regulierung der Außengastronomie im öffentlichen Straßenraum ist jedoch unabhängig von der Textplanänderung Sternschanze 6 zu sehen.

Das Plangebiet sieht sich heute einer überdurchschnittlich hohen Nachfrage sowohl im Hinblick auf Wohnungen als auch auf gewerbliche Nutzungen ausgesetzt. Insbesondere hat die Anzahl der gastronomischen Betriebe, der so genannten Schank- und Speisewirtschaften, sehr stark zugenommen. Der Einzugsbereich dieser Betriebe geht mittlerweile weit über das eigentliche Schanzenviertel hinaus. Die hohe Nachfrage dieser Betriebe nach geeigneten Räumlichkeiten führt an dem Standort bereits heute zu einer Verdrängung von alteingesessenen Einzelhandels- und sonstigen Gewerbebetrieben. Zudem häufen sich Konflikte mit der Wohnnutzung (u.a. Lärmbelästigung, Vermüllung des öffentlichen Raums), welche im Quartier nach wie vor die Hauptnutzungsart darstellt und auch in Zukunft darstellen soll. Der Gebietscharakter ist gefährdet, wenn keine Maßnahmen ergriffen würden.

Um auch in der Zukunft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen (z.B. kleinteiliger Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe) einerseits und Gastronomiebetrieben andererseits zu sichern, den Gebietscharakter zu bewahren und städtebaulichen Konflikten entgegenzuwirken, ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts durch den Bebauungsplan Sternschanze 6 erforderlich.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Sternschanze 6 soll die Baunutzungsverordnung in ihrer aktuellen Fassung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), Gültigkeit erhalten.

Das Planungsrecht soll zudem dahingehend angepasst werden, dass Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet nur noch ausnahmsweise statt wie bisher allgemein zulässig sind. Außerdem sollen zur Vermeidung von städtebaulichen Spannungen und zur Wahrung des Gebietscharakters Vergnügungsstätten in allen Baugebieten ausgeschlossen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen in den Wohngebieten zukünftig ausgeschlossen werden und in den weiteren Baugebieten nur ausnahmsweise zulässig sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Sternschanze 6 betrifft den Kernbereich des so genannten Schanzenviertels zwischen Stresemannstraße, Eifflerstraße, Bahnlinie, Schanzenstraße, Lagerstraße, Sternstraße, Augustenpassage, Neuer Pferdmarkt und Beim Grünen Jäger.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets Wohnbauflächen dar. Teilbereiche an der Stresemannstraße und der Bereich östlich der Schanzenstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Stresemannstraße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Als milieübergreifende Funktionen sind die „Entwicklung des Naturhaushaltes“ und die „Verbesserung der Freiraumversorgung vordringlich“ dargestellt. Im Zuge des Freiraumverbundes ist eine „Grüne Wegeverbindung“ vom Lindenpark (Eimsbüttel-Süd) zum Heiligengeistfeld dargestellt.

Die Karte zum Arten- und Biotopschutz stellt den Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar. Die Stresemannstraße ist als 14e „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

##### **3.1.3 Abweichung vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Auch wird den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms durch die Planung entsprochen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsprogramms stehen den Entwicklungszielen des Bebauungsplans nicht entgegen, der Bebauungsplan ist somit aus der übergeordneten Planung entwickelt.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne und Baustufenpläne**

Eine Übersicht über die bestehenden Baustufenpläne und Bebauungspläne ist aus der ANLAGE 2 zur Begründung ersichtlich.

### Baustufenplan St. Pauli vom 14. Januar 1955

Der Baustufenplan St. Pauli in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für die Baublöcke zwischen Stresemannstraße - Beim Grünen Jäger – Schulterblatt - Lerchenstraße, zwischen Schanzenstraße - Susannenstraße - Bartelsstraße und zwischen Schulterblatt - Rosenhofstraße - Susannenstraße jeweils Wohngebiete in viergeschossiger geschlossener Bauweise (W 4g) aus.

Für die Baublöcke zwischen Rosenhofstraße - Susannenstraße - Bartelsstraße - Bahnlinie sowie zwischen Bartelsstraße - Susannenstraße - Schanzenstraße - Bahnlinie sind Wohngebiete in viergeschossiger geschlossener Bauweise (W 4g) ausgewiesen, zur Bahnlinie ist jeweils eine Grünfläche ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit dem Baustufenplan St. Pauli kommt die Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) zur Anwendung.

### Baustufenplan Altona-Altstadt vom 14. Januar 1955

Der Baustufenplan Altona-Altstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 29. März 1955 (HmbGVBl. S. 153), weist für den Baublock zwischen Stresemannstraße - Eifflerstraße - Lippmannstraße - Juliusstraße für die straßenbegleitende Bebauung der Stresemannstraße, der Eifflerstraße und der Juliusstraße viergeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise (W 4g) aus; der Blockinnenbereich und die straßenbegleitende Bebauung zur Lippmannstraße sind als Mischgebiet in viergeschossiger geschlossener Bauweise (M 4g) ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit dem Baustufenplan Altona-Altstadt kommt die Baupolizeiverordnung (BPVO) zur Anwendung.

### Bebauungsplan St. Pauli 29

Der Bebauungsplan St. Pauli 29 vom 2. November 2000 (HmbGVBl. S. 335) betrifft das Gebiet zwischen Schanzenstraße - Lagerstraße - Sternstraße - Augustenpassage - Neuer Pferdemarkt. Entlang der Schanzenstraße, der Lagerstraße, der Sternstraße, der Ludwigstraße und dem Neuen Pferdemarkt sind überwiegend Misch- und Kerngebiete mit hohen Wohnanteilen festgesetzt.

Zu den das Plangebiet begrenzenden Straßen sind überwiegend bis zu sechs Vollgeschosse in geschlossener Bauweise zulässig. Im Blockinnenbereich gilt eine bis zu viergeschossige, geschlossene Bauweise.

In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig. In den Kerngebieten sind Einkaufszentren sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO

1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung sind ausgeschlossen.

In den Kerngebieten und in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Mischgebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Im Gewerbegebiet und in den Teilen der Mischgebiete nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung sind Ausnahmen für die vorgenannten Unternehmen ausgeschlossen.

Nördlich und südlich der Kampstraße sind Teilbereiche als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier sind die Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Kampstraße sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets an der Ecke Sternstraße/ Ludwigstraße ist Gewerbegebiet festgesetzt, wobei Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser und -plätze, Tankstellen, gewerbliche Freizeiteinrichtungen sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind. Weiterhin ist festgesetzt, dass im Gewerbegebiet die zu den Mischgebieten gerichteten Außenwände der Gebäude geschlossen auszubilden sind, zulässig sind nur Fenster und Türen von Sozial- und Büroräumen sowie von Hausmeisterwohnungen.

Zwischen der Ludwigstraße und der Augustenpassage ist eine Gemeinbedarfsfläche - Schule festgesetzt.

Für die überwiegenden Teile des Plangebiets gilt die Festsetzung, dass Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit durch die Zuordnung der erforderliche Lärmschutz nicht erreicht wird, muss für diese schutzwürdigen Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

Für die entlang der Lagerstraße gelegenen Flurstücke ist ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach den Bestimmungen des § 172 BauGB festgesetzt.

Im Bereich des Bebauungsplans St. Pauli 29 kommt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), zur Anwendung.

### Bebauungsplan St. Pauli 31

Der Bebauungsplan St. Pauli 31 vom 23. Januar 1985 (HmbGVBl. S. 45), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 506), betrifft den Baublock zwischen Juliusstraße - Lippmannstraße - Lerchenstraße und Stresemannstraße. An der Lippmannstraße ist allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise (WA g) festgesetzt. Die Geschossigkeit ist zur Lippmannstraße hin zwingend auf fünf Geschosse festgesetzt, der Blockinnenbereich eingeschossig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 und 3 bis 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764) ausgeschlossen. Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen.

Entlang der Stresemannstraße ist Kerngebiet in geschlossener Bauweise (MK g) festgesetzt. Die Mindest- und Höchstgrenze der Vollgeschosse liegt bei vier bis sechs Geschossen, der Blockinnenbereich ist eingeschossig festgesetzt.

Im Kerngebiet sind Spielhallen, Sex-Shops und ähnliche Einrichtungen unzulässig. Ferner sind Nutzungen gemäß § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764) nur für Betriebe zulässig, die Kraftfahrzeuge, Boote, Möbel und sonstige flächenbeanspruchende Artikel handeln, ausstellen oder lagern. Erdgeschossfassaden im Kerngebiet, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind ladenartig zu gestalten.

Bei Neubauten im Einflussbereich der Lärmimmissionen der Stresemannstraße sind Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Soweit durch die Zuordnung der erforderliche Lärmschutz nicht erreicht wird, muss für diese schutzwürdigen Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Wohnungen sind in diesem Bereich nur im sechsten Vollgeschoss zulässig.

An der Juliusstraße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf - Fernmeldeamt/ Deutsche Bundespost festgesetzt; diese Ausweisung ist nach Aufgabe der Nutzung obsolet geworden.

Im Bereich des Bebauungsplans St. Pauli 31 kommt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S.1764) zur Anwendung.

### Bebauungsplan St. Pauli 34

Der Bebauungsplan St. Pauli 34 vom 15. Februar 1993 (HmbGVBl. S. 47), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 508), betrifft die Baublöcke zwischen Lerchenstraße - Lippmannstraße - Juliusstraße - Schulterblatt sowie zwischen Schulterblatt - Susannenstraße - Bartelsstraße - Schanzenstraße - Neuer Pferdemarkt. Für den überwiegenden Teil der beiden Baublöcke ist allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise (WA g)



festgesetzt. Die Geschossigkeiten der straßenbegleitenden Bebauung sind mit vier bis fünf Vollgeschossen festgesetzt. Für die Blockinnenbereiche ist eine ein- bis viergeschossige Bebauung festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 und 3 bis 6 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen. Auf den in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans St. Pauli 34 mit „B“ bezeichneten Flächen (rückwärtiger Bereich der Bebauung Bartelsstraße/ Schanzenstraße) sowie auf dem Flurstück 178 (alte Bezeichnung: 1189) sind nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets, mit Ausnahme einzelner Flächen an der Lippmannstraße, ist ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach den Bestimmungen des § 172 BauGB festgesetzt.

Für den südlichen Bereich der Lippmannstraße ist Gewerbegebiet (GE) in zwei- bis dreigeschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt. Des Weiteren ist für den Baublock östlich des Schulterblatts im Blockinnenbereich ein Gewerbegebiet in viergeschossiger Bauweise festgesetzt. Weiterhin ist angrenzend eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen und zu betreiben, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 8. April 2013 (BGBl. I S. 734), für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Die zu den Wohngebieten ausgerichteten Außenwände der Gebäude sind geschlossen auszubilden, zulässig sind nur Fenster und Türen von Sozial- und Büroräumen sowie von Betriebswohnungen.

Für einen Teilbereich des Schulterblatts ist ein Kerngebiet in bis zu sechsgeschossiger, geschlossener Bauweise (MK g) (plus Staffelgeschoss) festgesetzt. In dem als Kerngebiet festgesetzten Bereich am Schulterblatt sind in den Erdgeschossen nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im gesamten Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Im Kerngebiet und in den Gewerbegebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführungen und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

In diesem Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764), geändert am 19. Dezember 1986 (BGBl. I 1977 S. 2665), unzulässig.

Entlang der Schanzenstraße und der Straße Schulterblatt sind durch geeignete Grundrissgestaltung im Kerngebiet die Aufenthaltsräume und in den allgemeinen Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung dieser Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Im Bereich des Bebauungsplans St. Pauli 34 kommt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764), geändert am 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665), zur Anwendung.

