

Begründung

zum Bebauungsplan Klostertor 10

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2142), zuletzt geändert am 17. Dezember 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3108, 3112 und 3113). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß vom 27. November 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 2437) eingeleitet. Noch vor der ersten öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet um das Flurstück 1663 verkleinert, weil dessen Ausweisung mit Problemen behaftet war und die dort gewünschte Nutzung auf der Grundlage des rechts-gültigen Bebauungsplans ohnehin zulässig war. Mit Beschluß vom 5. Dezember 1996 (Amtlicher Anzeiger Seite 3169) wurde der Aufstellungsbeschuß ergänzt, um für einen Teilbereich des Plangebiets einen Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 des Baugesetz-buchs festzulegen. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die erste öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 21. Februar 1992 und 17. Januar 1994 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 405, 1994 Seite 163) stattgefunden. Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde das Bebauungsplan-konzept geändert, so daß die Grundzüge der Planung hierdurch berührt wurden. Daher mußte der Plan nach der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1996 (Amtlicher Anzeiger Seite 3241) ein zweites Mal öffentlich ausgelegt werden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verord-nungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bau-flächen dar; die Uferbereiche des Mittelkanals sind als Grünfläche dargestellt. Die Am-sinckstraße und Nordkanalstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Han-sestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363), stellt überwiegend das Milieu Verdichteter Stadtraum dar. Weitere Darstellungen sind der Sonninkanal mit dem Milieu Gewässerlandschaft und der schmale Uferstreifen

am Mittelkanal mit dem Milieu Parkanlage. Das Artenschutzprogramm folgt den Darstellungen im Landschaftsprogramm mit den Biotopentwicklungsräumen Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil, Kanäle und Parkanlage.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kerngebietsnutzung in Verbindung mit Wohnen geschaffen werden. Grundlage hierfür ist ein vorangegangenes städtebauliches Gutachten.

4. Angaben zum Bestand

Im südlichen Teil des Plangebiets, östlich des Sonninkanals, auf dem Flurstück 376 liegt ein achtgeschossiges Bürogebäude, der sogenannte Sonninhof, in diesem Bereich eines der wenigen erhaltenen Backstein-Gebäude aus den 20er Jahren. Die nördlich daran angrenzenden Flurstücke 375 und 1806 der Gemarkung St. Georg-Süd sind inzwischen geräumt und unbebaut.

Ecke Amsinckstraße/Nordkanalstraße (Flurstück 1497) befinden sich ein abgestaffeltes viergeschossiges Bürogebäude sowie ein Kfz-Servicegebäude und Stellplatzflächen. Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 1498 steht ein eingeschossiges Gebäude mit Gewerbenutzung und vorgelagerter Stellplatzfläche. Auf dem Flurstück 1499 an der Amsinckstraße befindet sich ein vierzehngeschossiges Scheibenhochhaus mit einer Büronutzung. Die Sockelzone bildet eine Parkpalette, die sich bis zum Sonninkanal erstreckt.

An der Sonninstraße 4 befand sich eine Wasch- und Bohrmittelfabrik aus dem Jahr 1918, die für das Grundstück eine potentiellen Altstandort darstellte. Prüfungen der Umweltbehörde - Amt für Umweltschutz - haben den Verdacht auf Bodenverunreinigungen erhärtet. Jedoch sind Hinweise, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, bisher nicht festgestellt worden.

Im Plangebiet sind zwei Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG vorhanden; die Netzstation Nummer 4176 auf dem Flurstück 376 und die Netzstation Nummer 3636 auf dem Flurstück 1499. Weiterhin verläuft ein für die Stromversorgung des Gebiets notwendiges unterirdisches 110-kV-Hochspannungskabel parallel zur Amsinckstraße. Im nördlichen Plangebiet befindet sich entlang der Nordkanalstraße im Bereich der vorhandenen Straßenverkehrsflächen eine Fernwärmeleitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

5. Planinhalt

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der inneren Stadt am östlichen Rand des historischen Wallrings am Klostertor und Deichtor. Es wird durchzogen durch den Sonninkanal, der das Gebiet in einen westlichen und einen östlichen Bereich unterteilt. Der Sonninkanal, der früher als Wasserstraße entwickelt und mit der Elbe und der Bille verbunden war, dient heute als Hochwasserbecken mit reguliertem Wasserstand. Die enge Beziehung zum Wasser ist ein Stadtlandschaftsmerkmal von hoher Qualität sowohl für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen (Büronutzung) als auch für die Einrichtung von Wohnnutzungen.

