

**Begründung zum
Bebauungsplan
Hamburg-Altstadt 46**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung.....	4
2.	Grundlagen und Verfahrensablauf	4
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz.....	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2	Denkmalschutz.....	6
3.2.3	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	6
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen.....	7
3.2.5	Baumschutz.....	7
3.2.6	Städtebauliche Verträge	7
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	7
3.4	Angaben zum Bestand	8
3.4.1	Plangebiet	8
3.4.2	Umfeld.....	9
4.	Umweltprüfung.....	10
4.1	Artenschutz	10
5.	Planinhalt und Abwägung	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.1	Kerngebiet.....	13
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	17
5.2.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Geschossigkeiten und Gebäudehöhen als Höchstmaß	17
5.2.2	Bauweise.....	25
5.2.3	Abstandsflächenunterschreitungen.....	25
5.2.4	Unterbringung des ruhenden Verkehrs	27
5.3	Fläche für den Gemeinbedarf	28
5.4	Verkehrsflächen.....	28
5.4.1	Straßenverkehrsflächen.....	28
5.4.2	Gehrechte.....	29
5.5	Technischer Umweltschutz.....	30

5.6	Entwässerung.....	37
	5.6.1 Oberflächenwasser und Schmutzwasser	37
5.7	Kinderspiel und Freizeitfläche als Gemeinschaftsanlage	37
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	39
	5.8.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	39
	5.8.2 Artenschutz	40
	5.8.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung.....	41
5.9	Abwägungsergebnis	41
5.10	Nachrichtliche Übernahme	41
	5.10.1 Einzeldenkmale und Ensembles	41
	5.10.2 Wasserflächen.....	42
5.11	Kennzeichnungen.....	42
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	42
7.	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	42
8.	Flächen- und Kostenangaben	42
8.1	Flächenangaben.....	42
8.2	Kostenangaben	42

1. Anlass der Planung

Anlass für den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 46 ist der 2012 erfolgte Auszug einer Versicherungsgesellschaft aus dem am Großen Burstah gelegenen Bürokomplex und die dadurch aufgeworfene Planungsaufgabe, ein städtebauliches Konzept zur Reaktivierung und funktionalen Stärkung dieses Standorts zu entwickeln. Dabei galt es, die besondere stadtbaugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung des brachgefallenen Areals zu berücksichtigen.

Da der 1971 fertig gestellte Gebäudekomplex der Versicherungsgesellschaft den Anforderungen an moderne Büroarbeitsplätze nicht mehr gerecht wird, soll er rückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden. Gleiches gilt für das 1970 fertig gestellte Bürogebäude des Landeskirchenamtes (Neue Burg 1), das ebenfalls nicht mehr zeitgemäß ist.

Die ehemals im Eigentum der Versicherung befindlichen Teilflächen des Plangebiets wurden an einen Vorhabenträger veräußert, der das Projekt hauptverantwortlich entwickelt. Dies erfolgte ursprünglich in Zusammenarbeit mit dem Evangelisch-Lutherischen Kirchenkreis Hamburg-Ost, der sein Grundstück jedoch während des Verfahrens mittels eines Erbbaurechtes an einen weiteren Vorhabenträger (nachfolgend auch als „Erbbauberechtigter“ bezeichnet) übertragen hat.

Da die Realisierung des Konzepts im Plangebiet nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich ist, wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig. Da es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich mit einer überbauten Fläche von weniger als 20.000 m² handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Anwendung der Eingriffsregelung aufgestellt.

Für das Plangebiet liegt auf Basis eines hochbaulichen Wettbewerbs ein detailliert durchgearbeitetes städtebauliches Konzept vor, für das konkrete Realisierungsabsichten bestehen. Da jedoch mehrere Grundeigentümer in die Umsetzung der Planung involviert sind, handelt es sich nicht um ein einheitliches Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB, so dass kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Vor diesem Hintergrund der Realisierung der Vorhaben auf den einzelnen Baufeldern durch unterschiedliche Grundeigentümer wird der Bebauungsplan als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Dennoch ist der Plan so konzeptioniert, dass das mit den Vorhabenträgern abgestimmte städtebauliche Konzept realisiert werden kann. Im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans wurde mit dem Grundeigentümer und dem Erbbauberechtigten zudem jeweils ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem verbindliche Regelungen zur Umsetzung der Vorhaben (Nutzungskonzept, Übernahme von Kosten, Gestaltung und Realisierungsfristen) enthalten sind. Darüber hinaus wurden mit dem Grundeigentümer der Flurstücke 347, 2518 und 2520 (Baufelder 1–4 und 6, vgl. Funktionsplan) ein Erschließungs- und ein Sondernutzungsvertrag geschlossen. Im Erschließungsvertrag wurden v.a. Regelungen zur Wiederherrichtung der historischen Bohnenstraße getroffen. Im Sondernutzungsvertrag wurde im Bereich der öffentlich zu widmenden Bohnenstraße die Nutzung der bestehenden und zukünftig wiedergenutzten Tiefgarage geregelt, die aktuell noch die private Planstraße und künftig öffentliche Bohnenstraße unterbaut.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2020 (BGBl. I S. 3635), geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939). In Erweiterung

der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 01/17 vom 06. Juni 2017 (Amtl. Anz. Nr. 47 S. 920) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Mai 2016 (Amtl. Anz. Nr. 39 S. 951) und vom 16. Juni 2017 (Amtl. Anz. Nr. 47 S. 921) stattgefunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den gesamten Geltungsbereich „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar. Da die Darstellung mit den Planungszielen des neuen Bebauungsplans vereinbar ist, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Das Nikolaifleet wird als „Tidegewässer“ dargestellt. Darüber hinaus zählt das Plangebiet zum „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“.

Für den Arten- und Biotopschutz stellt die Fachkarte Arten- und Biotopschutz „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dar.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 10 vom 21.03.1967 (HmbGVBl. S. 127), zuletzt geändert durch den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 29 vom 07.02.1989 (HmbGVBl. S. 23) und den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 vom 05.07.2011 (HmbGVBl. S. 273).

Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 10 setzt für den überwiegenden Bereich Kerngebiet fest. Die Bereiche des Verwaltungsgebäudes der Landeskirche und des Mahnmals St. Nikolai sind als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 10 wurde auch die bis dahin als Verbindung zwischen Großem Burstah und der Straße Neue Burg dienende Bohnenstraße mit in das Kerngebiet einbezogen und überplant. Die übrigen Straßen im Plangebiet wurden der Nutzung entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 29 setzt fest, dass bestimmte Vergnügungsstätten (Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der

Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) im Plangebiet unzulässig sind.

Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49 setzt für den überwiegenden Bereich der Hamburger Innenstadt (Bezirk Hamburg Mitte, Ortsteile 101, 102, 105, 106, 107, und 108) fest, dass alle im Geltungsbereich befindlichen Festsetzungen „Geschäftsgebiet“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juli 1938 in die Festsetzung „Kerngebiet“ nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) geändert werden. Der Bebauungsplan schafft somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohnnutzungen in den Teilbereichen der Innenstadt, die in übergeleiteten Bebauungsplänen als Geschäftsgebiete festgesetzt sind und in denen aufgrund von Vorschriften der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) das Wohnen ausgeschlossen war. Der Bebauungsplan dient der Nutzungsmischung und der Belebung der Innenstadt außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten. Neben der Art der baulichen Nutzung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärm und Luft) für Wohnnutzungen und sonstige Nutzungen.

3.2.2 Denkmalschutz

In den Bebauungsplan werden Einzelanlagen des Denkmalschutzes sowie ein Denkmalensemble nachrichtlich übernommen. Bei dem Ensemble handelt es sich um das Mahnmal St. Nikolai. Bei den Einzeldenkmälern handelt es sich um die Gebäude Globushof (Flurstück 347) und Laeishof (Flurstück 384) sowie um die Bodendenkmale im Bereich der Willy-Brandt-Straße (Flurstück 1237), der Neuen Burg (Flurstück 901) und der innerhalb des Plangebiets liegenden Bereiche des Hopfenmarktes (Flurstück 903) und Hahntrapp (Flurstück 906).

Nicht mehr als Einzeldenkmal übernommen werden das ehemalige „Allianzhochhaus“ und das Bürogebäude des Landeskirchenamtes. Für diese Gebäude liegen Abbruchgenehmigungen (GZ.: M/BP/01484/2015 und GZ.: M/BP/03027/2009, zuletzt am 01.09.2015 verlängert) vor, die auch durch das Denkmalschutzamt bestätigt wurden.

Für den Globushof und den Laeishof ist der Umgebungsschutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384), zu berücksichtigen.

3.2.3 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem organische Weichschichten (Klei und Torf) im Untergrund vorhanden sind. Infolge von Zersetzungsprozessen in diesen Böden können auf natürliche Weise Bodengase (Methan [CH₄] und Kohlendioxid [CO₂]) entstehen. Die Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen und sich insbesondere unter versiegelten / bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind daher vorsorglich bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten in das Gebäude vorzusehen (§ 16 HBauO). Durch ein Bodenluftgutachten kann der Nachweis der Unbedenklichkeit der Bodenluftzusammensetzung auf dem Grundstück erbracht werden. Dies kann jedoch erst nach dem Rückbau der vorhandenen Bausubstanz erstellt werden.

In die Planzeichnung wird deshalb ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Bodenluftgutachten zu erbringen ist, auf dessen Basis gegebenenfalls entsprechende weitergehende Maßnahmen zu ergreifen sind. Das Untersuchungskonzept für das Bodenluftgutachten und die aus der Prüfung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse gegebenenfalls resultierenden Maßnahmen sind mit der Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Umweltschutz, Bodenschutz / Altlasten, abzustimmen.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrerkundung / Luftbildauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrerkundung Kampfmittelverdacht, gestellt werden.

3.2.5 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Business Improvement Districts (BID) Nikolaiquartier. Gemäß des BID-Konzepts ist der Entfall von zwei Bäumen an der Neuen Burg vorgesehen, der mit der Neupflanzung von drei Bäumen in dem Bereich ausgeglichen werden soll.

3.2.6 Städtebauliche Verträge

Zum Bebauungsplan wurden städtebauliche Verträge geschlossen.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten wurden zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 46 durchgeführt:

- 2013 wurde ein hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt.
- Im August 2013 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Diese wurde im Dezember 2015 aufgrund neuer Verkehrszählungsdaten für eine an das Plangebiet angrenzende Straße aktualisiert und im Erläuterungsbericht zum Funktionsplan kurz erläutert.
- Im November 2015 wurde eine Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet vorgelegt. Diese wurde im April 2016 ergänzt.
- Im Februar 2016 wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls (UVVP) nach dem UVPG für eine Hotelnutzung im geplanten Kerngebiet durchgeführt.
- Im Februar 2016 wurde ein Entwässerungskonzept (Planung bzw. Ermittlung der Regenwasser-Einzugsgebiete) erstellt.
- Im Februar 2016 wurde der aktualisierte Erläuterungsbericht zum Funktionsplan „Bohnenstraße“ vorgelegt.

- Im März 2016 (ergänzt Mai 2016) wurde eine Verschattungsstudie für den Wohnungsbau im Plangebiet erarbeitet.
- Im März 2016 wurde zudem ein Luftschadstoffgutachten erarbeitet.
- Im Oktober 2016 wurde eine Artenschutzuntersuchung erstellt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils Hamburg-Altstadt zwischen den Straßen Großer Burstah und Willy-Brandt-Straße östlich des Hopfenmarkts und westlich des Nikolaifleets. Es hat eine Größe von ca. 2,46 ha und umfasst im Bestand folgende Bauwerke:

- das bis zu 15-geschossige ehemalige Verwaltungsgebäude einer Versicherungsgesellschaft (sogenanntes „Allianzhochhaus“) an der Straße Großer Burstah im Norden des Plangebiets,
- das östlich daran angrenzende zwölfgeschossige Verwaltungsgebäude der Landeskirche,
- den am Nikolaifleet liegenden denkmalgeschützten Globushof,
- das Mahnmal St. Nikolai,
- den östlich daran angrenzenden sechsgeschossigen und ebenfalls denkmalgeschützten Laeishof und
- ein ihm zur Willy-Brandt-Straße vorgelagertes neueres neugeschossiges Bürogebäude.

Als Verkehrsflächen sind die zwischen der Trostbrücke und der Willy-Brandt-Straße gelegene Straße Neue Burg, der Wölberstieg als Wegeverbindung zwischen Hopfenmarkt und Neue Burg sowie Teilflächen der Straßen Großer Burstah, Hahntrapp, Willy-Brandt-Straße und ein kleiner Teilbereich des westlich des Mahnmals befindlichen Hopfenmarktes in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Hamburger Altstadt, die als Keimzelle der Hamburger Siedlungsgeschichte von großer historischer Bedeutung ist. Beim Gebiet an der Neuen Burg handelt es sich um einen kirchlichen Standort, der bereits seit dem Mittelalter an dieser Stelle genutzt wird. Mit dem Bau des „Allianzhochhauses“ wurde seinerzeit bewusst der historische Stadtgrundriss überformt.

Das Plangebiet ist bis auf die Wasserflächen des Fleets und wenige Baumstandorte vollständig versiegelt. Südlich des Mahnmals St. Nikolai befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe. Darüber hinaus bestehen vereinzelte Baumstandorte im nordwestlichen Bereich der Neuen Burg und südlich der Trostbrücke.

Neben der stadtbaugeschichtlichen Bedeutung sind auch die zentralörtlichen Funktionen des Stadtteils von Bedeutung. Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen dem durch Einzelhandel dominierten und dem maßgeblich durch Büronutzungen geprägten Bereich der Altstadt, die in den letzten Jahren sukzessive durch neue Wohnnutzungen funktional ergänzt wurde. Durch die Einrichtung eines Business Improvement Districts (BID) erfahren das Plangebiet und dessen Umfeld zusätzlich eine Aufwertung. Ferner hat das Plangebiet mit der Lage zwischen Rathausviertel, Cremon-Insel und Speicherstadt für den Tourismus eine hohe Bedeutung.

Das Plangebiet ist im Bereich des Flurstücks 2518 weitgehend eben und steigt nur leicht vom Großen Burstah von 5,50 m über Normalhöhen Null (ü. NHN) auf etwa 5,70 m ü. NHN im südlichen Bereich des Plangebiets an. Im Bereich des Wölberstiegs steigt das Gelände vom Osten nach Westen bzw. bis zum Mahnmahl St. Nikolai auf 6,72 m ü. NHN an. Das vorhandene Bauwerk ist auf dieser oberen Höhenlage mit seinem repräsentativen Haupteingang an das Plateau der Kirchenruine angebunden.

Im Plangebiet sind zudem verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und auf den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers – der Stromnetz Hamburg GmbH – zur örtlichen Versorgung. Außerdem befinden sich in dem Bebauungsplangebiet die beiden Netzstationen Nr. 2379 und Nr. 2508, welche auch weiterhin benötigt werden.

Im Bereich der Straßen Neue Burg, Planstraße, Großer Burstah sowie zwischen der Planstraße und Großem Burstah verlaufen zudem Fernwärmeleitungen. Aufgrabungen und Arbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen sind mit besonderer Rücksicht auszuführen.