### 3.2.2 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplans Sternschanze 6 befinden sich die folgenden erkannten Denkmäler:

<i>Bezeichnung, Lage</i>
<u>Beim Grünen Jäger o.Nr., östl. von Nr. 21</u> , Grenzstein, um 1850
<u>Beim Grünen Jäger 21, 25</u> , Wohngeschäftshaus, um 1890, Beim Grünen Jäger 21, 23, 24, 25
<u>Beim Grünen Jäger 23</u> , Etagenhaus, um 1870, Beim Grünen Jäger 21, 23, 24, 25
<u>Beim Grünen Jäger o. Nr., östlich von Nr. 26</u> , Grenzstein
<u>Eifflerstraße 6</u> , 10, Etagenhaus, 1889, Eifflerstraße 6 - 22
<u>Eifflerstraße 8</u> , Speicher, Hofbebauung, 1888, Eifflerstraße 6 – 22
<u>Eifflerstraße 12</u> , Etagenhaus, 1888, Eifflerstraße 6 – 22
<u>Eifflerstraße 14/16/18</u> , Etagenhaus, um 1870, Eifflerstraße 6 – 22
<u>Eifflerstraße 20, 22</u> , Etagenhaus, um 1870, Eifflerstraße 6 – 22
<u>Juliusstraße 2/2a</u> , Etagenhaus, 1887, Juliusstraße 2a, 2, 2b, 4, Stresemannstraße 71-75, 77a/77b, 79-85, 87a-e, 89-103
<u>Juliusstraße 2b</u> , Etagenhaus, Juliusstraße 2a, 2, 2b, 4, Stresemannstraße 71-75, 77a/77b, 79-85, 87a-e, 89-103
<u>Juliusstraße 4</u> , Etagenhaus, 1886, Juliusstraße 2a, 2, 2b, 4, Stresemannstraße 71-75, 77a/77b, 79-85, 87a-e, 89-103
<u>Juliusstraße 7</u> , Fernmeldeamt, Postgebäude, 1926 – 27, Juliusstraße 7, Stresemannstraße 69, Fernmeldeamt
<u>Kampstraße 6</u> , Etagenhaus, 1878, Kampstraße 6, 8/10 (nicht konstituierend), 12, 16/18, 20/22
<u>Kampstraße 8/10</u> , Wohnhaus, Kampstraße 6, 8/10 (nicht konstituierend), 12, 16/18, 20/22

<i>Bezeichnung, Lage</i>
<u>Kampstraße 12</u> , Wohngeschäftshaus, 1906, Kampstraße 6, 8/10 (nicht konstituierend), 12, 16/18, 20/22
<u>Kampstraße 16/18</u> , Etagenhaus, 1850-70 ca., Kampstraße 6, 8/10 (nicht konstituierend), 12, 16/18, 20/22
<u>Kampstraße 20/22</u> , Etagenhaus, 1880-1890, ca.; 1922 (Umbau), Kampstraße 6, 8/10 (nicht konstituierend), 12, 16/18, 20/22
<u>Lagerstraße 21</u> , Etagenhaus, um 1875; 1906 (Umbau), Lagerstraße 21, 23 (nicht konstituierend), 25 (nicht konstituierend), 27, 29, 33, Schanzenstraße 72, Sternschanze 123, 125
<u>Lagerstraße 23</u> , Etagenhaus, um 1870, Lagerstraße 21, 23 (nicht konstituierend), 25 (nicht konstituierend), 27, 29, 33, Schanzenstraße 72, Sternschanze 123, 125
<u>Lagerstraße 25</u> , Etagenhaus, um 1870, Lagerstraße 21, 23 (nicht konstituierend), 25 (nicht konstituierend), 27, 29, 33, Schanzenstraße 72, Sternschanze 123, 125
<u>Lagerstraße 27</u> , Etagenhaus, 1874, Lagerstraße 21, 23 (nicht konstituierend), 25 (nicht konstituierend), 27, 29, 33, Schanzenstraße 72, Sternschanze 123, 125
<u>Lagerstraße 29</u> , Etagenhaus, 1874, Lagerstraße 21, 23 (nicht konstituierend), 25 (nicht konstituierend), 27, 29, 33, Schanzenstraße 72, Sternschanze 123, 125
<u>Lagerstraße 33</u> , Etagenhaus, 1875, Lagerstraße 21, 23 (nicht konstituierend), 25 (nicht konstituierend), 27, 29, 33, Schanzenstraße 72, Sternschanze 123, 125
<u>Ludwigstraße 1</u> , Etagenhaus, 1867
<u>Ludwigstraße 7/9</u> , Schule, 1904
<u>Rosenhofstraße 1, 5</u> , Wohngeschäftshaus, um 1890, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/74, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Rosenhofstraße 7, 9, 15</u> , Etagenhaus, 1890, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/74, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Rosenhofstraße 11, 13, 24, 26</u> , Etagenhaus, 1891, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/74, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Rosenhofstraße 17</u> , Etagenhaus, 1890, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/74, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Schanzenstraße</u> , Bahnbrücke, 1903
<u>Schanzenstraße o. Nr., östl. von Nr. 1</u> , Grenzstein 1895
<u>Schanzenstraße 1</u> , Wohngeschäftshaus, um 1895, Schanzenstraße 1, 3, 5, Schulterblatt 10, 12
<u>Schanzenstraße 3, 5</u> , Wohngeschäftshaus, 1894, Schanzenstraße 1, 3, 5, Schulterblatt 10, 12
<u>Schanzenstraße o. Nr., südlich von Nr. 3</u> , Grenzstein 1895
<u>Schanzenstraße o. Nr., südöstlich von Nr. 3/5</u> , Grenzstein, 1895
<u>Schanzenstraße o. Nr., südöstlich von Nr. 5/7</u> , Grenzstein, 1895

<i>Bezeichnung, Lage</i>
<u>Schanzenstraße 25</u> , Wohnhaus, um 1860, Umbau 1865, Umbau 1925
<u>Schanzenstraße 31/33/35/37</u> , Wohngeschäftshaus, 1879, Schulterblatt 24, 24a/24b/24c/24d, 24e/24f/24g/24h, Schanzenstraße 31/33/35/37, 33a, 33b/33c, 39/39a/41/ 41a, 41a-01/41a-03, 41a-02/41a-04, 41a-07/41a-09/41a-11, 43/45
<u>Schanzenstraße 33a, 41a-1/41a-3</u> , Wohnhaus, Hinterhaus (Wohnterrasse), ca. 1880, Schulterblatt 24, 24a/24b/24c/24d, 24e/ 24f/24g/24h, Schanzenstraße 31/33/35/ 37, 33a, 33b/33c, 39/39a/41/41a, 41a-01/41a-03, 41a-02/41a-04, 41a-07/41a-09/41a-11, 43/ 45
<u>Schanzenstraße 33b/33c</u> , Wohnhäuser, Hinterhäuser (Wohnterrasse), ca. 1880, Schulterblatt 24, 24a/24b/24c/24d, 24e/24f/ 24g/24h, Schanzenstraße 31/33/35/37, 33a, 33b/33c, 39/39a/41/41a, 41a-01/41a-03, 41a-02/41a-04, 41a-07/41a-09/41a-11, 43/ 45
<u>Schanzenstraße 39/39a/41/41a</u> , Wohngeschäftshaus, Vorderhaus (Wohnterrasse), ca. 1880, Schulterblatt 24, 24a/24b/24c/24d, 24e/ 24f/24g/24h, Schanzenstraße 31/33/35/ 37, 33a, 33b/33c, 39/39a/41/ 41a, 41a-01/41a-03, 41a-02/41a-04, 41a-07/ 41a-09/41a-11, 43/45
<u>Schanzenstraße 41a-2/41a-4, Schanzenstraße 41a-7/41a-9/41a-11</u> , Wohnhaus, Hinterhaus (Wohnterrasse), ca. 1860-80, Schulterblatt 24, 24a/24b/24c/24d, 24e/24f/ 24g/24h, Schanzenstraße 31/33/35/ 37, 33a, 33b/33c, 39/39a/41/41a, 41a-01/41a-03, 41a-02/41a-04, 41a-07/41a-09/41a-11, 43/ 45
<u>Schanzenstraße 43/45</u> , Bach-Terrasse, Wohngeschäftshaus, ca. 1880, Schulterblatt 24, 24a/24b/24c/24d, 24e/24f/24g/24h, Schanzenstraße 31/33/35/37, 33a, 33b/33c, 39/39a/ 41/41a, 41a-01/41a-03, 41a-02/41a-04, 41a-07/41a-09/41a-11, 43/45
<u>Schanzenstraße 72</u> , Wohngeschäftshaus, 1894 (vermutl.), Lagerstraße 21, 23 (nicht konstituierend), 25 (nicht konstituierend), 27, 29, 33, Schanzenstraße 72, Sternschanze 123, 125
<u>Schulterblatt 10, 12</u> , Wohngeschäftshaus, 1894, Schanzenstraße 1, 3, 5, Schulterblatt 10, 12
<u>Schulterblatt 14, 16, 18</u> , Wohngeschäftshaus, 1914, Schulterblatt 14, 16, 18
<u>Schulterblatt 24</u> , Hamburger Hof, Wohnhaus, Vorderhaus, 1880, Schulterblatt 24, 24a/24b/24c/24d, 24e/24f/24g/24h, Schanzenstraße 31/33/35/37, 33a, 33b/33c, 39/39a/41/ 41a, 41a-01/41a-03, 41a-02/41a-04, 41a-07/41-09/41a-11, 43/45
<u>Schulterblatt 24a/24b/24c/24d, 24e/24f/24g/ 24h</u> , Hamburger Hof, Wohnhäuser, Hinterhäuser (Wohnterrasse), 1880, Schulterblatt 24, 24a/24b/24c/24d, 24e/24f/24g/24h, Schanzenstraße 31/33/35/ 37, 33a, 33b/33c, 39/39a/41/41a, 41a-01/41a-03, 41a-02/41a-04, 41a-07/41-09/41a-11, 43/ 45
<u>Schulterblatt 26/36</u> , Wohnhaus, Mietwohnhaus (Boarding House), Geschäftshaus, 1930
<u>Schulterblatt 45</u> , Wohnhaus, um 1880
<u>Schulterblatt 58</u> , Fabrikanlage (Kontor- und Wohnhaus, Fabrikgebäude und Pfortnerhaus, u.a.), 1873-1874 (Vorderhaus); 1880 (Hinter- und Pfortnerhaus); 1909 (Umbau Vorderhaus), Schulterblatt 58, Fabrikanlage mit Kontor- und Wohnhaus zur Straße, Fabrikgebäude und Pfortnerhaus
<u>Schulterblatt 58a</u> , Etagenhaus, um 1880, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Schulterblatt 60</u> , Etagenhaus, Vorderhaus (Wohnterrasse), 1895, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43

