

Begründung
zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49

Inhalt	Seite
1. Grundlage und Verfahrensablauf.....	3
2. Anlass und Ziel der Planung.....	3
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2 Landschaftsprogramm.....	4
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2 Denkmalschutz.....	6
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen.....	7
3.2.4 Kampfmittelverdacht.....	7
3.2.5 Baumschutz.....	7
3.2.6 Richtfunktrassen.....	7
3.2.7 Gestaltungsverordnungen.....	7
3.2.8 Soziale Erhaltungsverordnung.....	8
3.2.9 Innovationsbereiche.....	8
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	8
3.3.1 Stadtentwicklungskonzept.....	8
3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand.....	9
3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets.....	9
3.4.2 Historischer Abriss.....	10
3.4.3 Nutzungsstruktur.....	10
4. Umweltbericht.....	11
4.1 Vorbemerkungen.....	11
4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen.....	13
4.2.1 Schutzgut Luft.....	13
4.2.2 Schutzgut Klima.....	20
4.2.3 Schutzgut Wasser.....	21
4.2.4 Schutzgut Boden.....	21
4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	22
4.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild.....	23
4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	24
4.3 Überwachung (Monitoring).....	25
4.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	25
5. Planinhalt und Abwägung.....	26

5.1	Art der baulichen Nutzung.....	26
5.2	Immissionschutz	28
5.3	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	33
5.4	Denkmalschutz	34
5.5	Abwägungsergebnis	34
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	34
7.	Aufhebung bestehender Bebauungspläne / Hinweise auf Fachplanung	35
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	35
8.1	Flächenangaben	35
8.2	Kostenangaben.....	35

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 12. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 01/11 vom 9. März 2011 (Amtl. Anz. S. 897) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 24. Januar 2011 und 28. März 2011 (Amtl. Anz. S. 197, 898) stattgefunden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohnnutzungen in den Teilbereichen der Innenstadt geschaffen werden, die in übergeleiteten Bebauungsplänen als Geschäftsgebiete festgesetzt sind und in denen aufgrund von Vorschriften der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) das Wohnen zurzeit noch ausgeschlossen ist. Damit soll ein Beitrag zur Nutzungsmischung und zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten geleistet werden.

In der Innenstadt gilt in weiten Teilen noch übergeleitetes Planrecht aus der Zeit vor dem Inkrafttreten von Bundesbaugesetz (BBauG 1960) und Baunutzungsverordnung (BauNVO 1962). Im Baustufenplan Innenstadt von 1955 sowie in mehreren Durchführungs- und Bebauungsplänen mit Feststellungsdatum vor 1963 sind großflächig Geschäftsgebiete (G) nach § 10 Absatz 4 BPVO festgesetzt, in denen das Wohnen unzulässig ist.

Insgesamt sind innerhalb des Wallrings noch etwa 40 ha Baugebiete als Geschäftsgebiet ausgewiesen. Größere zusammenhängende Geschäftsgebietsfestsetzungen befinden sich in Hamburg-Altstadt im Bereich Mönckebergstraße / Spitalerstraße, Cremon sowie in der Neustadt im Passagenviertel, im Bereich Colonnaden und am Dammtorwall (siehe Anlage).

Ziel des Bebauungsplans ist es, das übergeleitete alte Planrecht zu ändern und in der Innenstadt die noch geltenden Geschäftsgebietsfestsetzungen durch Kerngebiete nach BauNVO 1990 zu ersetzen. Damit wird das Wohnen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO als planungsrechtliche Ausnahme im Einzelfall zulässig. Von der Änderung betroffen sind der Baustufenplan Innenstadt nach der Verordnung über die Regelung der Bebauung von 1936, 12 Durchführungspläne nach den hamburgischen Aufbaugesetzen von 1949 bzw. 1957 sowie 4 Bebauungspläne nach Bundesbaugesetz von 1960, deren erster Tag der öffentlichen Auslegung zwischen dem 29. Oktober 1960 und dem 31. Juli 1962 lag und die darum Festsetzungen nach BPVO enthalten.

Der Bebauungsplan schafft keine neuen Baurechte.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neube-
kanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) enthält für das Plangebiet im We-
sentlichen die Darstellung:

- „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohn-
bevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert wer-
den sollen“

sowie darüber hinaus untergeordnet die Darstellungen:

- „Gemischte Bauflächen“,
- „Wohnbauflächen“,
- „Grünflächen“,
- „Wasserflächen“,
- „Flächen für den Gemeinbedarf“.

Mit Symbolen sind Einrichtungen für Forschung und Lehre, kulturelle Einrichtungen und Ein-
richtungen der Verwaltung dargestellt. Darüber hinaus sind als Darstellungen bzw. nachricht-
liche Übernahmen die Hauptverkehrsstraßen und Schnellbahnlinien enthalten.

Für die von der Planrechtsänderung betroffenen Gebiete enthält der Flächennutzungsplan
die Darstellungen:

- „Wohnbauflächen“ für Flächen an den Straßen Johannisbollwerk (0,25 ha), Venus-
berg (0,15 ha), Schaarsteinweg (0,25 ha) und südwestlich der Kaiser-Wilhelm-
Straße (0,4 ha),
- „Gemischte Bauflächen“ für Flächen an den Straßen Vorsetzen und Rödingsmarkt
(südl. Teil) sowie für Flächen im Gebiet südlich der Willy-Brandt-Straße zwischen
Nikolaifleet und Brandstwiete sowie im Übrigen
- „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohn-
bevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert wer-
den sollen“.

Weil die Darstellung von Wohnbauflächen in der Summe deutlich unterhalb der Darstel-
lungsschwelle des Flächennutzungsplans von 3 ha liegt, besteht mit der beabsichtigten
Festsetzung von Kerngebieten keine Abweichung von der Grundkonzeption des Flächen-
nutzungsplans. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997
(HmbGVBl. S. 363) enthält folgende Darstellungen:

Die Milieus

- „Verdichteter Stadtraum“,
- „Etagenwohnen“,
- „Öffentliche Einrichtung“,
- „Parkanlage“,
- „Gewässerlandschaft“,
- „Tidegewässer“,
- „Gleisanlage, oberirdisch“,
- „Gewerbe/Industrie und Hafen“,
- „Sonstige Hauptverkehrsstraße“

sowie die milieuübergreifenden Funktionen:

- „Landschaftsachse Pflanzen und Blumen, Elbufer-Achse“,
- „1. Grüner Ring“,
- „Grüne Wegeverbindung“,
- „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“,
- „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“,
- „Entwickeln des Landschaftsbildes“.

In der **Karte Arten- und Biotopschutz** sind folgende Biotopentwicklungsräume dargestellt:

- „Tidebeeinflusste Gewässer“,
- „Kanäle“,
- „Stillgewässer“,
- „Parkanlage“,
- „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“,
- „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“,
- „Gemeinbedarfsflächen“,
- „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“,
- „Gleisanlagen“,
- „Hauptverkehrsstraßen“.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets sind in folgenden Bebauungsplänen Geschäftsgebietsfestsetzungen enthalten:

- a) Baustufenplan Innenstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- b) Durchführungsplan D 7/51 vom 8. April 1953 (HmbGVBl. S. 53),
- c) Durchführungsplan D 66/51 vom 8. Juli 1952 (HmbGVBl. S. 155),
- d) Durchführungsplan D 128/52 vom 18. März 1955 (HmbGVBl. S. 127),

- e) Durchführungsplan D 155 vom 9. Dezember 1960 (HmbGVBl. S. 458), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511),
- f) Durchführungsplan D 157 vom 19. Mai 1959 (HmbGVBl. S. 72),
- g) Durchführungsplan D 159 vom 31. März 1958 (HmbGVBl. S. 90), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511),
- h) Durchführungsplan D 160 vom 16. November 1959 (HmbGVBl. S. 181), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511),
- i) Durchführungsplan D 162/52 vom 28. Juni 1955 (HmbGVBl. S. 254),
- j) Durchführungsplan D 162 A vom 9. Mai 1960 (HmbGVBl. S. 320), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511),
- k) Durchführungsplan D 162/1 vom 19. Juli 1960 (HmbGVBl. S. 393),
- l) Durchführungsplan D 308 vom 10. Juli 1956 (HmbGVBl. S. 148),
- m) Durchführungsplan D 397 vom 22. September 1958 (HmbGVBl. S. 352), geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511),
- n) Bebauungsplan Neustadt 2 vom 7. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 188), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495),
- o) Bebauungsplan Neustadt 3 vom 22. Juni 1962 (HmbGVBl. S. 144), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495),
- p) Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 1 vom 22. Juni 1962 (HmbGVBl. S. 143), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495),
- q) Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 4/Neustadt 1 vom 1. März 1963 (HmbGVBl. S. 15).

Die Festsetzung Geschäftsgebiet wird in den genannten Bebauungsplänen in Kerngebiet geändert. Die Geschäftsgebiete sind in der Anlage dargestellt. Alle übrigen Festsetzungen bleiben bestehen.

Innerhalb des Plangebiets gelten darüber hinaus weitere Bebauungspläne, die keine Geschäftsgebietsfestsetzungen enthalten und die deshalb von der Planrechtsänderung nicht berührt werden. Es handelt sich im Wesentlichen um Bebauungspläne nach Bundesbaugesetz bzw. Baugesetzbuch sowie Teilbebauungspläne nach dem Hamburgischen Bebauungsplangesetz von 1923. Bebauungspläne, für die ein Aufstellungsbeschluss besteht und die noch nicht festgestellt sind, sind vom Geltungsbereich ausgenommen.

3.2.2 Denkmalschutz

Die Innenstadt hat eine besondere kulturhistorische Bedeutung für die Gesamtstadt. Innerhalb des Plangebiets sind zahlreiche Kulturdenkmale und Kulturdenkmalensemble zu finden, darunter die Hauptkirchen St. Petri, St. Jacobi, St. Katharinen, St. Michaelis und der Turm St. Nicolai sowie das Rathaus und die Alte Börse, das Kontorhausviertel und die Colonnaden. Da das Plangebiet seit Jahrhunderten besiedelt ist, sind ebenfalls zahlreiche Bodendenkmale vorhanden.

Die Denkmale sind im Einzelnen gemäß §§ 6 und 7a des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), am 15. Mai 1991 (Amtl. Anz. S. 1149) in die Denkmalliste der Freien und Hanse-

stadt Hamburg bzw. in das Verzeichnis der erkannten Denkmäler eingetragen.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Altlastverdachtsflächen, die kleinräumig einzelne Grundstücke betreffen. Vor Baubeginn sind daher in Abhängigkeit von der konkreten Lage des Bauvorhabens Erkundigungen über die tatsächliche Belastung erforderlich.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Für das Plangebiet besteht ein genereller Bombenblindgängerverdacht. Vor Baubeginn sind in der Regel Sondierungen durch geeignete Unternehmen notwendig, die in Abhängigkeit von den Gegebenheiten des konkreten Bauvorhabens von der zuständigen Behörde festgelegt werden.

