

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**NEUSTADT 47**

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>3</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne	4
3.1.4	Denkmalschutz	4
3.1.5	Umweltprüfung	4
3.1.6	Baumschutz	4
3.1.7	Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz	4
<b>3.2</b>	<b>Planerisch beachtliche Tatbestände</b>	<b>5</b>
3.2.1	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb	5
3.2.2	Lärmtechnische Untersuchung	5
3.2.3	Baumbestandsbewertung	5
3.2.4	Faunistische Potentialabschätzung	5
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>5</b>
3.3.1	Lage / Anbindung	5
3.3.2	Gebäudebestand	5
3.3.3	Außenanlagen	5
3.3.4	Umgebung	6
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Kerngebiet</b>	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>12</b>
<b>4.4</b>	<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>12</b>
<b>4.5</b>	<b>Gehrechte</b>	<b>12</b>
<b>4.6</b>	<b>Unterirdische Bahnanlagen</b>	<b>13</b>
<b>4.7</b>	<b>Lärmschutz</b>	<b>13</b>
<b>4.8</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b>	<b>14</b>
<b>4.9</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>14</b>
4.9.1	Baumschutz / Baumpflanzungen	14
4.9.2	Begrünungsmaßnahmen	15
4.9.3	Artenschutz	16
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>16</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793).0

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und Innenentwicklung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Ferner besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), , zuletzt geändert am 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694, 2696), verletzt werden.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 01/08 vom 17. Dezember 2008 (Amtl. Anz. Nr. 101 S. 2669) eingeleitet. Am 28. November 2007 hat nach der Bekanntmachung vom 16. November 2007 (Amtl. Anz. Nr. 91 S. 2643) eine Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung am 17. Dezember 2008 (Amtl. Anz. Nr. 101, S. 2669) in der Zeit vom 12. Januar 2009 bis einschließlich 11. Februar 2009 stattgefunden.

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

## **2 Anlass der Planung**

Das Gebäude Dammtorwall 15 / Valentinskamp 70 (ehemals sog. Unilever-Haus) der Architekten Hentrich & Petschnigg wurde 1963 fertig gestellt und bezogen. Dem zeitlich vorgeschaltet wurde 1958 ein hochbaulicher Wettbewerb „für einen zeitgemäßen und zweckmäßigen Verwaltungsbau“ ausgelobt, „der nach allen Gesichtspunkten einen rationellen Geschäftsablauf gestattet und ein gesundes Betriebsklima fördert“. Auf Grundlage des mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurfs wurde der Durchführungsplan D 412 auf- und festgestellt. Realisiert wurde schließlich jedoch ein überarbeiteter Lösungsvorschlag der Architekten, die im Wettbewerbsverfahren mit dem zweiten Preis prämiert wurden. Hierzu wurde im Zuge der Baugenehmigung von den Festsetzungen des Durchführungsplans befreit.

Die bisherige Nutzerin beschloss 2006 ihre Belegschaft in Hamburg zu reduzieren und in der HafenCity eine neue Konzernzentrale zu errichten. Das zu jener Zeit 45-jährige Bestandsgebäude entsprach weder den heutigen Erwartungen an zeitgemäße Arbeitsstätten noch den Anforderungen an die üblichen Energiestandards und war modernisierungsbedürftig.

Das Bürohochhaus auf der ungewöhnlichen dreieckigen Grundfläche gehört zu den das Hamburgische Stadtbild prägenden dominanten Erscheinungen und gilt als ein architektonisch bedeutender Vertreter der Verwaltungsgebäude der frühen 1960er Jahre. Aus diesem Grund wurde es 2001 unter Denkmalschutz gestellt.

Der Eigentümer des Bürohochhauses beabsichtigte, eine denkmalgerechte Komplettsanierung durchzuführen, um das Gebäude zeitgemäß nutzen zu können. Diese Sanierung, die gleichzeitig eine Aufstockung um zwei weitere Vollgeschosse beinhaltete, geschah unter besonderen Auflagen bezüglich des Denkmalschutzes. Dabei soll das für die Stadtsilhouette aus unterschiedlichen Blickwinkeln prägende und Identität stiftende äußere Erscheinungsbild gewahrt werden.

Im Zuge der Neugestaltung sollten die von Stellplätzen geprägten Freibereiche nördlich des Hochhauses als Vorplatz umgestaltet und in Verbindung mit den hier gelegenen unterirdischen Veranstaltungsräumen reaktiviert und in Material- und Formensprache aufgewertet werden.

Auf der Fläche des westlich gelegenen Parkplatzes und über der Tiefgarage sollte ein zusätzliches Gebäude errichtet werden, das zu den Straßen Valentinskamp, Dragonerwall und Dammtorwall eine neue Blockkante ausbildet. Ziel war es, an diesem attraktiven innerstädtischen Standort eine zeitgenössische architektonische Ergänzung zu dem signifikanten Hochhaus zu schaffen und damit den Straßenraum räumlich neu zu definieren.

Für diesen Neubau wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit 12 Teilnehmern durchgeführt. Nach Abschluss einer Überarbeitungsphase von Teilnehmern der engeren Wahl wurde der als Sieger prämierte Entwurf Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Zielsetzung war, an diesem Standort neben der räumlichen Arrondierung eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten zu erreichen. Läden und Gastronomie im Erdgeschoss sollten zudem den Straßenraum beleben und im öffentlich zugänglichen Innenhof eine hohe Aufenthaltsqualität erzeugen.

Sowohl das bestehende Hochhaus wie auch die geplante Erweiterung entsprachen nicht den Festsetzungen des bestehenden Durchführungsplans. Daher sollte für das gesamte Grundstück ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Für das Bürohochhaus lag eine positiv beschiedene Baugenehmigung vor. Die Genehmigung sah die Erhöhung des Hochhauses um zwei Vollgeschosse zzgl. eines Dachaufbaus, der - wie vormals im Bestand - eine Höhe von 7,90 m erhalten sollte, vor. Im Bebauungsplan wurden die gemäß Baugenehmigung festgelegten Höhen entsprechend festgesetzt.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar, zusätzlich ist eine Schnellbahn- / Fernbahnlinie dargestellt. Im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Umfeld ist die Laeishalle als kulturelle Einrichtung dargestellt. Das Beiblatt zum Flächennutzungsplan stellt als weitere Darstellung die Richtfunktrasse Hamburg 600 mit einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 171 m über Normalhöhennull (über NHN) dar.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 1. Grünen Rings und ist damit Teil des Grundgerüsts für das Freiraumverbundsystem. Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ordnet das gesamte Plangebiet dem

Milieu „Verdichteter Stadtraum“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ zu.