<i>Bezeichnung, Lage</i>
<u>Schulterblatt 62</u> , Etagenhaus mit Durchfahrt, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Schulterblatt 64/66, 70, 78, 92, 98</u> , Wohngeschäftshaus, 1890, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Schulterblatt o. Nr., westlich von Nr. 70</u> , Grenzstein, 1889
<u>Schulterblatt 72/74</u> , Wohngeschäftshaus, um 1890, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Schulterblatt 82, 84</u> , Wohngeschäftshaus, um 1897, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Schulterblatt o. Nr., westlich von Nr. 84/86</u> , Grenzstein, 1889
<u>Schulterblatt 86</u> , Wohngeschäftshaus, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Schulterblatt o. Nr., westlich von Nr. 88</u> , Grenzstein, 1889
<u>Schulterblatt 88</u> , Wohngeschäftshaus, 1991, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Schulterblatt o. Nr., westlich von Nr. 88/92</u> , Grenzstein, 1889
<u>Schulterblatt o. Nr., westlich von Nr. 98</u> , Grenzstein, 1889
<u>Sternstraße 51/53</u> , Etagenhaus, 1867
<u>Sternstraße 123</u> , Etagenhaus, 1869, Lagerstraße 21, 23 (nicht konstituierend), 25 (nicht konstituierend), 27, 29, 33, Schanzenstraße 72, Sternschanze 123, 125
<u>Sternstraße 125</u> , Etagenhaus, um 1869, Lagerstraße 21, 23 (nicht konstituierend), 25 (nicht konstituierend), 27, 29, 33, Schanzenstraße 72, Sternschanze 123, 125
<u>Stresemannstraße 69</u> , Fernmeldeamt, Postgebäude, 1926-27, Juliusstraße 7, Stresemannstraße 69, Fernmeldeamt
<u>Stresemannstraße 71, 73, 75, 79, 81, 83, 85, 89, 91, 93, 95, 103</u> , Etagenhaus, um 1885, Juliusstraße 2a, 2, 2b, 4, Stresemannstraße 71-75, 77a/77b, 79-85, 87a-e, 89-103
<u>Stresemannstraße 77a/77b, 87a/87b/87e, 87c/87d</u> , Wohngebäude, Hinterhaus (Terrasse), um 1885, Juliusstraße 2a, 2, 2b, 4, Stresemannstraße 71-75, 77a/77b, 79-85, 87a-e, 89-103
<u>Susannenstraße 1</u> , Wohngeschäftshaus, 1890, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Susannenstraße 3/4/5, 6/7</u> , Wohngeschäftshaus, um 1890, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Susannenstraße 8/10</u> , Wohngeschäftshaus, Vorderhaus (Wohnterrasse), um 1890, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40,

<i>Bezeichnung, Lage</i>
42/43
<u>Susannenstraße 9a/9b</u> , Wohnhaus (Wohnterrasse), 1890/91, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43
<u>Susannenstraße 26</u> , Geschäftshaus
<u>Susannenstraße 28</u> , Etagenhaus
<u>Susannenstraße 36, 37/39/40, 42/43</u> , Wohngeschäftshaus, um 1890, Rosenhofstraße 1/5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 24, 26, Schulterblatt 58a, 60, 62, 64/66, 70, 72/47, 78, 82, 84, (86 nicht konstituierend), 88, 92, 98, Susannenstraße 1, 3/4/5, 6/7, 8/10, 9a/9b, 36, 37/39/40, 42/43

Im Bereich des Bebauungsplans Sternschanze 6 sind die folgenden Denkmäler in die Denkmalliste eingetragen:

<i>Bezeichnung, Lage</i>
<u>Bartelsstraße 12</u> , ehemalige Fabrikanlage Montblanc, um 1907, Bartelsstraße 12, Schanzenstraße 75/77 - <b>KD</b> , DL-Nr. 0970
<u>Lerchenstraße 106</u> , Wohnhaus, um 1850 - <b>KD</b> , DL-Nr. 0767
<u>Schanzenstraße 56/58/62</u> , Wohngeschäftshaus, 1896 - <b>KD</b> , DL-Nr. 1124
<u>Schanzenstraße 75/77</u> , ehemalige Montblanc-Fabrik, Fabrikgebäude, Verwaltungsgebäude, 1906, Bartelsstraße 12, Schanzenstraße 75/55 <b>KD</b> , DL-Nr. 0970

### 3.2.3 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund/Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person einen Antrag auf Gefahrenerkundung/ Luftbildauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) der Feuerwehr Hamburg stellen.

### 3.2.4 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 Erneuerungskonzept Altona-Altstadt S4 (Sanierungsgebiet Eifflerstraße)

Das Gebiet zwischen Stresemannstraße, Bahnlinie, Schulterblatt und Juliusstraße ist per Senatsbeschluss vom 8. August 1995 als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festgelegt worden.

Die Sanierungsziele waren der langfristige Erhalt des Wohnungsbestands und der den Stadtteil prägenden Mischung von Wohnen und Gewerbe, die Schaffung von neuem Wohnraum, die Stabilisierung der Bewohnerstruktur sowie die Verhinderung von Verdrängungsprozessen, die Verbesserung des Wohnumfelds und der öffentlichen Infrastruktur sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Das zeichnerische Erneuerungskonzept trifft konkrete Zielaussagen zur räumlichen Entwicklung. Für den Bereich Eifflerstraße - Lippmannstraße - Juliusstraße - Stresemannstraße sind straßenbegleitend überwiegend Wohnnutzungen dargestellt. Im Blockinnenbereich sind überwiegend gewerbliche Nutzungen sowie private Grünflächen dargestellt.

#### 3.3.2 Erneuerungskonzept St. Pauli-Nord S3 (Sanierungsgebiet Karolinentempel)

Das Gebiet zwischen Schanzenstraße, Bahnlinie, Karolinenstraße, Feldstraße, Neuer Kamp und Neuer Pferdemarkt ist per Senatsbeschluss vom 26. April 1988 als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festgelegt worden.

Das zeichnerische Erneuerungskonzept trifft konkrete Zielaussagen zur räumlichen Entwicklung. Für den Bereich Schanzenstraße - Lagerstraße - Sternstraße - Augustenpassage - Neuer Pferdemarkt sind straßenbegleitend überwiegend Wohnnutzungen kombiniert mit Gewerbe- oder Gemeinbedarfsnutzungen in den Erdgeschossen dargestellt. In dem Blockinnenbereich zwischen Schanzenstraße, Lagerstraße, Sternstraße und Kampstraße sind überwiegend Wohnnutzungen sowie private Grünflächen dargestellt. In dem Blockinnenbereich zwischen Schanzenstraße, Kampstraße, Sternstraße und Ludwigstraße sind überwiegend gewerbliche Nutzungen dargestellt.

### 3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet ist rund 22 ha groß. Es umfasst den Kernbereich des so genannten Schanzenviertels im Stadtteil Sternschanze. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Anlage 1 zu dieser Begründung zu entnehmen. Prägend für die städtebauliche Gestalt des Plangebiets ist eine überwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung. Wohnen ist die überwiegende Nutzungsart, das Plangebiet ist jedoch insgesamt durch eine starke Mischung von Wohn-, Geschäfts- und gewerblicher Nutzung sowie durch eine hohe Baudichte gekennzeichnet. In den Erdgeschossen der gründerzeitlichen Baublöcke finden sich insbesondere an

den Straßen Schulterblatt, Susannenstraße, Bartelsstraße, Juliusstraße und Schanzenstraße kleinteilige Ladennutzungen, nicht störende Gewerbenutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften. Im Plangebiet sind mittlerweile mehr als 85 genehmigte gastronomische Betriebe (mit Alkoholausschank) vorhanden (siehe Anlage 3 zu dieser Begründung).

Im Plangebiet befinden sich vier Vergnügungsstätten (Schulterblatt, Schanzenstraße, Kampstraße) und drei Beherbergungsbetriebe (Bartelsstraße, Lippmannstraße, Beim Grünen Jäger).

Östlich der Straße Schulterblatt steht ein siebengeschossiges Bürogebäude. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Gewerbehof mit bis zu fünf Vollgeschossen. Weitere Gewerbenutzungen sind insbesondere an der Lippmannstraße, der Sternstraße und der Ludwigstraße vorhanden. Im Plangebiet gibt es mit dem „BaSchu“ genannten Spielplatz zwischen Bartelsstraße und Schulterblatt eine größere öffentliche Grün- und Spielfläche.

Durch das Plangebiet verlaufen im Bereich Beim Grünen Jäger und Sternstraße Hochspannungserdkabel mit bis zu 110 KV. Zusätzlich befinden sich diverse Netz- und Kundennetzstationen im Plangebiet. Des Weiteren verlaufen mehrere Gas-Niederdruckleitungen, Gas-Hochdruckleitungen und Fernwärmeleitungen (im Bereich: Stresemannstraße, Juliusstraße, Susannenstraße, Schanzenstraße, Lagerstraße, Lippmannstraße, Rosenhofstraße, Schulterblatt) durch das Plangebiet.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

#### **4.1.1 Vorbemerkungen**

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.



#### 4.1.2 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Sternschanze 6 sollen im Plangebiet, welches überwiegend aus Wohngebieten nach den Baustufenplänen St. Pauli und Altona-Altstadt und allgemeinen Wohngebieten, Misch-/ Kerngebieten mit hohen Wohnanteilen sowie kleineren Gewerbegebieten nach den Bebauungsplänen St. Pauli 29, St. Pauli 31 und St. Pauli 34 besteht, Schank- und Speisewirtschaften nur noch ausnahmsweise zugelassen werden.

Da sich im Plangebiet bereits heute eine überdurchschnittlich hohe Zahl von Gastronomiebetrieben konzentriert, würde eine weitere Ansiedlung von Gastronomie durch neue gastronomische Betriebe oder durch Erweiterungen bestehender Nutzungen zu weiteren Konflikten insbesondere in den Wohngebieten führen. Zudem werden weitere Festsetzungen zur Regelung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Vergnügungsstätten getroffen. Planungsziel ist es, den Gebietscharakter und die städtebaulichen Strukturen des Schanzenviertels zu erhalten.

Es handelt sich um einen Textbebauungsplan. Durch den Bebauungsplan Sternschanze 6 werden keine neuen oder zusätzlichen Baurechte geschaffen.

#### 4.1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Nullvariante

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden eine weitere bauliche Entwicklung mit negativen Veränderungen des Gebietscharakters, eine Verdrängung kleinteiliger Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie eine Störung der Wohnfunktion durch Lärmimmissionen und Mehrverkehr erwartet.

#### 4.1.4 Standort und Untersuchungsraum

Die Angaben zum Bestand sind in Ziffer 3.4 in der Begründung dargelegt. Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist durch das Plangebiet abgegrenzt.

#### 4.1.5 Fachgutachten

Für den Umweltbericht wurde auf nachfolgende Untersuchungen und Fachgutachten zurückgegriffen:

- Strategische Lärmkartierung, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2007
- Voruntersuchung zu Außengastronomieflächen in der Susannenstraße, Lärmkontor 2011

#### 4.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben - Beschreibung von technischen Verfahren

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und der Unterlagen sind nicht aufgetreten. Abwägungserhebliche Kenntnislücken sind nicht bekannt.

Die Ermittlung der bestehenden gastronomischen Betriebe erfolgte durch eine behördeninterne Abfrage der zugelassenen Betriebe sowie durch Begehung vor Ort.

#### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich nach dem Gliederungsschema:

- Bestandsbeschreibung
- Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
- Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

erläutert.

##### 4.2.1 Schutzgut Luft

###### Bestandsbeschreibung

###### Luft:

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und weist die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse urbaner Prägung auf.

Die Stresemannstraße weist als überörtliche Hauptverkehrsstraße eine hohe Verkehrsbelastung auf. Dies bedingt eine vergleichsweise hohe Belastung durch Lärm- und Schadstoffimmissionen. An der Stresemannstraße Nr. 95 befindet sich eine Messstelle des Hamburger Luftmessnetzes. Im Jahr 2010 wurden die EU-Grenzwerte für PM<sub>10</sub>-Feinstaub, CO und Benzol unterschritten. Der Grenzwert für NO<sub>2</sub> wurde 2010 im Jahresmittel überschritten. Der innerstädtischen Lage entsprechend ist im Plangebiet von einer Grundbelastung durch emittierende Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand auszugehen, die dem Durchschnitt der Hamburger innerstädtischen Gebiete entspricht. Betriebe mit außergewöhnlichen luftbelastenden Emissionen befinden sich hingegen nicht im Plangebiet.