3.4.2 Umfeld

Im weiteren Umfeld des Plangebiets besteht eine teilweise Jahrhunderte alte Bausubstanz in Form von Kontorhäusern, die heute als Büro- und Einzelhandelsflächen genutzt werden. Moderne Bürogebäude ergänzen das Umfeld am Großen Burstah. Westlich des Plangebiets befindet sich der Hopfenmarkt mit seinem prägenden Baumbestand. An der nordöstlichen Ecke des Hopfenmarktes (Hopfenmarkt 33) entsteht derzeit ein weiteres modernes Kontorhaus.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Willy-Brand-Straße stellt eine Zäsur zu dem südlich angrenzenden Stadtraum dar. Zwischen der Willy-Brand-Straße und dem Nikolaifleet befinden sich moderne Bürogebäude. Diese sind teilweise noch in der Bauphase. Südlich des Nikolaifleets schließt sich die historische Cremon-Insel an. Seit dem Zweiten Weltkrieg verfügt die Insel jedoch nur noch über vereinzelte Gebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert und ist überwiegend geprägt von modernen Bürogebäuden, wobei auch auf der Cremon-Insel derzeit verstärkt Wohnbebauung etabliert wird. Nördlich der Kirche St. Katharinen und östlich der Straße Grimm entstand in den vergangenen Jahren das Katharinenquartier, das die überwiegende Büronutzung um ein Wohnquartier ergänzt.

Das Plangebiet ist über den Großen Burstah, den Hahntrapp und die Neue Burg / Trostbrücke erschlossen. Über die Neue Burg ist das Plangebiet an die Willy-Brandt-Straße (B4) angeschlossen, hierdurch ist auch der Anschluss an das überregionale Straßennetz gewährleistet.

Durch seine innerstädtische Lage verfügt das Gebiet über eine gut ausgebaute ÖPNV-Anbindung. Das Plangebiet befindet sich zwischen den U-Bahnstationen Rödingsmarkt und Rathaus (U3), zudem wird die Bushaltestelle Großer Burstah von mehreren Buslinien angefahren. Die Station Rathaus ist unterirdisch zudem mit der Station Jungfernstieg (S1, S2, S3, U1, U2, U4) verbunden, die mit mehreren S- und U-Bahnen sowie diversen Buslinien eine der wichtigsten Hamburger Umsteigestationen darstellt. Die Station Jungfernstieg ist ca. 600 m vom Plangebiet entfernt, die Stationen Rödingsmarkt (200 m) und Rathaus (300 m) befinden sich noch dichter am Plangebiet.

4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung mit Umweltbericht ist damit nicht erforderlich.

Oberirdisch ist eine Gebäudegrundfläche von etwa 5.000 m² für Wohn- und Geschäfts- bzw. Bürogebäude geplant, überbaubare Grundfläche des gesamten als Kerngebiet ausgewiesenen Bereichs beträgt max. etwa 9.000 m².

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wäre jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Der Bebauungsplan weist ein Kerngebiet aus, in dem ein Hotel geplant ist. Hieraus ergibt sich eine Vorprüfungspflicht nach § 3c UVPG i.V.m. § 74 Absatz 1 UVPG für ein Vorhaben gemäß Nummern 18.1.2 mit 18.8 der Anlage I des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) – zum Zeitpunkt der für den Bebauungsplan durchgeführten Vorprüfung (04. August 2016) in der Fassung vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756), in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54).

Im Ergebnis der durchgeführten allgemeinen Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls, d.h. nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste des HmbUVPG Anlage 2 und unter Berücksichtigung offensichtlicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, ist festzuhalten, dass für das Vorhaben „Hotel“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dass somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Im Plangebiet ist derzeit Einzelhandel nur mit kleinflächigen Strukturen vorgesehen und soll über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Da die Festsetzung eines Kerngebiets grundsätzlich jedoch auch die Errichtung von großflächigem Einzelhandel zulässt, wurde in der Umweltverträglichkeitsvorprüfung auch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels untersucht. Auch hierfür sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.1 Artenschutz

Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020, 2022) und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB). Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Es sind keine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG besonders geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.

In der zwischen Juni und Oktober 2016 durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen im Bereich des Gebäudekomplexes der Versicherungsgesellschaft und dem Bürogebäude des Landeskirchenamtes untersucht.

Für die vorkommenden Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Brutvögel

Um das Gebiet hinsichtlich des Vorkommens von Brutvögeln zu untersuchen, wurden die Gebäude am 04. und 11. Juni sowie 03. Juli 2016 in der Zeit um Sonnenuntergang von 21:30 bis 22:30 Uhr beobachtet. Neben rastenden Stadttauben wurde eine Brutstätte des Hausrotschwanzes erfasst. Es wurden jedoch keine Mauersegler an den Fassaden der beobachteten Gebäude festgestellt. Die Fassaden werden auch nicht von Mauerseglern als Brutplatz genutzt. Es kommt keine Art vor, die auf der Roten Liste Hamburgs als gefährdet oder auf der Vorwarnliste verzeichnet ist. Es handelt sich um in Hamburg häufige und weit verbreitete Arten. Die Stadttauben können auf angrenzende Bereiche ausweichen. Bei einem Abriss der Gebäude in der Brutzeit des Hausrotschwanzes (April bis Juni) könnte es jedoch zur Tötung von Jungvögeln oder Eiern kommen.

Fledermäuse

Hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen wurden ebenfalls am 04. Juni, 11. Juni und 03. Juli 2016 Beobachtungen, unterstützt durch einen Bat-Detektor, durchgeführt.

Am 12.07.2016 fand eine Begehung des Versicherungsgebäudes von innen und außen statt, um Hinweise für eine zurückliegende oder aktuelle Nutzung der Gebäude durch artenschutzrechtlich relevante Arten zu erhalten und um das Potenzial für Lebensstätten in und an den Gebäuden hinsichtlich dieser Arten zu beurteilen. Das Gebäude des Kirchenkreises wurde von außen beobachtet. Hinsichtlich der Fledermäuse wurde vom Boden sowie von den Flachdächern aus zur Ein- bzw. Ausflugzeit der Fledermäuse zur Wochenstubezeit im Juli an zwei Terminen (13.07. und 19.07.) auf Hinweise für Quartiere im Gebäude mittels Sichtbeobachtungen und Bat-Detektoreinsatz gesucht.

Im September und Oktober erfolgten zum Auffinden möglicher Balzquartiere sowie für Hinweise von Winterquartieren (Schwärmverhalten) zwei weitere Detektorbegehungen (24.09. und 06.10.).

Während der Beobachtungen und Begehungen wurde kein aktueller Besatz der Gebäude durch Fledermäuse oder Vögel ermittelt. Auch während der Detektorbegehungen wurden keine Ein- oder Ausflüge in die Gebäude durch Fledermäuse erfasst. Lediglich einmal wurde ein Durchflug einer Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) festgestellt. Es kam auch nicht zu einem Schwärmverhalten vor möglichen Winterquartieren an den Gebäuden. Die Rauhaufledermaus wurde an einem Termin (24.09.16) mehrfach geortet, dabei handelte es sich um Durchflüge. Erkennbar jagende Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Das Untersuchungsgebiet hat keine besondere Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse.

Da in den Gebäuden keine Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind, hat der Verlust der Gebäude keine Wirkung auf Fledermäuse.

Da ebenfalls keine bedeutenden Fledermauslebensräume vorhanden sind, können durch Bauarbeiten auch keine Lebensräume verloren gehen. Eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen zur Winterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) ist somit auszuschließen. Bei Abriss außerhalb der Winterquartierzeit könnten Tagesquartiere (Übertagungsquartiere einzelner Fledermäuse) besetzt sein und es könnte somit zu Tötungen / Verletzungen von Fledermäusen kommen, auch wenn die Wahrscheinlichkeit gering ist.

Zusammenfassung

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass für Fledermäuse keine dauerhaften Quartiere im untersuchten Bereich bestehen. Für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG erhalten, so dass keine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten eintritt. Somit kommt es durch die Verwirklichung des Planes voraussichtlich nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG, sofern die folgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Überprüfung der Gebäude auf aktuelles Vorhandensein von Fledermäusen im Tagesversteck bei Abrissbeginn im Zeitraum von März bis Oktober.
- Überprüfung der Gebäude auf aktuelles Vorhandensein von Vogelbruten bei Abrissbeginn im Zeitraum von März bis Oktober.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen des Abrissgenehmigungsverfahrens durchzuführen. Außerdem wurde gemäß der naturschutzfachlichen Empfehlung des Artenschutzgutachtens über die städtebaulichen Verträge zusätzlich sicherhergestellt, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen insgesamt fünf künstliche Nisthöhlen als Ausweichmöglichkeit für den Hausrotschwanz an artenschutzfachlich geeigneten Stellen an den Gebäuden angebracht werden.

5. Planinhalt und Abwägung

Dem Bebauungsplanverfahren liegt ein Bebauungskonzept zugrunde, das im Rahmen eines hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs im Jahr 2013 entwickelt wurde und die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Möglichkeit der Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses in diesem bedeutenden Bereich der Altstadt, die sich funktional und städtebaulich durch den Abriss von zwei Bürogebäuden ergibt, zu nutzen. Gleichzeitig soll im Hinblick auf die Schaffung lebendiger, funktionsgemischter Nutzungsstrukturen in der Innenstadt die Büronutzung durch ein Hotel, Laden- und Gastronomieflächen sowie eine anteilige Wohnnutzung ergänzt werden.

Aufgrund des hohen Stellenwertes der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung dieses zentralen Bereichs wurde im Jahr 2013 ein hochbaulicher Wettbewerb ausgelobt und durchgeführt. Grundlage des Wettbewerbs bildete ein Masterplan, dem eine Wiederaufnahme des historischen Stadtgrundrisses zugrunde lag. Der Masterplan sieht vor, nach der Abtragung der Ende der 1960er bis Anfang der 1970er Jahre entstandenen Bausubstanz ein neues Gebäudeensemble auf insgesamt fünf Baufeldern zu entwickeln und die in den 1960er Jahren überplante Bohnenstraße wiederherzustellen. Die hochbauliche Konkretisierung der einzelnen Baufelder erfolgte dann im Rahmen des Wettbewerbs, wobei für jedes einzelne Baufeld ein Wettbewerbssieger ermittelt werden sollte. Die Ergebnisse des Wettbewerbs für das Baufeld 2a waren zunächst architektonisch nicht überzeugend, so dass für dieses Baufeld die Konzeptentwicklung Anfang 2014 im Rahmen eines Entwurfsworkshops wiederholt werden musste.

Im Rahmen des Wettbewerbs wurden für die Baufelder zunächst Baukörper für Hotel, Büro- und Einzelhandelsnutzungen mit entsprechenden Raumprogrammen und Grundrissen entworfen, da eine Unterbringung des erwünschten Wohnanteils im Bestandsgebäude des sogenannten Globushofs beabsichtigt war. Aufgrund der zu berücksichtigenden denkmalrechtlichen Belange musste im Laufe des Planungsprozesses jedoch die Umsetzung einer Wohn-

nutzung in diesem Gebäude verworfen werden. Vor diesem Hintergrund wurde nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens entschieden, im Globushof eine gewerbliche Nutzung umzusetzen, die später zu einer Hotelnutzung konkretisiert wurde. Die Wohnnutzung selbst wurde auf das Baufeld 6 (vgl. Funktionsplan) verlegt, da hier voraussichtlich gute Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Zur Prüfung der Machbarkeit wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, in der neben der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung von der Willy-Brand-Straße auch eine eventuelle Gewerbelärmbelastung durch Garagenzufahrten, Anlieferverkehre des benachbarten Einzelhandels und haustechnischen Anlagen in der Umgebung untersucht wurden.

Insgesamt sollen im Plangebiet knapp 47.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden. In den Obergeschossen werden überwiegend Büroflächen auf etwa 25.800 m² geschaffen, in den Erdgeschossen sind etwa 3.800 m² gewerbliche Flächen (Gastronomie und Einzelhandel) geplant. Daneben sollen etwa 9.200 m² BGF für die Hotelnutzung und etwa 8.200 m² BGF Wohnfläche entstehen. Es ist beabsichtigt ca. 62 Wohnungen zu schaffen.

Hinsichtlich der Verkehrsführung wurde im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung mit den zuständigen Fachämtern verbindlich abgestimmt, dass die wiederherzustellende Bohnenstraße als Einbahnstraße (nur in nördliche Richtung zu befahren) ausgebildet wird und ein Abbiegen aus der Bohnenstraße nur in den Hahntrapp – mit Vorfahrt für den Verkehr aus Großem Burstah – nicht aber in den Großen Burstah, möglich sein soll. Hierdurch soll gesichert werden, dass keine Schleichverkehre durch eine Verbindung zwischen dem Großen Burstah und der Willy-Brandt-Straße entstehen (vgl. Funktionsplan). Vom Großen Burstah wird das Plangebiet über einen Rechtsabbieger in den Hahntrapp erschlossen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Kerngebiet

Im nördlichen Bereich des Plangebiets, zwischen Großer Burstah und Planstraße (künftige Bohnenstraße), soll ein maximal zehngeschossiges Bürogebäude mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel / Gastronomie) im Erd- und ggf. im 1. Obergeschoss entstehen. Südöstlich davon ist die Umnutzung des denkmalgeschützten Globushofes zwischen der künftigen Bohnenstraße und Nikolaifleet zu einem Hotel beabsichtigt. Das denkmalgeschützte Gebäude wird zu diesem Zweck durch einen Ergänzungsbau zwischen Globushof und dem Bürogebäude erweitert. Südwestlich hiervon ist eine Blockrandbebauung zwischen Bohnenstraße, Neuer Burg, Wölberstieg und Hahntrapp vorgehoben, in der neben der überwiegenden Büronutzung und gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel / Gastronomie) im Erdgeschoss auch ein Anteil an Wohnnutzungen geplant ist. Um die beschriebene Nutzungsmischung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), fest.

Die Festsetzung eines Kerngebiets erfolgt im Sinne der Ergänzung der vorhandenen innerstädtischen Nutzungsstruktur mit der dort überwiegenden Büronutzung sowie Einzelhandels- und Gastronomienutzungen in den Erdgeschossbereichen und ggf. teilweise auch im 1. Obergeschoss. Gleichzeitig bietet die Festsetzung eines Kerngebiets die Möglichkeit zur Umsetzung der bezirklichen Ziele, den Wohnanteil in der Innenstadt zu erhöhen und so u.a. zu einer Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten beizutragen.

Um der innerstädtischen Lage gerecht zu werden und gleichzeitig die beabsichtigte Nutzungsmischung zu erreichen und insbesondere ein Veröden des Stadtteils zu verhindern, soll ein Anteil des Kerngebiets festgesetzt werden, in dem ausschließlich Wohnen zulässig ist. Der Bebauungsplan setzt deshalb in § 2 Nummer 1 fest:

In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Der mit „(A)“ gekennzeichnete Bereich eignet sich insbesondere aufgrund der Südwest-Ausrichtung und der innerhalb des Plangebiets vergleichsweise günstigeren Besonnungssituation sowie der Ausrichtung zum baumbestandenen Hopfenmarkt und dem Mahmal St. Nikolai für eine Wohnnutzung, so dass der beabsichtigte Wohnanteil in einem Baukörper konzentriert wird.