Die Biotopentwicklungsräume sind in der Karte Arten- und Biotopschutz als „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) eingestuft.

### 3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet galt bislang der Durchführungsplan D 412 vom 28. Oktober 1958 (HmbGVBl. S. 370).

Dieser setzte die gesamte Fläche als Sanierungsgebiet fest, in dem drei lineare Baufelder als „Geschäftsgebiet“ mit einer maximalen BGF von 27.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen wurden. Daneben wurden lediglich die umgebenden Straßen als Verkehrsflächen (Dammtorwall, Caffamacherreihe, Valentinskamp, Dragonerstell, Johannes-Brahms-Platz und Dammtorwall) festgesetzt.

### 3.1.4 Denkmalschutz

Das Gebäude Dammtorwall 15 / Valentinskamp 70 (ehemals sog. Unilever-Haus) ist in der Denkmalschutzliste unter der ID 12580 als Gebäude mit Außenanlagen und Flügelstern-Plastik eingetragen. Die Anlage stellt zugleich ein denkmalschutzrechtlich geschütztes Ensemble dar, welches in der Denkmalschutzliste unter der ID 29977 eingetragen ist. Insoweit sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 384) zu beachten.

### 3.1.5 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt, nach § 13 a Absatz 2 BauGB ist eine Umweltprüfung somit nicht erforderlich.

Der vorgesehene Gebietscharakter eines Kerngebiets ermöglicht allerdings die Errichtung von Vorhaben mit möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen, wie sie in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführt sind. Deshalb wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 7 (ehemals § 3 c Satz 1) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694, 2696) durchgeführt. Danach ist aufgrund überschlüssiger Prüfung nach Einschätzung des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen.

### 3.1.6 Baumschutz

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

### 3.1.7 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), zu beachten.

## **3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb**

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit 12 Teilnehmern durchgeführt. Nach Abschluss einer Überarbeitungsphase diente der prämierte Entwurf als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

### **3.2.2 Lärmtechnische Untersuchung**

Für das Plangebiet wurde eine Lärmtechnische Untersuchung angefertigt.

### **3.2.3 Baumbestandsbewertung**

Der Baumbestand auf dem Flurstück wurde untersucht und im Hinblick auf Wachstumsbedingungen und Vitalität der Bäume bewertet.

### **3.2.4 Faunistische Potenzialabschätzung**

Es wurde eine faunistische Potenzialabschätzung zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Fledermäuse und Vögel angefertigt.

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage / Anbindung**

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 2350, 2351 und 2352 der Gemarkung Neustadt Nord, (vormals Flurstück 1696 sowie den angrenzenden Straßenflächen Dammtorwall, Caf-famacherreihe, Valentinskamp und Dragonerstell. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 20.900 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt etwa 14-16 m über NHN und weist kein erkennbares Gefälle auf. Es liegt im Kernbereich der Hamburger City und ist an den öffentlichen Personennahverkehr über die direkt vom Plangebiet aus zugängliche U-Bahn-Station *Gänsemarkt* (Linie U 2) und durch Bushaltestellen in fußläufiger Nähe an diverse Buslinien angeschlossen. Für den Individualverkehr ist das Plangebiet über die Straßen Valentinskamp und Caf-famacherreihe an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

### **3.3.2 Gebäudebestand**

Die Nutzung bestand bislang aus dem charakteristischen 21-geschossigen Bürohochhaus mit einer Gesamthöhe von etwa 98 m, bezogen auf NHN, und seinem zurück gestaffelten 7,9 m hohen Technikaufbau sowie den ebenerdigen Funktionsflächen. Der zentrale Erschließungskern, über den die auf einem Stützenkranz aufgeständerten drei Gebäudeflügel erreicht werden, hat eine dreieckige Grundfläche und bietet durch die Verglasung eine hohe Transparenz. Das in seiner Entstehungszeit weltweit als beispielhaft geltende Bürogebäude konzentriert im Kern die zentralen Versorgungseinrichtungen und bietet dadurch eine große Flexibilität in der Nutzung der Innenräume, deren Aufteilung frei gewählt werden kann.

Nordöstlich des Hochhauses befanden sich unterirdische Vortrags- und Seminarräume, die im Zuge der Sanierung wiederhergestellt und einer neuen, auch für die Öffentlichkeit zugänglichen Nutzung zugeführt werden sollten. Die Cafeteria liegt im ersten Stock.

### **3.3.3 Außenanlagen**

Im nördlichen und westlichen Teil des Grundstücks befanden sich bislang oberirdische Stellplatzanlagen und die Tiefgaragenzufahrt mit Pfortnerkabine, die größtenteils von Bäumen und Sträuchern umschlossen waren, so dass der besondere Sockelbereich des Hochhauses von den Straßen aus gesehen nicht erlebbar war. Nördlich, dem Hochhaus vorgelagert, befand sich eine Gebäudevorfahrt mit einer Rasenfläche und der o.g. denkmalgeschützten Bronzeplastik (Karl Hartung). Am Südostrand des Plangebiets liegt der Zugang von der

Kreuzung Caffamacherreihe / Valentinskamp zur unterirdischen Schnellbahnstation *Gänsemarkt* (Linie U 2), deren Tunnelbauwerke sich unterhalb des Valentinskamps nach Westen fortsetzen.

Im Plangebiet sind verschiedene unterirdische Versorgungsleitungen vorhanden. Das vorhandene 110kV-Hochspannungskabel ist in der Planzeichnung als Kennzeichnung eingetragen. Die Deutsche Telekom hat darauf hingewiesen, dass die auf dem Gelände vorhandenen Telekommunikationsanlagen zur gegenwärtigen Versorgung des Grundstücks benötigt werden.