###### Lärm:

In der Strategischen Lärmkartierung Straßenverkehr der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt aus dem Jahr 2007 wurden Immissionsbelastungen von 70-75 dB(A)/tags und 66-70 dB(A)/nachts für die Stresemannstraße errechnet. Von den Straßen Schulterblatt und Schanzenstraße sowie von der außerhalb des Plangebiets gelegenen Max-Brauer-Allee wirken ebenfalls Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Der nördliche Teil des Plangebiets ist aufgrund der angrenzenden Bahntrasse durch Schienenlärm belastet.

Insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden sind Teile des Plangebiets durch Lärmimmissionen der Besucher von Schank- und Speisewirtschaften stark belastet, wobei sich diese Immissionen nicht immer eindeutig einem bestimmten Betrieb zuordnen lassen, sondern vielfach bereits durch den Aufenthalt und die Bewegungen der Besucher von und zu den Betrieben hervorgerufen werden.

Weiterhin stellt die von zahlreichen Schank- und Speisewirtschaften betriebene, durch Sondernutzungserlaubnisse geregelte Außenbewirtung auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen teilweise ein lärmtechnisches Problem dar. Ein durch die Anwohnerinitiative Schanzenviertel in Auftrag gegebenes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die bestehende Außengastronomie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts überschritten werden. Am Tage seien Beurteilungspegel von 55 dB(A) bis 66 dB(A) zu erwarten, in der lautesten Nachtstunde Beurteilungspegel zwischen 53 und 64 dB(A).

#### Licht:

Die Lichtbelastung im Plangebiet durch Straßenbeleuchtung und Scheinwerfer der Kraftfahrzeuge entspricht der üblichen Lichtbelastung in besiedelten Bereichen.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen oder zusätzlichen Baurechte für schutzbedürftige Nutzungen geschaffen. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ergeben sich durch vorhandene überörtliche Verkehrswege. Durch die Planung ist daher keine wesentliche Änderung der luftbelastenden und lärm erzeugenden Faktoren zu erwarten. Aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Nutzung des Plangebiets ist durch gewerbliche Betriebe nicht von einer Zunahme von Emissionen auszugehen. Erheblich negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Durch die geplanten Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften können die bestehenden Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung mittelfristig reduziert werden, da nicht mehr mit einer Steigerung der Anzahl der Schank- und Speisewirtschaften gerechnet wird.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch das Bauplanungsrecht ist keine Regelung der zulässigen Flächen für Außensitzplätze der Schank- und Speisewirtschaften möglich, da eine Genehmigung durch Sondernutzungserlaubnisse für den öffentlichen Straßenraum auf der Grundlage des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 15. Februar 2011 (HmbGVBl. S. 73), erfolgt. Eine Regelung ist nur im Wege einer stärker restriktiven Genehmigungspraxis für Sondernutzungserlaubnisse möglich. Bei Änderungen oder Erweiterungen von Schank- und Speisewirtschaften wird im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten sein, dass die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie die Minderung

der Lärmemissionen durch entsprechende Lärmschutzaufgaben gesichert werden. Die Einhaltung dieser Aufgaben muss durch ordnungspolitische Maßnahmen sichergestellt werden. Auch diese liegen jedoch nicht im Einflussbereich des Bauplanungsrechts.

#### 4.2.2 Schutzgut Klima

##### Bestandsbeschreibung

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind urbaner Prägung. Das Plangebiet ist durch abstrahlungsintensive bauliche Anlagen und versiegelte Flächen geprägt.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Klimafunktionen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

##### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 4.2.3 Schutzgut Wasser

##### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist flächig besiedelt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, die zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung führen könnten. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden daher durch die Planung nicht ausgelöst.

##### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 4.2.4 Schutzgut Boden

##### Bestandsbeschreibung

Die Bodenfunktionen Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind aufgrund der anthropogenen Überformung teilweise bis vollständig gestört.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, die zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung führen könnten. Auswirkungen auf die Bodenfunktionen werden daher durch die Planung nicht ausgelöst.

#### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 4.2.5 Schutzgut Landschaft/ Stadtbild

##### Bestandsbeschreibung

Prägend für die städtebauliche Gestalt des Plangebiets ist eine überwiegend drei- bis sechsgeschossige, gründerzeitliche Blockrandbebauung.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch das geplante Vorhaben wird sich das örtliche Stadtbild nicht verändern. Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft/ Stadtbild durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erwartet.

##### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 4.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

##### Bestandsbeschreibung Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überprägt. Es weist nur eine geringe Durchgrünung auf, die sich vorwiegend auf die Blockinnenbereiche und den Straßenbaumbestand bezieht.

Das Plangebiet bietet vermutlich vornehmlich an Siedlungsräume angepassten, allgemein verbreiteten und wenig stöempfindlichen Arten einen Lebensraum.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen

Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erwartet.

##### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich befinden sich denkmalgeschützte und denkmalwerte Gebäude.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sichern den Bestand der Denkmäler. Da mit dem Bebauungsplan Sternschanze 6 keine neuen oder zusätzlichen Baurechte geschaffen werden, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter erwartet.

##### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

##### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Wohnstandort und als gemischt genutztes, innerstädtisches Quartier.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind bereits in den obigen Schutzgutbeurteilungen enthalten (insbesondere Ziffer 4.2.1).

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird als Wohnstandort gestärkt.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

##### Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten. Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 8. April 2013 (BGBl. I S. 734, 741), Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (Luftqualität, Lärm), Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261), (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95, 99), (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare, umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht.

#### 4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit dem Bebauungsplan Sternschanze 6 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des besonderen städtebaulichen Milieus im Schanzenviertel und zur Wahrung des Gebietscharakters geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung des geltenden Planrechts und den Planausweisungen des Bebauungsplans sind insgesamt keine erheblich negativen Umweltauswirkungen und keine erheblich negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

#### 4.5 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Insbesondere werden die zulässigen Arten der baulichen Nutzung im Plangebiet sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan nicht erweitert, sondern eingeschränkt. Es ergeben sich daher keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen so genannten Angebotsbebauungsplan mit allgemeinen Festsetzungen. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Aus diesem Grund ist die Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

### 5. Planinhalt und Abwägung

Vorrangiges Planungsziel ist die Regulierung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie Beherbergungsbetrieben im Plangebiet.

Die Sanierungsverfahren für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete Schulterblatt, Rosenhofstraße, Eifflerstraße und Karolinentempel sind nach mehr als zwei Jahrzehnten aktiver Stadterneuerung und Quartiersentwicklung überwiegend abgeschlossen. Die übergreifende planerische Zielvorstellung aller vier Sanierungsgebiete ist der Erhalt der den Stadtteil Schanzenviertel prägenden Mischung von Wohnen und Gewerbe sowie die Sicherung der ansässigen Betriebe und der wohnungsnahen Arbeitsplätze und Versorgung der Bewohner. Nach den umfangreichen Sanierungsbemühungen ist es das planerische Ziel der Hansestadt

Hamburg, die wieder gewonnenen und neu geschaffenen Qualitäten des Quartiers Schanzenviertel als Wohnstandort für die Zukunft zu sichern und weiterzuentwickeln. Wenngleich sich die ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen im Laufe der Jahre fortlaufend geändert haben, blieben die Hauptziele der Stadterneuerung weitgehend unverändert. Sie behalten auch nach dem Abschluss der förmlichen Sanierungsverfahren ihre Gültigkeit als planerische und städtebauliche Leitziele:

- Langfristiger Erhalt und Erneuerung des Gebiets als Wohn- und Gewerbestandort
- Förderung und Sicherung der kleinteiligen wohnungsnahen Versorgung mit Einzelhandelsangeboten
- Stabilisierung der Wohnfunktion und behutsame Aufwertung durch Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum
- Abbruch schlechter Bausubstanz und Neubau insbesondere von Wohnungen ergänzt durch Gewerberaum
- Verbesserung des Wohnumfelds.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in den vergangenen Jahren aufgestellten Erneuerungskonzepte übersetzen die Sanierungsziele in eine konkrete städtebauliche Konzeption. Sie sind daher geeignet, auch nach dem Auslaufen der förmlichen Sanierungsverfahren die planerischen und städtebaulichen Leitvorstellungen zur Entwicklung des Gebiets vorzugeben. In den Erneuerungskonzepten sind straßenbegleitend zu den Straßen Susannenstraße, Juliusstraße, Lippmannstraße, Lerchenstraße, Schulterblatt, Bartelsstraße, Schanzestraße, Lagerstraße, Sternstraße, Kampstraße ganz überwiegend Wohnnutzungen dargestellt. Lediglich im Bereich der Lippmannstraße, der Ludwigstraße und am Schulterblatt sind größere zusammenhängende Gewerbeflächen dargestellt, die zum Teil auch eine Hofnutzung in den Blockinnenbereichen einbeziehen. In den Innenhöfen der Baublöcke überwiegen Wohnnutzungen und private Freiflächen; zwischen Bartelsstraße und Schulterblatt ist eine öffentliche Grün- und Spielfläche dargestellt.

Hauptziel der Stadterneuerung war der langfristige Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestands durch Instandsetzung, behutsame Modernisierung und Ergänzung. Im Rahmen der Sanierung wurde der Wohnungsbestand im Gebiet umfassend instand gesetzt und erneuert. Durch Baulückenschließungen und Dachausbauten konnten auch neue Wohnungen geschaffen werden. Zusätzlich wurden zahlreiche frei finanzierte Wohnungen neu errichtet. Infolgedessen konnte der Wohnungsbestand beispielsweise allein im Sanierungsgebiet Eiffelstraße von 1991 bis 2009 um 15 % erhöht werden. Durch die Sanierung konnte das Gebiet als Wohnquartier nachhaltig gestärkt werden. Die Stärkung der Wohnfunktion fand zudem ihren Ausdruck in der Realisierung zahlreicher Wohnumfeldmaßnahmen. Wohnungsnaher Freiflächen wurden neu angelegt und gestaltet, einzelne Straßen wurden mit dem Ziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität umgebaut.



Im Zuge der Sanierung ist es zudem gelungen, die historisch begründete, kleinteilige Gewerbestruktur im Bestand zu erhalten oder in Gewerbehöfen, beispielsweise in der Lippmannstraße und am Schulterblatt, zu fördern und neu zu entwickeln.

Ein zentrales Ziel der Sanierung war auch die Verbesserung der gestalterischen Qualität der Straße Schulterblatt. Nach einem langjährigen Verfahren zur Konzeptfindung und zum Entwurf wurde die Straße in den Jahren 2001-2002 schließlich baulich umgestaltet. Im Zuge des Umbaus wurde vis à vis der Roten Flora ein neuer öffentlicher Platz geschaffen.

In den letzten Jahren ist im Schanzenviertel insgesamt eine Entwicklung zu beobachten, dass immer mehr Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe durch gastronomische Betriebe oder Kioske umgenutzt werden. Dies ist vor allem im Bereich des Schulterblatts und der angrenzenden Straßen sehr auffällig. Sofern die Ausweitung der Schank- und Speisewirtschaften in der heutigen Dynamik fortschreiten würde, stünde zu befürchten, dass der besondere städtebauliche Charakter des Schanzenviertels und die besondere Eigenart seines Milieus verloren gehen.

Eine überdurchschnittliche Häufung von Schank- und Speisewirtschaften ist innerhalb des Plangebiets insbesondere in den Straßen

- Schulterblatt (34 Betriebe)
- Susannenstraße (10 Betriebe)
- Schanzenstraße (15 Betriebe)
- Bartelsstraße (9 Betriebe)
- Sternstraße (5 Betriebe)
- Juliusstraße (4 Betriebe)
- Beim Grünen Jäger (3 Betriebe)
- Lerchenstraße (3 Betriebe)
- Stresemannstraße (1 Betrieb)
- Kampfstraße (1 Betrieb)
- Ludwigstraße (1 Betrieb)

zu verzeichnen (Datengrundlage: Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt des Bezirksamts Altona, Stand Oktober 2011, vgl. auch Anlage 3 zu dieser Begründung).