Im Hinblick auf ein möglichst langfristiges Planungsrecht und der Schaffung einer Entwicklungsmöglichkeit für eine höhere Durchmischung mit der Wohnfunktion soll das Wohnen im übrigen Plangebiet jedoch nicht ausgeschlossen werden. Somit besteht für das gesamte Plangebiet die Möglichkeit, Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO 2017 ausnahmsweise zuzulassen, sofern der Gebietscharakter nicht überformt wird und gesunde Wohnverhältnisse (z.B. Belichtung, Wohnruhe) sichergestellt werden können.

Im Bereich der verkehrlich hoch belasteten Willy-Brandt-Straße ist deshalb – in Anlehnung an den Innenstadtbebauungsplan (Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49) – das Wohnen nur dann zulässig, sofern dies mit der Emissionsbelastung (Lärm, Luft) vereinbar ist.

Bei der Aufstellung des Innenstadtbebauungsplans konnte aufgrund der vorliegenden Daten für vergleichbare Standorte entlang dicht bebauter innenstadtnaher Straßenzüge die Einschätzung getroffen werden, dass in keinem Teil des Plangebiets das Wohnen im Kerngebiet von vornherein ausgeschlossen werden muss. Dies soll somit auch für den vorliegenden Bebauungsplan gelten.

Hinsichtlich der insbesondere im Bereich der Hauptverkehrsstraßen (z.B. Willy-Brandt-Straße) möglichen Grenzwertüberschreitungen der Luftschadstoffe (insbesondere Stickstoffdioxid NO₂) sollen für das Kerngebiet zwischen Neuer Burg, Willy-Brandt-Straße und Nikolaifleet jedoch ebenfalls die hinsichtlich des Wohnens und Aufenthaltsräumen in sonstigen Nutzungen einschränkenden Festsetzungen des Innenstadtbebauungsplans gelten:

Im Kerngebiet zwischen Neue Burg, Willy-Brandt-Straße und Nikolaifleet sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die vor den Fenstern der Aufenthaltsräume ermittelte Konzentration für Stickstoffdioxid (NO₂) unter dem in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1341), aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt. (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Im Kerngebiet zwischen Neue Burg, Willy-Brandt-Straße und Nikolaifleet ist bei sonstigen Nutzungen eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen, wenn die vor den Fenstern der Aufenthaltsräume ermittelte Konzentration für Stickstoffdioxid (NO₂) über dem in der 39. BImSchV aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt. In diesem Fall ist nachzuweisen, dass die Konzentration für NO₂ an dem Ort, an dem die Frischluft angesaugt wird, unter dem in der 39. BImSchV aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂

liegt. Alternativ sind geeignete Systeme zur Schadstofffilterung am Ort der Frischluftzufuhr zulässig. (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Der Nachweis, dass die Konzentration für NO₂ an dem Ort, an dem die Frischluft angesaugt wird, unter dem in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt, muss jeweils für die konkrete horizontale und vertikale Lage der Wohnnutzung oder des Aufenthaltsraums im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Eine solche Verlagerung in das Baugenehmigungsverfahren ist zulässig, da die Festsetzung auch ohne konkretere Regelungen im Bebauungsplan realisierungsfähig ist. Die Luftschadstoffberechnungen in vergleichbaren Lagen zeigen, dass entlang der Straßen in den unteren Geschossen die höchsten Schadstoffkonzentrationen auftreten und mit zunehmender Höhe deutlich absinken. Dies führt auch an stark belasteten Hauptverkehrsstraßen dazu, dass in den höheren Geschossen die Grenzwerte in der Regel eingehalten werden können. In Kerngebieten mit Wohnnutzungsanteil stellt sich typischerweise eine vertikale Schichtung der unterschiedlichen Nutzungsarten ein, wobei die Wohnfunktion den oberen Geschosslagen vorbehalten bleibt. Eine konkrete Festlegung einer bestimmten Nutzungsart für bestimmte Bereiche und/oder Geschosse ist im Kerngebiet zwischen Neue Burg, Willy-Brandt-Straße und Nikolaifleet nicht sinnvoll, da für dieses Baufeld keine konkrete Planungsabsicht besteht.

Aus ähnlichen Gründen wird in den Bebauungsplan auch eine gesonderte Festsetzung für das beschriebene Baufeld hinsichtlich möglicher Lärmemissionen aufgenommen. Hierfür wird auf die Festsetzung § 2 Nummer 11 verwiesen, die im Zusammenhang mit den anderen Festsetzungen zum Immissionsschutz im Kapitel 5.5 begründet wird.

Der Charakter des Kerngebiets ist insgesamt durch die geplante Wohnnutzung nicht gefährdet. Da die Wohnnutzungen außerhalb des mit „(A)“ bezeichneten Bereichs des Kerngebiets nur ausnahmsweise zulässig sind, ist sichergestellt, dass die gewerblichen Nutzungen überwiegen werden. Außerdem bleibt über die zu stellenden Bauanträge im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens die Steuerungsfunktion für den Anteil der Wohnnutzung erhalten. Aus den derzeit konkret geplanten Nutzungen ergibt sich im Kerngebiet ein Wohnflächenanteil von etwa 17 %. Insgesamt werden ca. 62 Wohnungen entstehen, so dass sich ein kerngebietsverträglicher Anteil an Wohnnutzung ergibt. Ein gewisser Anteil an Wohnungen ist zudem in dieser innerstädtischen Lage erforderlich und gewünscht, um für eine gewisse Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten zu sorgen und einer monofunktionalen Entwicklung der Innenstadt entgegen zu wirken.

Die gewerblichen Nutzungen wie Einzelhandel und Gastronomie in den vorwiegend Erdgeschossen sowie die überwiegende Büronutzung in den darüber liegenden Geschossen sind größtenteils in Richtung der wiederherzustellenden Bohnenstraße und zum Großen Burstah ausgerichtet.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner zentralen und vor allem in Richtung Großer Burstah von guter Sichtbarkeit geprägten Lage gut für eine Büronutzung. Die Bürogebäude sind für die Angestellten aus dem gesamten Stadtgebiet leicht und vor allem auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. Aufgrund der umgebenden Büronutzungen und der unmittelbar östlich anschließenden Innenstadt (Mönckebergstraße) ist zudem eine Versorgungsinfrastruktur für die Pausenzeiten vorhanden. Aufgrund dieser innerstädtischen Lage sollen, – bis auf die Hotelnutzung im Globushof, – alle Gebäude eine gewerbliche Erd-

geschosszone (ggf. teilweise auch im 1. Obergeschoss) erhalten, die mit kleinflächigen Einzelhandelnutzungen und / oder gastronomischen Einrichtungen dem Standort entsprechend belebt werden soll und in Interaktion mit dem angrenzenden öffentlichen Raum treten kann.

Für die Anlieferung der gewerblichen Flächen (Einzelhandel / Gastronomie) sind Ladezonen vorgesehen (vgl. Funktionsplan). Diese Ladezonen sind in ihrer Lage noch nicht endgültig und werden im weiteren Verfahren den konkretisierten Nutzungen angepasst.

In das Kerngebiet werden auch die Blockinnenbereiche einbezogen. Es handelt sich hierbei vor allem um eingeschossige Flächen im rückwärtigen Bereich der gewerblichen Nutzungen (Gastronomie, Einzelhandel) sowie beim südlichen Block um Abstell- und Fahrradräume, die der Wohnnutzung zugeordnet sind.

Durch die BauNVO 2017 wird die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Kerngebiet auf nicht wesentlich störende Betriebe begrenzt. Es wird dadurch generell ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet. Von einzelnen der in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen können jedoch unerwünschte Störungen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung ausgehen. Folglich wird im Bebauungsplan festgesetzt:

Im Kerngebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen werden ausgeschlossen. (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

In dem Kerngebiet werden die hier allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. Insbesondere ist hier die Nähe zu dem Mahnmahl St. Nikolai hervorzuheben. In der Nachbarschaft des denkmalgeschützten Ensembles würde von Tankstellen durch ihre funktionsorientierte Architektur ohne besonderen Gestaltungsanspruch sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen eine Störung der sensiblen und auch für den Tourismus wertvollen Nutzung des Mahnmahls ausgehen. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Durch ihren Ausschluss soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Über das unverträgliche Nebeneinander mit dem Mahnmahl hinaus, erzielen diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter mit ausgeprägter Funktionsmischung gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll die innerhalb des Kerngebiets zulässige Wohnnutzung bzw. die angrenzende Wohnnutzung z.B. am Hopfenmarkt in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und in ihrer Wirkung vergleichbaren Gewerbebetrieben würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Plangebiets zu vermeiden. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sollen

insbesondere auch ausgeschlossen werden, weil sie mit dem im Plangebiet vorhandenen Mahnmal sowie der geplanten Wohnnutzung nicht vereinbar sind. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der zentralen, gut erschlossenen und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben.

In Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO 2017 ist großflächiger Einzelhandel zulässig. Das Nutzungskonzept sieht im Plangebiet derzeit jedoch keinen großflächigen Einzelhandel vor. Eine Sicherung des Nutzungskonzepts erfolgte jeweils über den städtebaulichen Vertrag, so dass hier keine großflächigen Strukturen zu erwarten sind. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Änderung des städtebaulichen Vertrages und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel dennoch gewünscht sein, ist nicht von wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens zu rechnen, da es sich um einen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbaren Standort handelt, der als vorrangige Auflage eingeordnet werden kann.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Vorhaben gliedert sich in insgesamt vier Baublöcke. Die beiden geschlossenen Baublöcke sollen als Ergebnis des hochbaulichen Wettbewerbs vollständig neu errichtet werden und befinden sich nördlich und südlich der zukünftigen Bohnenstraße (aktuell noch Planstraße). Fleetbegleitend befinden sich zwei bereits bestehende denkmalgeschützte Gebäude, der Globushof und der Laeiszhof. Unmittelbar nördlich des Globushofs schließt sich ein ebenfalls neu zu errichtendes Gebäude an.

Die zur Realisierung des Gesamtkonzepts, das auf den abgestimmten und für städtebaulich gut befundenen Ergebnissen des 2013 durchgeführten hochbaulichen Wettbewerbs basiert, erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß und zwingend) und der Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) als Höchstmaß getroffen. Es wird zudem eine Bauweise festgesetzt. Ergänzend trifft der Bebauungsplan Regelungen für die überbaubaren Grundstücksflächen, so dass das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld definiert ist. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann daher verzichtet werden.

In den Bereichen, in denen die Gebäudekubaturen nicht verändert werden (Globushof und Laeiszhof), werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weitgehend aus dem bestehenden Planrecht übernommen.

Zielsetzung für die Entwicklung im Plangebiet ist es, der zentralen Lage des Plangebiets entsprechend, dichte urbane Strukturen mit einer hohen Alltagsqualität zu ermöglichen.

Ergänzende Regelungen zur genauen Gebäudekubatur ergeben sich aus den städtebaulichen Verträgen und ihren Anlagen.

5.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Geschossigkeiten und Gebäudehöhen als Höchstmaß

Die im Kerngebiet ausgewiesenen überbaubaren Flächen, Gebäudehöhen und Geschossigkeiten werden mit Ausnahme der zu erhaltenden Bestandsgebäude Globus- und Laeiszhof entsprechend der konkreten aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen und seitdem weiterentwickelten Vorhabenplanung festgesetzt.

Bei dem denkmalgeschützten Globushof, der sich zwischen der Planstraße (künftig Bohnenstraße) und dem Nikolaifleet befindet, ändert sich nur die Nutzung im Inneren, die Kubatur des Gebäudes bleibt aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes unverändert (Baufeld 1 – vgl. Funktionsplan). Für das Baufeld unmittelbar nördlich des Globushofes (Baufeld 2b – vgl. Funktionsplan), das nicht Bestandteil des Wettbewerbsverfahrens war, steht die festzusetzende Geschossigkeit noch nicht fest. Die Gebäudehöhe orientiert sich jedoch an den gemäß Wettbewerb in den angrenzenden Baublöcken festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie am denkmalgeschützten Globushof. In Anlehnung an das Wettbewerbsergebnis ist für die beiden oberen Geschosse ein Rücksprung der Gebäudeaußenkanten vorgesehen.

Südlich des Globushofes befindet sich der ebenfalls denkmalgeschützte Laeiszhof, der sowohl in seiner Kubatur als auch in seiner Nutzung unverändert bleibt. Hier werden die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstückfläche und zum Maß der baulichen Nutzung aus dem bestehenden Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 10 übernommen.

Für den Globus- und Laeiszhof orientieren sich die Festsetzungen somit am bestehenden Planrecht. Lediglich auf die erneute Festsetzung von Baulinien wird mit Ausnahme der Arkadengrenze verzichtet. Die Bestandsgebäude können über eine Baugrenze ausreichend planungsrechtlich gesichert werden.

Die zwei neu zu errichtenden Baublöcke können wie folgt beschrieben werden: Der nördliche Baublock befindet sich zwischen den Straßen Großer Burstah, der Planstraße (künftig Bohnenstraße) und dem Nikolaifleet und wird straßenparallel neun- und zehngeschossig ausgebildet. Im rückwärtigen Bereich in Richtung Nikolaifleet wird der Baublock mit einem dreigeschossigen Riegel geschlossen. Im Innenhof wird das Erdgeschoss vollständig zweigeschossig überbaut, um Raum für die flächenintensiven gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Bei den neungeschossigen Gebäudeteilen springt die Fassade der Gebäudeaußenkante oberhalb des siebten Geschosses ein wenig zurück. Im Bereich der Ecksituation Großer Burstah / Bohnenstraße ist darüber hinaus ein zehntes Vollgeschoss geplant, das ebenfalls über Rücksprünge gegenüber dem neunten Vollgeschoss verfügt (vgl. Funktionsplan).

Der zweite Baublock befindet sich zwischen der künftigen Bohnenstraße und dem Wölberstieg, der nördlich des Mahnmals verläuft. Das Gebäude verfügt überwiegend über neun Vollgeschosse, bei den oberen beiden Geschossen springt die Fassade sowohl an der Gebäudeaußenkante als auch in Richtung Innenhof in Teilbereichen zurück. Der mit „(A)“ bezeichnete Bereich verfügt aufgrund der Unterbringung der Wohnnutzung über insgesamt zehn Geschosse. Der Innenhof ist auch zugunsten der gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss (EG) nahezu vollständig überbaut. Eine Ausnahme bildet die nach § 10 HBauO erforderliche Kinderspielfläche, die ebenerdig über den Innenhof erschlossen werden kann.

Die Grundflächenzahl wird für die Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO 2017 mit der Obergrenze von 1,0 festgesetzt. Die Obergrenze für Kerngebiete wird bewusst ausgeschöpft, um eine der innerstädtischen Lage angemessene Dichte erreichen zu können und eine möglichst hohe Ausnutzung der zentralen und bereits versiegelten Flächen zu ermöglichen. Dadurch wird an einer bereits sehr gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet die Möglichkeit zur Ansiedlung neuer Nutzungen geschaffen, die einer Inanspruchnahme des Außenbereichs vorzuziehen ist.

Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis werden zudem konkrete Baukörperfestsetzungen getroffen.

Nördlich der Bohnenstraße werden straßenparallel ca. 13,5 m tiefe Baufenster über Baugrenzen festgesetzt. In Richtung Nikolaifleet wird der Block durch ein ca. 7,5 m tiefes Baufenster geschlossen, so dass der Innenhof durch die inneren Baugrenzen des Blocks gebildet wird.