3.2.5 Baumschutz

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

3.2.6 Richtfunktrassen

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunktrassen, wodurch die zulässigen Bauhöhen örtlich auf 137 m bis 168 m über Normalnull (NN) begrenzt sind.

3.2.7 Gestaltungsverordnungen

Binnenalster-Verordnung

In einem Teil des Plangebiets gilt die Binnenalster-Verordnung vom 3. Mai 1949 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-c), zuletzt geändert am 21. Februar 1978 (HmbGVBl. S. 61). Die Binnenalster-Verordnung enthält Gestaltungsvorschriften für bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Lichtzeichen rund um die Binnenalster.

Rathausmarkt-Verordnung

In einem Teil des Plangebiets gilt die Rathausmarkt-Verordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-f), zuletzt geändert am 4. Dezember 2001 (HmbGVBl. S. 528). Die Rathausmarkt-Verordnung enthält Gestaltungsvorschriften für bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Lichtzeichen für den Rathausmarkt und die nähere Umgebung.

Alsterfleet-Verordnung

In einem Teil des Plangebiets gilt die Alsterfleet-Verordnung vom 3. April 1959 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-k), zuletzt geändert am 4. Dezember 2001 (HmbGVBl. S. 528). Die Alsterfleet-Verordnung enthält Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen und Lichtzeichen im Bereich des Alsterfleets zwischen Schleusenbrücke und Heiligengeistbrücke und die Umgebung.

Deichstraßen- Gestaltungsverordnung

In einem Teil des Plangebiets gilt die Verordnung zur Gestaltung der Deichstraße vom 19. Februar 1974 (HmbGVBl. S. 82), zuletzt geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 382). Die Verordnung enthält Gestaltungsvorschriften für Gebäude, Werbeanlagen und die Verwendung von Licht für Grundstücke an der Deichstraße südlich der Einmündung der Steintwiete.

3.2.8 Soziale Erhaltungsverordnung

In der südlichen Neustadt gilt die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet im Stadtteil Neustadt (Soziale Erhaltungsverordnung Südliche Neustadt) vom 4. Juli 1995 (HmbGVBl. S. 155). Innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen nach §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

3.2.9 Innovationsbereiche

Innerhalb des Plangebiets gelten die Verordnung zur Einrichtung des Innovationsbereichs Neuer Wall II vom 14. September 2010 (HmbGVBl. S. 541), die Verordnung zur Einrichtung des Innovationsbereichs Hohe Bleichen / Heuberg vom 12. Mai 2009 (HmbGVBl. S. 127) sowie die Verordnung zur Einrichtung des Innovationsbereichs Opernboulevard - Dammtorstraße vom 5. April 2011 (HmbGVBl. S. 109). Mit den Verordnungen wurden für einen Geltungszeitraum von fünf Jahren am Neuen Wall und an den Hohen Bleichen / Heuberg sowie für einen Geltungszeitraum von drei Jahren an der Dammtorstraße sogenannte „Business Improvement Districts“ förmlich eingerichtet.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept von 1996 formuliert als eines von zehn Leitziele der Stadtentwicklung die Förderung der Anziehungskraft einer lebendigen und vitalen City. Die Städtebaupolitik soll auf die Förderung von Vielfalt und lebendiger Nutzungsmischung ausgerichtet werden (Ziel 7).

Im räumlichen Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts wird Hamburg als Kern einer ökonomischen

misch und ökologisch hoch attraktiven Metropolregion bezeichnet. Die Innenstadt wird als Mittelpunkt Hamburgs und der Metropolregion herausgehoben. Das Achsenmodell, Leitbild für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung Hamburgs, ist auf die Innenstadt ausgerichtet. Im hierarchischen System der zentralen Standorte ist die City das Zentrum mit der höchsten Stufe.

Unter dem Abschnitt „Wohnen“ formuliert das Stadtentwicklungskonzept zehn handlungsorientierte Ziele, darunter als Ziel 3: „Monostrukturell genutzte Gebiete, die für eine Ergänzung durch andere Funktionen und Nutzungen geeignet sind, werden durch die Planung von Arbeits- bzw. Wohnstätten weiterentwickelt“.

Unter dem Abschnitt „Mischnutzung“ wird die stärkere Kombination von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung, Freizeit und Kultur in kleinräumigen Einheiten als Ziel formuliert. Besondere Bedeutung für die Entwicklung von mischgenutzten Strukturen wird dabei den zentralen Standorten beigemessen.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Hamburger Innenstadt innerhalb des Wallrings und damit nahezu die gesamte Gebietsfläche der Stadtteile Hamburg-Altstadt und Neustadt im Bezirk Hamburg-Mitte. Die Größe des Plangebiets beträgt 241,2 ha.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Hafentor – Kuhberg – Venusberg - über das Flurstück 603 (Seewartenstraße) der Gemarkung Neustadt Süd - Neumayerstraße – Zeughausmarkt (Westseite) – über die Flurstücke 1818 (Ludwig-Erhard-Straße) und 589 (Millerntordamm) der Gemarkung Neustadt Süd - Holstenwall – Johannes-Brahms-Platz – Gorch-Fock-Wall – Stephansplatz – Esplanade – über das Flurstück 1207 (Neuer Jungfernstieg) der Gemarkung Neustadt Nord - Lombardsbrücke – Glockengießerwall – Steintorwall – Klosterwall – Deichtorplatz – Willy-Brandt-Straße – Dovenfleet – Zippelhaus – Katharinenkirchhof – Bei den Mühren – Bei dem Neuen Krahn – Hohe Brücke – Kajen – über das Flurstück 1674 (Beim Alten Waisenhouse) der Gemarkung Altstadt Süd – Schaartorbrücke - Schaartor – Steinhöft – Baumwall – Vorsetzen – Johannisbollwerk.

Vom oben beschriebenen Gebiet ausgenommen sind die in den Aufstellungsbeschlüssen M 5/06 vom 5. September 2006 (Amtl. Anz. S. 2237) für den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 38, M 2/10 vom 19. März 2010 (Amtl. Anz. S. 513) für den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 42, M 4/03 vom 30. April 2003 (Amtl. Anz. S. 1889) für den Bebauungsplan Neustadt 43, geändert am 27. Oktober 2009 (Amtl. Anz. S. 2081), M 5/07 vom 3. September 2007 (Amtl. Anz. S. 2030) für den Bebauungsplan Neustadt 46, M 1/08 vom 17. Dezember 2008 (Amtl. Anz. S. 2669) für den Bebauungsplan Neustadt 47 und M 14/07 vom 11. Dezember 2007 (Amtl. Anz. S. 3231) für den Bebauungsplan Neustadt 48 beschriebenen Plangebiete.

3.4.2 Historischer Abriss

Die Innenstadt ist die historische Keimzelle der Stadt Hamburg. Der Verlauf des Wallrings zeichnet die Lage der neuzeitlichen Stadtbefestigung nach, die neben der mittelalterlichen Altstadt auch die barocke Stadterweiterung der Neustadt umschloss. Die Wallanlagen trennten die Stadt Hamburg vom Umland und von den Vorstädten St. Pauli und St. Georg. Zwischen 1820 und 1837 wurde die Stadtbefestigung abgetragen und in eine Grünanlage umgewandelt, im östlichen Teil wurden dort später der Hauptbahnhof und die Trasse der Verbindungsbahn errichtet. Infolge des einsetzenden Stadt-, Hafen- und Wirtschaftswachstums und der damit einhergehenden zunehmenden räumlich-funktionalen Arbeitsteilung hat die Innenstadt seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert die Funktion eines Geschäfts-, Dienstleistungs-, Kultur- und Verwaltungszentrums übernommen.

Das Wohnen in der Hamburger Innenstadt hat seitdem stetig an Bedeutung verloren. Bereits im Zuge des Wiederaufbaus nach dem Großen Brand von 1842 und durch den Bau der Speicherstadt (außerhalb des Plangebiets) wurden ehemalige innerstädtische Wohngebiete in Gewerbe- oder Geschäftsgebiete umgewandelt. Mit dem Durchbruch der Mönckebergstraße ab 1909 setzte die Entwicklung der Hamburger Innenstadt zur modernen City ein. Diese Transformation ging bereits in der Zwischenkriegszeit auch mit einer Verdrängung der Wohnfunktion einher (z.B. bei der Errichtung des Kontorhausviertels). Beschleunigt wurde die Tertiärisierung der Innenstadt durch die Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges und den anschließenden Wiederaufbau, der den Prinzipien der Funktionstrennung folgte. Lebten 1939 noch gut 65.000 Menschen innerhalb des Wallrings, reduzierte sich die Zahl bis 1980 auf etwa 12.000 Einwohner. Durch Wohnungsmodernisierungen und -neubauten konnte die Bevölkerungszahl stabilisiert werden. Zum Stichtag 31.12.2009 lag die Einwohnerzahl in der Innenstadt bei 12.890, davon 11.323 in der Neustadt und 1.567 in Hamburg-Altstadt.

3.4.3 Nutzungsstruktur

Die Innenstadt ist heute ein gegen die umliegenden Stadtteile klar abgegrenzter Standort, der eine räumlich-funktionale Einheit bildet. In der Innenstadt sind zentrale Funktionen des Oberzentrums Hamburg und darüber hinaus der Metropolregion gebündelt. Mit der vorhandenen Konzentration von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur entspricht die Innenstadt in weiten Teilen der idealtypischen Zweckbestimmung eines Kerngebiets.

Nach Verkaufsfläche und Umsatz ist die Innenstadt der größte Einzelhandelsstandort Hamburgs mit einer Ausstrahlungskraft, die weit ins Umland reicht. Die Hauptgeschäftslagen befinden sich an der Mönckebergstraße / Spitalerstraße sowie im sog. Passagenviertel zwischen Alsterfleet, Jungfernstieg, Gänsemarkt und Hohe Bleichen. Die Innenstadt ist außerdem der bedeutendste Bürostandort Hamburgs. Jeder vierte Quadratmeter Bürofläche befindet sich innerhalb des Wallrings, insgesamt etwa 3 Millionen Quadratmeter. Die Innenstadt ist Standort zahlreicher Behörden und öffentlicher Einrichtungen sowie von kulturellen Institutionen wie z. B. Thalia-Theater und Bucerius Kunst Forum.

Der Schwerpunkt der Wohnnutzungen befindet sich in der Neustadt, größere zusammenhängende Wohnquartiere liegen nördlich des Großneumarktes sowie rund um den

Schaarmarkt und St. Michaelis (Venusberg, Martin-Luther-Straße und sog. Portugiesenviertel). Darüber hinaus gibt es vereinzelt Wohnnutzungen in Hamburg-Altstadt auf dem Cremon sowie im nördlichen Kontorhausviertel (Altstädter Hof, Burchardstraße).