5.1 Kerngebiet

In der Freien und Hansestadt Hamburg besteht weiterhin ein Bedarf an citynahen Büroflächen. Um dem Rechnung zu tragen, werden in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen die gesamten Bauflächen westlich und östlich des Sonninkanals als Kerngebiet festgesetzt.

Westlich des Kanals:

Für die Flächen westlich des Sonninkanals sind im Rahmen eines städtebaulichen Gutachtens aus dem Jahr 1991 verschiedene Lösungsansätze erarbeitet worden, die insgesamt Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind. Eine parallel zum Sonninkanal vorgenommene Ausrichtung der Baukörper nimmt Bezug auf den historischen Stadtgrundriß.

In Korrespondenz zu dem vorhandenen vierzehngeschossigen Scheibenhochhaus im südlichen Teil des Plangebiets (Flurstück 1499) wird im Bereich des nördlichen Flurstücks 1497 an der Nordkanalbrücke ein maximal dreizehngeschossiges Gebäude mit einem vorgebauten Sockelbereich von maximal drei bzw. fünf Geschossen festgesetzt, welches eine städtebauliche Dominanz bildet und stadtgestalterisch einen Übergang zu der rechtwinkeligen Baukörperstellung der an der Amsinckstraße bestehenden Gebäude schaffen soll.

Für die festgesetzte sechsgeschossige Bebauung parallel zum Sonninkanal und die siebengeschossige, die Amsinckstraße begleitende Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht eine Rhythmisierung partiell durch eingeschossige traufhohe Glashallen anzustreben. Diese Hallen sollen dem Lärmschutz dienen und zur Verbesserung des Arbeitsumfelds für die hier tätigen Menschen beitragen. Durch sie sollen ebenfalls im Bereich der Flurstücke 1497 und 1498 direkte Durchblicke von der Amsinckstraße zum Kanal entstehen. Auf-

grund und entsprechend der in der Umgebung vorhandene Dichte wird für das Flurstück 1497 die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 4,5 und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 sowie für das Flurstück 1498 die GFZ mit 5,0 und die GRZ mit 1,0 festgesetzt.

Das im südlichen Plangebiet an der Amsinckstraße (Flurstück 1499) entsprechend seinem Bestand festgesetzte maximal vierzehngeschossige Scheibenhochhaus soll weiterhin für diesen Planbereich die städtebaulich gewünschte „Eckbetonung“ herstellen. Durch die Festsetzung einer flankierenden, maximal sechs- bis siebengeschossigen Basisbebauung soll dieses Hochhaus baulich integriert werden. Die GFZ wird dementsprechend mit 6,0 festgesetzt, die GRZ mit 0,8 festgesetzt.

Östlich des Kanals:

Auf den Flurstücken östlich des Sonninkanals soll ein Gebäudekomplex entstehen, der sich aus dem stadträumlichen Ziel ableitet, eine Grenzmarkierung zwischen innerer Stadt und City Süd zu sein. Die Neubebauung soll künftig für die City Süd ein einprägsames Symbol sowie ein Identitätsmerkmal dieses Stadtquartiers darstellen. Die künftige Gebäudekonzeption ist in Anlehnung an den bestehenden erhaltungswürdigen Sonninhof zu entwickeln. Das bedeutet für die Gestaltung des Straßenraums der Sonninstraße eine straßenbegleitende geschlossene Neubebauung unter weitgehender Einbeziehung der wesentlichen Trauf- und Gesimshöhen der Staffelungen des alten Sonninhof-Gebäudes.

Der Bereich des Sonninhof-Gebäudes wird dem Bestand entsprechend in achtgeschossiger geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt.

Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets ist eine traufhohe Innenhofüberdachung als Metall-Glaskonstruktion zulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

Hierdurch soll die Möglichkeit für eine nachträgliche transparente Überdachung des bestehenden Innenhofes sichergestellt werden. Diese Überdachung steht im Zusammenhang mit den zu erwartenden Umbaumaßnahmen im Erdgeschoßbereich des Sonninhof-Gebäudes u. a. mit dem im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Gehrecht in Form einer innerhalb des Gebäudes geführten neuen Passage.

Die vorgesehene lichte Höhe (LH) entlang der Uferzone des Sonninkanals wird im Plan mit 3,5 m als Mindestmaß vorgeschrieben.