Die Festsetzungen der Baugrenzen erfolgen zu Fassung und Fortführung der innerstädtischen Raumkanten am Großen Burstah und der Bohnenstraße. Dabei grenzen die Baugrenzen unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinien, so dass innenstadttypische Strukturen ohne Vorgartenzonen abgebildet werden können. Die Baugrenzen berücksichtigen ebenfalls die besondere Ecksituation zwischen Großem Burstah und Planstraße und ermöglichen hier eine städtebauliche Betonung dieses Bereichs. In Richtung Fleet berücksichtigen die Baugrenzen eine fußläufige Verbindung zwischen Großem Burstah und Planstraße. Hierdurch werden zudem Durchblicke vom Großen Burstah zur Kirchturmspitze des Mahnmals St. Nikolai sowie ein öffentlicher Zugang zum Nikolaifleet ermöglicht.

Südlich der Bohnenstraße werden ebenfalls ca. 13,5 m tiefe Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. In den Eckbereichen entstehen dadurch Baufenstertiefen zwischen 15 und 25 m, auch hier bilden die inneren Baugrenzen den Innenhof.

Die Baugrenzen werden hier ebenfalls so festgesetzt, dass die innerstädtische städtebauliche Situation berücksichtigt und durch das neue Gebäude aufgegriffen wird. Am Hahntrapp und an der Planstraße rücken die Baugrenzen aus den oben genannten Gründen ebenfalls bis an die Straßenbegrenzungslinie heran. In Richtung des Mahnmals nehmen die Baugrenzen die alte historische Struktur wieder auf und orientieren sich an der Bebauung des Hopfenmarktes, entwickeln diese aber zu Gunsten eines Platzbereiches zwischen Mahnmal und neuer Bebauung weiter.

Diese Baukörperfestsetzungen werden jedoch nur für die Geschosse getroffen, welche die volle Tiefe des Baufeldes ausnutzen. Für die oberen Geschosse, die von der äußeren Fassadenkante zurückspringen (9. und teilweise 8. und 10. Vollgeschoss) werden keine weiteren Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch sollen kleine Spielräume für die Ausgestaltung der oberen Geschosse belassen werden. Die derzeit beabsichtigte Lage der oberen Geschosse kann dem Funktionsplan entnommen werden.

Um sicherzustellen, dass die oberen Geschosse sich gemäß dem Wettbewerbsergebnis anteilig zurückstufen, wird Folgendes festgesetzt:

In den Bereichen des Kerngebiets mit maximal neun Vollgeschossen und in dem mit „(E)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets müssen das achte und das neunte Vollgeschoss auf mindestens 65 v.H. der jeweiligen Außenfassadenlänge hinter der straßenseitigen Gebäudekante des siebten Vollgeschosses zurückbleiben. In dem mit „(E)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets muss das zehnte Vollgeschoss auf mindestens 65 v.H. der jeweiligen Außenfassadenlänge hinter der straßenseitigen Gebäudekante des neunten Vollgeschosses zurückbleiben. In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets müssen das neunte und das zehnte Vollgeschoss auf mindestens 65 v.H. der jeweiligen Außenfassadenlänge hinter der straßenseitigen Gebäudekante des achten Vollgeschosses zurückbleiben. Die Tiefe des Rücksprungs muss im Kerngebiet südlich der Planstraße mindestens 1,7 m und im Kerngebiet zwischen Großer Burstah und Planstraße, mindestens 1,3 m betragen. (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

Das Baufeld 2a, das unmittelbar nördlich an den Globushof anschließt, war nicht Gegenstand des Wettbewerbs. Die oben genannte Festsetzung gilt für dieses Baufeld nicht, da gerade

diesem Gebäudeteil eine wichtige Aufgabe in der Vermittlung zwischen dem historischen Globushof und dem neuen nördlichen Baublock zukommt. Auch in der maximal zulässigen Gebäudehöhe (38 m über Normalhöhennull, kurz ü. NHN) orientiert sich die Festsetzung an den Wettbewerbsergebnissen der benachbarten Baufelder.

Die Gebäudehöhen im übrigen Plangebiet werden somit gemäß der vorliegenden und abgestimmten Wettbewerbsplanung festgesetzt. Im Rahmen der Wettbewerbsauslobung wurden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Umgebung sehr genaue Höhenvorgaben gemacht.

Die Höhenentwicklung soll sich an der umgebenen Bebauung orientieren und sich in das Umfeld des Plangebiets weitestgehend einfügen. Als Höhenreferenzen dienten im Wettbewerb das sogenannte „Lenfferhaus“ am Großen Burstah 31 mit einer Traufhöhe von 31,19 m ü. NHN am Großen Burstah und einer Traufhöhe von 31,25 m ü. NHN am Hopfenmarkt sowie der Globushof mit einer Firsthöhe von 36,80 m ü. NHN. Für die Neubebauung wurde somit eine maximale Traufhöhe von 30,71 m ü. NHN und eine Firsthöhe von 37,51 m ü. NHN vorgegeben. Für das Eckgebäude am Großen Burstah / Bohnenstraße wurde zur Betonung der städtebaulich exponierten Lage eine Traufhöhe von 41,80 m ü. NHN vorgegeben.

Der Bebauungsplan setzt hier aufgrund seines Maßstabs auf die volle Stelle gerundete Werte fest, die genauen Höhenangaben sind im Funktionsplan abgebildet und wurden über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Nördlich der Bohnenstraße wird für den straßenparallelen neugeschossigen Baublock überwiegend eine Gebäudehöhe von max. 38 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Lediglich für den im Eckbereich der Straßen Großer Burstah und Bohnenstraße liegende Gebäudeteil wird eine Gebäudehöhe von max. 42 m ü. NHN festgesetzt, um eine hochbauliche Betonung dieser städtebaulich besonderen Situation zu ermöglichen. Für den rückwärtigen Gebäudeteil wird dem Wettbewerbsergebnis entsprechend eine Gebäudehöhe von 18 m festgesetzt, der Innenhof darf max. zweigeschossig überbaut werden, hier wird eine max. Gebäudehöhe von 14,5 m ü. NHN festgesetzt.

Südlich der Bohnenstraße wird mit Ausnahme des Innenhofs auch eine Gebäudehöhe von max. 38 m ü. NHN festgesetzt. Da in diesem Baublock die Wohnnutzung des Kerngebiets untergebracht werden soll, wird um die Errichtung von Balkonen zu ermöglichen, folgende Festsetzung getroffen:

In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets sind an den straßenabgewandten Gebäudeseiten Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien bis zu 1,5 m auf höchstens 35 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes zulässig. (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Für die Baufelder Globushof und Laeiszhof werden keine Gebäudehöhen festgesetzt, sondern nur die zwingende Festsetzung der Geschossigkeiten aus dem Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 10 übernommen. Beide Baudenkmäler sollen in ihrem Bestand erhalten werden, die Aufsetzung weiterer Geschosse würde nicht im Einklang mit dem Denkmalschutzrecht stehen und soll verhindert werden. Um zu vermeiden, dass auf den Bestandsgebäuden weitere Geschosse (Staffelgeschosse) errichtet werden können, wird ergänzend festgesetzt:

Innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind oberhalb der als zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig. (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Da technische Aufbauten erfahrungsgemäß bei vielen Gebäuden unumgänglich sind, wird eine Festsetzung getroffen, die Ausnahmen von den maximalen Gebäudehöhen zulässt, so dass die Gebäudehöhe insgesamt nicht erhöht werden muss:

Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) in dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich um bis zu 0,5 m, in dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich um bis zu 2,3 m und in allen übrigen Bereichen um bis zu 2 m überschritten werden. Die Dachzugänge und technischen Anlagen, mit Ausnahme des mit „(C)“ bezeichneten Bereichs, müssen mindestens 3 m hinter der straßenseitigen Gebäudekante des Geschosses zurückbleiben und dürfen maximal 25 v.H. der Dachflächen bedecken. Abweichend von Satz 2 dürfen die Dachzugänge und technischen Anlagen in den mit „(F)“ und „(G)“ bezeichneten Bereichen maximal 30 v.H. der Dachflächen bedecken. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen maximal ein bis drei Vollgeschosse zulässig sind, sind Dachzugänge und technische Anlagen unzulässig. (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Der Gestaltung des Plangebiets kommt aufgrund seiner zentralen Lage eine besondere Bedeutung zu. Technische Aufbauten, z.B. Mobilfunkanlagen oder andere Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten oder Zugänge zu Dachterrassen, können das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massige Aufbauten können störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des einzelnen Gebäudes und auch auf die Belichtung der Nachbargebäude wirken. Die Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung jener Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Nach bautechnischer Vorprüfung hat sich jedoch herausgestellt, dass hiervon aufgrund von Gebäudezuschnitt und sonstigen architektonischen bzw. bautechnischen Besonderheiten für zwei Baufelder (Teilbereiche „(F)“ und „(G)“, Neubebauung Hahntrapp / Bohnenstraße) Ausnahmeregelungen getroffen werden müssen (siehe auch Kap. 5.8.1). Zudem ist der Anbau an den denkmalgeschützten Globushof (Teilbereich „(C)“) aufgrund seiner besonderen Dachkonstruktion (Gestaltung und Ausbau in Anlehnung an den Bestand) ebenfalls von den im Übrigen festgesetzten Gebäudehöhen befreit. Diese notwendigen Ausnahmeregelungen wurden in der Festsetzung des § 2 Nummer 7 wie folgt berücksichtigt:

[...] Die Dachzugänge und technischen Anlagen, mit Ausnahme des mit „(C)“ bezeichneten Bereichs, müssen mindestens 3 m hinter der straßenseitigen Gebäudekante des Geschosses zurückbleiben und dürfen maximal 25 v.H. der Dachflächen bedecken. Abweichend von Satz 2 dürfen die Dachzugänge und technischen Anlagen in den mit „(F)“ und „(G)“ bezeichneten Bereichen maximal 30 v.H. der Dachflächen bedecken. [...] (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 2 und 3 der Verordnung)

Zugleich soll eine Begrenzung der Höhe der technischen Anlagen sowie deren Einhausung gewährleisten, dass sich die Aufbauten räumlich den Baukörpern deutlich unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht verändert.

Die Dachaufbauten (mit Ausnahme der Baufelder am Nikolaifleet) müssen mindestens 3,0 m von der straßenseitigen Gebäudekante abrücken, um keine negative städtebauliche Wirkung für Fußgänger zu entfalten. Um städtebaulich nachteilig wirkende Dachlandschaften zu vermeiden, wird zudem geregelt, dass Aufbauten gruppiert anzuordnen, durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen und freistehende Antennenanlagen nicht zulässig sind.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Baukörperfestsetzungen und die zulässigen Gebäudehöhen wird der Orientierungswert nach § 17 Absatz 1 BauNVO 2017 für das Maß der baulichen Nutzung für Geschossflächenzahl in Kerngebieten um etwa 60% überschritten. Dadurch wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 5,0 erzielt. Die Überschreitung des Orientierungswertes ist erforderlich, um die Umsetzung der gewünschten Entwicklung im Rahmen des auf die spezifischen Rahmenbedingungen abgestimmten Bebauungs- und Nutzungskonzepts zu ermöglichen. Dadurch werden weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt, noch entstehen die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt:

Das Plangebiet befindet sich in einer hochzentralen urbanen Lage mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss, in der im städtebaulichen Kontext verdichtete Bauformen grundsätzlich geboten sind. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs kann die bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Trotz der Überschreitung der GFZ entsteht insgesamt ein für innerstädtische Bereiche noch ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen. Die Überschreitung ist möglich, da über die Baukörperfestsetzungen die ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet bleiben und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (vgl. anschließenden Punkt „Besonnungssituation“).

Das Plangebiet ist im Bestand bereits großflächig versiegelt. Als Teilkompensation der Versiegelung bzw. für die Unterstützung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine umfassende Dachbegrünung vorgesehen. Der Substrataufbau auf diesen Flächen führt zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation sowie zu einem reduzierten und verzögerten Regenwasserabfluss, der die Vorflut entlastet. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen relativ wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die Überschreitung der Regelobergrenze nicht zu erwarten, da im Baugebiet der ruhende Verkehr vollständig (mit Ausnahme der Besucherparkplätze für die Wohnnutzung) in Tiefgaragen untergebracht wird. Die Innenhöfe stellen somit verkehrsfreie Bereiche dar, in dem durch die Dachbegrünung der niedrigeren Gebäudeteile eine Aufwertung erfolgt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können durch die Dachflächenbegrünungen ausgeglichen werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten Baudichte nicht entgegen.

Besonnungssituation

Für den Bereich des Plangebiets, in dem der Wohnungsbau vorgesehen und zulässig ist, wurde ein Verschattungsgutachten angefertigt. Anhand des Gutachtens wurde herausgearbeitet, ob und inwieweit für die geplanten Wohnungen Besonnungsdauern zu erwarten sind, welche die Empfehlungen der DIN-Norm 5034-1 unterschreiten.

Für die Beurteilung der Besonnungssituation von Wohngebäuden bestehen auf der Ebene der Bebauungsplanung keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte bezüglich der Besonnungsdauer. Maßstab ist hier ausschließlich das Abwägungsgebot (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB als zu berücksichtigender Belang).

Zur Orientierung wurden die Empfehlungen der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) für eine ausreichende Besonnung herangezogen. Die DIN-Norm trifft folgende Aussage:

„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche [am 20. März] 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“ (DIN 5034-1: 13)

Nach der DIN 5034-1 Abschnitt 4.4 gilt also eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn ein Wohnraum der Wohnung am 17. Januar für mindestens eine Stunde besonnt ist. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene. Gemessen daran wurde für sämtliche geplante Wohnungen mit mindestens einer Fensteröffnung zur Außenfassade festgestellt, dass der empfohlene Wert von einer Stunde Besonnungsdauer zum 17. Januar eingehalten und z.T. deutlich überschritten wird.

Zur Tag- und Nachtgleiche am 20. März wird der laut Norm empfohlene Wert von vier Stunden an der Westfassade unterschritten. Dies betrifft – mit Ausnahme der zwei obersten Geschosse (zurückgestaffelt) – sämtliche zum Innenhof wie auch zur Straße Hahntrapp orientierten Wohnungen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin in einer baulich ähnlich stark verdichteten innerstädtischen Situation geringere Anforderungen an eine direkte Besonnung der Wohnräume zu stellen sind und ein Wert von zwei Stunden für ausreichend befunden wurde (vgl. OVG Berlin, Beschluss v. 27.10.2004, Az. 2 S 43.04).

Die ausschließlich zum Innenhof orientierten Wohnungen erhalten sowohl am 17. Januar als auch am 20. März kein direktes Sonnenlicht. Dies liegt an der städtebaulichen Figur und der damit verbundenen hohen städtebaulichen Dichte, die auf die wiederaufgenommene historische Blockstruktur zurückzuführen ist und sowohl diesem Entwurf als auch den umliegenden Bebauungsstrukturen zugrunde liegt. Eine Verschattung von Wohnungen in diesem Maße ist damit durchaus als ortsüblich zu bezeichnen.