Innerhalb der als Geschäftsgebiet festgesetzten Bereiche hat sich eine kerngebietstypische Nutzungsstruktur eingestellt, die in Teilen auch einen geringen Wohnnutzungsanteil aufweist. So gibt es an der Kaiser-Wilhelm-Straße, in den Colonnaden, südlich des Gänsemarkts (Hohe Bleichen, Gerhofstraße, Poststraße) und an der Brandstwierte vereinzelt bestehende Wohnnutzungen im Geschäftsgebiet.

Einrichtungen der Nahversorgung, Kindergärten und Schulen finden sich in der Neustadt, in den umliegenden Stadtteilen St. Pauli und St. Georg sowie im Stadtteil HafenCity. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung der Innenstadt sind diese Einrichtungen sehr gut erreichbar.

Die Innenstadt ist über mehrere Haltepunkte an alle Linien des Schnellbahnnetzes angebunden. Das Hamburger Netz der Schnellbahnlinien (S-Bahn und U-Bahn) ist auf die Innenstadt ausgerichtet und hat hier mit den Haltestellen Hauptbahnhof (östlich außerhalb des Plangebiets) und Jungfernstieg / Rathaus seine Hauptverknüpfungspunkte. Der Hauptbahnhof und der Bahnhof Dammtor (nördlich außerhalb des Plangebiets) sind außerdem Bahnhöfe des Fernverkehrs.

Die Innenstadt ist Mittelpunkt eines annähernd radial-konzentrisch angelegten Hauptverkehrsstraßennetzes und für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Der Wallring bildet in diesem System gemeinsam mit der Ludwig-Erhard-Straße und der Willy-Brandt-Straße den inneren Ring (Ring 1).

Die Innenstadt ist sehr dicht bebaut und verfügt nur über wenige Grün- und Freiflächen. Die größten öffentlichen Grünanlagen sind der Schaarmarkt und der neu gestaltete Domplatz. Wichtige Aufenthaltsfunktionen erfüllen öffentliche Straßen und Plätze wie z. B. der Jungfernstieg, Rathausmarkt, Gänsemarkt und der Großneumarkt. Unmittelbar westlich an die Innenstadt angrenzend liegen der Alte Elbpark, die Wallanlagen sowie Pflanzen und Blumen, die als Erholungsflächen auch überörtliche Bedeutung haben. In der HafenCity entstehen mit dem Sandtorpark, Grasbrookpark und dem Lohsepark neue Parkanlagen in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, den Anteil der Wohnnutzung in der Hamburger Innenstadt zu erhöhen, um zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten, durch kurze Wege zur Verkehrsvermeidung sowie zur besseren Auslastung der bestehenden Infrastruktur beizutragen.

Dem steht derzeit entgegen, dass größere Teile des Plangebiets als „Geschäftsgebiet“ gemäß § 10 Absatz 4 der Baupolizeiverordnung (BPVO 1938) ausgewiesen sind (siehe Anla-

ge), in dem Wohnen unzulässig ist. So wollte man seinerzeit die sich seit Beginn des 20. Jahrhunderts abzeichnende City-Bildung forcieren sowie Konflikte unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche durch eine weitgehende Entmischung unterschiedlicher Funktionen lösen.

Inzwischen werden die Nachteile einer zu starken funktionsräumlichen Entmischung deutlich (z. B. Monotonie, Verkehrserzeugung) und es wird wieder eine stärkere Durchmischung angestrebt. Dies erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt, dass die City-Bildung zu einer Dominanz von Dienstleistungsfunktionen geführt hat und sich der Gewerbecharakter der Innenstadt durch Auslagerung von Betrieben in den letzten Jahrzehnten verloren hat.

Es liegen dementsprechend keine Erkenntnisse vor, dass es in der Hamburger Innenstadt Gewerbebetriebe gibt, die aufgrund ihres Störpotenzials als gewerbegebietstypisch einzustufen sind, und die im Kerngebiet nicht zulässig sind. Durch die Ausweisung als Kerngebiet wird vielmehr die bestehende Realnutzung in der Innenstadt auch planungsrechtlich abgebildet.

Infolge dessen soll das übergeleitete alte Planungsrecht durch „Kerngebiet“ gemäß BauNVO 1990 ersetzt werden. Damit sind auch Wohnungen gemäß § 7 Absatz. 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht sowohl in Bezug auf die Gebietsausweisung als auch auf die Wohnfunktion der Situation in den meisten anderen deutschen Großstädten.

Um ausnahmsweise Wohnungen im Kerngebiet zulassen zu können, ist es erforderlich nachzuweisen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Insofern liegt der Schwerpunkt des Umweltberichts auf dem Schutzgut Mensch und den unmittelbar damit zusammenhängenden Schutzgütern. Dabei ist aufgrund der Vorbelastungen, insbesondere durch Straßenverkehrslärm und Luftschadstoffe, vorrangig die Eignung der Flächen für eine Wohnnutzung zu betrachten.

Durch die Neuausweisung eines Kerngebiets wird insbesondere für Arbeitsstätten neues Planrecht geschaffen. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu beachten. Beim Neubau oder wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden im bisherigen Geschäftsgebiet ist ebenso die Umweltbelastung neuer gewerblicher Aufenthaltsräume zu betrachten. Hierbei treten aber keine Aspekte auf, die nicht auch für die Wohnnutzung relevant sind.

Demgegenüber tritt die Fragestellung der Auswirkungen der Planung auf die übrigen Umweltschutzgüter in ihrer Bedeutung zurück. Dies ergibt sich daraus, dass das Planungsziel durch Umnutzungen, Aufstockungen und Verdichtungen im Bestand erreicht werden soll. Insbesondere ist, da Baurecht bereits unabhängig von der angestrebten Nutzungsänderung besteht, lediglich zu betrachten, ob durch die Wohnnutzung anstelle der bisher zulässigen Nutzungen erhebliche zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Untersuchungen und Gutachten

Die Daten der Strategischen Lärmkartierung 2008 gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie wurden für die Beurteilung der Lärmsituation herangezogen¹. Für die Beurteilung der Luft-

¹ Vgl. <http://www.hamburg.de/laermkartierung-start>

schadstoffsituation wurde auf Veröffentlichungen des Amtes für Immissionsschutz und Betriebe, Abteilung Lärmbekämpfung und Luftreinhaltung, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zurückgegriffen.²

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum beschränkt sich im Wesentlichen auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans und sein direktes Umfeld, d. h. das Gebiet innerhalb des Wallrings. Er wird bei Betroffenheit des jeweiligen Schutzgutes entsprechend erweitert.

Die bislang noch als „Geschäftsgebiet“ ausgewiesenen Flächen, die von der beabsichtigten Umstellung auf „Kerngebiet“ betroffen sind, verteilen sich ungleichmäßig auf das Plangebiet. Schwerpunkte liegen im Bereich zwischen Binnenalster und Dammtorstraße bzw. Steinstraße, im Hanseviertel und beiderseits des Nicolaifleets.

Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen sind aufgrund des Planungsziels der Zulassung der Wohnnutzung im Innenstadtbereich nicht vorhanden.

Projektalternativen für das Gebiet des B-Plans sind nicht vorhanden. Gleichwohl wird es im Untersuchungsraum Teilflächen geben, deren Eignung für die Umsetzung des Planungsziels unterschiedlich ist, so dass im Ergebnis in konfliktarmen Bereichen eine Priorisierung erfolgt.

Die Nullvariante, d. h. die Verhinderung der Wohnnutzung durch Beibehaltung der Ausweisung als „Geschäftsgebiet“, ist nicht mehr Planungsziel der Bauleitplanung.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen lufthygienisch und lärmtechnisch vorbelasteten Raum mit unterschiedlich für Wohnnutzung geeigneten Teilflächen. Die Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation erfolgt auf Grundlage der Strategischen Lärmkartierung gemäß der EU-Umgebungsrichtlinie.

Verkehrslärm

Hauptverursacher für Lärmemissionen im Plangebiet ist der Verkehr. Die Ost-West-Achse der Ludwig-Erhard- und Willy-Brandt-Straße weist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von bis zu ca. 50.000 Kfz / 24 h (Summe aus Hin- und Gegenrichtung) die höchste Verkehrsbelastung auf. Daneben entfallen auf die Straßenzüge Domstraße / Steinstraße, den Wallring (Ring 1) als nördliche sowie die Hafenrandstraße als südliche Grenze des Plangebiets mit DTV-Werten von ca. 15.000 – 25.000 Kfz / 24 h sehr hohe Verkehrs-

² Vgl. Institut für Hygiene und Umwelt: 25 Jahre Hamburger Luftmessnetz, Ergebnisse 2008 und Langzeitverläufe, November 2009, sowie <http://www.hamburger-luft.de>

mengen. Auch die übrigen Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet weisen mit ca. 7.500 – 12.500 Kfz / 24 h eine hohe Verkehrsbelastung auf.

Im Südwesten des Plangebiets sind auch die Lärmauswirkungen der Schienenverkehrsanlage der Hamburger Hochbahn und des Schiffverkehrs zu nennen.

Neben der erheblichen Vorbelastung der Hauptverkehrsachsen befinden sich im Plangebiet aber auch deutlich geringer durch Verkehrslärm belastete Räume. Dies sind neben den Wohngebieten der Neustadt z. B. Teile der Geschäftsgebiete im Nordosten des Plangebiets.

Gewerbelärm

Daneben kann Gewerbelärm von Betrieben innerhalb des Plangebiets potenziell zu Konflikten mit einer zukünftigen Wohnnutzung führen. Die Bewertung von Anlagen und Betrieben auf Basis vorhandenden Datenmaterials ergab, dass keine stark emittierenden Anlagen und Betriebe oder sonstige störende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet vorhanden sind. Im Ergebnis zeigt sich, dass nur kerngebietstypische Betriebe vorliegen.

Zusätzlich liegt der Südwesten des Plangebiets in Reichweite des vom Südufer der Nordelbe ausgehenden Industrie- und Gewerbelärms des Hafengebiets.

Luftschadstoffe

Auch hinsichtlich der Luftschadstoffe bilden die Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet die am stärksten belasteten Korridore im Plangebiet, das heißt insbesondere der Straßenzug Ludwig-Erhard- und Willy-Brandt-Straße, aber zum Beispiel auch der Wallring, die Dom- und Steinstraße oder die Hafenrandstraße.

Der Südwesten des Plangebiets grenzt an den Hafen. Dort liegt in Bezug auf den Eintrag von Luftschadstoffen aus dem Schiffverkehr auf der Elbe und an den Landungsbrücken sowie von Hafenbetrieben und -anlagen eine ähnliche Situation vor, wie in der östlich an das Plangebiet grenzenden HafenCity.

Im gesamten Plangebiet addiert sich zu den o. g. Schadstoffquellen die Hintergrundbelastung. Diese beinhaltet die Immissionen aus Industrie, Hausbrand, Nebenstraßen und dem regionalen Hintergrund. Sie wird von ständigen und temporären Messstationen erfasst. Dabei liegt die Hintergrundbelastung umso höher, je zentrumsnäher die Lage der Messstation ist.