Die Grundstücksgrenzen waren bislang durch teilweise mächtige gemischte Baumbestände und sehr gut ausgebildete Unterpflanzungen aus Sträuchern geprägt. Insgesamt befanden sich etwa 40 Großbäume auf dem Grundstück, in der Mehrzahl handelte es sich um Hainbuchen, Stieleichen, Vogelbeeren und Götterbäume. Obwohl weite Teile des Grundstücks bereits durch Tiefgaragen und Technikanlagen unterbaut waren, haben sich die Gehölzbestände üppig entwickelt. Die mächtigsten Gehölzbestände befanden sich entlang der Grenzen zum Valentinskamp und im Eckbereich zum Dragonerstell/Dammtorwall in den Randbereichen, die nicht unterbaut sind. Für die übrigen Gehölzbestände auf der bestehenden Tiefgarage bestanden laut Gutachten eingeschränkte Wachstumsbedingungen, aufgrund der hohen Erdüberdeckung jedoch relativ gute Entwicklungsmöglichkeiten. Das liegt vermutlich an der meist großen Erdüberdeckung, die hier für die intensive Bepflanzung über der Tiefgarage aufgetragen wurde. Die zentraleren Grundstücksbereiche waren schon bislang teilweise versiegelt; ungefähr ein Viertel der Flächen war als Rasenfläche gestaltet. Das Zusammenspiel aus Rasenflächen mit einzelnen Baumgruppen und der das Grundstück umgebende Gehölzsaum stellten einen besonderen Akzent im verdichteten Stadtraum dar.

### 3.3.4 Umgebung

Grundstücksbegleitend besteht auf der nördlichen Seite des Valentinskamps und auf der westlichen Seite der Caffamacherreihe je eine Reihe von Straßenbäumen. In geringer Entfernung befindet sich in nordwestlicher Richtung der Grünzug der Wallanlagen, die einen hohen Erholungswert und eine hohe ökologische Bedeutung besitzen.

## 4 Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Kerngebiet

Wegen der zentralen Innenstadtlage und der bisherigen Nutzung als Bürostandort wird das Grundstück als Kerngebiet (MK) gemäß § 9 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt.

Damit wird die Lagegunst dieses Quartiers mit überdurchschnittlich guter Erschließung auch in Zukunft entsprechend genutzt und, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, als Standort zur Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft mit hochwertigen und gut erreichbaren Arbeitsplätzen planungsrechtlich gesichert und gefördert.

Um die in großen Teilen der Neustadt bereits vorhandene, kleinteilige Funktionsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten auch in diesem Bereich zu etablieren und zu entwickeln, soll zukünftig in einem Teil des Kerngebiets überwiegend Wohnen festgesetzt werden. Demgemäß trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen, die das Baugebiet gemäß § 1 Absatz 4 Nr. 1 i.V.m. § 7 Absatz 4 BauNVO in unterschiedliche Bereiche der zulässigen Nutzungen gliedert:

*Auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind oberhalb des ersten Geschosses ausschließlich Wohnungen zulässig. Mindestens 4700 m<sup>2</sup> der Geschossfläche sind für Wohnungen vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 1).*

Eine Wohnnutzung lässt sich baulich und gestalterisch sinnvoll nur in dem neu zu schaffenden Gebäuden unterbringen. Der prämierte Entwurf des durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs hat für die neue Wohnnutzung den besten Lösungsansatz entwickelt. Der daraus hervorgegangene Entwurf platziert die Wohnnutzung im sechsgeschossigen Gebäudeflügel parallel zum Valentinskamp. Hier befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Valentinskamps das historische Quartier des ehemaligen Gängeviertels „nördliche Neustadt“ mit vorhandenem Wohnen, weshalb die neue Wohnnutzung in diese Richtung des Grundstücks orientiert wird. Das Wohnungsangebot richtet sich an eine besondere Klientel, die innerstädtische Wohnlagen bevorzugt und die die besondere Lagegunst solcher Standorte nachfragt. Diese Lagegunst ist charakterisiert durch die kurzen Wege zu den unmittelbar benachbarten Kulturstätten und Dienstleistungseinrichtungen, die hohe Zahl an fußläufig erreichbaren Arbeitsstätten und der hervorragenden Anbindung an den Nah- und Fernverkehr und entspricht daher nicht dem Bild eines klassischen Wohnstandorts für Familien. Dieser Umstand wird in Zuschnitt und Größe der Wohnungen berücksichtigt. Die Zunahme des Anteils der Wohnbevölkerung belebt das räumliche Umfeld, erhöht die soziale Kontrolle im Stadtraum und führt vor allem in den Abendstunden und am Wochenende zu einer Belebung des gesamten Quartiers.

Die Wohnnutzung ist im Verhältnis zur Geschäftsnutzung deutlich untergeordnet, so dass die Zweckbestimmung des Kerngebiets von dieser Regelung des Bebauungsplans nicht berührt wird. Aufgrund der Lage und der besonderen Rahmenbedingungen wird hier innerstädtischer Wohnraum in einer urbanen, kerngebietstypischen Form ermöglicht.

Der dem Planverfahren zu Grunde liegende Wettbewerbsentwurf sah die Errichtung eines, ähnlich dem Schneckengehäuse, kontinuierlich ansteigenden Baukörpers als Blockrandbebauung vor. Die Baumasse entwickelt sich mit einem niedrigen Gebäudeteil am Valentinskamp beginnend, entlang der Straßen Valentinskamp, Dragonerwall und Dammtorwall langsam aufsteigend. Das Gebäude steigt am Valentinskamp von einer Traufhöhe von maximal 36,5 m, die etwa sechs Geschossen entsprechen, auf eine Traufhöhe von maximal 51 m im nördlichen Bereich des Grundstücks, die etwa zehn Geschossen entsprechen, zum Gebäude Dammtorwall 15 / Valentinskamp 70 (ehemals sog. Unilever-Haus) hin an. Im Wettbewerbsverfahren wurde dieser signifikante Gebäudekörper, der sich mit seinem Innenhof zum Hochhaus öffnet, als stadträumliche Ergänzung des bisherigen Hochhaus-Solitärs ausgewählt, der ein für die Öffentlichkeit zugängliches, attraktives neues Ensemble entstehen lassen sollte.