Zusätzlich werden die Abstandsflächen gemäß HBauO unterschritten (vgl. Kap. 5.2.3 Abstandsflächenunterschreitungen). Gleichwohl sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen folgt aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Gründen, da das explizite Ziel des städtebaulichen Entwurfs die Ablesbarkeit und die bauliche Einfassung des historischen Straßenverlaufes ist.

Mit der Orientierung der Erschließungskerne zu den Nordfassaden wurde bereits ein wesentlicher Schritt unternommen, um die Entstehung besonders benachteiligter Wohnungsgrundrisse zu verhindern. Aufgrund der Grundrissgestaltung betrifft es zudem nur jeweils zwei Wohnungen in insgesamt sieben Geschossen und damit 14 von insgesamt 62 Wohnungen.

Bei der Beurteilung der Besonnungsqualität ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Die weiteren Faktoren, die im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse von Bedeutung sind, sind im Plangebiet hingegen relativ gut ausgeprägt. So werden beispielsweise ruhige Blockinnenbereiche herausgebildet. Ferner wird im

Plangebiet ein hochwertiger Gebäudebestand mit sehr guter Beschaffenheit entstehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch durch die geplante (und über die städtebaulichen Verträge gesicherte) hochwertige Dach- bzw. Innenhofbegrünung im Plangebiet befördert. Es sind auch teilweise Dachterrassen geplant, die begrünt werden und somit die Funktion von Freiflächen übernehmen sollen. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich grünordnerische Festsetzungen zu Dachbegrünungsmaßnahmen für die Neubauvorhaben getroffen, um auch im Sinne der Hamburger „Gründachstrategie“ mit dem stadtentwicklungspolitischen Ziel kompensierender Freiraumplanung in baulich verdichteten Quartieren eine Verbesserung der quantitativen und qualitativen Freiraumversorgung sowie des Stadtklimas zu gewährleisten.

Zudem sind das Plangebiet und dessen Umfeld durch ein relativ konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Negative Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohnen und Arbeiten bestehen nicht. Die zum Innenhof orientierten Wohnungen profitieren in diesem Fall von einer schalltechnisch guten Situation, da sie ausschließlich zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

Zudem sind vierzehn Wohnungen ausschließlich zum Innenhof orientiert und weisen somit Nord-/Ostfassaden auf, welche sowohl am 17.01. als auch am 20.03. kein direktes Sonnenlicht erhalten. An den Nordfassaden ist aus astronomischen Gründen eine direkte Besonnung grundsätzlich nicht möglich. Aufgrund der Gebäudefigur können die innenhofseitigen Fassaden des Wohngebäudes (Nord-/Ostfassaden) gemeinhin nicht ausreichend besonnt werden (< 2 h Besonnung am 20.03. – vgl. Verschattungsgutachten). Zudem können Wohnungen im Eckbereich zwecks angemessener und auch sinnvoller Grundrissgrößen nicht als durchgesteckt geplant werden. Die durchgesteckten Wohnungen hingegen profitieren besonnungstechnisch von den straßenseitigen Fassaden, welche sowohl am 17.01. als auch am 20.03. ausreichend besonnt werden. In die Abwägung der Wohnungen, welche die Mindestanforderungen an die Besonnung nicht erfüllen und aufgrund der notwendigen Gebäudegeometrie nicht als durchgesteckt geplant werden können (ca. 20 % der geplanten Wohnungen), sind jedoch die Vorteile der Wohnqualitäten dieser innerstädtischen Lage einzustellen. Diese können aufgrund der innenstadtypischen Dichte nicht mit einer guten Besonnung aller Wohnungen einhergehen.

Dass die Lebensqualität nicht allein aus der Besonnungsdauer einer Wohnung resultiert, zeigt die oftmals hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner in dicht bebauten gründerzeitlichen Bestandsquartieren, die ebenfalls eine oftmals nachteilige Besonnungssituation aufweisen. Im Rahmen der Abwägung ist ferner zu berücksichtigen, dass die Bedeutung der Besonnung stark von dem individuellen Empfinden und den Lebensgewohnheiten der Bewohner abhängt. Trotz partiell nicht optimaler Besonnungsverhältnisse kann innerhalb des Plangebiets aufgrund der zentralen Lage, des großen Angebots an kulturellen Angeboten und Einrichtungen sowie vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten im fußläufigen Umfeld, der städtebaulich attraktiven Strukturierung und Bebauung des Stadtteils von einer guten Wohn- und Lebensqualität ausgegangen werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Belang einer ausreichenden Belichtung und Besonnung oft im Widerspruch zu anderen städtebaulichen Zielsetzungen steht. Hierzu zählen im konkreten Fall:

- Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch angemessene bauliche Verdichtung,
- Konzentration der Nutzungen in zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Bereichen um die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich zu vermeiden und die vorhandene Infrastruktur optimal auszulasten,
- lärmoptimierte Planung durch geschlossene Baublöcke,

- erhebliche städtebauliche Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen Situation mit Ausbildung baulich-räumlich interessanter Platzbildungen.

Im Rahmen dieser Abwägung wird die Verringerung der Besonnungszeiten für die Bestandsbebauung und die nur mäßige natürliche Besonnung einiger Teilbereiche der geplanten Wohnbebauung aufgrund der genannten planerischen Zielsetzungen als angemessen und vertretbar eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnungssituation in der Umgebung

Für die nördlich, westlich und östlich angrenzende Bestandsbebauung ist von unterschiedlichen Betroffenheiten infolge der Neuplanung auszugehen. Während die Auswirkungen im Vergleich zur ebenfalls simulierten Status-quo-Variante in den östlich an das Fleet anschließenden Gebäuden An der Börsenbrücke vergleichsweise gering sind, hat die Neuplanung an den nordwestlich angrenzenden Gebäuden größere Auswirkungen. Während an der Straße Hahntrapp bereits aufgrund der Gebäudeausrichtung eine ungünstige Besonnungssituation vorliegt, ist am Großen Burstah in einzelnen Bereichen, und hier insbesondere zum 17. Januar, eine zusätzliche vollständige Verschattung infolge der Neuplanung zu erwarten. Da aber zum 20. März in den überwiegenden Bereichen Werte mehr als 2 h zu erwarten sind und die Rückgänge zu diesem Datum geringer ausfallen als am 17. Januar, ist die hier eintretende Veränderung vergleichsweise unproblematisch und in einem verdichteten innerstädtischen Kontext wie diesem durchaus üblich. Dies ist insbesondere deshalb der Fall, da sich die Neuplanung an den bestehenden städtebaulichen Figuren, Gebäudehöhen und Straßenläufen orientiert.

In der direkten Umgebung des Plangebiets findet aktuell bis auf die geplante Wohnnutzung im obersten Geschoss der derzeit entstehenden westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung (am Hopfenmarkt 33) keine weitere statt.

5.2.2 Bauweise

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Es wird somit sichergestellt, dass im Sinne des städtebaulichen Konzepts geschlossene Baublöcke entstehen. Zudem wird dadurch eine lärm- und schadstoffabschirmende Wirkung einer geschlossenen Blockrandbebauung erzielt.

5.2.3 Abstandsflächenunterschreitungen

Aus der Planung ergibt sich im Kerngebiet eine Überlagerung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155).

Die Überlagerungen der Abstandflächen erfolgen

- innerhalb der geschlossenen Blöcke,
- entlang der Bohnenstraße,
- am Hahntrapp und
- am Großen Burstah.

Die Überlagerungen der Abstandflächen sind städtebaulich vertretbar, da es sich zum einen um eine sehr zentrale Lage in der Innenstadt handelt und zum anderen die städtebauliche Figur das Ergebnis des hochbaulichen Wettbewerbs abbildet. Dieser hatte u.a. zum Ziel, den ursprünglichen Stadtgrundriss wiederherzustellen. Mit der Wiederherstellung der Bohnenstraße entsteht zwischen den neuen Blöcken unweigerlich ein Bereich, der zu Abstandsflächenunterschreitungen führt, sofern gleichzeitig das Ziel einer dem umgebenden Stadtraum

angepassten Höhenentwicklung entsprochen werden soll. Das gleiche gilt für die Innenhöfe der neu gebildeten Blöcke. Auch diese folgen dem Ergebnis des Wettbewerbs. In Richtung Hahntrapp und Großer Burstah ergibt sich die Abstandsflächenunterschreitung aus der Orientierung an den bestehenden Raumkanten und der umgebungstypischen Höhenentwicklung.

Hinsichtlich der Büronutzungen sind die mit „(F)“ und „(G)“ bezeichneten Bereiche deutlicher von der Abstandsflächenunterschreitungen betroffen als die übrigen Baufelder, da eine Orientierung ausschließlich Richtung Norden (Plan- bzw. Bohnenstraße), Westen (Hahntrapp) und zum Innenhof erfolgt. Insgesamt sind jedoch keine Einschränkungen zu befürchten, die gesunde Arbeitsverhältnisse ernsthaft gefährden könnten, da sich die Bauvorhaben in die typische innerstädtische Situation mit meist historisch geprägten Bebauungsstrukturen einfügen. Die Abstandsflächenunterschreitungen innerhalb des nördlichen Baublocks (Kerngebiet zwischen Großer Burstah und Plan- bzw. Bohnenstraße) sind zu vernachlässigen, da die überwiegende Anzahl der Büroräume von dem deutlich in seiner Höhe reduzierten Blockabschluss (dreigeschossig) in Richtung Fleet profitiert. Beim Baufeld im Eckbereich Wölberstieg / Neue Burg überwiegen ebenfalls die in Richtung Süden (Mahnmal) und in Richtung Osten (Neue Burg / Trostbrücke) orientierten Fassaden, die keine Abstandsflächenunterschreitungen befürchten lassen.

Auch für die Wohnverhältnisse in dem geplanten Wohngebäude (Teilbereich „(A)“) sind die Abstandsflächenunterschreitungen von untergeordneter Bedeutung, da die Abstandsflächenunterschreitungen insbesondere im westlichen Bereich (Hahntrapp) bestehen. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen verfügt jedoch auch über Räume zu der Südfassade des Gebäudes in Richtung Mahnmal oder Hopfenmarkt. Bei diesen Wohnungen sind zudem die Hauptaußenwohnbereiche (Loggien) an der Südseite und damit an jener Fassade geplant, die nicht durch eine Abstandsflächenunterschreitung betroffen ist.

Die mit der Baukörperfestsetzung einhergehenden Unterschreitungen der Abstandsflächen werden für die Umsetzung des Bebauungskonzepts als erforderlich angesehen, um

- die städtebaulich gewünschte Neuentwicklung des brachgefallenen Bürostandortes zu ermöglichen, die das Quartier positiv prägen soll,
- die Umsetzung eines auf der historischen Blockrandstruktur basierenden hochwertigen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen,
- die Wohnfunktion im Stadtteil zu stärken, - auch als ein wichtiger Beitrag zu einer Belebung der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann und
- ein Dichtegefälle zur ebenfalls baulich intensiv genutzten Umgebung zu vermeiden und somit die vorhandene bauliche Struktur vor dem Hintergrund besonderer örtlicher Verhältnisse zu ergänzen.

In diesem Zusammenhang ist noch einmal zu betonen, dass es sich um eine bauliche Entwicklung im Bestand handelt, welche die zuvor bestehenden Baufluchten im Wesentlichen übernimmt und entsprechend dem historischen Stadtgrundriss bzw. dem Verlauf der historischen Bohnenstraße die Blockrandbebauung entlang der Bohnen- bzw. aktuell noch Planstraße neu herausbildet. Im Bereich des Mahnmals soll die neue Bauflucht zudem teilweise zurückspringen, wodurch im Vergleich zum Bestand größere Abstände erreicht werden. Der Abstand der geplanten Bebauung im Plangebiet am Hahntrapp zur benachbarten Bebauung

westlich des Hahntrapps, die derzeit neu errichtet wird (mit acht bis sieben Voll- und einem Staffelgeschoss), beträgt insgesamt ca. 14 Meter, zur Straßenmitte ca. 7 Meter. In der derzeit entstehenden Bebauung westlich des Hahntrapps (am Hopfenmarkt 33 und am Großen Burstah 19 / Hahntrapp 2) werden hauptsächlich gewerbliche Nutzungen etabliert, Wohneinheiten sind nur im Staffel- bzw. Dachgeschoss des Eckgebäudes am Hahntrapp / Hopfenmarkt (Hopfenmarkt 33) geplant.

Hinsichtlich des Sozialabstandes innerhalb des südlichen Blocks (Kerngebiet zwischen Hahntrapp, Planstraße, Neue Burg und Wölberstieg) ist anzumerken, dass Büroräume vor allem tagsüber und werktags genutzt werden, während die Bewohner in vielen Wohnungen eher abends und am Wochenende zu Hause sein werden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen durch einen geringen Abstand zum Blockinneren nicht zu erwarten sind. Die Abstandsflächenüberlappung ist daher in Hinblick auf die Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes und gesunder Wohnverhältnisse zu vernachlässigen. Aufgrund der räumlichen Gesamtsituation kann zudem sichergestellt werden, dass Belangen der Gefahrenabwehr Rechnung getragen wird. Die gegebenen Belichtungsverhältnisse stellen sicher, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Gebäude im Plangebiet verfügen über einen zweiten Rettungsweg. Den Anforderungen an den Brandschutz wird damit entsprochen. Entsprechende Detailfragen zum Brandschutz können ggf. auch noch auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geklärt werden.

5.2.4 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Mit Inkrafttreten der Änderung der HBauO zum 1. Februar 2014 ist die Stellplatzverpflichtung für private Stellplätze für die Errichtung von Wohngebäuden ausgesetzt worden. Das Plangebiet befindet sich zudem in einem sogenannten Abminderungsgebiet, hier kann gemäß § 48 Absatz 4 HBauO die Herstellung von Stellplätzen durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde ganz oder teilweise untersagt werden. Im Plangebiet sind nach aktuellem Stand etwa 230 Stellplätze in der Bestandstiefgarage geplant.

Für die gewerblichen Nutzungen und die Büronutzung im Plangebiet werden mindestens die notwendigen Stellplätze gemäß § 48 HBauO nach Fachanweisung in der Tiefgarage vorgesehen.

Für die Einzelhandelsnutzungen werden keine gesonderten Stellplätze ausgewiesen, da es sich um eine klassische Auflage handelt, die zudem sehr gut über den ÖPNV erschlossen ist.

Im Plangebiet befindet sich bereits eine Tiefgarage, die das ehemalige „Allianzgebäude“ unterbaut. Die Tiefgarage soll im Bestand weitgehend erhalten bleiben, um den ruhenden Verkehr in dieser zentralen Lage unterbringen zu können. Es hat bereits eine Abstimmung mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes stattgefunden, da die Tiefgarage nach Wiederherstellung der Bohnenstraße öffentlichen Grund unterbaut. Da es sich um eine bestehende Tiefgarage handelt, soll hier eine Unterbauung ausnahmsweise zulässig sein. Im Bebauungsplan ist diese Fläche dementsprechend mit „Fläche für Tiefgaragen“ festgesetzt. Im Bereich südlich des Eckgebäudes am Wölberstieg / Neue Burg rückt die überplante Tiefgarage etwas weiter vom Mahmal ab, so dass die neue Grenze etwas weiter nördlich verläuft als im Bestand. Im Westen wird die Tiefgarage minimal bis an die Grundstücksgrenze erweitert.