Hierbei ist insbesondere der Schadstoff Stickstoffdioxid (NO₂) als kritisch einzuschätzen. In der gutachterlichen Praxis stellen sich aufgrund der konkreten Schadstoffsituation in städtischen Gebieten (Emissionen vorrangig aus dem Kfz-Verkehr, eng bebaute Straßenräume) bei NO₂ am ehesten Grenzwertüberschreitungen ein, während z. B. die Grenzwerte für Feinstäube (PM₁₀, PM_{2,5}) am selben Standort meistens eingehalten werden.

Darüber hinaus zeigen detaillierte Luftschadstoffberechnungen in vergleichbaren Lagen (St. Pauli, HafenCity), dass entlang der Straßen in den unteren Geschossen (EG, 1. OG) die höchsten Schadstoffkonzentrationen auftreten und mit zunehmender Höhe deutlich absinken. Dies führt auch an stark belasteten Hauptverkehrsstraßen dazu, dass in den höheren Geschossen die Grenzwerte in der Regel eingehalten werden können.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten. Da das Planungsziel in der Regel durch Umnutzungen, Aufstockungen und Verdichtungen im Bestand erreicht werden soll, werden keine neuen, bislang unbebauten Standorte erschlossen, die zur Entstehung zusätzlicher Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe führen. Zusätzliche Verkehre durch neu hinzuziehende Bewohner können gegenüber dem bestehenden Verkehrsaufkommen im Plangebiet, z. B. durch Berufspendler, Kunden oder Touristen, vernachlässigt werden. Bei Umzügen innerhalb der Metropolregion können innenstadtbezogene Verkehre sogar verringert werden. Im Folgenden werden daher die Umweltauswirkungen auf die geplante Wohnfunktion dargestellt, die sich aus der Vorbelastung des Plangebiets ergeben.

Verkehrslärm

Die möglichen neuen Wohnstandorte im Plangebiet sind unterschiedlich stark durch Lärm belastet. Als relativ ruhige Lage wären z. B. die Colonnaden oder die Poststraße zu nennen, wo die Lärmkulisse eher durch das Geschäftsleben oder die Freizeitfunktion als durch Straßenverkehrslärm bestimmt wird. Demgegenüber sind die unmittelbar an den Hauptverkehrsachsen gelegenen Standorte, wie z. B. an der Willy-Brandt-Straße, stark verlärm. Selbst relativ kleinräumige Unterschiede sind zu beobachten, so z. B. im Südwesten des Plangebiets, wo die Straße Venusberg eine „normale“ Wohngebietsstraße mit entsprechend verträglicher Verkehrsbelastung darstellt, während sich wenige 100 m entfernt am Johannisbollwerk Straßen- und Schienenlärm überlagern.

Insgesamt lässt sich für das Plangebiet somit keine Gesamtbewertung hinsichtlich der Lärmsituation abgeben. Die vorliegenden Daten erlauben jedoch die Aussage, dass in keinem Teil des Plangebiets das Wohnen im Kerngebiet von vornherein ausgeschlossen werden muss. Auch wenn entlang der Hauptverkehrsachsen teilweise Belastungswerte an den zur Straße hin orientierten Gebäudeseiten auftreten, die die Schwelle der Gesundheitsgefährdung³ (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) überschreiten, können auf den dem Lärm abgewandten Seiten der jeweiligen Gebäude (z. B. Blockinnenbereiche) deutlich geminderte Pegel erwartet werden, die gesunde Wohnverhältnisse bei geeigneter Grundrissgestaltung möglich machen. In Teilbereichen des Plangebietes müssen aufgrund des Fehlens von dem Lärm abgewandten Seiten jedoch besondere lärmschutztechnische Anforderungen an die Fassaden und Fensterkonstruktionen gestellt werden.

Im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren muss daher auf den Einzelfall bezogen nachgewiesen werden, ob eine erhebliche, d. h. gesundheitsgefährdende Lärmbelastung vorliegt, und ob und auf welche Weise diese vermindert werden kann. Der Umfang und Aufwand für diese Nachweise bzw. die ggf. erforderlichen baulichen Maßnahmen lassen sich nicht vorab im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestimmen.

³ 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>

Gewerbelärm

Das Wohnumfeld im Kerngebiet ist von den dort üblicherweise auftretenden Störungen geprägt. Hierzu zählt insbesondere der Lärm des Geschäftslebens mit seinen Folgeerscheinungen. Die Geräuschkulisse im Kerngebiet wird dabei wesentlich vom Verkehrslärm bestimmt (s. o.). Daneben sind Gastronomie oder Vergnügungsstätten als Lärmverursacher zu nennen, bei denen ein Störpotenzial nicht ausgeschlossen werden kann, z. B. aufgrund der Kundenströme oder durch Lüftungsanlagen. Daher ist es auch hierfür erforderlich, im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren im Einzelfall gesunde Wohnverhältnisse nachzuweisen.

Die Planung löst ihrerseits einen Konflikt mit auf der südlichen Elbseite liegenden Industrie- und Gewerbebetrieben aus, da empfindliche Nutzungen näher heranrücken. Dieses Problem wurde stellvertretend für die Bebauungspläne zur Umsetzung des HafenCity-Konzeptes im Rahmen des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 32 / HafenCity 1 vom 3. November 2004 (HmbGVBl. S. 397) gelöst. In lärmtechnischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Lärmpegel in der Nachtzeit den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete von 45 dB(A) mit bis zu 53 dB(A) deutlich überschreiten können. Im Rahmen der Hafenplanungsverordnung Kleiner Grasbrook / Steinwerder vom 24. Februar 2004 (HmbGVBl. S. 115) wurden für die Nachtzeit Teilflächen so kontingentiert, dass 53 dB(A) nachts am südlichen Rand der HafenCity nicht überschritten werden. Tagsüber wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete von 60 dB(A) eingehalten.

Luftschadstoffe

Für die Bewertung der Umweltkonflikte gelten generell die bereits zu Lärm getroffenen Aussagen. Aufgrund des für einen Bebauungsplan verhältnismäßig großen, heterogenen Plangebiets lassen sich kaum verallgemeinernde Aussagen treffen. Potentielle Betroffenheiten durch die Überschreitung von Grenzwerten, insbesondere bei Stickstoffdioxid (NO₂), sind entlang der verkehrsreichen Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet zu erwarten.

Dennoch ist aufgrund von Luftschadstoffberechnungen für vergleichbare Standorte entlang dicht bebauter innenstadtnaher Straßenzüge die Einschätzung möglich, dass an keiner Stelle im Plangebiet das Wohnen aufgrund der Belastung mit Luftschadstoffen a priori ausgeschlossen werden muss. Dabei ist zu beachten, dass regelmäßig der Effekt auftritt, dass Immissionsgrenzwerte in den unteren Geschossen überschritten aber in den oberen Geschossen eingehalten werden. In Kerngebieten mit Wohnnutzungsanteil stellt sich typischerweise eine vertikale Schichtung der unterschiedlichen Nutzungsarten ein, wobei die Wohnfunktion den oberen Geschosslagen vorbehalten bleibt.

Da eine Bewertung für das gesamte Plangebiet aus den o. g. Gründen nicht sinnvoll ist, sollen die Untersuchungserfordernisse bei Luftschadstoffen jeweils für die konkrete horizontale und vertikale Lage eines neu beantragten Aufenthaltsraums im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erbracht werden (vgl. Ziffer 5.2).

4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die Bewertung der Umweltauswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass es für das Schutzgut Luft keine Gründe gibt, die zu einem generellen Ausschluss der Wohnfunktion im gesamten Plangebiet bzw. auf Teilflächen führt. Gleichwohl ist es erforderlich, einzelfallbezogene Prüfungen durchzuführen, die die generellen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. Hierzu müssen die folgenden Kriterien erfüllt werden:

Lärm

Zur Realisierung von Wohnungen und sonstigen Nutzungen im Kerngebiet müssen für das Plangebiet Lärmschutzaufgaben getroffen werden (vgl. § 2 Nummer 2.1.1 und 2.2.1):

Für Wohnungen:

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

Zusätzlich ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Vorbauten 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.“

Für sonstige Nutzungen:

„Aufenthaltsräume – insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltungen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit eine Anordnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, ist für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen vorzusehen.“

Aufgrund der Neuausweisung eines Kerngebiets sind die allgemeinen Anforderungen an „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu berücksichtigen. Daher sind beim Neubau oder bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Ge-

bäuden im bisherigen Geschäftsgebiet gemäß BPVO 1938 auch der Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume bzgl. der Belastung mit Lärm zu beachten.

Gewerbliche Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt die Berücksichtigung durch planerische bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für die Aufenthaltsräume, wie zum Beispiel Pausen- und Ruheräume und ihre möglichst lärmabgewandte Anordnung innerhalb des Gebäudes. Für Aufenthaltsräume zu lärmbelasteten Seiten ist ein ausreichender baulicher Schallschutz an Außenwänden und insbesondere Fenstern sicherzustellen. Für die Dimensionierung des Schallschutzes ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens maßgeblich.

Luftschadstoffe

Zur Realisierung von Wohnungen und sonstigen Nutzungen im Kerngebiet sind Auflagen zum Umgang mit Luftschadstoffen zu treffen (vgl. § 2 Nummer 2.1.2 und 2.2.2):

Für Wohnungen:

„Entlang der Straßen Bei dem Neuen Krahn / Bei den Mühren / Katharinenkirchhof / Zippelhaus, Caffamacherreihe, Dammtorstraße, Domstraße / Steinstraße, Esplanade, Glockengießerwall, Holstenwall, Johannisbollwerk / Vorsetzen, Jungfernstieg (einschließlich Gänsemarkt Nordseite), Kaiser-Wilhelm-Straße (einschließlich Axel-Springer-Platz), Klosterwall und Ludwig-Erhard-Straße / Willy-Brandt-Straße sind Wohnungen nur 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) aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt.“

Für sonstige Nutzungen:

„Entlang der Straßen Bei dem Neuen Krahn / Bei den Mühren / Katharinenkirchhof / Zippelhaus, Caffamacherreihe, Dammtorstraße, Domstraße / Steinstraße, Esplanade, Glockengießerwall, Holstenwall, Johannisbollwerk / Vorsetzen, Jungfernstieg (einschließlich Gänsemarkt Nordseite), Kaiser-Wilhelm-Straße (einschließlich Axel-Springer-Platz), Klosterwall und Ludwig-Erhard-Straße / Willy-Brandt-Straße ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen, wenn die vor den Fenstern der Aufenthaltsräume ermittelte Konzentration für Stickstoffdioxid (NO₂) über dem in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen 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 Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt. Alternativ sind geeignete Systeme zur Schadstofffilterung am Ort der Frischluftzufuhr zulässig.“

Im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren ist für den Einzelfall nachzuweisen, dass an Gebäudeseiten mit Fenstern von Wohnungen die maßgeblichen Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) einge-

halten werden. Dieser Nachweis kann z. B. durch geeignete Luftschadstoffprognosen erbracht werden.