In den genannten Straßenzügen haben gastronomische Betriebe mittlerweile einen so großen Anteil eingenommen, dass andere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe und kleinteilige Gewerbebetriebe, die in der Vergangenheit der Versorgung des Gebietes dienten, bereits zu einem großen Teil verdrängt wurden oder in der Gefahr stehen, verdrängt zu werden.

Die Konzentration von aktuell mehr als 85 Schank- und Speisewirtschaften im Plangebietsbereich führt insbesondere auch zu Konflikten mit der vorherrschenden Wohnnutzung. Die Anwohner fühlen sich zunehmend in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt. Konflikte sind vor allem durch Lärmbelastung, Geruchsbelästigung, vermehrtes Verkehrsaufkommen und Vermüllung gegeben. Deshalb kann von einer störenden Häufung dieser Betriebe gesprochen werden. Bereits in den ersten Jahren nach der Umgestaltung der Straße Schulterblatt mehrten sich die Beschwerden der Wohnbevölkerung über Lärmbelästigungen und Vermüllung. Aus diesem Grunde führte die Sanierungsträgerin im Jahr 2003 ein Moderationsverfahren zur Minderung der Konflikte durch. Die im Zuge dieses informellen Verfahrens getroffenen Vereinbarungen zeigten zunächst Erfolg. In den vergangenen Jahren haben die Beschwerden von Anwohnern jedoch wieder erheblich zugenommen.

In den letzten Jahren wurden für das Plangebiet zahlreiche Bauvoranfragen und Anträge für Nutzungsänderungen, Umbauten und Erweiterungen von gastronomischen Betrieben eingereicht. Eine weitere uneingeschränkte Zulassung dieser Betriebe würde die bestehenden Konfliktsituationen verschärfen und den Gebietscharakter des Schanzenviertels als überwiegendes Wohnquartier gefährden.

Unter dem Sanierungsrecht bestand für jegliche bauordnungsrechtlichen Genehmigungen, beispielsweise Anträge für Nutzungsänderungen und Erweiterungen von gastronomischen Betrieben, ein sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt. Dies bedeutete, dass Vorhaben, die die Sanierung unmöglich machten oder wesentlich erschweren würden, oder die den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider laufen würden, nicht genehmigungsfähig waren. Mit dem Auslaufen der förmlichen Sanierungsverfahren im Bereich des Schanzenviertels ist diese zusätzliche planerische Steuerungsmöglichkeit teilweise bereits entfallen bzw. wird in absehbarer Zeit entfallen. Mit dem bestehenden Bauplanungsrecht besteht nahezu keine Handhabe, diese Vorhaben abzuwehren.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 22. Dezember 2009 für den Bebauungsplan Sternschanze 6 konnten bereits Bauanträge für weitere gastronomische Betriebe in der Bartelsstraße und am Schulterblatt zurückgestellt werden. Am 30. Juli 2010 wurde zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre für 2 Jahre festgestellt.

Das planerische Ziel, die besondere Eigenart des Schanzenviertels als vielschichtiges Wohnquartier mit kleinteiligem Gewerbe zu bewahren, bleibt auch nach dem Abschluss der förmlichen Sanierungsverfahren bestehen. Zur Vermeidung einer weiteren Verschärfung der städtebaulichen Konflikte und zur Sicherung der übergeordneten planerischen Ziele für das Schanzenviertel ist das Erfordernis einer planungsrechtlichen Regulierung von Schank- und Speisewirtschaften aus hier vorliegenden besonderen städtebaulichen Gründen gegeben.

Der Plangeltungsbereich ist heute flächendeckend mit Baustufenplänen bzw. Bebauungsplänen überplant. Die zulässigen Arten der baulichen Nutzung sind in diesen Plänen durch verschiedene Baugebietskategorien festgesetzt. Aufgrund des unterschiedlichen Feststellungsdatums der Bauleitpläne sind bei der planungsrechtlichen Prüfung von Vorhaben innerhalb

des Schanzenviertels unterschiedliche Beurteilungsgrundlagen anzuwenden. Es handelt sich um die Rechtsverordnungen der Baupolizeiverordnung (BPVO 1938) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihren unterschiedlichen Fassungen (BauNVO 1977, BauNVO 1990).

Bei dem Bebauungsplan Sternschanze 6 handelt es sich um einen so genannten Textbebauungsplan, der die Überleitung dieser Pläne auf die aktuelle Baunutzungsverordnung regeln soll. Ziel der Planung ist es, die bei der Vorhabenprüfung anzulegenden Beurteilungsgrundlagen zu vereinheitlichen. Hierzu werden die im Plangeltungsbereich festgesetzten Baugebietskategorien auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), übergeleitet. Die Zulässigkeit eines Vorhabens ist zukünftig ausschließlich durch die BauNVO 1990 geregelt. Dies betrifft sowohl die Zulässigkeit des Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung als auch nach dem Maß der baulichen Nutzung.

**Mit dem Bebauungsplan Sternschanze 6 werden ausschließlich Festsetzungen getroffen, welche die Art der baulichen Nutzung regeln. Die in den bestehenden Bauleitplänen zeichnerisch getroffenen Festsetzungen sowie die in den Verordnungen zu diesen Plänen getroffenen weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen, so beispielsweise Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zum Immissionschutz oder zu grünordnerischen Festsetzungen, bleiben im Übrigen bestehen.**

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

### 5.1.1 Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO 1990

Die in den bestehenden Bebauungsplänen und Baustufenplänen als Wohngebiete oder allgemeinen Wohngebiete ausgewiesenen Baugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit am heutigen Bestand und entspricht der ausgeübten Nutzung. Ziel der Festsetzung ist es, die Wohnfunktionen des Schanzenviertels zu stärken und weiterzuentwickeln, vgl. § 2 Nummer 1:

*„Für die Baugebiete des Geltungsbereichs, die in dem Baustufenplan St. Pauli in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und in dem Baustufenplan Altona-Altstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 29. März 1955 (HmbGVBl. S. 153), als „Wohngebiet“ ausgewiesen sind, sowie für die Baugebiete des Geltungsbereichs, die in dem Bebauungsplan St. Pauli 31 vom 23. Januar 1985 (HmbGVBl. S. 45), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 506), und in dem Bebauungsplan St. Pauli 34 vom 15. Februar 1993 (HmbGVBl. S. 47), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 508), als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen sind, wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgesetzt.“*

Die Wohngebiete nach dem Baustufenplan Altona – Altstadt im Baublock Stresemannstraße, Eifflerstraße, Lippmannstraße, Juliusstraße, sowie die Wohngebiet nach dem Baustufenplan St. Pauli in den Baublöcken Stresemannstraße, Lerchenstraße, Schulterblatt, Beim Grünen Jäger, sowie in den Baublöcken Schulterblatt, S-Bahnlinie, Schanzenstraße und Susannenstraße, entsprechen einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990. Die Mehrfamilienhäuser sind neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch durch Nutzungen für Läden und Gastronomie geprägt.

Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 werden Anlagen für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Dies erscheint vertretbar, da keine städtebaulichen Auswirkungen erkennbar sind. Nach der BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich unzulässig.

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne St. Pauli 29, St. Pauli 31 und St. Pauli 34 in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung werden für das gesamte Plangebiet in Hinblick auf die allgemeinen Wohngebiete insoweit übernommen, als die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 und 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung, d.h. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, nicht übernommen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Dafür liegen besondere städtebauliche Gründe vor.

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können.

Das innerstädtische Plangebiet erscheint für die Einrichtung von Gartenbaubetrieben nicht geeignet, insbesondere aufgrund des großen Flächenbedarfs dieser Betriebe. Von Tankstellen und Gartenbaubetrieben können zudem Immissionen ausgehen, die gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB nicht gewährleisten.

Beherbergungsbetriebe sind in den Bereichen, in denen qualifizierte Bebauungspläne bestehen, in Wohngebieten bereits heute unzulässig. Gleiches soll auch für die heute nur durch Baustufenplan überplanten Bereiche gelten, für welche die Baupolizeiverordnung bislang keine Regelungen traf. Beherbergungsbetriebe sind aufgrund ihrer Besucherfrequenz geeignet, benachbarte Wohnnutzungen durch Verkehre und Immissionen nachteilig zu beeinträchtigen. Um derartigen negativen städtebaulichen Auswirkungen vorzubeugen, wird der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben als Festsetzung daher auch in den Bebauungsplan Sternschanze 6 übernommen. Das Hotel Schanzenstern (Bartelsstraße 12) und das Altan Hotel (Beim Grünen Jäger 23) genießen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Sternschanze 6 somit Bestandsschutz. Erweiterungen des Betriebes oder ein Neubau sind zukünftig unzulässig. Eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke steht dennoch nicht zu erwarten, da die durch den Beherbergungsbetrieb in Anspruch genommenen Flächen jeweils nur einen Teil der tatsächlichen bzw. der bauplanungsrechtlich zulässigen Geschossflächen und einer hierdurch möglichen Wertschöpfung des Grundstücks

ausmachen. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass in der konkreten, zentralen Lage des Grundstückes in den allgemeinen Wohngebieten an der Bartelsstraße und Beim Grünen Jäger (jeweils viergeschossige Bauweise) ergänzende oder alternative Nutzungen wie Wohnnutzungen auch in Zukunft allgemein zulässig und umsetzbar sind, welche ihrerseits ähnlich rentierliche Mieteinnahmen bzw. Wertschöpfungen prognostizieren lassen.

Ausnahmsweise zulässig bleiben sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Auf dem Flurstück 178 (alte Bezeichnung: 1189) der Gemarkung Sternschanze, im Bereich Schulterblatt 18a. Hier ist ein Boarding – Haus mit Fotostudio genehmigt. Auf den in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans St. Pauli 34 mit „(B)“ bezeichneten Flächen westlich der Bartelsstraße bleibt die Festsetzung erhalten, dass nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Das Ziel einer Nutzungsmischung aus dem ursprünglichen Erneuerungskonzept des Sanierungsgebietes St. Pauli – Nord S2, Schulterblatt, soll nach wie vor verfolgt werden. In dem in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans St. Pauli 29 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet südlich der Kampstraße bleiben sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Das Ziel des Erneuerungskonzeptes des Sanierungsgebietes St. Pauli- Nord S 3, Karolinentempel, hier gewerbliche Hofnutzungen zu sichern, bleibt somit bestehen. Die Festsetzung wird insofern übernommen, vgl. § 2 Nummer 6:

*„In den allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 und 3 bis 5 BauNVO 1990 ausgeschlossen. Auf dem Flurstück 178 (alte Bezeichnung: 1189) der Gemarkung Sternschanze östlich der Straße Schulterblatt und auf den in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans St. Pauli 34 mit „(B)“ bezeichneten Flächen westlich der Bartelsstraße sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. In dem in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans St. Pauli 29 vom 2. November 2000 (HmbGVBl. S. 335) festgesetzten allgemeinen Wohngebiet südlich der Kampstraße sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten können Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden.“*

In einem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften regelhaft allgemein zulässig. In Mischgebieten sind gemäß § 6 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO und in Kerngebieten gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO 1990 Schank- und Speisewirtschaften regelhaft allgemein zulässig. In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art regelhaft allgemein zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sind gewerbliche Betriebe, in denen Getränke aller Art beziehungsweise Speisen zum Verzehr verabreicht werden. Unter den Begriff der Schank- und Speisewirtschaften fallen nicht Barbetriebe, Diskotheken oder Vergnügungsstätten. Ihnen fehlt es in der Regel bereits an dem Merkmal, dass sie der Versorgung des Baugebiets dienen, da sie regelhaft einen überörtlichen Bezug haben. Vergnügungsstätten sind in

allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO unzulässig. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Kioske stellen einen Unterfall des bauplanungsrechtlichen Anlagenbegriffs der „Läden“ dar, welche regelhaft der Versorgung des Gebiets dienen. Eine Unterscheidung von Kiosken hinsichtlich ihrer Sortimente, also zwischen solchen Kiosken, die einen Schwerpunkt im Außenverkauf von Getränken haben, und Kiosken mit einem mehr der Nahversorgung ähnlichen Sortiment, ist bauplanungsrechtlich nicht möglich. Selbst wenn eine Häufung von Kiosken mit einem tatsächlichen Schwerpunkt im Außenverkauf von Getränken im Plangebiet erkennbar wäre, ergäbe sich somit keine rechtliche Grundlage für eine Beschränkung ihrer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit.