Der im Wettbewerb prämierte besondere Baukörper wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Einerseits steigt die Dachfläche kontinuierlich über die gesamte Länge des Gebäudes an, andererseits ist das Flachdach zur straßenseitigen Fassade nach Westen leicht geneigt. Um diese markante städtebauliche Figur über das Planungsrecht eindeutig zu definieren, werden gemäß § 9 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 1 BauNVO eine baukörperbezogene überbaubare Fläche und die Höhenlagen der jeweiligen Eckpunkte des Baukörpers gemäß § 9 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO als Traufhöhe festgesetzt. Die Höhenentwicklung des jeweiligen Fassadenabschnitts entspricht damit der geraden Verbindungslinie zwischen den definierten Eckpunkten und wird als aufsteigende Kante wahrgenommen. Diese Festsetzung sichert planungsrechtlich die Umsetzung der im Wettbewerb prämierten städtebaulichen Figur, fügt den Neubau in das räumliche Umfeld ein und fasst damit auch die Straßenräume neu. Um im Bereich der Einmündung der Straße Dragonerwall in den Valentinskamp eine notwendige Sichtbeziehung im öffentlichen Straßenraum (Sichtdreieck) zu gewährleisten, wurde der Baukörper im Erdgeschoss zurückgesetzt. Die Fläche unter der auskragenden Ecke ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um die auskragende städtebauliche Figur über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich zu sichern, erfolgt gemäß § 9 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 2 BauNVO eine zwingende Festsetzung einer Baulinie und einer Auskragung mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m über der Straßenverkehrsfläche. Für die Über- und evtl. Unterbauung ist ein einsprechender Sondernutzungsvertrag mit der FHH zu schließen.

In der Abwägungsentscheidung spielte die Auswirkung des Neubaus auf das Stadtbild und speziell die Nachbarschaft zur Laeishalle eine besondere Rolle. Die sehr detaillierte Festsetzung der räumlichen Figur begründet sich auch in der Rücksichtnahme auf vorhandene Höhen der benachbarten Fassaden und Gebäude, deren Zusammenspiel und Raumbildung in verschiedenen bildlichen Darstellungen überprüft wurde.

Planerische Zielsetzung ist, den Neubau zum Straßenraum hin als eine einheitlich mit Glas gestaltete Skulptur erscheinen zu lassen. Wesentliche, stadtbedeutsame Blickpunkte sind in der Gesamtbetrachtung auch die Ansicht vom Johannes-Brahms-Platz und vom Valentinskamp aus Blickrichtung Gänsemarkt.

*Auf der mit "(B)" bezeichneten Fläche des Kerngebiets darf die Höhe der durch die festgesetzten Traufhöhen entstehenden geneigten Dachfläche durch Aufbauten für Nebenanlagen und Haustechnik um maximal 1 m überschritten werden. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen (vgl. § 2 Nummer 4).*

Diese Regelung sichert das gewünschte, skulpturale Erscheinungsbild auch des geneigten Daches des Gebäudes, das sich in der Aufsicht und im Fernblick in die bauliche Umgebung einfügen soll. Diese Festsetzung ermöglicht die Unterbringung notwendiger technischer Elemente und Einrichtungen auf dem Gebäude und vermeidet die verstreute und ungestaltete Anordnung durch Integration in ein Gestaltungskonzept. Damit soll erreicht werden, dass die technischen Aufbauten ein bestimmtes Maß nicht überschreiten und sich in die Gesamtgestalt des Baukörpers durch eine gestalterische Zusammenfassung und Verkleidung einfügen.

Das stadtbildprägende Gebäude Dammtorwall 15 / Valentinskamp 70 (ehemals sog. Unilever-Haus) im östlichen Teil des Kerngebiets wird mit einer Baukörperausweisung bestandskonform festgesetzt. Die zulässige maximale Traufhöhe des Gebäudes wird an die bereits genehmigte Aufstockung von 105,5 m, bezogen auf NHN, angepasst.

Das markante Erscheinungsbild des Hochhauses ist durch den aufgesetzten zweigeschossigen Technikern geprägt. Diese im Hamburger Stadtbild vertraute Silhouette soll trotz der Erhöhung des Gebäudes um zwei Geschosse die Form des ursprünglichen Gebäudes behalten. Deshalb sind auch bei geänderter technischer Ausstattung und neuer Gebäudetechnik die dafür benötigten Anlagen in die gewohnte architektonische Hülle zu integrieren. Die Errichtung frei stehender Antennenanlagen würde dieses Planungsziel nachhaltig stören und zu einer Beeinträchtigung der Stadtsilhouette führen. Entsprechend werden frei stehende Antennenanlagen, die vorzugsweise auf hohen Gebäuden errichtet werden, ausgeschlossen.

*Auf der mit "(C)" bezeichneten Fläche des Kerngebiets darf die festgesetzte Traufhöhe durch Aufbauten für Nebenanlagen und Haustechnik um höchstens 8 m überschritten werden. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Frei stehende Antennenanlagen sind nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).*

Für die Bebauung wird keine Bauweise festgesetzt, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen eindeutig geregelt wird. Die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe sichert in Verbindung mit den Baukörperfestsetzungen die Umsetzung des verfolgten städtebaulichen Konzepts. Die städtebauliche Eigenart der Planung und die damit verbundene Dichte erfordern diese differenzierende Baukörperausweisung, um das räumliche Erscheinungsbild und die damit verbundenen besonderen Anforderungen, die sich aus der Nachbarschaft zur Laeishalle, dem Denkmalschutz, dem städtebaulichen Konzept des Wettbewerbsergebnisses und aus den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben, planungsrechtlich zu sichern.