Hierbei ist der Schadstoff Stickstoffdioxid (NO₂) ein geeigneter Indikator für die Belastung mit Luftschadstoffen. In der konkreten Schadstoffsituation in städtischen Gebieten (Emissionen vorrangig aus dem Kfz-Verkehr, eng bebaute Straßenräume) stellt sich bei NO₂ am ehesten eine Grenzwertüberschreitung ein, während die Grenzwerte für Feinstäube (PM10, PM 2,5) am selben Standort meistens eingehalten werden können.

D.h. wenn der Grenzwert für NO₂ eingehalten wird, ist auch gleichzeitig von einer Einhaltung der jeweiligen Grenzwerte für PM10 und PM2,5 auszugehen. Erst bei deutlicher NO₂-Überschreitung besteht die Gefahr einer zusätzlichen Überschreitung bei den Feinstäuben. Die Luftschadstoffuntersuchungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können sich daher auf den Nachweis der Einhaltung des Jahresmittelgrenzwerts für NO₂ beschränken.

Zugleich kann eine Beschränkung auf diejenigen Bereiche des Plangebiets getroffen werden, in denen Grenzwertüberschreitungen mit großer Wahrscheinlichkeit auftreten. In der verbindlichen Bauleitplanung hat sich in der Praxis ein Auswahlverfahren bewährt, das es ermöglicht, sowohl die Untersuchungsbedarfe auf das notwendige Maß zu beschränken als auch den Schutzansprüchen geplanter Wohnnutzungen gerecht zu werden.

Hierzu hat das Amt für Landschafts- und Landesplanung der BSU in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Fachämtern der Bezirksämter eine Checkliste erarbeitet, die anhand verschiedener Prüfkriterien das Erfordernis für die Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens im Rahmen der Planung anzeigt. Diese Vorgehensweise wurde daher auch hier angewendet.

Dabei wurden zunächst alle Straßenabschnitte innerhalb des Plangebiets identifiziert, die einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 10.000 Kfz/24h oder mehr aufweisen, d. h. die aufgrund ihres relativ hohen Verkehrsaufkommens als Emissionsorte in Frage kommen.

Die so getroffene Vorauswahl an Straßenabschnitten wurde mithilfe der erwähnten Checkliste einer Bewertung unterzogen, um auf diese Weise die Straßenabschnitte zu ermitteln, bei denen tatsächlich ein Bedarf für Luftschadstoffuntersuchungen gegeben ist.

Es zeigt sich, dass bis auf wenige Ausnahmen das Hauptverkehrsstraßennetz in der Hamburger Innenstadt ein Konfliktpotenzial in Bezug auf die Belastung mit Luftschadstoffen aufweist. Daher ist es erforderlich, an den betroffenen Straßenabschnitten gutachterlich prüfen zu lassen, ob die Grenzwerte der 39. BImSchV vor den Aufenthaltsräumen potentieller Wohnungen eingehalten werden.

Das Untersuchungserfordernis kann auf folgende Straßenzüge eingegrenzt werden:

- Bei dem Neuen Krahn / Bei den Mühren / Katharinenkirchhof / Zippelhaus,
- Caffamacherreihe,
- Dammtorstraße,
- Domstraße / Steinstraße,
- Esplanade,
- Glockengießerwall,

- Holstenwall,
- Johannisbollwerk / Vorsetzen,
- Jungfernstieg (inkl. Gänsemarkt Nordseite),
- Kaiser-Wilhelm-Straße (inkl. Axel-Springer-Platz),
- Klosterwall und
- Ludwig-Erhard-Straße / Willy-Brandt-Straße.

Die hier gewählte Vorgehensweise entspricht grundsätzlich derjenigen in anderen Bebauungsplanverfahren. In Unterschied zu diesen sollen die Erfordernisse für die Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens jedoch nicht bereits im Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden, sondern erst im Rahmen einzelner Baugenehmigungsverfahren.

Aufgrund der Neuausweisung eines „Kerngebiets“ sind auch die allgemeinen Anforderungen an „gesunde Arbeitsverhältnisse“ nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu berücksichtigen. Beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung an bestehenden Gebäuden im bisherigen Geschäftsgebiet nach BPVO 1938 sind somit für gewerbliche Aufenthaltsräume dieselben Rahmenbedingungen bzgl. der Belastung mit Luftschadstoffen zu beachten, wie bei den Aufenthaltsräumen in Wohnungen.

Für den Fall, dass der Jahresmittelgrenzwert der 39. BImSchV für NO₂ nicht eingehalten wird, ist die Wohnnutzung nicht zulässig. Für neue gewerbliche Aufenthaltsräume ist dann eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen. An dem Ort, an dem die Frischluft angesaugt wird, muss nachgewiesen werden, dass der Grenzwert für NO₂ einhalten wird. Alternativ können spezielle Systeme zur vorherigen Filterung der Frischluft zum Einsatz kommen.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Großraum, in dem sich das Plangebiet befindet, wird dem warmgemäßigten atlantischen Übergangsklima zugeordnet. Dieses ist durch ganzjährige milde Temperaturen mit feuchtkühlen Sommern und relativ milden Wintern gekennzeichnet; windstille Tage treten selten auf.

Für das Plangebiet ist das Klimatop „dichte, geschlossene Bebauung“ charakteristisch. Es handelt sich dabei um einen klimatischen Belastungsraum, der aufgrund massiver Baukörper, hohem Versiegelungsgrad und geringer Vegetationsanteile als erheblich vorbelastet einzustufen ist. Das Lokalklima ist von vergleichsweise geringer Frischluftzufuhr und hohen Spitzentemperaturen im Sommer geprägt.

Entlastend für das Lokalklima des Plangebiets sind seine Nähe zu großen Fließgewässern (Elbe und Alster), die Fleete, die das Plangebiet durchziehen, sowie die im Westen angrenzenden Wallanlagen.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Eine erhebliche Verminderung des Freiflächenanteils oder eine Ver-

änderung der Bebauungsstruktur, die die lokalen Strömungsverhältnisse negativ beeinflussen würde, ist aufgrund der Planung nicht gegeben. Eine Betroffenheit des Schutzguts Klima durch die vorgesehene Ausweisung des Plangebiets als Kerngebiet einschließlich der Ermöglichung von Wohnen im Kerngebiet ist somit nicht erkennbar.

4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz des Klimas aufgrund der geplanten Kerngebietsausweisung sind nicht erforderlich.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zu Elbe und Alster. Große, offene Wasserflächen (Binnenalster, Alsterfleete) durchziehen das Plangebiet. Das Grundwasser des Plangebiets liegt im Tidebereich der Elbe. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als gering einzustufen.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Da das Planungsziel in der Regel durch Umnutzungen, Aufstockungen und Verdichtungen im Bestand erreicht werden soll, sind keine erheblichen zusätzlichen Flächenbedarfe auf bislang unbebauten Flächen oder Neuversiegelungen absehbar. Eine Betroffenheit des Schutzguts Wasser durch die vorgesehene Ausweisung des Plangebiets als Kerngebiet einschließlich der Ermöglichung von Wohnen im Kerngebiet ist somit nicht erkennbar.

4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz von Oberflächen- und Grundwasser aufgrund der geplanten Kerngebietsausweisung sind nicht erforderlich.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Geologisch ist der größte Teil des Plangebiets der Marsch zuzuordnen. Auf dem östlich in das Plangebiet hineinragenden Geestsporn liegt die Keimzelle der mittelalterlichen Siedlung. Aufgrund der Jahrhunderte langen Nutzung des Plangebiets als Siedlungsgebiet sind seine Böden mannigfaltig überformt und mit anthropogenen Beimengungen durchsetzt. Große Bereiche sind durch Aufschüttungen bzw. Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit geprägt.

Der Boden im Plangebiet weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die Versiegelung und Verdichtung der Böden behindert den Gasaustausch und die Versickerung von Niederschlagswasser und schränkt damit die biologischen und physikalischen Funktionen des Bo-

dens weitgehend ein. Insgesamt werden die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet als erheblich gestört und in ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung überwiegend gering bewertet. Das Plangebiet weist eine Vielzahl kleinerer Altlastverdachtsflächen auf. Aufgrund der Kriegseinwirkungen im letzten Weltkrieg kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die bestehende Bebauung wird der Versiegelungsgrad auch bei stärkerer Wohnnutzung des Plangebiets weiterhin sehr hoch sein. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist überbaut bzw. befestigt, somit ist der Wirkungspfad Boden-Mensch stark eingeschränkt.

Durch die Planung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Erhebliche zusätzliche Flächenbedarfe auf bislang unbebauten Flächen, Abgrabungen oder Neuversiegelungen werden nicht entstehen. Eine Betroffenheit des Schutzguts Boden durch die vorgesehene Ausweisung des Plangebiets als Kerngebiet einschließlich der Ermöglichung von Wohnen im Kerngebiet ist somit nicht erkennbar.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz von Böden aufgrund der geplanten Kerngebietsausweisung sind nicht erforderlich.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Beim Plangebiet handelt es sich um ein städtisch geprägtes und bereits weitgehend versiegeltes Gebiet. Die meisten Flächen sind stark anthropogen überformt und durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut. In Teilbereichen befinden sich kleinere Restgrünflächen mit Scherrasen, Sträuchern, Einzelbäumen und Ansätzen von Ruderalvegetation. Die wenigen Freiflächen des Plangebiets, die nicht aus Wasserflächen bestehen, sind von verarmten Biotopen geprägt, der Biotopbestand des Plangebiets ist insgesamt von geringer Bedeutung.

Im Plangebiet sind keine nach § 14 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) geschützten Biotope vorhanden. Aufgrund der überwiegend anthropogen geprägten Biotopsituation sowie der hohen Nutzungsintensität ist von einem allgemein verbreiteten Pflanzen- und Tierartenbestand auszugehen. Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungs- und Störungsgrades hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere als gering bedeutsam einzustufen.

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Erhebliche anlagebedingte Flächenbedarfe, die Flora und Fauna schädigen könnten, werden bei der Umsetzung des Planungsziels nicht entstehen. Eine Be-

troffenheit des Schutzguts Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Ausweisung des Plangebiets als Kerngebiet inkl. der Ermöglichung von Wohnen im Kerngebiet ist somit nicht erkennbar.

4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz von Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt aufgrund der geplanten Kerngebietsausweisung sind nicht erforderlich.

4.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet einschließlich seines unmittelbar angrenzenden Umfelds ist aufgrund seiner herausragenden historischen und zentralörtlichen Bedeutung durch eine Vielzahl stadtbildprägender und identitätsstiftender Bauten geprägt. Insbesondere wird das Weichbild der Innenstadt von den Türmen der Hauptkirchen und des Rathauses dominiert. In teils kleinräumiger Abfolge lassen sich charakteristische Baustrukturen aller städtebaulichen und architektonischen Leitbilder der letzten ca. 150 Jahre finden. Das Plangebiet hat damit besondere ästhetische Bedeutung für das Stadtbild.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Bei Umsetzung des Planungsziels wird die Charakteristik des Plangebiets nicht wesentlich verändert. Eine Betroffenheit des Schutzguts Landschaft und Stadtbild durch die vorgesehene Ausweisung des Plangebiets als Kerngebiet einschließlich der Ermöglichung von Wohnen im Kerngebiet ist nicht erkennbar.