In Anlehnung an den bestehenden Sonninhof wird für die Flurstücke 375 und 1806 eine maximal neungeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt. Die Traufhöhe wird im Anschlußbereich zum Sonninhof mit 26,5 m über Normalnull (= Schnittkante Außenwand/Staffelung bzw. Dach) vorgeschrieben. Insgesamt sollen im Straßenraum der Sonninstraße die vorgegebenen Trauf- bzw. Gesimshöhen des alten Sonninhof-Gebäudes weitgehende Berücksichtigung finden.

Zur Verbesserung der Wegebeziehung vom Sonninkanal, d.h. von dem hier festgesetzten öffentlichen Gehrecht (Passage), zu den Fußwegen der Sonninstraße sollen nach Möglichkeit entsprechende fußläufige Verbindungen in der Erdgeschoßzone der Neubebauung auf den Flurstücken 375 und 1806 vorgesehen werden.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben wird der Innenbereich des neu festgesetzten Kerngebiets in maximal sechzehngeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt. Für diesen Bereich wird eine Flächenausweisung gewählt, um hier die aus städtebaulichen Gründen erforderliche bauliche Flexibilität zu erreichen, die zur Bildung von gestalterischen Akzenten (z.B. kammartige Unterbrechungen) notwendig ist. Als Gesamtbaumasse für den Planbereich nördlich des Sonninhofs wird eine maximale Geschoßfläche (GF) von 63.000 m² festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die vorgenannten städtebaulichen Zielvorgaben, den nachbarlichen baulichen Bestand sowie die für diesen Bereich gewünschte bauliche Flexibilität der gewählten Flächenausweisung.

Mit der Festsetzung eines Wohnanteils von mindestens 20 vom Hundert der Geschoßfläche eines Gebäudes für den gesamten Bereich der Flurstücke 375 und 1806 sollen die außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohninseln wie z.B. Rosenallee und Wortmannstraße gestärkt und eine zukünftige Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten für die City Süd eingeleitet werden. Neben dem Bedarf an familiengerechten Wohnungen besteht auch eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen für Einzelpersonen. Diesem Bedarf soll vor allem Rechnung getragen werden.

Die Umwelt- und Immissionssituation im Plangebiet ist sorgfältig geprüft worden. Die Prüfung erlaubt es festzustellen, daß in allen Geschossen der künftigen Gebäude östlich des Sonninkanals schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohnungen nicht zu erwarten sind. Eine Notwendigkeit, zur Abwehr negativer Umwelteinwirkungen restriktive Maßnahmen in benachbarten Industriegebieten und im Hafen zu treffen, wird durch den Bebauungsplan trotz der anteiligen Festsetzung von Wohnnutzungen nicht ausgelöst.

Wie oben dargestellt, werden im gesamten Plangebiet die nach § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten. Die Überschreitung ist nach § 17 Absatz 2 Satz 1 der BauNVO auf Grund der Lage zur Innenstadt sowie in Anlehnung an die in der Umgebung vorkommende hohe und dichte Bebauung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Für die Neubebauung sind besondere architektonische Elemente vorgesehen, wie z. B. die ladenartige Gestaltung der Erdgeschoßzonen entlang der Amsinckstraße, um den

Eingangsbereiche zur Innenstadt von Süden für die Bevölkerung erlebbar und nutzbar zu machen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung dieses z. Z. noch untergenutzten Bereichs der Stadt Hamburg beizutragen (siehe auch Ziffer 5.10).

Durch die Festsetzung in § 2 Nummer 4 (Grundrißgestaltung) wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Darüber hinaus ist für die Blöcke östlich und westlich des Sonninkanals die Realisierung von Glashallen städtebaulich wünschenswert, da diese sowohl zur Lärminderung beitragen können als auch zusätzliche Aufenthaltsbereiche für die Bevölkerung schaffen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können somit vermieden werden, die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden.

5.2 Ausschluß von großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an die Hamburger Innenstadt. Die Planung sieht die Ansiedlung von Büronutzung in Verbindung mit Wohnen auf den festgesetzten Kerngebietsflächen vor. Den gesamtstädtischen Konzeptionen widerspräche die Niederlassung von großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben sowie die Errichtung von Einkaufszentren im Sinne des § 11 Absatz 3 der BauNVO.