Die Zielsetzung, im Plangebiet Arbeitsstätten, das Wohnen und entsprechende versorgende Funktionen zu entwickeln und zu erhalten, erfordern besondere Regelungen, die die allgemein zulässigen Nutzungsarten und –anlagen im Kerngebiet gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO einschränken:

*Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).*

Durch diese Vorschrift werden die im Kerngebiet typischen Nutzungen wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie die genannten Vorführ- und Geschäftsräume ausgeschlossen, da sie regelmäßig zu Konflikten und damit zu städtebaulichen Spannungen führen können. Die Gefahr einer solchen Fehlentwicklung liegt neben den zu vermeidenden gestalterischen Auswirkungen einer häufig im Stadtbild aggressiv wirkenden Aufmachung vor allem an den erzielbaren hohen Flächenumsätzen und Gewinnmargen. Dieser Umstand bewirkt im Vergleich zu den hier gewünschten versorgenden und dienenden Nutzungen, wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die Möglichkeit, höhere Mieten zahlen zu können. Dadurch kann ein Verdrängungseffekt entstehen, der der eigentlichen städtebaulichen Zielsetzung einer hochwertigen Nutzung und Schaffung eines lebendigen Quartiers mit ausgewogener Funktionsmischung entgegensteht. Außerdem soll die Wohnqualität nicht durch die mit dem Publikumsverkehr solcher Einrichtungen verbundenen Störungen, insbesondere in den Nachtstunden, beeinträchtigt werden.

Die Anlage von Tankstellen bedeutet häufig eine hohe zusätzliche Störintensität durch eine entsprechende Zunahme des Zielverkehrs, der die vorhandenen Straßen und deren Erschließungsfunktion beeinträchtigen kann. Der Ausschluss von Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern soll vor allem dem besonderen Gestaltungsanspruch für das Kerngebiet und dem Schutz der im Kerngebiet festgesetzten Wohnnutzung vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen insbesondere in den Ruhezeiten und Nachtstunden Rechnung tragen.

Der Neubau umschließt einen Innenhof, der sich nach Osten in Richtung des Hochhauses öffnet. Diese Besonderheit soll der Allgemeinheit durch eine Öffnung des Erdgeschossbereichs an der Straße Dragonerwall mit einer neuen Blick- und Wegebeziehung aus Richtung des Johannes-Brahms-Platzes zum Haupteingang des Hochhauses erlebbar und zugänglich gemacht werden.

Die komplette Neugestaltung der näheren Umgebung des Bürohochhauses schafft einen urbanen, für jedermann erlebbaren Raum und stellt die ursprünglich vorhandene, offene Zugangssituation zum Gebäude Dammtorwall 15 / Valentinskamp 70 (ehemals sog. Unilever-Haus) gestalterisch wieder her. Läden und Gastronomie im Erdgeschoss sollen zudem den Straßenraum beleben und im öffentlich zugänglichen Innenhof eine hohe Aufenthaltsqualität erzeugen. Damit soll ein allgemein zugänglicher Raum mit neuer Qualität geschaffen werden, der durch Restaurationen und andere, das Publikum ansprechende Nutzungen attraktiv gestaltet wird und eine positive Ausstrahlung auf den angrenzenden Stadtraum haben soll.

Im Zuge der Freiraumgestaltung sind nördlich und südwestlich des Bürohochhauses mit Grün gestaltete Bereiche zu schaffen, die zum Verweilen einladen und so unter anderem auch die für das Wohnen notwendigen Freizeit- und Spielbereiche bieten. Diese Flächen sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen

festgesetzt worden und enthalten die oben genannten notwendigen Freizeit- und Spielbereiche (siehe Ziffer 4.9.2)

Auf dem im zentralen Innenstadtbereich gelegenen Baugrundstück soll ein qualitätsvoller Außenraum geschaffen werden. Die Errichtung von oberirdischen Stallplatzanlagen würde diesem Ziel entgegenstehen, zur Sicherung einer hochwertigen Freiflächengestaltung sollen daher gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 4 BauNVO Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sein. Daher wird festgesetzt:

*Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).*

Diese Festsetzung vermeidet mögliche Lärmemissionen, die gegenüber der Wohnbebauung auf der lärmabgewandten Innenhofseite bei Anlage von ebenerdigen Stellplätzen größerer Anzahl entstehen könnten. Die vorhandene Tiefgarage wird komplett neu gestaltet und erhält nördlich des Hochhauses am Dammtorwall eine neue Zufahrt.

Das Bürohochhaus wird um zwei Geschosse auf zukünftig 23 Geschosse und 105,5 m Höhe, bezogen auf NHN, erhöht werden. Vorgesehen ist hier die Unterbringung einer Skylobby.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wallrings im zentralen Innenstadtbereich von Hamburg. Hier führt die Funktion der Stadt Hamburg als Oberzentrum, die auch an die City Hamburgs als Zentrum einer Metropolregion entsprechende besondere städtebauliche Anforderungen stellt, zu Lösungsansätzen, deren Ausformulierung besondere Gebäudestrukturen begründen und sich in einer hohen baulichen Dichte ausdrücken. Hinzu kommen in diesem Teil der Neustadt die städtebaulichen Zielsetzungen, einerseits den historisch bedeutenden Stellenwert des Hochhauses mit einer maximalen oberirdischen Geschossfläche (GF) von 45.500 m<sup>2</sup> (brutto) zu erhalten und zu sichern und andererseits die Nutzung der Fläche entsprechend der Lagegunst zu optimieren. Dies führt zu einer baulichen Verdichtung und damit verbundenen gewünschten Herstellung einer blockartigen Randbebauung des Grundstücks mit einer zusätzlichen GF von 23.800 m<sup>2</sup>. Diese, als Teil einer Stadtreparatur gesehene Ergänzung der Bebauung, ist planerisch gewollt und städtebaulich begründet. Die Umsetzung dieser Ziele schafft ein Maß der baulichen Nutzung, das hohe Werte erreicht, die auch in benachbarten Quartieren - so z.B. an der Kaiser-Wilhelm Straße - zu finden sind.

Für das Kerngebiet wird gemäß § 9 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Damit wird die für Kerngebiete in zentraler Lage übliche und das nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Höchstmaß erreicht. Es wird an die vorgefundene Situation angeknüpft. Das Baugrundstück soll auch zukünftig vollflächig mit Tiefgaragen und den vorhandenen unterirdischen Saalnutzungen unterbaut sein.

Die innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzten Werte lassen im Plangebiet insgesamt eine Geschossfläche von 69.300 m<sup>2</sup> zu, die einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 5,6 entsprechen. Damit wird eine bauliche Dichte erreicht, die oberhalb der für ein Kerngebiet nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen baulichen Dichte liegt. Hierbei ist zu bemerken, dass das Hochhaus im Bestand bereits eine GFZ von 3,7 erreicht.