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz von Landschaft und Stadtbild aufgrund der geplanten Kerngebietsausweisung sind nicht erforderlich.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Geschichte von einer Vielzahl denkmalgeschützter Einzelgebäude und Ensembles geprägt. Da das Plangebiet seit Jahrhunderten als Siedlungsgebiet dient, sind ebenfalls zahlreiche Bodendenkmale anzufinden. Das Plangebiet hat damit eine besondere kulturhistorische Bedeutung für die Gesamtstadt. Die Denkmale sind im Einzelnen gemäß §§ 6 und 7a des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. in das Verzeichnis der erkannten Denkmäler eingetragen.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Da das Planungsziel in der Regel durch Umnutzungen, Aufstockungen und Verdichtungen im Bestand erreicht werden soll, treten Auswirkungen auf Bodendenkmale nicht auf. Soweit im Einzelfall in den Bestand denkmalgeschützter Gebäude oder Gebäudeensembles eingegriffen wird, sind die Auswirkungen im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren zu bewerten. Eine generelle Betroffenheit des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter durch die vorgesehene Ausweisung des Plangebiets als Kerngebiet einschließlich der Ermöglichung von Wohnen im Kerngebiet ist nicht erkennbar.

4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Bei baulichen Eingriffen in denkmalgeschützten Gebäuden bzw. erkannten Denkmälern sind die Vorgaben des Hamburgisches Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Weitere Maßnahmen zum Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind nicht erforderlich.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist derzeit für den Menschen in Bezug auf die Wohnfunktion von untergeordneter Bedeutung. Es dient den Menschen hauptsächlich als Arbeitsstätte, insbesondere für unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen. Daneben nimmt die Freizeit- und Erlebnisfunktion in Teilen des Plangebiets eine große Rolle ein, z. B. für Konsum oder kulturelle Zwecke. Die Wohnfunktion tritt nur vereinzelt auf und ist nur im westlichen Teil des Plangebiets (Großneumarkt, Venusberg) bedeutend.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Ziel ist es vielmehr durch die Ermöglichung einer stärkeren Nutzungsmischung zur Belebung der Innenstadt beizutragen und damit die Aufenthalts- und Erlebnisqualität, insbesondere außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten, zu steigern. Die potenzielle Belebung der Innenstadt durch eine Stärkung der Wohnfunktion kann sich insgesamt positiv auf das Schutzgut Mensch auswirken.

Die Auswirkungen der Vorbelastungen im Plangebiet auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit wurden in den vorigen Ziffern (insbesondere in Ziffer 4.2.1 Lärm, Luftschadstoffe) bereits berücksichtigt.

Neben diesen Belastungen spielt für das Schutzgut Mensch die Frage der ausreichenden Belichtung der Wohnungen eine Rolle. Aus vorhandenen Untersuchungen für vergleichbare Standorte aus anderen Verfahren lässt sich ableiten, dass bei ungünstigen Lagen, insbesondere in den unteren Stockwerken, aufgrund der bereits bestehenden, hohen Bebauungsdichte im Plangebiet eine ausreichende Belichtung nicht in jedem Fall gewährleistet ist.

Dies wird in der Tendenz dadurch etwas abgemildert, dass sich zum einen solche Lagen für Wohnzwecke schlecht vermarkten lassen, zum anderen die unteren Geschosslagen bei ei-

ner Nutzung mit Läden und Büros ohnehin eine höhere Rendite versprechen. Unter den gegebenen, marktwirtschaftlichen Bedingungen stellt sich typischerweise eine vertikale Schichtung der unterschiedlichen Nutzungsarten ein, wobei die Wohnfunktion den oberen Geschosslagen vorbehalten bleibt.

In welchen Fällen eine Belichtung als ausreichend anzusehen ist, ist mangels gesetzlicher Vorgaben schwer bestimmbar. Hierbei sind die Abstandsmaße der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) zur Beurteilung heranzuziehen.

Wie beim Schutzgut Luft erfolgt die Einzelbeurteilung für die Fragestellung der ausreichenden Besonnung nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern in Abhängigkeit von der konkreten Situation im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Zusätzlich zu den in Ziffer 4.2.1 beschriebenen Maßnahmen und Festsetzungen zum Umgang mit Lärm- und Luftschadstoffbelastungen sind für das Schutzgut Mensch keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Schutzgüter Luft und Klima

Im Plangebiet werden Beeinträchtigungen der zukünftig möglichen Wohnnutzung aufgrund der zum Teil erheblichen Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe erwartet. Diese Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Festsetzungen gemindert (vgl. § 2 Nummern 2.1 und 2.2). Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren Nachweise zu führen, welche konkrete Belastung am Einzelstandort besteht und welche Maßnahmen entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans dort erforderlich sind.

Das Lokalklima wird sich nicht verändern, da die Charakteristik des Plangebiets durch die Umstellung von „Geschäftsgebiet“ auf „Kerngebiet“ (einschließlich möglicher Wohnnutzung) bestehen bleibt. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Planung werden nicht erwartet.

Schutzgüter Boden und Wasser

Die Schutzgüter sind stark anthropogen überprägt, ihre Wertigkeit für den Naturhaushalt ist gering. Die Planung hat keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Die derzeitige ökologische Situation wird insgesamt als wenig bedeutend eingeschätzt. Die Planung hat keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgüter Landschaft und Stadtbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet weist in Bezug auf die Schutzgüter eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit auf. Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Durch die Planung ergeben sich zusätzliche Wohnmöglichkeiten im Plangebiet. Im Rahmen nachgelagerter Verfahren ist der Nachweis zu führen, dass Wohnmöglichkeiten am Einzelstandort bestehen und welche Maßnahmen entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans dort erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Monitoring

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Der Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die bestehenden Geschäftsbereichsfestsetzungen nach § 10 Absatz 4 der Baupolizeiverordnung von 1938 (siehe Anlage) in Kerngebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung von 1990 (vgl. § 2 Nummer 1):

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in den zeichnerischen Darstellungen der Bebauungspläne:

- Baustufenplan Innenstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- Durchführungsplan D 7/51 vom 8. April 1953 (HmbGVBl. S. 53),
- Durchführungsplan D 66/51 vom 8. Juli 1952 (HmbGVBl. S. 155),
- Durchführungsplan D 128/52 vom 18. März 1955 (HmbGVBl. S. 127),
- Durchführungsplan D 155 vom 9. Dezember 1960 (HmbGVBl. S. 458), geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511),
- Durchführungsplan D 157 vom 19. Mai 1959 (HmbGVBl. S. 72),
- Durchführungsplan D 159 vom 31. März 1958 (HmbGVBl. S. 90), geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511),
- Durchführungsplan D 160 vom 16. November 1959 (HmbGVBl. S. 181), geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511),
- Durchführungsplan D 162/52 vom 28. Juni 1955 (HmbGVBl. S. 254),
- Durchführungsplan D 162 A vom 9. Mai 1960 (HmbGVBl. S. 320), geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511),
- Durchführungsplan D 162/1 vom 19. Juli 1960 (HmbGVBl. S. 393),

- Durchführungsplan D 308 vom 10. Juli 1956 (HmbGVBl. S. 148),
- Durchführungsplan D 397 vom 22. September 1958 (HmbGVBl. S. 352), geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511),
- Bebauungsplan Neustadt 2 vom 7. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 188), geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495),
- Bebauungsplan Neustadt 3 vom 22. Juni 1962 (HmbGVBl. S. 144), geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495),
- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 1 vom 22. Juni 1962 (HmbGVBl. S. 143), geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495),
- Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 4/Neustadt 1 vom 1. März 1963 (HmbGVBl. S. 15)

die Festsetzung Geschäftsgebiet nach der Baupolizeiverordnung in die Festsetzung Kerngebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), geändert.“

Damit werden Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO als planungsrechtliche Ausnahme zulässig. Außerdem wird infolgedessen die Zulässigkeit von bestimmten Gewerbebetrieben eingeschränkt, da im Geschäftsgebiet auch gewerbegebietstypische Betriebe im Sinne des § 8 BauNVO zulässig sein können. Im Kerngebiet sind zukünftig nur noch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 7 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Beschränkung der Zulässigkeit auf kerngebietstypische Gewerbebetriebe entspricht dem bestehenden Gebietscharakter. Einschränkungen für bestehende Gewerbebetriebe entstehen nicht.

Die Planrechtsänderung von Geschäftsgebiet in Kerngebiet dient dem städtebaulichen Ziel, die Wohnfunktion in der Innenstadt zu stärken. In Ergänzung zu den zentralen Funktionen der Innenstadt als Einzelhandelsstandort sowie als Standort von Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen hat die Wohnfunktion eine wichtige Bedeutung, weil sie zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten und damit zu ihrer Attraktivität beiträgt. Die Sicherung der Innenstadt als lebenswertes Zentrum für Hamburg und die Metropolregion dient der Innenentwicklung. Überdies hat die angestrebte Nutzungsmischung in der Innenstadt auch eine klimapolitische Dimension, weil sie Baustein einer flächensparenden und verkehrswarmen Siedlungsentwicklung ist.

Mit der Umstellung von Geschäftsgebiet auf Kerngebiet werden in der Hamburger Innenstadt erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohnungen geschaffen, wie sie auch in den Innenstadtbereichen anderer deutscher Großstädte vorherrschen und wie sie die Baunutzungsverordnung für die Kernbereiche von Großstädten vorsieht.

Die übrigen Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen innerhalb des Plangebiets werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort. Daher wird in § 2 Nummer 3 klargestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Übrigen alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen bleiben.

5.2 Immissionsschutz

Lärm

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den Gebietscharakter und durch die Vorbelastung bestimmt.

Der Planungsleitsatz „Schaffung gesunder Wohnverhältnisse“ (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB) bedeutet grundsätzlich, dass unverträgliche Nutzungen voneinander zu trennen sind (§ 50 BImSchG). Dieser Trennungsgrundsatz kann im Einzelfall zumindest teilweise zurücktreten, wenn er im Konflikt mit anderen Zielen steht. Grundsätzlich gilt, dass die betroffenen Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind.

Im Kerngebiet ist Wohnen gem. § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Da die Wohnfunktion auch dann nicht zur vorrangigen Nutzung des Kerngebiets wird, ist das Wohnumfeld von den im Kerngebiet üblicherweise auftretenden Störungen geprägt. Hierzu zählt insbesondere der Lärm des Geschäftslebens mit seinen Folgeerscheinungen.