Bereits mit dem laufenden Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften können erhebliche Störungen der Nachbarschaft verbunden sein. Zudem ist Lärm, den die Gäste auf der Straße in unmittelbarer Umgebung der Gaststätte verursachen, dem Gaststättenbetrieb zuzurechnen. Insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden sind Teile des Schanzenviertels durch Lärmimmissionen der Besucher von Schank- und Speisewirtschaften sehr stark belastet. Hinzu kommen Immissionen, die bereits allein durch den Aufenthalt und die Bewegungen der Besucher von und zu den verschiedenen Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Plangebiets hervorgerufen werden. Einen weiteren Störfaktor stellt der Zu- und Abgangsverkehr und Parksuchverkehr mit Kfz dar.

Die von den bestehenden Schank- und Speisewirtschaften ausgehenden, in unterschiedlicher Weise erfolgenden Störungen und Belästigungen sind innerhalb des Plangebiets unterschiedlich stark ausgeprägt. Dies ergibt sich aus der unterschiedlichen räumlichen Verteilung der Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet (vgl. auch Anlage 3 zu dieser Begründung).

Ob die Störungen noch gebietsverträglich und damit zumutbar im Sinne des § 15 Absatz 1 Satz 2 BauNVO sind, hat sich nach der Empfindlichkeit der jeweiligen Eigenart des Baugebiets zu richten.

Der Bebauungsplan Sternschanze 6 setzt überwiegend allgemeine Wohngebiete sowie Misch- und Kerngebiete mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung fest. Mithin stellt das Wohnen anteilig die Hauptnutzungsart im Schanzenviertel dar.

Größe und Betrieb der einzelnen Schank- und Speisewirtschaft müssen objektiv erkennbar in einer vernünftigen Relation zu der Eigenart des Plangebiets (Gebietscharakter) stehen; die Summe der Schank- und Speisewirtschaften in einem Gebiet muss in Relation zu den anderen Nutzungen in einem vernünftigen Verhältnis stehen. Nach der Einschätzung des plangebenden Bezirks ist eine solche vernünftige Relation in den Baugebieten des Plangebiets derzeit nicht mehr gegeben.

Schank- und Speisewirtschaften in allgemeinen Wohngebieten sollen gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO überwiegend der Versorgung des Gebiets dienen, in dem sie sich

befinden. „Der Versorgung des Gebiets dienend“ bedeutet, dass die Schank- und Speisewirtschaften überwiegend der Befriedigung der mit einer normalen Lebensführung zusammenhängenden Bedürfnisse dienen sollen bzw. erforderlich sein müssen. Für das Schanzenviertel ist festzustellen, dass die im Gebiet ansässigen Schank- und Speisewirtschaften unter Betrachtung ihrer Ausprägung, Größe und Anzahl nicht mehr als überwiegend der Versorgung des Gebiets dienend eingestuft werden können.

Planerisches Ziel des Bebauungsplans ist es, den Gebietscharakter der allgemeinen Wohngebiete als Baugebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen, zu erhalten und zu stärken. Gleiches gilt für die Misch- und Kerngebiete, in denen ein hoher Anteil an Wohnnutzung vorliegt. Durch die zunehmende Häufung von Schank- und Speisewirtschaften sind die Wohnfunktionen in den Baugebieten des Schanzenviertels gefährdet.

Aus den genannten besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO festgesetzt, dass die in den Baugebieten bislang allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften in den allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden können, vgl. § 2 Nummer 6.

Mit der Umwandlung der allgemeinen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in eine ausnahmsweise Zulässigkeit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Schanzenviertel im Sinne der Sanierungsziele als Wohnstandort zu stärken und weiterzuentwickeln. Indem die Zulässigkeit von der allgemeinen Zulässigkeit hin zu einer Zulässigkeit als Ausnahmetatbestand verändert wird, werden künftig höhere Anforderungen und Prüfmaßstäbe bei der planungsrechtlichen Beurteilung angelegt. Ziel ist es, die allgemeinen Zweckbestimmungen der Baugebiete im Plangebiet zu wahren.

Die Regelung erstreckt sich auf alle im Plangebiet betroffenen Baugebiete. Würde die Regelung nur auf diejenigen Straßenzüge beschränkt, in denen bereits heute eine Konfliktsituation festzustellen ist, so wäre eine Verlagerung der Problematik durch ein Ausweichen der Betriebe in benachbarte, bislang nicht betroffene Bereiche des Plangebiets zu befürchten. Daher erscheint es aus planerischer Sicht geboten, auch die Bereiche des Plangebiets, die bislang nicht von einer nachteiligen Häufung von gastronomischen Betrieben betroffen sind, in die planungsrechtliche Regelung einzubeziehen und so wirksam vor Verlagerungsprozessen zu schützen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Schanzenviertels, welches als gründerzeitliches Quartier durch einen hohen Grad der Nutzungsmischung und ein enges Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet ist, müssen zur Vermeidung von weiteren Konflikten auch die Kerngebiete und Mischgebiete, die sich vor Ort durch einen hohen Wohnanteil auszeichnen, in die Regulierung mit einbezogen werden. Gleiches gilt für die Gewerbegebiete, die sich im Plangebiet stets in unmittelbarer Nachbarschaft zu schützenswerter Wohnbebauung befinden (vgl. 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4).

Für die bestehenden Schank- und Speisewirtschaften ergeben sich in Bezug auf die ausgeübte Nutzung keinerlei Einschränkungen. Gleiches gilt für die Fortführung einer genehmigten

Nutzung. Die vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften genießen Bestandsschutz. Modernisierungen sind zulässig.

Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB können den Bestandsschutz jedoch entfallen lassen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht die Qualität der Nutzung so verändert, dass sich die Genehmigungsfrage neu stellt. Sowohl wesentliche Nutzungsänderungen als auch Umbaumaßnahmen und Erweiterungen von bestehenden Betrieben können hierunter fallen. Bei Erweiterungen wird die Verträglichkeit des Betriebes mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu prüfen sein.

Neu beantragte Vorhaben sind in Hinblick auf ihre ausnahmsweise Zulässigkeit einzelfallbezogen zu prüfen. Der Begriff der Ausnahmen knüpft an die Vorschrift des § 31 Absatz 1 BauGB an, nach der solche Ausnahmen zugelassen werden können, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Bei der Entscheidung darüber, ob eine Ausnahme für die planungsrechtliche Zulassung einer Schank- und Speisewirtschaft gewährt werden kann, ist im Rahmen der Anwendung des § 15 BauNVO sachgerechtes Ermessen bei der Einzelfallentscheidung auszuüben.

Auch wenn ein Vorhaben der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahme nach Art und Umfang entspricht, kann es dennoch nicht genehmigungsfähig sein. Insbesondere in überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebieten, in denen gesunden Wohnverhältnissen ein besonderes Gewicht zuzumessen ist, kann ein nach Art und Umfang ausnahmsweise zulässiges Vorhaben dennoch unzulässig sein, etwa weil es im Einzelfall den Gebietscharakter verletzt oder weil von ihm unzumutbare Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind.

Für die Erteilung einer Ausnahme ist auch zu prüfen, ob die beabsichtigte Nutzfläche für die Versorgung des allgemeinen Wohngebiets, in dem sich sein geplantes Vorhaben befindet, nicht unangemessen dimensioniert ist. Wenngleich die Schank- und Speisewirtschaft in einem allgemeinen Wohngebiet der Versorgung des Gebiets dienen müssen, muss sich ihr Einzugsbereich nicht notwendigerweise auf das Gebiet selbst beschränken, sondern kann auch über das Gebiet hinaus reichen. Wesentlich kommt es darauf an, dass der Betrieb die Wohnbedürfnisse der Anwohner im Baugebiet nicht unzumutbar belästigt oder stört. Für Misch- und Kerngebiete, die durch einen hohen Wohnanteil gekennzeichnet sind, gilt ebenfalls, dass der Betrieb die Wohnbedürfnisse der Anwohner im Baugebiet nicht unzumutbar belästigen oder stören darf.

Die Prüfung dieser allgemeinen Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahme bedarf insbesondere dann einer besonderen Sorgfalt, wenn wie im vorliegenden Fall der Gebietscharakter bzw. die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets dem Augenschein nach bereits gefährdet scheint, da sich ein Ungleichgewicht zwischen den das Baugebiet prägenden Nutzungsarten eingestellt hat. Das Vorliegen eines Ungleichgewichts bzw. eine Gefährdung des Gebietscharakters sind anzunehmen, wenn bereits eine überdurchschnittliche Häufung



derartiger Betriebe festzustellen ist. Auch ist zu berücksichtigen, ob die wohnungsnaher Versorgung des Gebiets durch kleinteilige Gewerbebetriebe wie beispielsweise inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte oder Handwerksbetriebe gefährdet scheint oder Verdrängungseffekte zu befürchten sind. Insofern bedarf jede Entscheidung einer detaillierten Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation.

#### 5.1.2 Mischgebiete nach BauNVO 1990

Die in dem Baustufenplan ausgewiesenen Mischgebiete werden als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO 1990 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit am heutigen Bestand und entspricht der ausgeübten Nutzung, vgl. § 2 Nummer 2:

*„Für die Baugebiete des Geltungsbereichs, die in dem Baustufenplan Altona-Altstadt als „Mischgebiet“ ausgewiesen sind, wird als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO 1990 festgesetzt.“*

Das Mischgebiet im Baustufenplan Altona – Altstadt, im Bereich Lippmannstraße 57 – 69, besteht im rückwärtigen Bereich aus einem Gewerbehof mit zahlreichen Nutzungen wie Mietstudios, Medien – und Verwaltungsbüros von Firmen, sowie einer Weinhandlung. Es handelt sich somit um Gewerbebetriebe, die das direkt an der Lippmannstraße vorhandene Wohnen nicht wesentlich stören. Die tatsächliche Nutzung entspricht somit dem Gebietscharakter des Baugebiets „MI“ nach § 6 Absatz 1 BauNVO 1990.

Auch in den Mischgebieten erscheint das in den bestehenden Bebauungsplänen und in den Sanierungskonzepten angestrebte verträgliche Nebeneinander von Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben gefährdet (vgl. auch 5.1.1). In einigen Bereichen des Plangebiets haben gastronomische Betriebe mittlerweile einen so großen Anteil eingenommen, dass andere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe und kleinteilige Gewerbebetriebe, die in der Vergangenheit der Versorgung des Gebiets dienten, bereits zu einem großen Teil verdrängt wurden oder in der Gefahr stehen, verdrängt zu werden. Zur Sicherung einer den Planungszielen entsprechenden, ausgewogenen Entwicklung des Plangebiets muss daher auch in den Mischgebieten die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften beschränkt werden, vgl. § 2 Nummer 9:

*„In den Mischgebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Absatz 2 Nummern 6 und 7 BauNVO 1990 ausgeschlossen. In den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind Vergnügungsstätten, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Erotiks Sortiment („Sexshops“), Bordelle und sonstige Gewerbebetriebe, deren Zweck auf die Erregung beziehungsweise Befriedigung sexueller Bedürfnisse angelegt ist, unzulässig. In den übrigen Teilen des Mischgebiets werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In den Mischgebieten können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Im Mischgebiet können Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Rücksicht auf die Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ziel der Festsetzung ist es, den Charakter der Baugebiete als gemischt genutzte Quartiere zu stärken und weiterzuentwickeln.