Mit diesen Werten werden auch die Vorgaben des Hamburger Dichtemodells deutlich überschritten. Um eine städtebaulich verträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung der Baustrukturen der Umgebung und des bedeutenden Baudenkmals der Laeishalle sicherzustellen, wird gemäß § 9 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 BauNVO die Geschossfläche des Neubaus auf die sich aus der städtebaulichen Figur ergebende Größe von 23.800 m<sup>2</sup> begrenzt. Für das vorhandene Hochhaus wird die Geschossfläche auf maximal 45.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Festsetzungen sichern eine Bruttogrundfläche von mindestens 4.700 m<sup>2</sup> für die ausschließliche Errichtung von Wohnungen und bewegen sich damit im Rahmen der städtischen Zielsetzung zur Errichtung neuen Wohnraums in der Innenstadt. Ein Anteil von 20% der Bruttogrundfläche des Neubaus wird hierdurch für Wohnzwecke bestimmt.

Die kontinuierlich ansteigende Gebäudeform ermöglicht es in den Dachgeschossen, zweigeschossige Wohnungen bzw. sehr hohe Aufenthaltsräume mit eingestellten Galerien zu realisieren. Aus diesem Grund wurde auf die sonst übliche Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet, zumal die stadträumlich wirksame Kubatur des Gebäudes durch die genaue Definition der äußeren Gestalt durch Höhenpunkte eindeutig gegeben und die gewünschte Einfügung in die Umgebung exakt vorgegeben ist.

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich der Innenstadt von Hamburg innerhalb des zentralen Wallrings. Dieser Bereich ist von hohen Dichten geprägt und dient vorwiegend der Ansiedlung von Einrichtungen übergeordneter Funktion und Verwaltungsgebäuden.

Die hohe Dichte der baulichen Nutzung ist, wie bereits beschrieben, zum einen durch das Hochhaus mit insgesamt 23 oberirdischen Geschossen und zum anderen durch den sechs- bis zehngeschossigen Neubau begründet. An diesem Standort ist die Weiterentwicklung und Verdichtung der innerstädtischen Nutzung ausdrückliche Zielsetzung der Planung. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange steht die Intensivierung der Nutzung der zentralen und hervorragend erschlossenen Flächen im Vordergrund. Die Verdichtung und Konzentration der Bebauung auf bereits baulich genutzten Flächen reduziert den Entwicklungsdruck auf andere, weniger gut erschlossene Flächen und minimiert die Inanspruchnahme bisher unberührter Teile der freien Landschaft außerhalb der Siedlungsbereiche. Gleichzeitig ist die Verdichtung in zentraler Lage ein Baustein im Bestreben, die notwendigen Verkehrsbewegungen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten zu minimieren. In die Gesamtbetrachtung der unterschiedlichen Belange sind auch die großen zusammenhängenden und in direkter Nähe befindlichen Freiflächen der Wallanlagen einzubeziehen, die in ihrer zusammenhängenden großflächigen Qualität ein entsprechendes Angebot an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten besonderer Art bieten, das die hohe Dichte im Plangebiet ausgleicht und im Zusammenhang als verträglich mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bewertet.

Die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 BauNVO ist aus diesen Gründen städtebaulich vertretbar.

Das Plangebiet ist zudem durch die unmittelbare Anbindung an die unterirdische Schnellbahnlinie U 2 (Ausgang Haltestelle Gänsemarkt innerhalb des Plangebiets) und mehrere Buslinien hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Da im Plangebiet die Unterbringung von Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen zulässig ist, kann erreicht werden, dass ein hochwertiger, von weiterem Verkehr auf dem Grundstück unbelasteter Außenraum hergestellt wird.

Aus der städtebaulichen Eigenart des Entwurfs und der gewünschten baulichen Dichte der Bebauung ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155).

Der Erhalt und die Sanierung des stadtbildprägenden denkmalgeschützten Hochhauses bedeutet eine Beibehaltung der bestehenden Unterschreitung. Die aus der genehmigten Aufstockung um zwei Stockwerke (zuzüglich Dachaufbau) resultierende geringfügige weitere Unterschreitung der Abstandsflächen wird in diesem Zusammenhang als städtebaulich vertretbar bewertet und betrifft überwiegend angrenzende Dienstleistungsnutzungen. Die erforderliche Befreiung wurde bereits erteilt. Im westlichen Teil des Plangebiets werden durch den neuen Baukörper die Abstandsflächen im Bereich der Straßenverkehrsflächen überwie-

gend eingehalten, lediglich in Beziehung zum bestehenden Hochhaus tritt eine deutliche Unterschreitung auf. Ausschlaggebend hierfür ist die im Wettbewerb entwickelte städtebauliche Zielsetzung einer Nachverdichtung und Wiederherstellung der Raumkanten. Da das Baukonzept baukörperbezogene Baugrenzen mit ergänzenden Festsetzungen zur Höhe der Baukörper regelt, handelt es sich um vorrangige Festsetzungen gemäß § 6 Absatz 8 HBauO, so dass die Abstandsflächenregelungen in § 6 Absatz 1 Satz 1 und § 6 Absatz 5 HBauO nicht anzuwenden sind.

Da die geplanten Wohnungen in diesem Teil des Neubaus eine beidseitige Orientierung erhalten, ist nur eine geringfügige und vertretbare Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse zu erwarten. Die Unterschreitung wird als städtebaulich verträglich bewertet.

#### **4.3 Denkmalschutz**

Für das Gebäude Dammtorwall 15 / Valentinskamp 70 (ehemals sog. Unilever-Haus) sowie das gesamte Flurstück 2352 mit den Freibereichen und Außenanlagen sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 384) zu beachten. Eine entsprechende Eintragung wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

#### **4.4 Straßenverkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB bestandsgemäß festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungen sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden zusätzlichen Verkehr abzuwickeln. Das Plangebiet ist innerhalb des sog. Abminderungsgebiets belegen, weswegen die Herstellung von Stellplätzen ganz oder teilweise untersagt werden kann bzw. zu untersagen ist (vgl. § 48 Absatz 4 HBauO). Sämtliche Parkstände werden in Tiefgaragen angeordnet. Eine Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Parkstände ist innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsflächen nicht möglich, erscheint aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung aber auch nicht geboten.