Um sicherzustellen, dass im Plangebiet Unterbauungen nur im Bereich der bestehenden Tiefgarage erfolgen, wird in § 2 Nummer 9 folgende Festsetzung getroffen:

Im Kerngebiet sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind auch Abstell- und Technikräume zulässig.

(§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Zusätzlich werden für die Wohnnutzung Besucherparkplätze im öffentlichen Raum geschaffen. Für die derzeit geplanten 62 Wohneinheiten sind etwa 9 – 12 öffentliche Parkplätze im Plangebiet vorgesehen. Auch die Anlieferverkehre für Gastronomie und Einzelhandel werden im Verkehrskonzept berücksichtigt.

Derzeit sind im Funktionsplan in der Bohnenstraße fünf und in der Straße Hahntrapp zwei Parkstände vorgesehen. Im Großen Burstah sind weitere acht Parkstände im Zuge der Grundinstandsetzung berücksichtigt worden, so dass insgesamt 15 Parkstände zur Verfügung stehen. Ladezonen sind in der Bohnenstraße und im Hahntrapp vorgesehen. Im Großen Burstah wurde im Zuge der Grundinstandsetzung bereits eine Ladezone hergestellt. Die Hotelvorfahrt ist in der Straße Trostbrücke vorgesehen, ein Halten vor dem Hotel (für Busse und für Pkw, z.B. zum Ausladen des Gepäcks) soll über die geplante Ladezone im Straßenraum Trostbrücke ermöglicht werden. Für die Hotelgäste wird entsprechender Parkraum in der Tiefgarage geschaffen. Bei der genauen Lage der Hotelvorfahrt, der Ladezonen und der öffentlichen Parkplätze können sich aufgrund der fortschreitenden Konkretisierung des Vorhabens noch Anpassungen ergeben.

Neben der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Pkw, wird über den Erschließungsvertrag auch die Errichtung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Straßenraum gesichert. Der gemäß PLAST geltende Richtwert von 20 Fahrradplätzen je 100 Wohneinheiten wird dabei deutlich überschritten. Bei einer Anzahl von 62 Wohneinheiten werden insgesamt 18 Fahrradbügel und somit 36 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen, dies entspricht über 60 %.

5.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Für das Mahnmal St. Nikolai wird entsprechend seiner Nutzung die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 10 übernommen und eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden ebenfalls einschließlich der Brücken über dem Nikolaifleet überwiegend bestandskonform festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die bisher durch das „Allianzhochhaus“ überformte Bohnenstraße, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan wieder als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Verkehrsuntersuchung / Erschließung

Im Vorfeld zur Bebauungsplanaufstellung wurde bereits eine verkehrstechnische Stellungnahme erarbeitet. In dieser Untersuchung wurden insgesamt fünf Erschließungsvarianten für die Bohnenstraße entwickelt und das durch die geplante Bebauung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt. Die Untersuchung ergab ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen von 2.200 Kfz-Fahrten am Tag. In der Spitzenstunde wird ein Neuverkehr von rd. 190 Kfz-Fahrten erwartet. Für den Innenstadtbereich sind diese Werte grundsätzlich als gering

einzuschätzen, so dass hinsichtlich des Verkehrsaufkommens keine Konflikte zu erwarten sind.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde dann ein „Erläuterungsbericht zum Funktionsplan“ erarbeitet, in dem das erwartete Verkehrsaufkommen noch einmal an die konkretisierten Nutzungen der einzelnen Baufelder gemäß Funktionsplan angepasst wurde. Hieraus resultierte eine Reduzierung von 2.200 auf 950 Kfz-Fahrten am Tag. Der Neuverkehr in der Spitzenstunde liegt damit bei etwa 90 Kfz-Fahrten und ist weiterhin als gering einzuschätzen.

Von den fünf untersuchten Erschließungsvarianten wurde aus gutachterlicher Sicht und in Abstimmung mit der Freien und Hansestadt Hamburg die Vorzugsvariante gewählt. Diese Variante beinhaltet eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre an den angrenzenden Knotenpunkten und berücksichtigt den Platzbedarf der Bohnenstraße selbst sowie die Busverkehre im Großen Burstah. Diese Vorzugsvariante bildet somit die Grundlage für den aktuellen Funktionsplan.

Die Erschließung des Gebietes durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt vorrangig über die neue Bohnenstraße, die als Einbahnstraße in Richtung Norden ausgewiesen wird. Von der Bohnenstraße aus wird für den MIV nur das Linksabbiegen möglich sein, um eine direkte Verbindung zwischen der Willy-Brandt-Straße und dem Großen Burstah zu verhindern.

Die bestehende Tiefgarage wird über Zufahrten auf Höhe der Baufelder 2a, 4 und 5 erschlossen. In dem Bericht zum Funktionsplan wird ebenfalls eine TG-Zufahrt im Hahntrapp zu Baufeld 6 berücksichtigt, diese ist derzeit jedoch nicht mehr Bestandteil der Planungen. Das Baufeld 5 erhält eine gesonderte Zufahrt zur Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt. Das übrige Vorhaben wird durch eine Zufahrt am Baufeld 4 und eine Ausfahrt am Baufeld 2a erschlossen.

Es ist beabsichtigt den Fahrradverkehr analog zum angrenzenden Straßensystem auch auf der Bohnenstraße im Mischverkehr zu führen. Die Bohnenstraße verfügt zudem über einen beidseitigen Gehweg.

5.4.2 Gehrechte

Im Plangebiet werden für zwei Bereiche Gehrechte festgesetzt. Zum einen verläuft unmittelbar nördlich des Mahnmals der Wölberstieg. Der als mit Gehrechten zu belastender Bereich des Wölberstiegs befindet sich im Eigentum der Vorhabenträger. Der Wölberstieg verbindet die Straßen Hahntrapp und Neue Burg. Somit stellt er eine wichtige Verbindung auch zur Erschließung des Mahnmals dar und ist im bestehenden Planrecht auch schon u.a. durch ein Gehrecht gesichert. Zum anderen soll eine fußläufige Verbindung zwischen dem Großen Burstah und der Bohnenstraße gesichert werden, die der Sichtachse vom Großen Burstah zum Turm des Mahnmals St. Nikolai folgt. Um den Anschluss an den Großen Burstah gewährleisten zu können, ist mindestens eine Teilüberbauung der nördlichsten Treppe, die zur vorhandenen Schleuse führt, erforderlich. Es ist Ziel der Planung, den Zugang zur Schleuse zu erhalten, ohne das Nikolaifleet überbauen zu müssen. Die Verbindung zum Großen Burstah erfolgt über die Erdgeschosszone des dortigen Baukörpers.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der jeweiligen Gehrechte wird in § 2 Nummer 10 folgende Festsetzung getroffen:

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugängliche Gehwege. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.

(§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

5.5 Technischer Umweltschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen und Luftschadstoffe ein. Zudem können sich im Plangebiet Bodengase bilden.

Lärmemissionen

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken bereits heute erhebliche Belastungen durch Verkehrslärm ein. Die Hauptlärmquelle bildet die insgesamt sechsspurige Willy-Brandt-Straße. Darüber hinaus wurden der Große Burstah, der Kleine Burstah, die Börsenbrücke und die Domstraße als Verkehrslärmquellen untersucht. Die Straßen Hahntrapp und Neue Burg sind hinsichtlich des Verkehrslärms von untergeordneter Bedeutung.

Das Plangebiet wurde zudem hinsichtlich der Gewerbelärmsituation der umliegenden Nachbarschaft untersucht. Gewerbliche Lärmquellen stellen sowohl der Parkplatz südlich des Hopfenmarkts, die Garageneinfahrt für die Büro- und Gewerbenutzungen nördlich des Großen Burstah, Anlieferungen der Einzelhandelnutzungen, haustechnische Anlagen auf den Dächern sowie Kommunikationsgeräusche für Außenbereiche von Cafés bzw. Gastronomie dar.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde daher geprüft,

- wie hoch die Verkehrslärmbelastung für die geplante Wohnbebauung sein wird und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind und
- ob die Gewerbelärmsituation in der Nachbarschaft zum Plangebiet relevante Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet haben wird, so dass sichergestellt ist, dass es nicht zu Immissionskonflikten innerhalb des Quartiers kommen kann.

In der schaltechnischen Untersuchung erfolgte die Beurteilung der auf die Neubebauung im Plangebiet einwirkenden Immissionen gemäß den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334), sowie der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), unter Berücksichtigung des „Hamburger Leitfadens – Lärm in der Bauleitplanung 2010“.

Nach derzeitigem Wissensstand kann davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung erreicht.

Verkehrslärm

Konkret ist für die geplante Bebauung in den einzelnen Bereichen mit folgender Verkehrslärmbelastung zu rechnen:

- An den nordwestlichen Fassaden des nördlichen Baublocks (Kerngebiet zwischen Großer Burstah und Bohnenstraße), die am stärksten der Verkehrslärmbelastung ausgehend vom Großen Burstah ausgesetzt sind, beträgt der Beurteilungspegel tags zwischen 64 und 73 dB(A) und nachts zwischen 56 und 66 dB(A). An dieser Fassade werden die Grenzwerte der 16. BImSchV somit teilweise deutlich überschritten, auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird hier tags und nachts in Bereichen überschritten.

- Bei dem südlichen Baublock (Kerngebiet zwischen Hahntrapp, Bohnenstraße, Neue Burg und Wölberstieg) sind die Südfassaden am stärksten der Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Die Beurteilungspegel betragen hier tags zwischen 60 und 67 dB(A). An den westlichen Fassaden liegen die Beurteilungspegel tags zwischen 60 und 66 dB(A). Nachts liegen die Beurteilungspegel an der westlichen Fassade zwischen 53 und 58,4 dB(A) und an der südlichen Fassade zwischen 53 und 59,9 dB(A). Hier werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nachts fast an allen Geschossen überschritten. Tagsüber wird der Grenzwert des Risikofaktors für Herz-Kreislauf-Erkrankungen nach Lärmwirkungsforschung von 65 dB(A) an beiden Fassaden erreicht bzw. überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung wird dabei an der zur Willy-Brandt-Straße zugewandten Südfassade nachts nicht erreicht (max. Beurteilungspegel = 59,9 dB(A)).
- An den übrigen, lärmabgewandten Fassaden beider Baublöcke betragen die Beurteilungspegel tags 37 bis 60 dB(A) und nachts 30 bis 53 dB(A). Hier werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sicher eingehalten.

Die durch die lärmtechnischen Berechnungen ermittelten Beurteilungspegel zeigen, dass die zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Kerngebiet an den nach außen gerichteten Fassaden des Blockrandes in Richtung Willy-Brandt-Straße, Großer Burstah und Hahntrapp sowohl tags als auch nachts nicht eingehalten werden können, während die Blockinnenbereiche und die zur Bohnenstraße sowie zum Fleet ausgerichteten Fassadenbereiche sehr effektiv vor Verkehrslärm geschützt werden.

Somit gilt für die vorgesehene Wohnnutzung, dass bei dem geplanten Wohngebäude jeweils mindestens eine lärmabgewandte Gebäudeseite, an der nachts die zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Kerngebiet eingehalten werden, gegeben sein wird.

Im Hinblick auf die einwirkenden Verkehrslärmbelastungen auf den äußeren bzw. straßenseitigen Fassaden (in Richtung Willy-Brandt-Straße) sind jedoch Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Dies ist insbesondere von Bedeutung, weil nicht alle Wohnungen Räume zu beiden Gebäudeseiten haben, sondern es auch einseitig zu den lärmbelasteten Gebäudeseiten ausgerichtete Wohnungen gibt.

Bestandteil der lärmtechnischen Untersuchung war neben der Kernnutzung des Plangebiets als Bürostandort die konkret beabsichtigte und auch über die Festsetzung § 2 Nummer 1 planungsrechtlich gesicherte Wohnnutzung am Wölberstieg. Wie bereits unter Punkt 5.1.1 dargelegt, soll das Wohnen jedoch auch im übrigen Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Aufgrund der Nähe zur verkehrlich hoch belasteten Willy-Brandt-Straße müssen für das Kerngebiet zwischen Neue Burg, Willy-Brandt-Straße und Nikolaifleet jedoch neben den in § 2 Nummer 2 und 3 festgesetzten Anforderungen an die Luftemissionen auch Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden. Gemäß Innenstadtbebauungsplan (Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49) soll Wohnen ausnahmsweise trotz zu erwartender Überschreitungen der Schwelle der Gesundheitsgefährdung¹ (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) an den zur Straße orientierten Gebäudeseiten ermöglicht werden, da auf den dem Lärm abgewandten Seiten der jeweiligen Gebäude (z.B. Blockinnenbereiche) deutlich geminderte Pegel erwartet werden können, die gesunde Wohnverhältnisse bei geeigneter Grundrissgestaltung möglich machen.

¹ Siehe hierzu z.B. BVerwG, Urteil vom 23.02.2005 – 4 A 5.04; BVerwG, Urt. vom 28.10.1998 – 11 A 3.98 – BVerwGE 107, 350 <357>

Sofern lärmabgewandte Seiten nicht vorhanden sind, müssen jedoch besondere lärmschutz-technische Anforderungen an die Fassaden und Fensterkonstruktionen gestellt werden. Aus diesem Grund übernimmt der vorliegende Bebauungsplan den folgenden Abschnitt der Festsetzung aus dem Innenstadtbauungsplan und setzt in § 2 Nummer 11 fest:

Werden im Kerngebiet zwischen Neue Burg, Willy-Brandt-Straße und Nikolaifleet an Gebäudeseiten Pegel von 60 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) erreicht oder überschritten, sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Werden an Gebäudeseiten Pegel von 70 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Auch hier wird wie bei den Luftschadstoffen unter Punkt 5.1.1 hinsichtlich der Zulässigkeit der Wohnnutzung auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren abgestellt, in dem für den Einzelfall nachgewiesen werden muss, ob eine erhebliche, d.h. gesundheitsgefährdende Lärmbelastung vorliegt, und ob und auf welche Weise diese vermindert werden kann.