So werden besonders die Entwicklungsmöglichkeiten der Hamburger City durch gesamtstädtische Umstrukturierungen im Einzelhandel bereits äußerst begrenzt. Eine Ausdehnung des großflächigen Einzelhandelsangebots in verstärktem Umfang auf die angrenzenden Stadtteile, wie z.B. Klostertor/Hammerbrook, würde die Hamburger City ungünstig beeinflussen und dadurch städtebaulich wichtige Entwicklungsimpulse in eine falsche Richtung lenken. Deshalb sind im Kerngebiet Einkaufszentren, großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

5.3 Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen

Der Bebauungsplan sieht eine Ansiedlung von Büronutzung in Verbindung mit Wohnen vor. Auf Grund der Nähe zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof müssen alle planerischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um einer den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Entwicklung rechtzeitig vorzubeugen. Deshalb sind im Kerngebiet Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Diese Regelung ist weiterhin notwendig, weil eine Verdrängung bestehender Geschäfts- und Büronutzungen durch die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, z.B. Sex- (Video-) Kinos, Live-Darstellungen, dem Ziel einer Attraktivitätssteigerung zuwiderlaufen sowie zu einer nachteiligen Strukturveränderung dieses hochwertigen innenstadtnahen Büro- und Gewerbequartiers führen würde.

Neben den beschriebenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur des Gebiets stellen insbesondere auch Spielhallen einen Störfaktor im Erscheinungsbild der genannten Bereiche dar. Die Nutzung von Spielhallen hat für Passanten keinen Verweilcharakter und führt daher zu einem nicht vertretbaren Attraktivitätsverlust dieses hochwertigen Geschäfts-, Büro- und Gewerbeviertels. Die Folgen wären Umorientierungen und Abwanderung der hier städtebaulich erwünschten Nutzungen in andere Zentren, verbunden mit einer „Verödung“ des für Hamburg wirtschaftlich bedeutsamen Gebiets.

Hinzu kommt, daß sich durch den Betrieb von Spielhallen in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen läßt als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäfts. Auch sind die Betreiber von Spielhallen wegen der hohen Gewinnspanne in der Lage, einen höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer.

5.4 Lärmschutz

Das hohe Verkehrsaufkommen in der Amsinckstraße und auf der Nordkanalbrücke erfordert Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung, da die örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung in der Straßenführung nicht zulassen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen selbst (z.B. die Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden) müssen wegen des nicht verfügbaren Straßenraums ausscheiden und sind darüber hinaus auch aus stadtbildgestalterischen Gründen nicht zu vertreten.

Daher ist es vor allem wegen des räumlich eng begrenzten Plangebiets nur möglich, für die äußeren Bauteile von Gebäuden Anforderungen zum Lärmschutz zu stellen, die bei Errichtung einer baulichen Anlage zu beachten sind. Demzufolge wird vorgeschrieben, daß entlang der Amsinckstraße und der Nordkanalstraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume sowie die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen sowie von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außen Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Durch die im Plan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtli-

che Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

5.5 Gehrecht

Um eine attraktive wasserbezogene, vom Straßenverkehr abgewandte Fußwegverbindung von der Nordkanalstraße/-brücke zu den Uferzonen des Mittelkanals zu schaffen, wird entlang der Ostseite des Sonninkanals auf den Flurstücken 376 (Sonninhof), 375 und 1806 sowie auf der Nordseite des Flurstücks 1497 ein 5 m breites Gehrecht festgesetzt. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 5).

5.6 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßenverkehrsflächen Amsinckstraße, Nordkanalbrücke, Nordkanalstraße, Sonninstraße und die Straße Am Mittelkanal ausreichend erschlossen. Die Straßen sind im Plan entsprechend ihrem Bestand festgesetzt worden.

Im nördlichen Plangebiet entlang der Amsinckstraße ist eine Straßenverbreiterung von ca. 2 m im Fußwegbereich vorgesehen. Die neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche berücksichtigt den im Straßenbereich vorhandenen Baumbestand und trägt so zur Attraktivitätsverbesserung der Fußwegverbindung zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt bei.

Im Norden des Sonninkanals wird in Kanalbreite eine neue Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um an dieser Stelle der City einen großzügigen öffentlichen Zugang zum Wasser vorzuhalten; sie steht in unmittelbarer Verbindung mit den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Gehrechten entlang des Sonninkanals zum Mittelkanal.