Aufgrund des bestehenden Parkdrucks im Quartier soll für die benachbarten kulturellen Einrichtungen, wie z.B. die Oper und die Laeiszhalle, eine vertragliche Vereinbarung zur Nutzung von 100 Stellplätzen der Tiefgarage in den Abendstunden getroffen werden.

An der Südostecke des Plangebiets wird der Ausgang aus der unterirdischen Schnellbahnstation *Gänsemarkt*, der sich bislang im Bereich des privaten Baugrundstücks befand, als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um der öffentlichen Nutzung gerecht zu werden und die allgemeine Zugänglichkeit sicherzustellen.

Da entlang des Valentinskamps ein erheblicher Teil des Gebäudes einer ausschließlichen Wohnnutzung innerhalb des Kerngebiets vorbehalten ist, bestehen hier besondere Schutzansprüche, insbesondere hinsichtlich des Schutzes vor Straßenverkehrslärm.

Um die Wohnnutzung vor zusätzlichen Lärmbelastungen durch Zu- und Abfahrten sowie Anlieferverkehre zu schützen, werden in diesem Bereich Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Am Dammtorwall und der Caffamacherreihe befinden sich weniger schutzbedürftige Nutzungen, so dass dort Zufahrten angeordnet werden können.

#### **4.5 Gehrechte**

Um die gewünschte Durchlässigkeit für Fußgänger innerhalb des Plangebiets sicherzustellen und auch den Innenhof der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, werden innerhalb des Plangebiets Gehrechte (mit einer Breite von 3,50 m) gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt und eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zur Herstellung und Unterhaltung getroffen.

Durch die Festsetzung eines Durchgangs zur Straße Dragonerstell wird ein wichtiges Element aus dem städtebaulichen Wettbewerb, die Öffnung des Neubaus im Erdgeschoss und die Herstellung einer Wegebeziehung von der Laeiszhalle zum Innenhof und weiter in Richtung des Hochhauses mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m übernommen. Der weitere Weg durch den Innenhof wird als Gehrecht parallel zur Gebäudeflanke am Valentinskamp ausgewiesen. In Nord-Südrichtung ist ein zusätzliches Gehrecht zur Querung des Flurstücks zwischen Hochhaus und Neubau ausgewiesen, das in seinem Verlauf an die Höhenlage und Gestaltung der Freiflächen angepasst ist.

*Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 6).*

#### **4.6 Unterirdische Bahnanlagen**

Die entlang der Südgrenze verlaufende unterirdische Schnellbahntrasse der Linie U2 der Hamburger Hochbahn zwischen Schlump und Jungfernstieg wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Treppenausgang wird, wie unter Ziffer 4.4 beschrieben, als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

#### **4.7 Lärmschutz**

Die angefertigte Lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine hohe Vorbelastung durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen gegeben ist. Die nach dem Hamburger Leitfaden *Lärm in der Bauleitplanung* zu Grunde gelegten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) für Kerngebiete von Tags maximal 64 dB (A) und Nachts maximal 54 dB (A) werden an den Fassaden zum Valentinskamp und zum Dammtorwall sowohl tagsüber als auch nachts zum großen Teil überschritten, deshalb sind bauleitplanerische Festsetzungen zum Schutz vor diesen Lärmemissionen erforderlich.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets ist die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Lärmeinwirkungen an den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Fassadenseiten, wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden nicht möglich. Auch verkehrsplanerische Maßnahmen sind in der vorliegenden Situation nicht umsetzbar. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung verbleiben daher nur Maßnahmen des passiven Lärmschutzes (Grundrissorientierung, Schallschutzfenster).

Da die Blockrandbebauung einen lärmabgewandten Innenhof bildet, wird hier der maßgebliche Immissionsgrenzwert von 54 dB (A) für Kerngebiete nachts unterschritten. Diese Gebäudeseite ermöglicht eine uneingeschränkte Anordnung von Wohnnutzungen.

Im Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*Auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind durch Anordnung der Baukörper beziehungsweise durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen (vgl. § 2 Nummer 7).*

Für die Hotelnutzung und die Büroräume am Valentinskamp und am Dammtorwall ist ein hinreichender passiver Schallschutz entsprechend den Richtwerten der DIN 4109 vorzusehen.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 HBauO zu stellenden baurechtlichen Anforderungen nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Verwaltungsvorschriften gem. § 81 a Absatz 5 HBauO erlassenen technischen Baubestimmungen vom 29. Juni 2020 (Amtl. Anz. S. 853) maßgebend.

#### **4.8 Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollflächig versiegelt. Auch nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungskonzepts ist eine vollflächige Versiegelung des Plangebiets zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser kann bis zu einer Menge von 139 l/s jeweils zur Hälfte dem Mischwassersiel im Valentinskamp und im Dammtorwall zugeführt werden. Die genauen Anforderungen hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln.. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich.

#### **4.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon erfolgen durch den Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Plangebiet konnte auf Grundlage des bislang geltenden Planungsrechts vollflächig versiegelt und unterbaut werden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation folglich nicht.

Durch das geplante Vorhaben wird das im Landschaftsprogramm für den gesamten Innenstadtbereich ausgewiesene Verbesserungsgebot *Entwicklungsbereich Naturhaushalt* nicht erfüllt. Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde gutachterlich eine faunistische Potentialabschätzung vorgenommen mit dem Ergebnis, dass besonders oder streng geschützte oder seltene Arten nicht beeinträchtigt werden (vgl. Ziffer 4.9.3).

Die im städtebaulichen Wettbewerb entwickelte Konzeption sah vor, die bislang mit wertvollem Ziergrün gestaltete, aber wenig nutzbare Fläche in einen hochwertigen urbanen Raum mit neuen Wegeverbindungen, Außengastronomie, verschiedenen Baumgruppen und Spiel- und Aufenthaltsbereichen umzuwandeln. Diese städtebauliche Zielsetzung entspricht den Nutzungsansprüchen und der urbanen Lage des Plangebiets. Dieser Zielsetzung wird im Vergleich zur Darstellung im Landschaftsprogramm Vorrang eingeräumt.