Darüber hinaus gelten für das Kerngebiet Neue Burg, Willy-Brandt-Straße, Nikolaifleet die weiteren Festsetzungen zum Lärmschutz, die auch für die lärmzugewandten Gebäudeseiten der neu zu errichtenden Gebäude in der lärmtechnischen Untersuchung herangezogen wurden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, sowie anderweitige Lösungsansätze scheidet hierbei zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms aus Platzmangel, aber insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen aus. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse kann daher nur über die Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes am Gebäude erfolgen. Dies ist bautechnisch problemlos möglich und wirtschaftlich vertretbar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen an die Fassaden bis einschließlich Lärmpegelbereich III/IV heute bereits mit den Anforderungen erfüllt werden, die aus Wärmeschutzgründen (Isolierglasfenster) bei ansonsten üblicher Massivbauweise und entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster, notwendig sind. Es soll jedoch auch im Falle teilgeöffneter Fenster ausreichend Schallschutz sichergestellt werden. Dementsprechend wird die folgende Festsetzung getroffen:

An den mit „(D)“ bezeichneten Baugrenzen ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- / Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Es müssen Maßnahmen ergriffen werden, die eine ausreichende Nachtruhe in den Schlafräumen und Kinderzimmern ermöglichen. Der in der Festsetzung § 2 Nummer 12 fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein

gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften, hier die herangezogene 16. BImSchV, einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf ermöglichen sollen. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffneten Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassaden etc., so dass dann von zwei hintereinander liegenden gekippten Fenstern auszugehen ist) nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt – sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes, die darauf hinaus laufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Aus diesem Grund kommt der Diskussion über die Breite der sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern auch aus physikalischer Sicht eine andere Bedeutung zu; sie muss ausreichend groß sein, damit der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, wenn sie die Wahrnehmbarkeit akustischer Hintergrundgeräusche der Außenwelt ebenso gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden. Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um ca. 15 dB(A). Durch eine lärmoptimierte Fensterkonstruktion (wie diese z.B. für die stark immissionsbelastete Wohnnutzung in der Hafencity entwickelt wurde) kann sogar eine Lärmreduzierung von 25 dB(A) erreicht werden. Im Falle der zum Mahnmahl St. Nikolai und zum Hahntrapp ausgegerichteten Fenster kann folglich erwartet werden, dass eine gewöhnliche Fensterkonstruktion mit einer dahinter liegenden lärmoptimierten Fensterkonstruktion gekoppelt werden muss.

Bei Werten ab 65 dB(A) tagsüber sind zusätzliche Regelungen für die Außenwohnbereiche erforderlich (d.h. Balkone, Loggien oder Terrassen), weil nach dem derzeitigen Stand der Wissenschaft bei einer entsprechenden Lärmbelastung das Herzinfarktrisiko deutlich ansteigt. Immissionspegel von über 65 dB(A) tags sind ausschließlich entlang der mit „(D)“ bezeichneten Baugrenzen (dort jedoch nicht überall und nicht über alle Geschosse) zu erwarten. Ab diesem Schallpegel sind daher aus gesundheitlicher Sicht Schutzmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Außenwohnbereiche sind deshalb möglichst zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder zu verglasten, also sind z.B. Wintergärten statt Balkonen vorzusehen. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

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

(§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmissionen soweit reduziert werden,

dass ein gesundheitsschädlicher Außenlärmpegel gar nicht mehr besteht und ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen wird.

Mit Hilfe der vorgenannten Festsetzungen kann im Plangebiet bei Betrachtung aller die Wohnqualität bestimmenden Aspekte, wie der sehr zentralen Lage und der sehr guten verkehrlichen Anbindung, eine ausreichende Wohnqualität erwartet werden, welche unter Abwägung aller Belange die Ausweisung einer Wohnnutzung rechtfertigt. Da gesunde Wohnverhältnisse bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen nicht gefährdet sind, sind die oben beschriebenen Grundrisskonfigurationen hinzunehmen. Es ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch zu berücksichtigen, dass die einseitig zur lärmbelasteten Seite ausgerichteten Wohnungen dadurch zugleich auf die attraktivere Lage zum Mahnmal und zum Hopfenmarkt sowie zur besser belichteten Südseite orientiert sind.

Auch im Hinblick auf den Schutz von Aufenthaltsräumen ist wegen der von der Willy-Brandt-Straße und dem Großen Burstah ausgehenden Immissionsbelastungen eine konfliktmindernde Regelung an der Nordfassade des nördlichen Baublocks und an der Süd-Westfassade des südlichen Baublocks sinnvoll. Nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Entsprechend lässt das Arbeitsschutzrecht (Lärm- und Vibrations-Arbeitsschutzverordnung, Arbeitsstättenverordnung) abhängig von der täglichen Nutzungsdauer der Räume und den zu verrichtenden Tätigkeiten mit Innenraumpegeln von bis zu 85 dB(A) ungleich höhere Pegel zu, als sie für Wohnungen als angemessen angesehen werden. Daneben beinhaltet es aber auch die Verpflichtung, Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen, um generell den Schalldruckpegel in Arbeitsräumen so weit wie möglich zu verringern. Damit stellen die Arbeitsverhältnisse einen Abwägungsbelang dar, der zu berücksichtigen ist.

Neben den in der Festsetzung § 2 Nummer 11 bereits berücksichtigten Schlafräumen von Wohnungen, sind auch Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen sowie Wohnungen schutzbedürftig. Daher wird in § 2 Nummer 14 die Regelung aufgenommen, dass an den dort bezeichneten Fassaden solche Räume durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, ist für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen zu schaffen:

An den mit „(D)“ gekennzeichneten Baugrenzen sind Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sowie von Wohnnutzungen durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den von Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung potentieller Immissionskonflikte innerhalb des Quartiers wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zudem die Immissionssituation durch Gewerbelärm aus der umliegenden Nachbarschaft ermittelt. Dabei wurden als gewerbliche Lärmquellen der Parkplatz südlich des Hopfenmarkts, die Garageneinfahrt für die Büro- und Gewerbenutzungen nördlich des Großen Burstah, Anlieferungen der Einzelhandelsnutzungen, haustechnische Anlagen auf den Dächern sowie Kommunikationsgeräusche für Außenbereiche von Cafés bzw. Gastronomie berücksichtigt.

Es konnte ermittelt werden, dass im Tagzeitraum die zum Hopfenmarkt zugewandte Fassadenseite des südlichen Baublocks der Gewerbelärmbelastung am stärksten ausgesetzt ist. Hier beträgt der Beurteilungspegel bis zu 44 dB(A), welcher wesentlich durch Immissionen des Parkplatzes am Hopfenmarkt als Schallquelle bestimmt wird. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete (Richtwert: tags 60 dB(A)).

Nachts weisen die oberen Geschosse der nördlichsten Plangebäude mit bis zu 40 dB(A) den höchsten Beurteilungspegel (lauteste Nachtstunde) auf. Als maßgebliche Schallquelle wurden insbesondere die haustechnischen Anlagen auf den Dächern umliegender Gebäude identifiziert. Somit werden auch nachts die Immissionswerte der TA-Lärm sicher eingehalten (Richtwert: nachts 45 dB(A)).

An den übrigen Fassaden betragen die Beurteilungspegel für den Tagzeitraum von 20 bis 43 dB(A) und für den Nachtzeitraum von 16 bis 40 dB(A), so dass die Richtwerte der TA-Lärm im übrigen Plangebiet weit unterschritten werden.

Aufgrund der in der Nachbarschaft des Plangebiets vorhandenen Gewerbelärmquellen sind somit keine Immissionskonflikte mit der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung zu erwarten, da sie weder tags noch nachts zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Kerngebiete führen. Ebenfalls ist keine Überschreitung der Beurteilungspegel der Geräuschspitzen zu erwarten. Folglich kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht durch Gewerbelärm gefährdet werden.

Luftschadstoffbelastung

Aufgrund der innerstädtischen Lage und lokaler Verkehrsemissionen, insbesondere durch die Straßen Großer Burstah und Willy-Brandt-Straße, wirkt auf das Plangebiet eine vergleichsweise hohe Luftschadstoffbelastung ein. Im Rahmen des Luftschadstoffgutachtens von März 2016 wurde daher für das Bezugsjahr 2019 untersucht, wie sich eine veränderte Bebauung auf die Immissionssituation auswirkt und ob zukünftig im gesamten Plangebiet und dessen näherer Umgebung eine Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gewährleistet werden kann.

Die Immissionsgrenzwerte für Schadstoffe in der Luft sind in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1341) festgelegt. Dort werden für eine Vielzahl von Luftschadstoffen Immissionswerte zum Schutz des Menschen und der Vegetation genannt. Aufgrund zahlreicher Untersuchungen und Messungen in städtischen Gebieten ist bekannt, dass für verkehrsinduzierte Schadstoffimmissionen nur zwei Schadstoffe in Bezug auf die Immissionswerte der 39. BImSchV kritisch sind, nämlich Stickstoffdioxid (NO₂) und Partikel (PM₁₀ und PM_{2,5}).

Die 39. BImSchV enthält neben den Grenzwerten für die Schadstoffkonzentrationen im Jahresmittel auch Immissionswerte für Kurzzeitbelastungen. Im Falle der vorliegenden Untersuchung ist dies der Stundenmittelwert für NO_2 , der für maximal 18 Stunden im Jahr überschritten werden darf.

Für das Bezugsjahr 2019 werden die höchsten Stickstoffdioxid-Konzentrationen von bis zu $38 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Gehwegbereich Willy-Brandt-Straße/Neue Burg sowie mit bis zu $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ auf der Südseite Großer Burstah prognostiziert. In diesen Bereichen wird der Immissionsgrenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ knapp eingehalten. Entlang der Straßenzüge im Inneren des Bebauungsplangebiets, insbesondere im Bereich der geplanten Wohnnutzung, ergeben sich auf Gehwegen und an Fassaden deutlich geringere Konzentrationen zwischen 28 und $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Der Immissionsgrenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird hier somit deutlich unterschritten.

Im am höchsten belasteten Bereich Willy-Brandt-Straße/Neue Burg werden prognostisch PM_{10} -Konzentrationen bis zu $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erreicht. Der Jahresmittelwert bleibt somit unter der kritischen Grenze von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, ab der Überschreitungen des 24-h-Mittelwertes an mehr als 35 Tagen im Jahr zu erwarten sind. Lediglich in einem ungünstigen meteorologischen Jahr kann die zulässige Anzahl an Überschreitungstagen im Bereich Willy-Brandt-Straße/Neue Burg erreicht werden. Entlang der Straßenzüge im Inneren des Plangebiets betragen die Schadstoffkonzentrationen sogar nur noch 23 bis $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Die Anforderungen der 39. BImSchV werden daher sowohl bezüglich des Jahresmittelwertes als auch des 24-h-Mittelwertes überwiegend erfüllt.

Auch der $\text{PM}_{2,5}$ -Grenzwert für das Jahresmittel von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird mit durchschnittlichen Werten im Plangebiet zwischen 14 und $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und einer Maximalkonzentration von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Bereich der Willy-Brandt-Straße sowie $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Ecke Willy-Brandt-Straße/Neue Burg eingehalten.

Da die berechneten Schadstoffkonzentrationen entlang der Straßenzüge im Inneren des Bebauungsplangebiets, insbesondere im Bereich der geplanten Wohnnutzung, deutlich unterschritten werden, sind gemäß des Luftschadstoffgutachtens keine Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffen erforderlich.

Aufgrund der übergeordneten planerischen Zielsetzung einer höheren Durchmischung mit der Wohnfunktion, insbesondere im Innenstadtbereich, soll das Wohnen jedoch auch im übrigen Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Da das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Grenzwerte für die Stickstoffdioxid-Konzentrationen (NO_2) mit bis zu $38 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Gehwegbereich Willy-Brandt-Straße/Neue Burg am höchsten sind und nur knapp unter dem Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bleiben, wird für diesen Bereich im Sinne des Vorsorgegedankens festgesetzt, dass ein Nachweis zur Einhaltung der 39. BImSchV für Wohnnutzungen und sonstige Nutzungen zu erbringen ist (siehe auch Kap. 5.1.1 Kerngebiet).

Altlastverdachtsflächen

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem organische Weichschichten (Klei und Torf) im Untergrund vorhanden sind. Infolge von Zersetzungsprozessen in diesen Böden können auf natürliche Weise Bodengase (Methan [CH_4] und Kohlendioxid [CO_2]) entstehen. Die Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen und sich insbesondere unter versiegelten / bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind daher vorsorglich bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten in das Gebäude vorzusehen (§ 16 HBauO). Durch ein Bodenluftgutachten kann jedoch der Nachweis der Unbedenklichkeit der Bodenluftzusammensetzung auf dem Grundstück erbracht werden. Dies kann jedoch erst nach dem Rückbau der vorhandenen Bausubstanz erstellt werden.

In die Planzeichnung wird deshalb ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Bodenluftgutachten zu erbringen ist, auf dessen Basis gegebenenfalls entsprechende weitergehende Maßnahmen zu ergreifen sind. Das Untersuchungskonzept für das Bodenluftgutachten und die aus der Prüfung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse gegebenenfalls resultierenden Maßnahmen sind mit der Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Umweltschutz, Abteilung Bodenschutz / Altlasten, abzustimmen.

5.6 Entwässerung

5.6.1 Oberflächenwasser und Schmutzwasser

Auf Grund der Lage im Innenstadtbereich, der vorhandenen Mischwassersiele in den angrenzenden Straßen und der vorhandenen Querschnittsbreite wird von einer oberflächennahen Entwässerung abgesehen.

Das in der Bohnenstraße und den Baufeldern 4 und 5 anfallende Regenwasser wird über das Mischwassersiel in der Bohnenstraße abgeleitet. Die Baufelder 3 und 6 entwässern in das vorhandene Mischwassersiel im Hahntrapp, das Baufeld 2a in den Großen Burstah.

Die zu erwartende Einleitmenge des gesamten Planungsgebietes liegt bei etwa 131 l/s.

Die zulässige Einleitmenge der angrenzenden Siele im Großen Burstah, im Hahntrapp und in der Neue Burg ist in Abstimmung mit Hamburg Wasser auf 104 l/s zu begrenzen. Die Einleitmenge kann jedoch frei auf die umliegenden Siele aufgeteilt werden. Damit ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken erforderlich. Parallel wird derzeit geprüft, ob die Baufelder 1, 2b und 2a in das Nikolaifleet entwässern können.

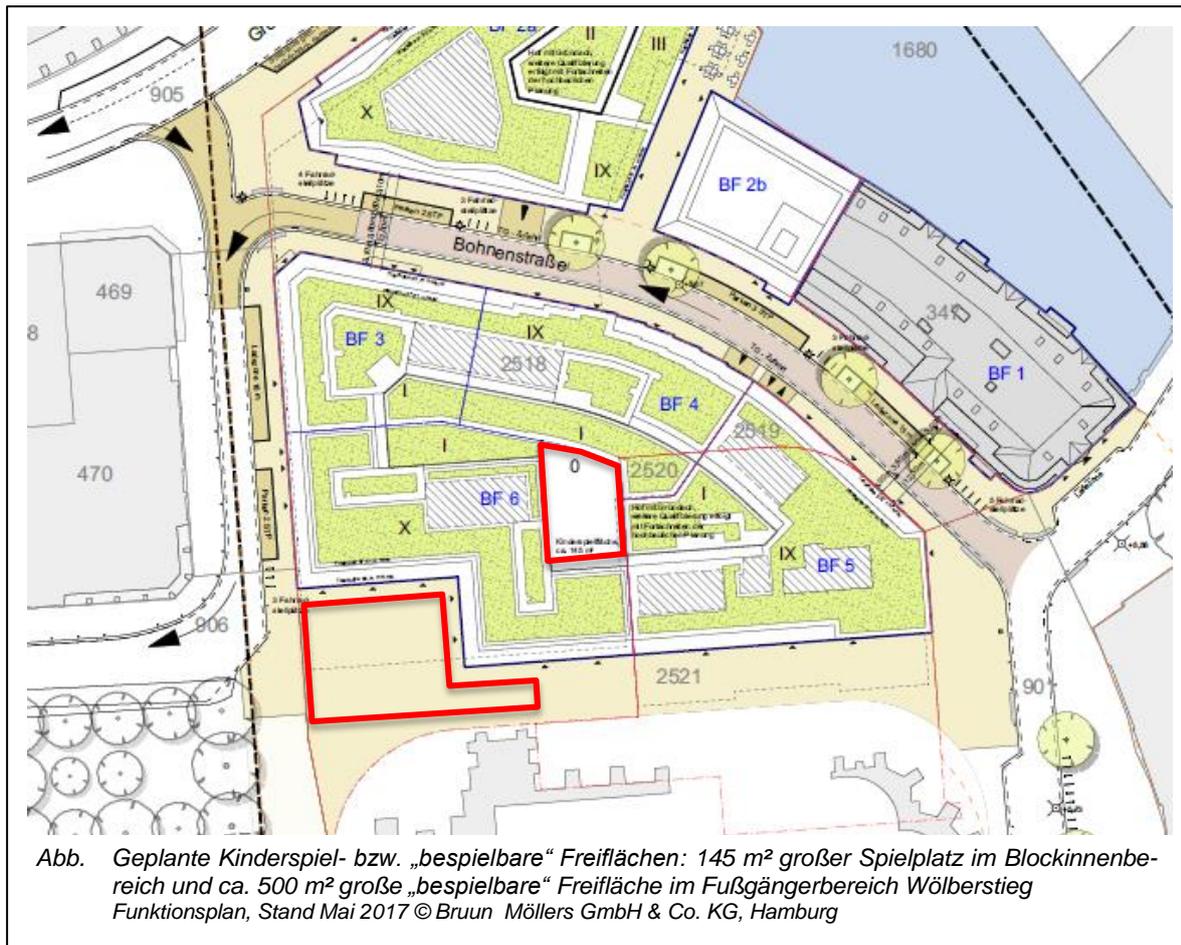
Derzeit ist davon auszugehen, dass die Baufelder 1, 2b, 4 und 5 auch das Schmutzwasser in das Mischsiel in der Bohnenstraße entwässern. Die Baufelder 3 und 6 schließen an den Bestand im Hahntrapp, das Baufeld 2a an den Großen Burstah an.