5.7 Baumschutz

Im Plangebiet im Bereich der Straßenverkehrsflächen befinden sich eine Vielzahl erhaltenswerter Bäume. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Lan-

desrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.8 Erhaltungsbereich

Auf dem Flurstück 376 befindet sich der sogenannte Sonninhof. Es handelt sich hier um ein Gebäude aus den zwanziger Jahren, welches in seiner klaren schlichten Form sowohl in der Architektur - der rote Ziegel, die vertikal gegliederte Fassadengestaltung, die Staffelgeschosse und die stehenden Fensterformate - als auch in seiner städtebaulichen Prägung am Sonninkanal eine wichtige Dominante im Plangebiet bildet. Deshalb wurde für das Flurstück 376 ein Erhaltungsbereich festgelegt.

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

5.9 Wasserflächen / Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet wird durch den Sonninkanal unterteilt. Die vorhandene Wasserfläche des Kanals wird dem Bestand entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Entlastung der Regenwassersiele bei Starkregen soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen der ufernahen Bebauungen direkt in den Sonninkanal eingeleitet werden.

5.10 Gestalterische Anforderungen

Es gelten für Neubauten folgende gestalterischen Anforderungen:

- Entlang der Amsinckstraße sind die straßenzugewandten Fassaden im Erdgeschoß ladenartig zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 7). Die Festsetzung soll zur Attraktivitätsverbesserung dieser citynahen Hauptein- bzw. -ausfallstraße Hamburgs beitragen.
- Im Kerngebiet östlich des Sonninkanals ist eine horizontale Gliederung der Fassaden in Sockel-, Ober- und Dachgeschoßzone vorzunehmen. Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn rotes Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt. Es darf keine spiegelnde Fensterverglasung verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 8).

Für die Fassaden des neuen Bürohauskomplexes östlich des Sonninkanals (Flurstücke 375 und 1806) sind in Anlehnung an die Gliederung und das vorhandene Fassadenmaterial des Sonninhofes die typischen Elemente des klassischen Kontorhauses aufzunehmen. Die Bezugnahme zum Sonninhof in Maßstäblichkeit, Material und Architektur ist städtebaulich gewünschtes Ziel, um im Plangebiet eine weitgehende gestalterische Einheitlichkeit zu erzielen. Dementsprechend sind Fenster bzw. transparente Fassadenkonstruktionen in unverspiegeltem Glas herzustellen, die ggf. für den Sonnenschutz erforderlichen Glaseinfärbungen sollen so gering wie möglich angewendet werden.

5.11 Bodenverunreinigungen

An der Sonninstraße 4 befand sich eine Wasch- und Bohrmittelfabrik aus dem Jahr 1918, die für das Grundstück eine potentiellen Altstandort darstellte. Prüfungen der Umweltbehörde - Amt für Umweltschutz - haben den Verdacht auf Bodenverunreinigungen erhärtet. Jedoch sind Hinweise, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, bisher nicht festgestellt worden.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Größere zusammenhängende unversiegelte Flächen sind im Plangebiet östlich des Sonninkanals auf den Flurstücken 375 und 1806 vorhanden. Es handelt sich um insgesamt ca. 11 500 m² Fläche, auf der das Oberflächenwasser versickert und somit zur

Grundwasserneubildung beiträgt. Das Flurstück 375 ist weitestgehend vegetationslos. Dagegen hat sich auf ca. 6 000 m² des Flurstücks 1806 eine reichhaltige Brache-Vegetation mit krautreichem Wildrasen sowie Schilf- und Weidengehölzflächen bis zu 6 m Aufwuchshöhe entwickelt. Im innerstädtischen Zusammenhang kommt dieser Vegetation eine wesentliche Bedeutung für den Naturhaushalt (Grundwasser, Bodenfunktionen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Stadtklima, insbesondere Luftbefeuchtung, Staubbindung und Temperatursausgleich) zu.

Der Bebauungsplan erlaubt mit einer Grundflächenzahl von 1,0 die vollständige Beseitigung der Vegetation und die Versiegelung der Böden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan nicht. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind erheblich und nachhaltig. Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Beeinträchtigungen wären auch auf Grundlage der bisher geltenden planerischen Ausweisungen (Durchführungsplan D 83/51) zulässig gewesen, so daß ihr Ausgleich nicht erforderlich ist (§ 1a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch).

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Durchführungsplan D 83/51 vom 16. Juni 1953 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 110) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 52 300 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 18 600 m² (davon neu etwa 400 m²) benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neuen Straßenverkehrsflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind weitestgehend unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der neuen Straßenverkehrsfläche einschließlich des Abbruchs einer Stützmauer sowie durch die Realisierung der Fußwegverbindung im Verlauf der festgesetzten Gehrechte.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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