##### **4.9.1 Baumschutz / Baumpflanzungen**

Durch ein anerkanntes Sachverständigenbüro wurde eine Untersuchung, Kartierung und umfassende Bewertung des Baumbestands auf den Flurstücken 2350 bis 2352 (ehemals 1696) vorgenommen. In diesem Gutachten werden insgesamt 42 auf dem Grundstück vorhandene Großbäume aufgeführt und hinsichtlich ihrer Erscheinung und Vitalität analysiert und eine Wertermittlung nach Koch vorgenommen. Das vorgefundene Artenspektrum aus Hainbuchen, Stieleichen, Götterbäumen, Vogelbeeren, einigen Ahornarten und weiteren Einzelbäumen wurde überwiegend im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen in den 1960er Jahren gepflanzt. Aufgrund der großflächigen Unterbauung des Grundstücks durch die Tiefgarage und weitere haustechnische Anlagen besitzen Teile dieses Baumbestands nur einge-

schränkte Wachstumsbedingungen. Im Westen in den Grenzbereichen zu den Straßen Dragonerstell, Valentinskamp und Dammtorwall befanden sich die mächtigsten Baumbestände. Diese Bäume waren nicht unterbaut und besaßen daher gute Wachstumsbedingungen. Die Kombination aus Rasenflächen und Baumbestand sowie der vorhandene Gehölzsaum stellte vor der Neubebauung einen hohen gestalterischen Wert dar, der sich deutlich vom umgebenden Stadtraum abhob. Ein Erhalt dieser Freianlagen war nicht möglich, da im Zuge der Sanierung des bestehenden Hochhauses sowie dem Neubau der Mantelbebauung sämtliche unterirdischen Haustechnikanlagen und letztlich auch die vorhandene zweigeschossige Tiefgarage durch eine drei- bis viergeschossige Unterbauung erneuert wurden. Aufgrund des Umfangs der Modernisierungsmaßnahme, des Platzbedarfs für die Baugrube und der Größe der vorhandenen technischen Geräte mussten während der Bauarbeiten nahezu alle vorhandenen Bäume entfernt werden.

Im Westen und somit im Bereich der wertvollsten Baumbestände setzt der Bebauungsplan einen neuen Baukörper fest. Auch diese Bäume können daher nicht erhalten werden. Um den resultierenden gestalterischen und auch ökologischen Verlust zumindest teilweise auszugleichen, wurde von einem Hamburger Landschaftsarchitekturbüro ein Gestaltungsvorschlag entwickelt, der neben Einzelementen insbesondere zwischen den beiden Gebäuden und im Nordosten des bestehenden Hochhauses die Anlage von Baumgruppen vorsieht. Die Umsetzung dieses Freianlagenkonzepts wird über eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13 a BauGB ist die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Da nahezu der gesamte Baumbestand (als Gruppen sind alle Bäume unabhängig von ihrer Größe geschützt) unter den Schutz der Hamburgischen Baumschutzverordnung fällt, sind entsprechende Genehmigungen erforderlich. Um eine Mindestbegrünung der Außenanlagen zu sichern und den Verlust des prägenden Baumbestands teilweise zu kompensieren, werden folgende Festsetzungen getroffen:

*Auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind mindestens fünf großkronige einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 8).*

*Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind mindestens zehn großkronige einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 9).*

Die vorhandenen Straßenbäume am Valentinskamp und am Dammtorwall werden durch die Maßnahme nicht tangiert und können insgesamt erhalten werden. Die geplanten neuen Straßenbäume am Dammtorwall befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und werden deshalb im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt.

#### 4.9.2 Begrünungsmaßnahmen

Um einen attraktiven, zeitgemäßen Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu erhalten und die für die Wohnnutzung erforderlichen Freizeit- und Kinderspielflächen an diesem urbanen Ort in angemessener Qualität zu schaffen, wurde ein Gestaltungsplan für die Freianlagen erstellt. Aus diesem Freiflächenplan werden die für die Anlage der Kinderspielflächen vorgesehenen, stadträumlich bedeutsamen Baumgruppen zwischen dem Hochhaus und dem Neubau und nordöstlich des bestehenden Hochhauses in den Bebauungsplan übernommen. Diese Festsetzung sorgt auch dafür, dass die Planfolgen für die Schutzgüter Luft, Klima,

Wasser sowie Tiere und Pflanzen minimiert werden. Hierdurch kann auch innerhalb des zentralen Innenstadtbereichs ein gewisser Anteil an ökologisch bedeutsamen Flächen auf Grundlage eines qualifizierten Freianlagenplans im Vergleich zur vorhandenen Situation gesichert werden. Die Umsetzung der Freianlagenplanung wird durch eine vertragliche Regelung gesichert.

#### **4.9.3 Artenschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 42 BNatSchG zu beachten. Hierzu wurde ein artenschutzfachliches Gutachten angefertigt. Hiernach können die geschützten ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Mit den Wallanlagen stehen in der Nähe Lebensräume für die betroffenen Arten zur Verfügung. Bauarbeiten sind jedoch so zu terminieren, dass sie nicht innerhalb der Verbotszeiten nach § 26 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) (15.03. bis 30.09.) und jedenfalls außerhalb der Brutzeiten vom 01. März bis 01. Juli liegen, um eine Tötung brütender Vögel und ihrer Jungen zu vermeiden. Für die Gehölzentnahme sind aus diesem Grund die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiträume einzuhalten.

### **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

### **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der bestehende Durchführungsplan D 412 vom 28. Oktober 1958 (HmbGVBl. S. 370) aufgehoben.

### **7 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 20.900 m<sup>2</sup> groß. Für öffentliche Straßen werden keine zusätzlichen Flächen benötigt. Damit der bisher auf privaten Flächen liegende Ausgang der Schnellbahnhaltestelle *Gänsemarkt* der Linie U2 zukünftig auf öffentlichen Flächen liegt, werden etwa 134 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkehrsflächen ausgewiesen, die in das Eigentum der Stadt Hamburg zu überführen sind.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten durch die Übernahme der vorgenannten Verkehrsfläche.