Die Konkretisierung des Konzepts zum Regenwassermanagement für die Hochbauten erfolgt im weiteren Planverfahren.

5.7 Kinderspiel und Freizeitfläche als Gemeinschaftsanlage

Im Kontext der neuen Wohnnutzungen müssen auch Spielangebote für Kinder geschaffen werden. Gemäß § 10 HBauO ist bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Grundstück eine ausreichend große Spielfläche mit geeigneter Ausstattung für Kinder herzustellen. Gemäß § 10 HBauO sind mindestens 10 m² Kinderspielfläche je Wohneinheit zu errichten. Im Plangebiet wird eine Kinderspiel- und Freizeitfläche als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 145 m² und befindet sich im Innenhof des südlichen Baublocks. Der Fußweg Wölberstieg kann von älteren Kindern ebenfalls zum Spielen z. B. für raumgreifendere Bewegungsspiele und Aktivitäten wie Rollschuhfahren, Roller- o. Radfahren, Kreidemaleispiele, Seilspringen etc. genutzt werden. Somit kann dieser Fußgängerbereich, zumindest

in Teilen (ca. 400 m²), zu den gemäß § 10 HBauO nachzuweisenden Kinderspielflächen hinzugerechnet werden. Dies unterliegt einer Prüfung durch die zuständige Dienststelle im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage eines entsprechenden Freiflächenplans, der diese Flächen konkret verortet. Somit werden im Plangebiet im Blockinnenbereich und im Bereich Wölberstieg insgesamt etwa 545 m² als Kinderspiel- bzw. beispielbare Freiflächen hergestellt werden können, welche insgesamt oder überwiegend als Kinderspiel- und Freizeitflächen genutzt werden können (siehe Abbildung unten). Zwar werden die für 62 Wohneinheiten erforderlichen 620 m² etwas unterschritten, allerdings wird mehr als ein Drittel der geforderten Kinderspielflächen hergestellt bzw. nachgewiesen werden können. Der geplante Spielplatz im Blockinnenbereich soll zudem hinsichtlich der Spielangebote und der Flächengestaltung qualitativ höherwertig gestaltet werden, um die gemäß § 10 HBauO fehlenden Bewegungs- und Spielflächenanteil zu kompensieren.



Neben den städtebaulichen Vorgaben aus dem Wettbewerb, die eine sehr dichte innerstädtische Bebauung auf dem historischen Stadtgrundriss vorsehen, sollen auch die städtischen Ziele einer Durchmischung der Innenstadt und somit einem Wohnanteil auch in sehr zentralen Lagen nachgekommen werden.

Es ist zudem davon auszugehen, dass aufgrund der zentralen Lage und der geplanten Wohnungsgrundrisse die Zielgruppe der Familien nicht in erster Linie angesprochen wird, so dass die im Plangebiet herstellbare Kinderspielfläche als ausreichend angesehen werden kann. Außerdem sind trotz der sehr zentralen Lage öffentliche Spiel- und Freiflächen in ca. 1–1,5 km Entfernung (Parkanlage an der Außenalster und Parkanlage Planten un Blumen) zu erreichen.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet war in der Vergangenheit und ist auch derzeit überwiegend versiegelt. Unversiegelte Bereiche befinden sich im Bereich des Mahnmals St. Nikolai. Hier sind kleinere Beete mit Strauchbewuchs vorhanden. Südlich des Mahnmals befinden sich kleinere Baumscheiben der straßenbegleitenden Bäume an der Willy-Brandt-Straße. Im Bereich der Neuen Burg befinden sich ebenfalls zwei Bäume, die jedoch im Zuge der BID-Planung entfallen und durch Neupflanzungen ersetzt werden (siehe Funktionsplan).

Die Freiraumsituation wird somit nicht negativ verändert, hinsichtlich der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume ergibt sich jedoch eine Aufwertung innerhalb des Plangebiets. Der Übergang zum Mahnmal wird ebenfalls in der Planung berücksichtigt.

Hinzu kommen extensive Dachbegrünungen auf allen Gebäuden. Natur und Landschaft erhalten mit Umsetzung der Planung somit eine Aufwertung, insbesondere unter gestalterischen und stadtklimatischen Aspekten.

Trotz weitgehender Versiegelung großer Bereiche des Plangebiets, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie in städtebaulichen Verträgen eine Dachbegrünung aller Gebäudeteile und eine bedarfsgerechten Herrichtung einer privaten Kinderspielfläche sichergestellt.

5.8.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Dachbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Durchbegrünung des Plangebiets, die Schaffung von Ersatzlebensräumen von Tieren und Pflanzen, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation, die Bindung von Stäuben, die Rückhaltung von Niederschlägen und die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung ist die Dachbegrünung der Neubauten. Hierzu werden die folgenden Regelungen getroffen:

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen mehr als drei Vollgeschosse zulässig sind, sind, mit Ausnahme des mit „(C)“ bezeichneten Bereichs, die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, Neigungen von mehr als 20 Grad aufweisen sowie Dachterrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Es sind jedoch mindestens 40 v.H. der Dachflächen zu begrünen. Abweichend von Satz 3 sind in dem mit „(F)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets mindestens 25 v.H. und in dem mit „(G)“ bezeichneten Teil mindestens 30 v.H. der Dachflächen zu begrünen.

(§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen ein- bis drei Vollgeschosse zulässig sind, sind mindestens 60 v.H. der Dachflächen mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

(§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Mit der Begrünung wird das Erscheinungsbild der Dachflächen belebt und eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Die Ausgestaltung einer städtebaulich attraktiven Dachlandschaft, insbesondere der niedrigeren Gebäudekörper, ist erforderlich, weil deren Dachflächen von benachbarten höheren Gebäuden gut einsehbar sind. Dies gilt insbesondere für die ein- bis zwei-

geschossigen Innenhofflächen und den dreigeschossigen zum Fleet orientierten Gebäuderiegel, um den Bewohnern und Büroangestellten in den oberen Geschossen einen ansprechenden Ausblick auf eine Grünfläche zu gewähren. Aus diesem Grund soll hier auch ein Dachflächenanteil von mindestens 60 % begrünt werden. Ein Substrataufbau von 25 cm bietet bei ausreichender künstlicher Bewässerung und Düngung geeignete Lebensbedingungen für Rasen, Stauden und Zwergsträucher, um die begrünter Flächen abwechslungsreicher gestalten zu können.

Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung bieten die Dachflächen das größte Flächenpotenzial zur Herrichtung von Vegetationsflächen. Es werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für angepasste Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Begrünung ist darüber hinaus auch stadtklimatisch und für die Oberflächenwasserbewirtschaftung wirksam. Sie mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, bindet Stäube, verzögert durch Rückhaltung und Speicherung den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und erhöht die Verdunstung.

Die festgesetzte Substratstärke von 8 cm ist bei höheren Gebäuden angemessen und ausreichend, um die ökologischen und visuellen Auswirkungen der extensiven Dachbegrünung nachhaltig zu gewährleisten. Die zu verwendenden trockenresistenten Pflanzen erhalten geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung, indem Aufheizeffekte ausreichend abgepuffert, die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Dachbegrünungen sind deshalb auch eine wesentliche Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Auf den Dächern, die den Abschluss von Gebäuden mit mehr als drei Geschossen bilden, soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben. Auch Verglasungen, die eventuell zur Belichtung darunter liegender Räume erforderlich sind, sollen grundsätzlich möglich sein. Zudem sollen zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität in den im Obergeschoss der Neubauvorhaben geplanten gewerblichen Nutzungen und Wohnungen Spielräume für die Errichtung von Dachterrassen z.B. für die Staffelgeschosse eingeräumt werden. Die Begrünungsverpflichtung wird daher bei den höheren Dächern auf lediglich 40 % der Dachflächen beschränkt. Auch hierbei sind jedoch aus bautechnischen Gründen für einzelne Gebäude Ausnahmeregelungen erforderlich (siehe auch Kap. 5.2.1): für die mit „(F)“ und „(G)“ bezeichneten Teilbereiche (Neubebauung Hahntrapp / Bohnenstraße) wegen des jeweiligen Gebäudezuschnitts sowie für den mit „(C)“ bezeichneten Teilbereich (Anbau an den denkmalgeschützten Globushof) aufgrund der besonderen Dachkonstruktion (in Anlehnung an den Bestand). Dies wird in § 2 Nummer 15 wie folgt festgesetzt:

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen mehr als drei Geschosse zulässig sind, sind, mit Ausnahme des mit „(C)“ bezeichneten Bereichs, die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. [...] Es sind jedoch mindestens 40 v.H. der Dachflächen zu begrünen. Abweichend von Satz 3 sind in dem mit „(F)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets mind. 25 v.H. und in dem mit „(G)“ bezeichneten Teil mind. 30 v.H. der Dachflächen zu begrünen. (§ 2 Nummer 15 Satz 1, 3 und 4 der Verordnung)

5.8.2 Artenschutz

Aufgrund des Leerstandes der abzureißenden Gebäude wurde im Oktober ein Artenschutzgutachten erarbeitet (siehe auch Kap. 4.1 Artenschutz). Untersucht wurden das Potenzial und

ein möglicher aktueller Besatz von Fledermäusen und Brutvögeln im Plangebiet. Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich von Mai bis Oktober 2016. Die Maßnahmen zum Artenschutz wurden über die städtebaulichen Verträge gesichert.

5.8.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachlichen Belange finden dennoch Berücksichtigung.

Bei einer vergleichenden Betrachtung der durch das alte Planrecht ermöglichten Versiegelungen zeigt sich eine weitgehend unveränderte Versiegelungssituation.

Das Plangebiet befindet sich in einem historisch bereits intensiv bebauten Gebiet in stadtzentraler Lage, das in den späten 1960er bis zur Mitte der 1970er Jahre weiter verdichtet wurde. Im Sinne von urbanem Flächenrecycling wird die durch die vergangenen Nutzungen insgesamt bereits zu annähernd 100 Prozent versiegelte und überbaute Fläche in Anspruch genommen. Versiegelungsbedingt bestehen bislang nur geringe Funktionen für den Naturhaushalt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachflächenbegrünung, die im überwiegenden Plangebiet mindestens 40 % und in den ein-, zwei- und dreigeschossigen Gebäudeteilen 60 % betragen muss, können die Auswirkungen der Planung auf den Boden- und Wasserhaushalt, auf die Tier- und Pflanzenwelt und das Stadtklima nicht nur gemindert, sondern die Situation von Natur und Landschaft gegenüber der Bestandssituation aufgewertet werden.

5.9 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

5.10 Nachrichtliche Übernahme

5.10.1 Einzeldenkmale und Ensembles

In den Bebauungsplan werden Einzelanlagen des Denkmalschutzes sowie ein Denkmalensemble nachrichtlich übernommen. Bei dem Ensemble handelt es sich um das Mahnmahl St. Nikolai. Bei den Einzeldenkmälern handelt es sich um die Gebäude Globushof (Flurstück 347) und Laeishof (Flurstück 384) sowie um die Bodendenkmale im Bereich der Willy-Brandt-Straße (Flurstück 1237), der Neuen Burg (Flurstück 901) und der innerhalb des Plangebiets liegenden Bereiche des Hopfenmarktes (Flurstück 903) und Hahntrapp (Flurstück 906).

Nicht mehr als Einzeldenkmal übernommen werden das ehemalige Allianzhochhaus und das Bürogebäude des Landeskirchenamtes. Für diese Gebäude liegen seit 2015 und 2009 Abbruchgenehmigungen (GZ.: M/BP/01484/2015 und GZ.: M/BP/03027/2009, zuletzt am 01.09.2015 verlängert) vor, die durch das Denkmalschutzamt bestätigt wurden. Beide Gebäude sind inzwischen vollständig rückgebaut.

Für den Globushof und den Laeishof ist der Umgebungsschutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 144), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384), zu berücksichtigen.

5.10.2 Wasserflächen

Das Nikolaifleet wird dem Bestand entsprechend nachrichtlich übernommen.

5.11 Kennzeichnungen

Archäologische Vorbehaltsflächen

Aufgrund der besonderen archäologischen Bedeutung des Plangebiets werden die Flurstücke 2518, 2519, 2520, 347, 2521 und 384 als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet.

Diese Kennzeichnung dient der Sicherstellung der Beteiligung der Bodendenkmalpflege bei den anstehenden Abbruch- und Bauanträgen, in deren Verlauf bodendenkmalpflegerisch notwendige Maßnahmen im Detail zu prüfen sind. Vor Beginn aller hier in die Erdoberfläche eingreifenden Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung nach § 15 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes beim Hamburgischen Museum für Archäologie - Abteilung Bodendenkmalpflege - einzuholen.

Da v.a. im direkten Umfeld des Mahnmals (Kirchenruine) mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist, ist die Bodendenkmalpflege möglichst frühzeitig über konkrete Maßnahmen zu informieren.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

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

Zum Bebauungsplan wurden städtebauliche Verträge geschlossen. Die Bauherren haben sich verpflichtet, die im Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 46 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten sowie die im öffentlichen Grund durch das Vorhaben entstehenden Kosten zu tragen.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 10 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 2,46 ha groß. Hiervon entfallen auf das Kerngebiet etwa 0,93 ha, auf öffentliche Straßen etwa 0,85 ha, auf Flächen für den Gemeinbedarf etwa 0,34 ha und auf Wasserflächen etwa 0,34 ha.

8.2 Kostenangaben

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