Die Geräuschkulisse im Kerngebiet der Innenstadt wird zusätzlich wesentlich vom Verkehrslärm bestimmt. In den Abend- und Nachtstunden nehmen Gastronomie oder Vergnügungstätten eine größere Rolle als Lärmverursacher ein, z. B. aufgrund ihrer Kundenströme oder durch Lüftungsanlagen.

Bei der Bewertung des vom Südufer der Norderelbe ausgehenden Industrie- und Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm heranzuziehen, da diese Werte von den ansässigen Betrieben ausgeschöpft werden können. Geht man von diesen in Industriegebieten zulässigen Werten aus, könnten nachts theoretisch Überschreitungen in Teilen des Plangebiets auftreten, die über dem nächtlichen Immissionsrichtwert für Kerngebiete von 45 dB(A) liegen würden.

Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde daher geprüft, in welcher Weise Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um Belastungen für die künftigen Bewohner durch Verkehrs- bzw. Gewerbelärm innerhalb des Plangebiets auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

In Ballungsräumen sind aufgrund begrenzter Flächenpotenziale Abstandsregelungen oder Zonierungen nicht oder nur sehr eingeschränkt zu erreichen. Dieser Ansatz stößt an objektive Grenzen der notwendigen planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde. Um dennoch ein Mindestmaß an planerischem Gestaltungsspielraum zu eröffnen, muss die Möglichkeit geschaffen werden, dem Ziel des Gesundheitsschutzes – wie es im BauGB und im BImSchG verankert ist – auf andere Art und Weise Rechnung zu tragen, als über die in den Fachgesetzen vorgegebene Fixierung auf Außenpegel.

Die Festlegung von Richtwerten für Außenpegel soll vor allem für Außenbereiche den Schallschutz gewährleisten. Dies gilt primär für den Tageszeitraum (6 – 22 h). Dennoch wurden auch für den Nachtzeitraum Immissionsrichtwerte für Außenpegel festgelegt. Dies kann so erklärt werden, dass ein Außenpegel bei einem gekippten, konventionellen Fenster eine

Minderung von ca. 15 dB(A) bewirkt, d.h. der Richtwert für einen Außenpegel wirkt indirekt, indem er die Einhaltung eines verträglichen Innenraumpegels gewährleistet.

Das Schutzziel der ungestörten Nachtruhe kann aber auch direkt, mittels der Festlegung eines nächtlichen Innenpegels (statt eines Außenpegels), erreicht werden. Voraussetzung hierfür ist, dass sich die im Abwägungsprozess zu leistende Konfliktbewältigung auf die Überschreitung des Nachtwertes der TA Lärm (d. h. im Zeitraum 22 – 6 h) für Schlafräume beschränkt und dass der Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen nicht mit ausschließlicher Zwangsbelüftung erfolgt, da das lärmbedingte Fensterschließen vom überwiegenden Teil der Bevölkerung als zusätzliche Belästigungsursache abgelehnt wird. Vielmehr soll der Schallschutz durch besondere Fensterlösungen, die im teilgeöffneten Zustand eine Pegelminderung von ca. 20 – 25 dB(A) leisten, erreicht werden.

Eine derartige Vorgehensweise erscheint deshalb gerechtfertigt, weil das Nacht-Schutzziel nicht der „Schutz der Außenfassade“ sein kann. Vielmehr muss das Schutzziel einen schlafgünstigen Innenraumpegel gewährleisten.

Um die herausragenden Lagevorteile der Hamburger Innenstadt für die Standortentwicklung zu nutzen, ist es gerechtfertigt, das Schutzziel der ungestörten Nachtruhe – neben anderen Maßnahmen des B-Plans – auch mittels der Festlegung eines Innenraumpegels für Schlafräume, durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu erreichen.

Eine im Juni 2003 in Hamburg durchgeführte Anhörung mit Experten des Umweltbundesamtes (UBA), einem Mitglied des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI, Arbeitsgruppe TA Lärm), sowie eines anerkannten Umweltjuristen hat ergeben, dass die Festsetzung eines Innenraumpegels für die Nachtzeit zum Schutz der Schlafräume und der Kinderzimmer eine verfassungsmäßige Lösung im Rahmen der Abwägung darstellt.

Weitere wichtige Erkenntnisse der Anhörung waren:

- Nach Aussage des UBA ist die ungestörte Nachtruhe – nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung – bei ca. 30 dB(A) im Rauminnen gegeben.
- Weiterhin kann nach Aussage des UBA die ungestörte Nachtruhe, mit der Möglichkeit der Wahrnehmung von Hintergrundgeräuschen, durch besonders konstruierte Fensterlösungen wie z.B. Kastenfenster oder in ihrer Wirkungsweise ähnlichen Konstruktionen, die eine Schallpegeldifferenz (von außen nach innen) von ca. 20 – 25 dB(A) erzielen, erreicht werden.
- Diese Rahmenbedingungen können verbindlich und für die Zukunft eingehalten werden, da durch die Hafenplanungsverordnung ein Immissionswert für das Plangebiet von ca. 53 dB(A) als Außenpegel gewährleistet ist.

An Straßen werden trotz Lärmpegeln von größer 70 dB(A) tags und größer 60 dB(A) nachts Wohnungen nicht ausgeschlossen. Zum Schutz der Wohnungen wurde eine Festsetzung getroffen, die gewährleistet, dass vor den zur Straße orientierten Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) geschaffen werden, so dass vor den eigentlichen Fenstern der Aufenthaltsräume Pegel erreicht werden, die deutlich unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen.

Diese Vorgehensweise wird durch ein „Rechtsgutachten zum Spannungsfeld zwischen Hafententwicklungsgesetz und dem Städtebaurecht“ aus dem Jahr 2004 gestützt. In dem Gutachten wird u. a. folgendes ausgesagt:

„Zulässig kann es jedoch sein, durch Festsetzung von Lärmschutzwänden oder -wällen, durch Vorschriften über die Stellung von Baukörpern und deren Nutzung sowie weiteren Schutzmaßnahmen dafür zu sorgen, dass ein Gebiet der Wohnnutzung zugänglich gemacht wird, an dessen äußerem Rand gesundheitsgefährdende Immissionen eintreffen, die dann jedoch mittels im Plan festgesetzten Vorkehrungen für das Gebiet selbst unschädlich gemacht werden.“

Des Weiteren ist die zunächst zum Schutz vor dem Hafentlärm aufgenommene Festsetzung eines nächtlichen Innenraumpegels von < 30 dB(A) in Schlafräumen bei teilgeöffnetem Fenster so formuliert, dass sie lärmquellenunabhängig gilt. D. h. an denjenigen Gebäudeseiten, an denen der Verkehrslärm dominant wird, ist dieser Innenraumpegel durch besondere Fassaden- und Fensterkonstruktionen auch für diesen Emittenten einzuhalten. Mittels dieser „Doppelfunktion“ der Festsetzung des Innenraumpegels kann sowohl für Verkehrslärm als auch für Gewerbelärm ein gesunder Schlaf für die Bewohner bei geöffnetem Fenster gewährleistet werden.

Innenraumpegel bei diesem Lösungsansatz bedeutet, dass das Schlafzimmer als Aufenthaltsort gemeint ist und nicht bereits der auch zum Wohnbereich zu zählende Außenwohnbereich wie z.B. Terrassen, Balkone oder Loggien. Für den Außenwohnbereich gilt ein Zielwert < 65 dB(A) am Tag; dieser Wert ist unter Beachtung von teilgeöffneten Bauteilen zu erreichen. Zum Schutz von den Wohnungen zugehörigen Außenbereichen wird dementsprechend eine Festsetzung aufgenommen, die durch Orientierung oder Verglasung (z. B. in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten) der Außenbereiche einen Tagpegel von < 65 dB(A) garantiert.

Grundlage für die Herleitung des Wertes von 65 dB(A) ist eine Studie des UBA aus dem Jahr 2006, die 61 epidemiologische Lärmstudien hinsichtlich eines Zusammenhangs zwischen Verkehrslärm und dem Herzinfarkttrisiko evaluiert. Die Angabe einer exakten Wirkungsschwelle ist methodisch schwierig, weil die empirischen Auswertungen zumeist von gruppierten Expositionsdaten mit Klassenbreiten von jeweils 5 dB(A) ausgehen. Die vorgelegten Risikoabschätzungen deuten auf der Grundlage von Kurveninterpolationen allerdings darauf hin, dass bereits ab 60 dB(A) das Herzinfarkttrisiko leicht ansteigt, ab 65 dB(A) deutlicher.

Ab einem Tagpegel von 65 dB(A) finden sich vergleichsweise konsistent erhöhte Risiken. Ab diesem Schallpegel sind daher aus gesundheitlicher Sicht Schutzmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Aufgrund der Neuausweisung eines „Kerngebiets“ gemäß § 7 BauNVO 1990 sind die allgemeinen Anforderungen an „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu berücksichtigen. Daher sind beim Neubau oder bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden im bisherigen Geschäftsgebiet gemäß § 10 Absatz 4 BPVO 1938 auch der Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume bzgl. der Belastung mit Lärm zu beachten.

Gewerbliche Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt die Berücksichtigung durch planerische bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für die Aufenthaltsräume, wie z. B. Pausen- und Ruheräume und ihre Anordnung innerhalb des Gebäudes.

Diese Sachverhalte berücksichtigt der Bebauungsplan in § 2:

„In den Kerngebieten gilt:

Für Wohnungen:

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

Zusätzlich ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppel-fassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Vorbauten 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.“ (vgl. § 2 Nummer 2.1.1).

„Für sonstige Nutzungen:

Aufenthaltsräume, insbesondere Pausen- und Ruheräume, sind durch geeignete Grundriss-gestaltungen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit eine Anordnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, ist für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen vorzusehen.“ (vgl. § 2 Nummer 2.2.1).

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimm-

mungen – Schallschutz – (DIN 4109, Ausgabe November 1989 mit Änderung Januar 2001) – (Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) maßgebend.

Luftschadstoffe

In Teilbereichen des Plangebietes können – insbesondere entlang von Hauptverkehrsstraßen mit dichter Randbebauung – Konflikte der geplanten Wohnnutzung mit den Emissionen des Kfz-Verkehrs nicht ausgeschlossen werden. Sowohl Messungen als auch Prognosen zeigen z. T. deutliche Überschreitungen von Jahresmittel- und Kurzzeitgrenzwerten bei den Gesamtimmissionen.

Grundlage für die Bewertung der Umweltsituation in Bezug auf die Belastung mit Luftschadstoffen bilden die Grenzwerte, die in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) festgelegt sind. Dabei stellt die 39. BImSchV für die verbindliche Bauleitplanung keine rechtsverbindliche Vorgabe dar. Sie dient der Bauleitplanung in Ermangelung eigener Grenzwerte jedoch als geeigneter Beurteilungsmaßstab.