In den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt. In den übrigen Teilen des Mischgebiets werden Ausnahmen für die genannten Einrichtungen ausgeschlossen. Zu den vom Vergnügungsstättenbegriff erfassten Betrieben gehören insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Online-Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (vgl. § 2 Nummer 9).

Es ist das planerische Ziel, den vorhandenen kleinteiligen Geschäftsbesatz und die heterogene Gewerbestruktur im Plangebiet zu sichern und vor einer Verdrängung durch andere Nutzungen zu schützen. Eine Umwandlung von Ladengeschäften in Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros/ Online-Wettbüros kann das Image des Standorts nachhaltig schwächen und zu einer Minderung der Akzeptanz und der Nachfrage des Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts führen (sog. trading-down-Effekt). Gleiches gilt für Bordelle und sonstige Gewerbebetriebe, deren Zweck auf die Erregung beziehungsweise Befriedigung sexueller Bedürfnisse angelegt ist.

Für den Ausschluss der genannten Nutzungsarten sind weiterhin folgende Gründe anzuführen:

- Die genannten Nutzungen sind regelmäßig geeignet, Konflikte mit anderen Nutzungsarten und damit städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Die genannten Betriebe zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Kundenfrequenz aus. Gleichzeitig weisen sie regelmäßig lange Öffnungszeiten bis in die Nachtzeit hinein auf. Von ihnen können daher störende Lärmimmissionen ausgehen, welche die Wohnruhe der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen beeinträchtigen.
- In der Regel weisen die genannten Betriebe eine Außengestaltung auf, die einerseits durch aggressive Werbeanlagen die Aufmerksamkeit potenzieller Kunden zu erzeugen sucht, andererseits im Gegensatz zu Einzelhandel und anderen gewerblichen Nutzungen keine Einblicke in das Gebäudeinnere gewährt, sondern sich zum öffentlichen Raum hin abschottet. Daher sind die genannten Betriebe geeignet, negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu haben.
- Die genannten Betriebe sind aufgrund ihrer Geschäftsmodelle, der erzielbaren hohen Flächenumsätze und Gewinnmargen regelmäßig in der Lage, auch hohe Mieten zu zahlen. Dienstleistungs-, Handwerks- und Einzelhandelsnutzungen können diese Mieten häufig nicht leisten und stehen deshalb in der Gefahr, vom Standort verdrängt zu werden. Die städtebauliche Zielsetzung einer hochwertigen Nutzung und des Erhalts

eines lebendigen Quartiers mit ausgewogener Funktionsmischung wäre durch eine solche Entwicklung gefährdet.

- Bei einer weiteren Zulassung der genannten Nutzungen würde eine nachhaltige Beeinträchtigung und ggf. Verdrängung der im Plangebiet ebenfalls vorhandenen anderen Nutzungsarten zu erwarten sein.

Die genannten Nutzungsarten werden auch in den Gewerbegebieten und in den Kerngebieten ausgeschlossen, weil es sich beim Schanzenviertel um einen stark verdichteten städtebaulichen Zusammenhang handelt, der von den Nutzungen her, nicht räumlich voneinander abzugrenzen oder zu trennen ist.

Die Vergnügungsstätte (Wettbüro) in der Kampstraße Nr. 20-22 genießt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Sternschanze 6 Bestandsschutz. Erweiterungen des Betriebs oder ein Neubau sind zukünftig unzulässig. Eine Wertminderung des betroffenen Grundstücks steht dennoch nicht zu erwarten, da die durch den Betrieb der Vergnügungsstätte in Anspruch genommenen Flächen nur einen Teil der tatsächlichen bzw. der bauplanungsrechtlich zulässigen Geschossflächen und einer hierdurch möglichen Wertschöpfung des Grundstücks ausmachen. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass in der konkreten, zentralen Lage des Grundstücks im Mischgebiet mit zulässiger fünfgeschossiger Bauweise ergänzende oder alternative Nutzungen wie bspw. Geschäfts- und Bürogebäude, Wohnnutzungen oder sonstige Gewerbebetriebe auch in Zukunft allgemein zulässig und umsetzbar sind, welche ihrerseits ähnlich rentierliche Mieteinnahmen prognostizieren lassen.

### 5.1.3 Kerngebiete nach BauNVO 1990

Die in den bestehenden Bebauungsplänen als Kerngebiete ausgewiesenen Baugebiete werden als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO 1990 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit am heutigen Bestand und entspricht der ausgeübten Nutzung, vgl. § 2 Nummer 3:

*„Für die Baugebiete des Geltungsbereichs, die in dem Bebauungsplan St. Pauli 31 und in dem Bebauungsplan St. Pauli 34 als „Kerngebiet“ ausgewiesen sind, wird als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO 1990 festgesetzt.“*

Die in dem Bebauungsplan St. Pauli 31 als „Fläche für den Gemeinbedarf - Fernmeldeamt, Deutsche Bundespost“ ausgewiesene Fläche an der Juliusstraße/ Ecke Stresemannstraße wird seit Längerem nicht mehr durch die Post genutzt. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsläche ist damit obsolet geworden. Aufgrund der zentralen Lage der Fläche und der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem an der Stresemannstraße befindlichen Kerngebiet wird für die Fläche ebenfalls die Festsetzung als Kerngebiet angestrebt.

Es wird dem Bestand entsprechend die geschlossene Bauweise festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 4:

*„Für die Baugebiete des Geltungsbereichs, die in dem Bebauungsplan St. Pauli 31 als*

*„Fläche für den Gemeinbedarf - Fernmeldeamt, Deutsche Bundespost“ ausgewiesen sind, wird als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO 1990 festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise.“*

Ziel der Festsetzung als Kerngebiete ist es, den Charakter der Baugebiete als Bereiche zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur zu stärken und weiterzuentwickeln.

Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 ändert sich der Zulassungsrahmen für Gewerbebetriebe: Ihr Störgrad ist in der BauNVO 1990 als „nicht wesentlich störend“ (vorher: „nicht störend“) festgesetzt. Dies erscheint städtebaulich vertretbar.

Die bereits in den Bebauungsplänen St. Pauli 29, St. Pauli 31 und St. Pauli 34 getroffene Festsetzung, wonach in den Kerngebieten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig sind, bleibt erhalten. Diese Festsetzung erfolgt, um den Bestand zu sichern und Strukturveränderungen für die angrenzenden Wohngebiete zu verhindern. Der Ausschluss der genannten Betriebe ist ebenfalls zum Erhalt des gewachsenen Straßenbilds erforderlich. Außerdem wird durch diese Festsetzung einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens entgegengewirkt.

Eine Ausnahme bildet das in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans St. Pauli 31 vom 23. Januar 1985 (HmbGVBl. S. 45) festgesetzte Kerngebiet an der Stresemannstraße: Hier sind Nutzungen nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung für solche Betriebe zulässig, die Kraftfahrzeuge, Boote, Möbel und sonstige flächenbeanspruchende Artikel handeln, ausstellen oder lagern. Diese aus dem Bebauungsplan St. Pauli 31 übernommene Festsetzung zielt darauf ab, städtebaulich an dieser Stelle nicht erwünschte Einkaufszentren und größere Betriebe der Lebensmittelbranche auszuschließen, um die kleinteilige Ladenstruktur der angrenzenden Wohngebiete nicht zu gefährden. Gleichzeitig erscheint die Zulassung der genannten nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen an der Hauptverkehrsstraße Stresemannstraße städtebaulich vertretbar. Wohnungen sind in diesem Bereich aufgrund der Lärmimmissionen der Stresemannstraße nur im sechsten Vollgeschoss zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den Kerngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Diese aus den Bebauungsplänen St. Pauli 29 und St. Pauli 34 übernommene Festsetzung zielten darauf ab, den Standort für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu sichern und die Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen sicherzustellen.

In einigen Bereichen des Plangebiets haben gastronomische Betriebe mittlerweile einen so großen Anteil eingenommen, dass andere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe und kleinteilige Gewerbebetriebe bereits zu einem großen Teil verdrängt wurden oder in der Gefahr stehen, verdrängt zu werden. Zur Sicherung einer den Planungszielen entsprechenden, ausgewogenen Entwicklung des Plangebiets muss daher auch in den Kerngebieten die

allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften beschränkt werde, vgl. § 2 Nummer 7:

*„In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO 1990, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO 1990, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Erotiksortiment („Sexshops“), Bordelle und sonstige Gewerbebetriebe, deren Zweck auf die Erregung beziehungsweise Befriedigung sexueller Bedürfnisse angelegt ist, unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO 1990 werden ausgeschlossen. In dem in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans St. Pauli 31 festgesetzten Kerngebiet an der Stresemannstraße sind Nutzungen nach § 11 Absatz 3 BauNVO 1990 ausnahmsweise für Betriebe zulässig, die Kraftfahrzeuge, Boote, Möbel und sonstige flächenbeanspruchende Artikel handeln, ausstellen oder lagern; Wohnungen sind in diesem Bereich nur im sechsten Vollgeschoss zulässig. In den Kerngebieten können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Erotiksortiment („Sexshops“), Bordelle und sonstige Gewerbebetriebe, deren Zweck auf die Erregung beziehungsweise Befriedigung sexueller Bedürfnisse angelegt ist, unzulässig, siehe die Abwägung zu 5.1.2. Der Ausschluss dieser Betriebe war in abgewandelter Form bereits in den Bebauungsplänen St. Pauli 29, St. Pauli 31 und St. Pauli 34 enthalten. Nach ständiger Rechtsprechung sind vom bauplanungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten heute auch Wettbüros und Online-Wettbüros erfasst, da die regelhaft zu erwartenden, negativen städtebaulichen Auswirkungen mit denen der Spielhallen und ähnlicher Vergnügungsstätten vergleichbar sind. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Die Vergnügungsstätte (Wettbüro) in der Schanzenstraße Nr. 70 genießt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Sternschanze 6 Bestandsschutz. Erweiterungen des Betriebs oder ein Neubau sind zukünftig unzulässig. Eine Wertminderung des betroffenen Grundstücks steht dennoch nicht zu erwarten, da die durch den Betrieb der Vergnügungsstätte in Anspruch genommenen Flächen nur einen Teil der tatsächlichen bzw. der bauplanungsrechtlich zulässigen Geschossflächen und einer hierdurch möglichen Wertschöpfung des Grundstücks ausmachen. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass in der konkreten, zentralen Lage des Grundstücke im Kerngebiet mit zulässiger sechsgeschossiger Bauweise ergänzende oder alternative Nutzungen wie bspw. Geschäfts- und Bürogebäude, Wohnnutzungen oder sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auch in Zukunft allgemein zulässig und umsetzbar sind, welche ihrerseits ähnlich rentierliche Mieteinnahmen prognostizieren lassen.

#### 5.1.4 Gewerbegebiete nach BauNVO 1990

Die in den bestehenden Bebauungsplänen als Gewerbegebiete ausgewiesenen Baugebiete werden als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 5:

*„Für die Baugebiete des Geltungsbereichs, die in dem Bebauungsplan St. Pauli 34 als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen sind, wird als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO 1990 festgesetzt.“*

Die Festsetzung orientiert sich damit am heutigen Bestand und entspricht der ausgeübten Nutzung. Ziel der Festsetzung ist es, den Charakter des Baugebiets als Bereich zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu stärken und weiterzuentwickeln.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so zu betreiben, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

Diese aus dem Bebauungsplänen St. Pauli 29 und St. Pauli 34 übernommene Festsetzung zielt darauf ab, das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen vorhandene Gewerbe zwar in seinem Bestand zu sichern, jedoch eine über den Bestand hinausgehende bauliche Verdichtung im Interesse der umgebenden immissionsempfindlichen Wohnnutzungen zu verhindern. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist erforderlich, damit die Gewerbeflächen weiterhin dem verarbeitenden oder produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen zur Verfügung stehen; zudem soll einer Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den umgebenden Straßen entgegengewirkt werden. Der Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen, Tankstellen und gewerblichen Freizeiteinrichtungen ist notwendig, um die angrenzenden Wohnnutzungen vor Belästigungen durch Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen zu schützen.

In den Gewerbegebieten können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften wegen den benachbarten Wohnnutzungen und dem allgemein hohen Wohnanteil im Plangebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ziel der Festsetzung ist es, die Funktion und den Charakter der Baugebiete als gewerbliche Bauflächen zu stärken und weiterzuentwickeln (vgl. auch 5.1.1). In einigen Bereichen des Plangebiets haben gastronomische Betriebe zudem mittlerweile einen so großen Anteil eingenommen, dass andere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe und kleinteilige Gewerbebetriebe bereits zu einem großen Teil verdrängt wurden oder in der Gefahr stehen, verdrängt zu werden. Zur Sicherung einer den Sanierungszielen entsprechenden, ausgewogenen gewerblichen Entwicklung des Plangebiets muss daher auch in den Gewerbegebieten die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften beschränkt werden, vgl. § 2 Nummer 8:

*„In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle und sonstige Gewerbebetriebe, deren Zweck auf die Erregung beziehungsweise Befriedigung sexueller Bedürfnisse angelegt ist, unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so zu betreiben, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 8. April 2013 (BGBl. I S. 734), für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind. In den Gewerbegebieten können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden.“*

In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten, Bordelle und sonstige Gewerbebetriebe, deren Zweck auf die Erregung beziehungsweise Befriedigung sexueller Bedürfnisse angelegt ist unzulässig, vgl. die Abwägung zu 5.1.2 bzw. 5.1.3.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan Sternschanze 6 werden für das Plangebiet keine Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung neu getroffen oder verändert. Die in den bestehenden Bauleitplänen getroffenen planungsrechtlichen Regelungen bleiben bestehen, vgl. § 3:

*„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen.“*

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch den Bebauungsplan Sternschanze 6 werden für das Plangebiet keine Regelungen über die Bauweise oder die überbaubaren Grundstücksflächen neu getroffen oder verändert. Die in den bestehenden Bauleitplänen getroffenen planungsrechtlichen Regelungen bleiben bestehen, vgl. § 3:

*„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen.“*

## 5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Änderung des Planungsrechts verändert die Anforderungen an die Erschließung im Plangebiet nicht. Die bestehende Erschließung wird als ausreichend angesehen, es sind keine Änderungen vorgesehen.

## 5.5 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 7. Aufhebung bestehender Pläne

Die in den bestehenden Bauleitplänen getroffenen planungsrechtlichen Regelungen bleiben bestehen, vgl. § 3:

*„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen.“*

## 8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 22 ha groß.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.



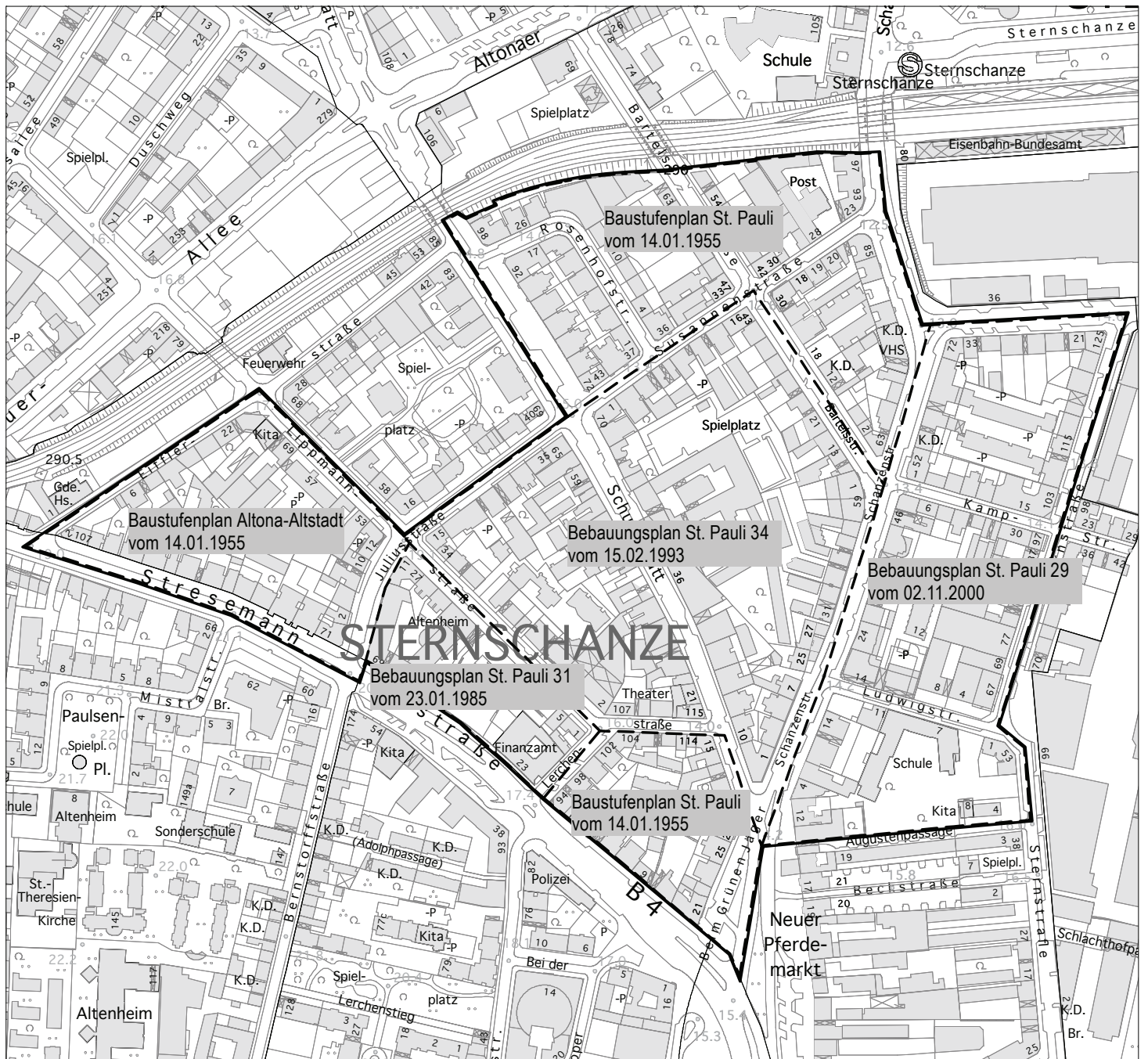


## ANLAGE 1

zu der Begründung zum Bebauungsplan Sternschanze 6

M 1:5.000

**—————** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



## ANLAGE 2

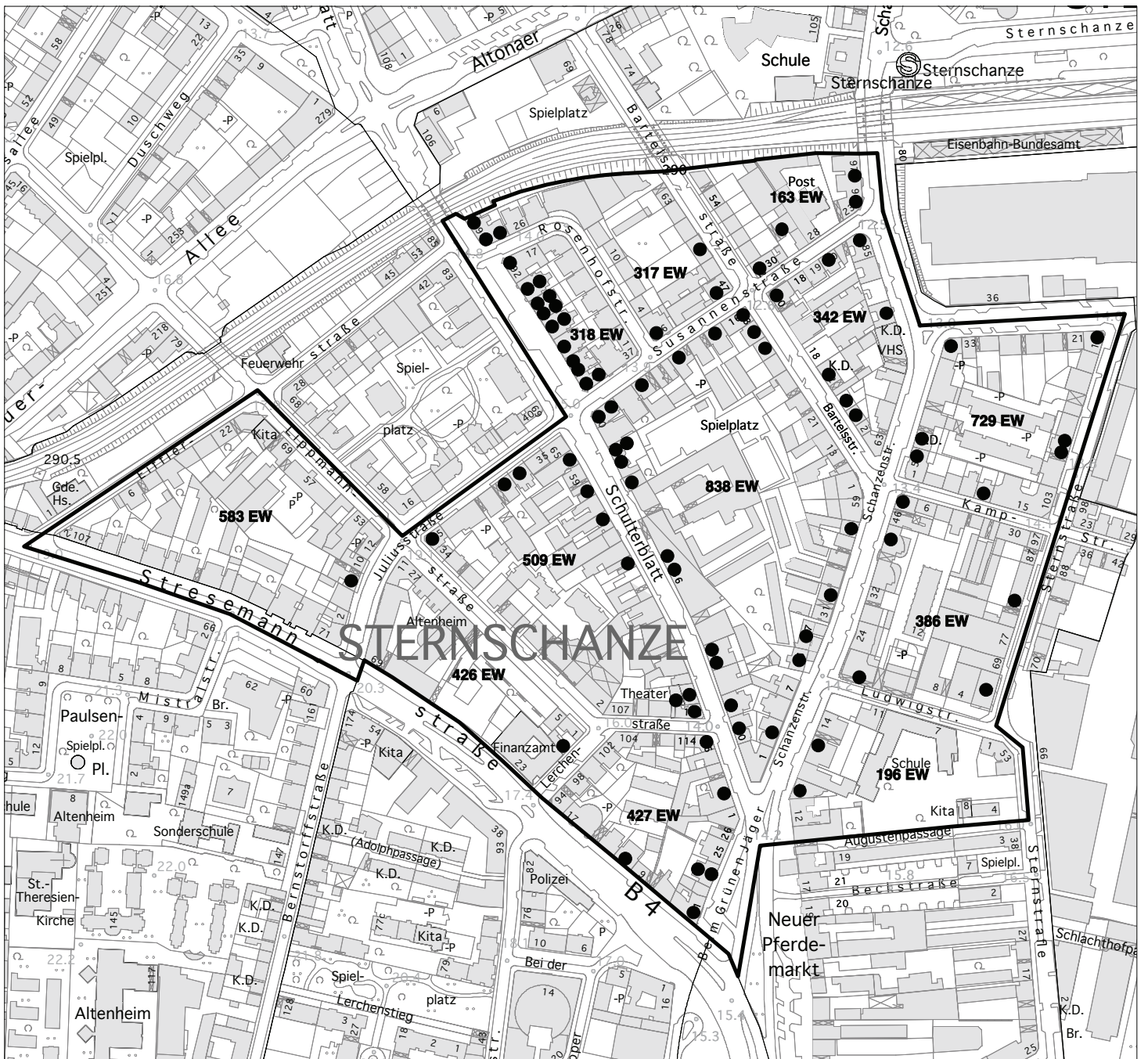
zu der Begründung zum Bebauungsplan Sternschanze 6

Bestehende Baustufenpläne und Bebauungspläne

ohne Maßstab

- Darstellung ohne Normcharakter -





### **ANLAGE 3**

zu der Begründung zum Bebauungsplan Sternschanze 6

Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet

ohne Maßstab

- Darstellung ohne Normcharakter -