Hierbei ist insbesondere der Schadstoff Stickstoffdioxid (NO_2) ein geeigneter Indikator. In der konkreten Schadstoffsituation in städtischen Gebieten (Emissionen vorrangig aus dem Kfz-Verkehr, eng bebaute Straßenräume) stellt sich bei NO_2 am ehesten eine Grenzwertüberschreitung ein, während die Grenzwerte für Feinstäube (PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$) am selben Standort meistens eingehalten werden können. Erst bei deutlicher Überschreitung des NO_2 -Jahresmittelwerts ist auch mit einer Überschreitung der jeweiligen Grenzwerte für Feinstäube zu rechnen.

Für den Bereich der Hamburger Innenstadt können die Messungen der Station Sternschanze als repräsentativ herangezogen werden. Hier weist die städtische Hintergrundbelastung durch Stickoxide einen NO_2 -Jahresmittelwert von $31 \mu\text{g}/\text{m}^3$ auf. Der Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ist damit bereits zu über 75 % ausgeschöpft.

Hierzu addiert sich noch, kleinräumig differenziert, der Schadstoffeintrag durch lokale Quellen wie dem Kfz-Verkehr. Im Gegensatz zur Hintergrundbelastung wird im Straßenverkehr in den letzten Jahren kein Rückgang der NO_2 -Belastung, sondern eine Stagnation bzw. ein leichter Anstieg beobachtet. Dies wird auf den zunehmenden Anteil von Dieselfahrzeugen an der Fahrzeugflotte zurückgeführt.

Daher ist zu erwarten, dass für Stickstoffdioxid NO_2 der Jahresmittelgrenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in weiten Teilen der Hamburger Innenstadt überschritten wird. Für die Feinstäube PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ sieht die Situation aufgrund niedrigerer Immissionen geringfügig besser aus; die Überschreitungen konzentrieren sich auf wenige, stark befahrene Straßenabschnitte.⁴

Um trotz dieser vergleichsweise ungünstigen Ausgangssituation in Bezug auf Luftschadstoffe dennoch die ansonsten bestehende Lagegunst des Standorts Innenstadt für Wohnungen

⁴ Ingenieurbüro Lohmeyer: Berechnung Kfz-bedingter Schadstoffemissionen und Immissionen in Hamburg, Dezember 2010 (www.hamburg.de/start-elektrosmog-luftlaerm/2892796/gutachten-luftreinhalung.html).

nutzen zu können, ist es gerechtfertigt, in der Festsetzung entsprechende Einschränkungen für die Wohnnutzung zu formulieren.

Da beim Überschreiten eines Grenzwerts – in diesem Fall für NO₂ – keine gesunden Wohnverhältnisse angenommen werden können, muss nachgewiesen werden, ob dieser Grenzwert eingehalten wird. Bei Anwendung der 39. BImSchV hat sich die Konvention herausgebildet, entsprechende Berechnungen auf eine Höhe von 1,5 – 4 m über Grund zu beziehen. Dieses Vorgehen ist hier jedoch nicht zielführend. Schutzwürdig sind in diesem Fall die Aufenthaltsräume der Wohnungen und nicht etwa der Gehweg vor dem Gebäude. Dabei spielt insbesondere eine Rolle, in welchem Geschoss die geplanten Wohnungen errichtet werden sollen, da die vertikale Schichtung der Luftschadstoffe eine deutliche Abnahme der Schadstoffkonzentration mit steigender Höhe über Grund zur Folge hat.

Die zum Nachweis erforderlichen Luftschadstoffuntersuchungen können sich auf diejenigen Bereiche des Plangebiets beschränken, in denen Grenzwertüberschreitungen mit großer Wahrscheinlichkeit auftreten. Insofern bezieht sich die Festsetzung nur auf die bereits vorab ermittelten Straßenzüge (vgl. Ziffer 4.2).

Aufgrund der Neuausweisung eines „Kerngebiets“ gemäß § 7 BauNVO 1990 sind die allgemeinen Anforderungen an „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu berücksichtigen. Daher sind im Fall des Neubaus oder einer wesentlichen Änderung an bestehenden Gebäuden im bisherigen Geschäftsgebiet gemäß § 10 Absatz 4 BPVO 1938 für gewerbliche Aufenthaltsräume dieselben Rahmenbedingungen bei der Belastung mit Luftschadstoffen zu beachten, wie für die Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan in § 2 festgesetzt:

Für Wohnungen:

„Entlang der Straßen Bei dem Neuen Krahn / Bei den Mühren / Katharinenkirchhof / Zippelhaus, Caffamacherreihe, Dammtorstraße, Domstraße / Steinstraße, Esplanade, Glockengießerwall, Holstenwall, Johannisbollwerk / Vorsetzen, Jungfernstieg (einschließlich Gänsemarkt Nordseite), Kaiser-Wilhelm-Straße (einschließlich Axel-Springer-Platz), Klosterwall und Ludwig-Erhard-Straße / Willy-Brandt-Straße sind Wohnungen nur 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 vom 2. August 2010 (BGBl. I. S. 1065) aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt.“ (vgl. § 2 Nummer 2.1.2).

Für sonstige Nutzungen:

„Entlang der Straßen Bei dem Neuen Krahn / Bei den Mühren / Katharinenkirchhof / Zippelhaus, Caffamacherreihe, Dammtorstraße, Domstraße / Steinstraße, Esplanade, Glockengießerwall, Holstenwall, Johannisbollwerk / Vorsetzen, Jungfernstieg (einschließlich Gänsemarkt Nordseite), Kaiser-Wilhelm-Straße (einschließlich Axel-Springer-Platz), Klosterwall und Ludwig-Erhard-Straße / Willy-Brandt-Straße ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen, wenn die vor den Fenstern der Aufenthaltsräume ermittelte Konzentration für Stickstoffdioxid (NO₂) über dem in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emis-

onshöchstmengen 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 Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt. Alternativ sind geeignete Systeme zur Schadstofffilterung am Ort der Frischluftzufuhr zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 2.2.2).

5.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die zukünftige Nutzung stellt gegenüber dem bestehenden Planrecht keinen erheblichen Eingriff für Natur und Landschaft dar, vor allem nicht in die Lebensraumstrukturen von Flora und Fauna.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt ist durch die vorgesehene Ausweisung von Kerngebieten nicht betroffen. Die Festsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz nicht erforderlich.

Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350,359,369).

5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch die Änderung der Art der Nutzung von Geschäftsgebiet in Kerngebiet nicht berührt. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes gelten uneingeschränkt fort. Eine Veränderung von denkmalgeschützten Gebäuden oder erkannten Denkmälern zum Zwecke der Verwirklichung von Wohnnutzung (z.B. durch Umbau, Aufstockung, Abriss und Neubau) darf den Zielen des Denkmalschutzes nicht zuwiderlaufen.

5.5 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuches aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung von Wohnnutzungen im Einzelfall in den Bereichen der Innenstadt, in denen bisher aufgrund von Vorschriften der Baupolizeiverordnung von 1938 das Wohnen ausgeschlossen war.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne / Hinweise auf Fachplanung

Aufzuhebende Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

8. Flächen- und Kostenangaben

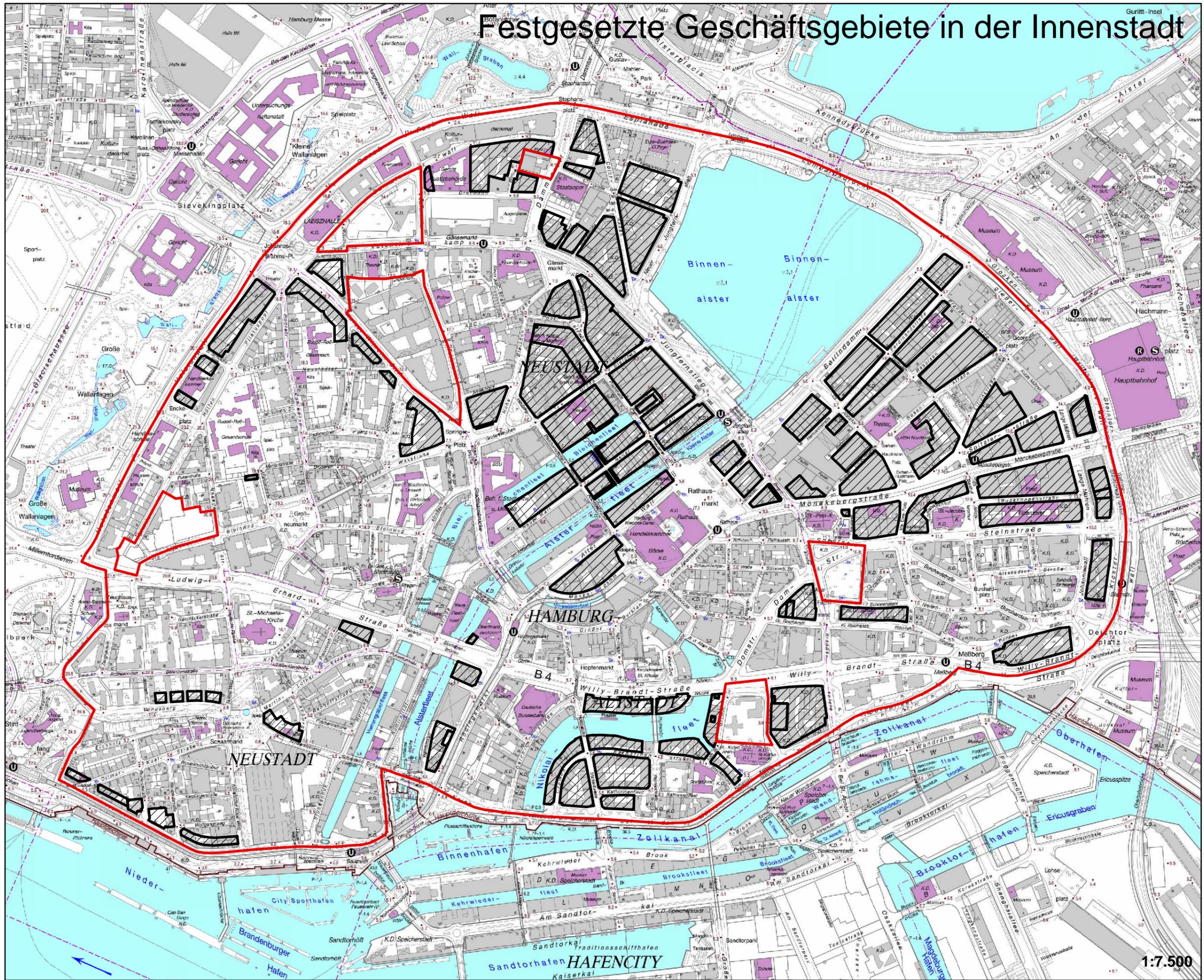
8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 241,2 ha groß. Davon entfallen ca. 40 ha auf Geschäftsgebiete, die in Kerngebiete geändert werden.

8.2 Kostenangaben

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

Festgesetzte Geschäftsgebiete in der Innenstadt



Anlage zur Begründung

Umstellung von Geschäftsgebietsfestsetzungen auf Kerngebiet

 Geltungsbereich des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49

 Geschäftsgebietsfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs