

B e g r ü n d u n g**zum Bebauungsplan St.Georg 38
vom 19. Januar 2001****1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 5/98 vom 18. November 1998 (Amtl. Anz. S. 3323) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. Mai 1999, 13. Dezember 1999 und 3. März 2000 (Amtl. Anz. 1999 S. 1409, 3595, 2000 S. 810) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Grundlage für den Bebauungsplan St.Georg 38 ist das Planungskonzept des 1.Preisträgers eines Anfang des Jahres 1998 ausgetragenen städtebaulichen Wettbewerbs.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohnungen, Büros sowie Ladennutzungen geschaffen werden. Das ehemalige Hochhaus des Polizeipräsidiums soll aus stadtgestalterischen Gründen dem Bestand entsprechend erhalten und in die vorgesehene Neubebauung integriert werden; diese Forderung war Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs.

3. Planerische Rahmenbedingungen**3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände****3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen und Grünflächen (den sog. Lohmühlen-Grünzug und eine geplante ostwestgerichtete Grünverbindung entlang der Straße Beim Strohause) dar. Weiterhin ist im südlichen Plangebiet eine Schnellbahntrasse gekennzeichnet.

3.1.2 ~~SBFAS~~ ~~V~~ **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet

a) im Landschaftsprogramm ¹⁹⁹⁷ ~~1997~~ ~~1997~~ ~~1997~~

die Milieus:

- Verdichteter Stadtraum,
- Parkanlage (im Osten des Plangebiets und nördlich parallel zur Straße Beim Strohause),

die milieübergreifende Funktion:

- Entwicklungsbereich Naturhaushalt,

sowie

b) im Artenschutzprogramm

die Biotopentwicklungsräume:

- Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a),
- Parkanlage (10a) - im Osten des Plangebiets und nördlich parallel zur Straße Beim Strohause -

dar.

3.1.3 **Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

Bestehendes Planungsrecht:

Bebauungsplan St. Georg 17 vom 7. Oktober 1975 (HmbGVBl. S. 178).

3.2 **Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

Dem Bebauungsplan liegt der 1. Preis eines 1998 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs zugrunde.

3.3 **Angaben zum Bestand**

Im westlichen Planbereich auf den Flurstücken 1321 und 1325 der Gemarkung St. Georg-Nord befindet sich ein Gebäudekomplex mit Büronutzung in vier- bis zehngeschossiger Bauweise.

Östlich angrenzend (Flurstücke 1420, 1463, 1511 und 1852) ist das zweiundzwanziggeschossige Hochhaus des ehemaligen Polizeipräsidiums der Freien und Hansestadt Hamburg mit einer zwei- bis viergeschossigen Mantelnutzung und drei Stellplatzanlagen vorhanden.

Weiterhin befinden sich im Osten auf Teilflächen der Flurstücke 1463 und 1511 zwei öffentliche Parkanlagen (Lohmühlen-Grünzug).

Im Süden des Plangebiets (Straße Am Strohhouse) verläuft der unterirdische Teilabschnitt der U-Bahnlinie nach Wandsbek. Hier befindet sich auch der nördliche Treppenausgang der U-Bahnstation Berliner Tor.

Innerhalb des Eckbereichs Berliner Tor/Beim Strohhouse befindet sich das Kuhmühlen-Stammziel (DN 3000). Südlich der Kolbergstraße verläuft ein Mischwassersiel (Ei-Profil 570/860). Weiterhin befinden sich im Plangebiet diverse Fernwärme- und Fernmeldeleitungen und im Bereich der Straßenverkehrsflächen Ferdinand-Beit-Straße, Kolbergstraße, Berliner Tor sowie auf dem Flurstück 1325 im Bereich der Ferdinand-Beit-Straße eine 110 kV-Kabeltrasse der Hamburgischen Electricitätswerke AG.

4. **Planinhalt und Abwägung**

4.1 **Kerngebiet**

Im westlichen Plangebiet wird unter Berücksichtigung des Bestands und der bisherigen Nutzung Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Geschosszahlen werden mit maximal vier-, fünf-, sechs-, neun- und zehn Vollgeschossen und einem eingeschossigen Bereich zum östlichen Nachbargrundstück festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Gebäudesubstanz.

Die im Bereich der Straßenverkehrsfläche Lindenplatz/Ecke Ferdinand-Beit-Straße vorhandene viergeschossige Arkade wird dem Bestand entsprechend mit einer lichten Höhe von mindestens 5 m über öffentlichem Grund festgesetzt.

Den im Plan getroffenen Festsetzungen für das östliche Plangebiet liegt das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 1998 zugrunde, das als Grundelement eine großzügige fußläufige Wegeverbindung in Verlängerung der Stiftstraße in Nord- / Südrichtung vorsieht und das Plangebiet zusammen mit dem westlichen Gebäudebestand in zwei Baufelder gliedert.

Der im westlichen Planbereich bestehende Blockrand wird durch eine acht- bis dreiundzwanziggeschossige neue Randbebauung geschlossen.

Im östlichen Plangebiet überragen das bestehende zweiundzwanziggeschossige Gebäude an der Straße Beim Strohhouse und ein neues dreiundzwanziggeschossiges Hochhaus den ein- und achtgeschossigen Gebäudesockel als aufgeständerter Blockrand. Die zwei neuen Hochhausscheiben gleicher Höhe sind schmaler als das bestehende Hochhaus und wachsen aus den Sockelrändern der beiden Baufelder heraus. Durch die gewählte Gebäudestellung dieser beiden neuen Hochhäuser wird das Bestandshochhaus, das aus stadtgestalterischen Gründen zu erhalten und in die Neuplanung zu integrieren ist, von Nordosten und Südwesten her in respektvollem Abstand gerahmt. Die neue Hochhausscheibe an der Südostecke des westlichen Baublocks setzt mit seiner Lage und Ausformung das vorhandene Hochhaus in Beziehung zu bestehenden Hochhäusern des städtischen Umfeldes. Dadurch entsteht ein zeitgemäßes Gebäudeensemble, das neue, fernwirkende Akzente in der Stadtsilhouette am Rande der Hamburger City setzt.

Entsprechend der Citylage in Anpassung an den angrenzenden Bestand, der bisherigen Nutzung und dem Ergebnis des vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs wird für die

zwei Baufelder Kerngebiet in geschlossener Bauweise in maximal acht- bis dreiundzwanzigeschossigen Bauweise mit einer überwiegenden Bautiefe von 15 m festgesetzt. Weiterhin werden zur Einrichtung von Ladenzonen zusätzliche Festsetzungen in Form von eingeschossigen Innenhofbereichen und dem östlichen Blockrand nach außen vorgelagerten 4 m bis maximal 9,5 m breiten eingeschossigen Bauzonen getroffen.

Im östlichen Plangebiet sollen in der Erdgeschosszone des ausgewiesenen Kerngebiets entlang der festgesetzten Wegebeziehung zwischen der Stiftstraße und der Straße Beim Strohhaus ebenfalls Ladennutzungen entstehen.

Da an der Straße Beim Strohhaus das vorhandene Hochhaus zu erhalten und in die Neubauplanung zu integrieren ist, wird im Plan für dieses Gebäude bestandsgemäß eine maximal zweiundzwanzigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzung einer für das gesamte östliche Kerngebiet geltenden Geschossfläche von maximal 92.500 m² ergibt sich aus der städtebaulich gewollten Anordnung und den Höhen der Baukörper und berücksichtigt das Ergebnis des vorgenannten städtebaulichen Wettbewerbs.

Bei den Festsetzungen im Kerngebiet handelt es sich um baukörperähnliche Festsetzungen, die im westlichen Bereich die städtebaulich zu erhaltenden Gebäudeanordnungen sichern sollen und im östlichen Neubaubereich auf einen ausgelobten städtebaulichen Entwurf abgestimmt sind und daher als zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 489, 492), zu betrachten sind. Mit diesen aus städtebaulichen Gründen notwendigen Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Die Grundflächenzahl für das gesamte Kerngebiet wird mit 1,0 festgesetzt. Dies entspricht der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung. Diese Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um insbesondere im Blockinnenbereich entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für erdgeschossige Ladennutzungen sowie ausreichende Flächen für die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen in einer Tiefgarage zu sichern. Dieses entspricht im westlichen Plangebiet dem Bestand und im östlichen Neubaubereich den Vorgaben des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs.

Auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche des Kerngebiets wird eine Geschossfläche von mindestens 5.900 m² für Wohnnutzung festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 4). Im Bereich der Ferdinand-Beit-Straße / Verlängerung Stiftstraße wird eine abgegrenzte Kerngebietsfläche, die bis auf die Erdgeschosszone dem Wohnen vorbehalten ist, vorgeschrieben. Diese Festsetzung, die sich an den benachbarten Wohnbereich der außerhalb des Plangebiets liegenden Stiftstraße angliedert, trägt zur Erweiterung des bestehenden Wohnungsangebots und zur Verbesserung der Wohnsituation im Stadtteil St. Georg bei. Die im Plan für Wohnen festgesetzte Geschossfläche von mindestens 5.900 m² entspricht den Vorgaben des vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs.

Im Eckbereich der Ferdinand-Beit-Straße / Verlängerung Stiftstraße ist eine Schrägstellung der Gebäudeecke des hier geplanten Wohnblocks vorgesehen. Diese Schrägstellung orien-

tiert sich an der Gebäudeflucht der auf der Westseite der Stiftstraße (außerhalb des Plangebiets) vorhandenen Wohnbebauung. Damit wird ein Bezug zu dieser Bebauung hergestellt.

In den Erdgeschossbereichen der östlichen Kerngebietsflächen auf den Flurstücken 1420, 1463, 1511 und 1852 sind Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Nummern 2 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), bis zu einer Gesamtgeschossfläche von maximal 4.500 m² zulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

In den Erdgeschossbereichen der westlichen Kerngebietsflächen auf den Flurstücken 1321 und 1325 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtgeschossfläche von maximal 1.200 m² zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Der Standort Berliner Tor übernimmt gemäß Flächennutzungsplan die Funktion eines Dienstleistungszentrums, stellt aber kein Versorgungszentrum gemäß dem Hamburger Zentrensystem dar. Gleichwohl handelt es sich um einen Standort in stadträumlich zentraler Lage mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung. Die geplante hohe Anzahl und Dichte von Arbeitstätten, die direkte Nachbarschaft der Fachhochschule und der Halte- und Umsteigepunkt Berliner Tor sorgen hier tagsüber für eine hohe Besucherfrequenz.

Vor diesem Hintergrund wird eine begrenzte Erweiterung des Einzelhandelsangebots - südlich der Straße Beim Strohhaus befindet sich bereits ein SB-Warenhaus - in diesem Bereich als adäquat und verträglich mit dem Zentrensystem angesehen.

Im östlichen Kerngebiet, auf der Fläche des ehemaligen Polizeidienstgebäudes, liegen seitens des Investors konkrete Planungen zur Einzelhandelsnutzung vor. Es handelt sich dabei um einen Verbrauchermarkt mit ca. 3.600 m² Geschossfläche (GF) und ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsflächen. Die zukünftige Einzelhandelsnutzung soll auf diesen Flurstücken eine Fläche von maximal 4.500 m² GF umfassen.

Das westliche Kerngebiet stellt die intakte Gebäudesubstanz eines Elektrokonzerns bestandsgemäß dar. Für zukünftige Entwicklungen wird auch auf diesem Grundstück eine Option für eine derzeit nicht vorhandene Einzelhandelsnutzung eröffnet, die aber unter der Vermutungsschwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung von 1.200 m² liegen soll, um mögliche nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Zentren zu vermeiden.

Über eine erdgeschossige Einzelhandelsnutzung entlang der Ferdinand-Beit-Straße könnte eine städtebaulich wünschenswerte Verbindung zwischen den vorhandenen Nahversorgungsangeboten in der Lindenstraße / Böckmannstraße und dem zukünftigen Angebot am Berliner Tor hergestellt werden, die das vorhandene Nahversorgungsangebot des Wohnquartiers Böckmannstraße stabilisiert und ergänzt.

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Die Festsetzung soll Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Nachtlokale, Tanzbars, Varietes, Diskotheken, Spielhallen, Sexkinos usw.) ausschließen, um die planerische Zielsetzung einer Büro- und erdgeschossigen Ladennutzung in dieser exponierten Lage zur Innenstadt realisieren zu können.

Es bedarf gerade in der Nähe des Hauptbahnhofs und der damit attraktiven Lage für Vergnügungsstätten besonderer planerischer Vorkehrungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung von wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen. Im Stadtteil St.Georg besteht bereits ein - bezogen auf die Vielfalt wie auch auf die Anzahl - extremes Angebot an speziellen Vergnügungsstätten, so dass die begründete Annahme besteht, dass durch diese Betriebe langfristig die für eine wohnungsnaher Gebietsversorgung wichtigen Einrichtungen verdrängt werden. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist auch deshalb geboten, um die auf der Grundlage des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs getroffene Zielsetzung von Kerngebietsausweisung mit einem Mindestanteil für Wohnungen sowie für Büro- und Ladennutzung nicht zu gefährden. Darüber hinaus soll dieser Ausschluss dem Schutz der Bevölkerung des unmittelbar nördlich angrenzenden bestehenden Wohngebiets (Lindenstraße, Ferdinand-Beit-Straße, Stiftstraße) und den zukünftigen Bewohnern des im Plan neu vorgesehenen Wohnbereichs dienen. Eine Beeinträchtigung des bestehenden und des neu geplanten Wohnumfeldes durch Vergnügungsstätten aller Art soll hierdurch vermieden werden.

Im Zusammenhang mit der Neubebauung ist angedacht, den westlichen U-Bahnzugang Berliner Tor an der Straße Beim Strohhause im Übergangsbereich zwischen den Kerngebiets- und den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Fußwegbereich) attraktiver zu gestalten, z.B. durch Überdachung und/oder Kiosknutzung.

4.2 **Straßenverkehrsflächen / Stellplätze**

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßenverkehrsflächen Ferdinand-Beit-Straße, Kolbergstraße, Berliner Tor, Beim Strohhause, Lindenstraße und Lindenplatz erschlossen.

Die Planung des Investors sieht ca. 1.200 Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage vor. Eine hierzu durchgeführte Verkehrsuntersuchung schlägt u.a. zwei Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage in den Straßen Berliner Tor (Lohmühlen Grünzug) und Beim Strohhause vor. Im weiteren Planungsprozess stellte sich aber heraus, dass aus verkehrstechnischer Sicht nur eine Erschließung vom Berliner Tor unter Inanspruchnahme des Lohmühlen-Grünzugs erfolgen kann. Dafür wurden die Festsetzungen Fahrrecht, Rampe und unterirdische Garagenzufahrt getroffen.

Das bestehende Straßennetz ist auch unter Berücksichtigung des zunehmenden Verkehrs ausreichend ausgelegt; es werden nur geringfügige Umbauarbeiten erforderlich. Weiterhin werden aufgrund des neu entstehenden Zu- und Abfahrverkehrs Anpassungen an die in diesem Bereich vorhandenen Signalanlagen notwendig.

Im vorgesehenen Wohnbereich im nordwestlichen Plangebiet an der Ferdinand-Beit-Straße ist eine Schrägstellung der Gebäudeecke vorgesehen. Um die Schrägstellung dieser Gebäudecke zu ermöglichen, muss ein geringer Teil (ca. 10 m²) der bisherigen Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen werden. Zum Ausgleich für diese Flächenbeanspruchung ist in diesem Bereich ein Grundstückstausch zwischen privaten und öffentlichen Flächen vorgesehen, so dass die Gesamtflächenbilanz der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unverändert bleibt.

4.3 **Lärmschutz**

Entlang der Straße Beim Strohhouse sind im Kerngebiet durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Das hohe Verkehrsaufkommen im Bereich der Straße Beim Strohhouse mit der Funktion als Hauptverkehrsstraße erfordert Lärmschutzmaßnahmen für die dort lebende und arbeitende Bevölkerung, da eine Verlegung der Straßen aus verkehrstechnischen Gründen nicht in Betracht kommt. 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 verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst. Durch die im Plan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen "Schallschutz" vom 10. Januar 1991, geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991 S. 281, 1993 S. 2121) maßgebend.

4.4 **Entwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann schadlos und sicher über die vorhandenen Siele abgeleitet werden. Aus Kapazitätsgründen ist jedoch das Einleiten von Dach- und Hofflächenwasser in die Siele der Straße Beim Strohhouse zu vermeiden und statt dessen nach Möglichkeit in die anderen Mischwassersiele einzuleiten.

4.5 **Geh- und Fahr- und Leitungsrechte / vorhandene Leitungen**

Im Kerngebiet werden zwei in Nordsüdrichtung verlaufende öffentliche, 5 m breite Gehrechte festgesetzt. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Geh- und Radwege anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 6). Das im mittleren Bereich des Kerngebiets in Verlängerung der Stiftstraße vorgesehene Gehrecht sichert die für Bevölkerung der nördlich gelegenen Wohngebiete wichtige Wegeverbindung zu Fuß und per Fahrrad zu den Einkaufsbereichen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln am Berliner Tor.

Das im östlichen Bereich des Kerngebiets entlang der öffentlichen Parkanlage festgesetzte Gehrecht ist vorgesehen als südliche Wegeverlängerung des nördlich angrenzenden Lohmühlen-Grünzugs und soll den Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig soll dieser Weg dem neu entstehenden Gebäude als Teilstück der notwendigen Feuerwehrumfahrt dienen. Durch die Bündelung verschiedener Nutzungen soll die angrenzende Grünanlage, die bereits von der Rampe zur Tiefgarage betroffen ist, vor weiteren Versiegelungsmaßnahmen geschützt werden.

Innerhalb der festgesetzten Parkanlage wird zur Anbindung der Tiefgarage des Neubauprojekts von der Straße Berliner Tor her ein 7,5 m breites Fahrrecht mit einem unter der Grünanlage verlaufenden Zufahrtsbereich festgesetzt. Das festgesetzte Fahrrecht mit unterirdischer Zufahrtsrampe zur Tiefgarage umfasst die Befugnis, für den Anschluss der Flurstücke 1420, 1463, 1511 und 1852 der Gemarkung St.Georg-Nord des Kerngebiets an die Straße Berliner Tor eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 7). Die Festsetzung dieser privaten Tiefgaragenzufahrt (Zufahrtsrampe) innerhalb des öffentlichen Grünzugs ist erforderlich, da nach eingehender Überprüfung der Grundstückssituation im Bereich des Neubauprojekts keine praktikablere Lösung für eine andere Haupteinfahrt zur Tiefgarage gefunden werden konnte. Eine Anordnung der Tiefgaragenzufahrt an anderer Stelle erweist sich schon aufgrund der Lage des Plangebiets als sehr schwierig, da u.a. eine Zufahrt von der Straße Beim Strohhause wegen der dort unterirdisch verlaufenden Schnellbahntrasse und wegen des hohen Verkehrsaufkommens in dieser Straße nicht in Frage kommt. Die Möglichkeit einer Verlegung der Zufahrt nach Norden in die Kolbergstraße oder die Ferdinand-Beit-Straße ist ebenfalls nicht realisierbar, da eine Einleitung von zusätzlichem Verkehr in die dort vorhandenen Wohnstraßen zu unhaltbaren Immissionsbelastungen und Gefahren zu Lasten der Bevölkerung führen würde.

Die Ausgestaltung der Erschließung ist im Einvernehmen mit der Freien und Hansestadt Hamburg vorzunehmen. Sie wird durch einen öffentlichrechtlichen Vertrag geregelt.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Die Festsetzung eines 6 m breiten öffentlichen Leitungsrechts südlich der Kolbergstraße ist erforderlich, um hier die auf Privatgrund befindliche Leitungstrasse eines bestehenden Mischwassersiels (Ei-Profil 570/860) zu sichern. Das Leitungsrecht dient dem nördlich gelegenen Schulbereich für notwendige Hausleitungsanschlüsse und soll die öffentliche Anfahrbarkeit durch Sielbaufahrzeuge und die Unterhaltung dieser Sieltrasse gewährleisten.

Innerhalb der Parkanlage befinden sich nordwestlich der Straßen Berliner Tor / Beim Strohhause (Flurstück 1463) ein Mischwassersiel (DN 250) der Hamburger Stadtentwässerung und zwei Fernmeldeleitungen, sowie im übrigen Plangebiet weitere Fernmelde- und Elektrizitätsleitungen. Die Leitungen sind entsprechend als vorhandene unterirdische Leitungen gekennzeichnet.

4.6 Grünflächen

Entsprechend dem Bestand und den Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm wird im östlichen Plangebiet entlang der Straße Berliner Tor eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Die Festsetzung dieser Grünfläche stellt die südliche Verlängerung des im nördlichen Bereich vorhandenen, historisch geprägten sog. Lohmühlen-Grünzugs (ein Teilstück des übergeordneten Grünzugs Alster - Elbe) dar. Der Lohmühlen-Grünzug ist für die Grünbelange dieses Stadtteils und für die Stadt Hamburg von großer Bedeutung.

Im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm ist außerdem entlang der Straße Beim Strohhause eine ostwestgerichtete Grünverbindung dargestellt. Diese stellt einen wichtigen Teilbereich der vorgesehenen Grünverbindung zwischen der Horner Geest und den Flächen zwischen Adenauerallee und Kurt-

Schumacher-Allee bis zum ZOB-Bereich dar. Im Plangebiet konnte keine Festsetzung zugunsten eines Grünzugs getroffen werden, da der öffentliche Raum im Bereich der Straße Beim Strohhause aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Möglichkeiten für planungsrechtliche Grünfestsetzungen hergibt. Auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen im Kerngebiet werden keine Möglichkeiten für die Festsetzung eines straßenbegleitenden öffentlichen Grünzugs gesehen, da sich hier diverse Gebäude, Tiefgaragen, die U-Bahntrasse, U-Bahnausgänge und Stellplatzanlagen befinden, die auch in der Neuplanung vorgesehen sind.

4.7 **Begrünungsmaßnahmen**

Für das Plangebiet besteht in stadtklimatischer und ökologischer Hinsicht ein erheblicher Aufwertungsbedarf im Sinne einer stärkeren Durchgrünung. Zudem verpflichten Landschafts- und Artenschutzprogramm mit der Darstellung "Entwicklungsbereich Naturhaus-halt" und der Grönderstellung nördlich parallel der Straße Beim Strohhause zu einer Verbesserung der Grünfunktionen.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Für Bäume auf Tiefgaragen und Kellergeschossen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus auf einer Fläche von 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 9). Die für die Stellplätze vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen wichtig. Hiermit sollen die Stellplatzanlagen gegliedert und durch Schattenwurf und Verdunstung die Aufheizung der befestigten Flächen gemindert werden. Die Bäume filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft und verringern so die negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs. Um die positive Wirkung der gepflanzten Bäume als Lebensraum und für die Struktur des Ortsbildes schneller zu erreichen, ist ein Mindest-Stammumfang von 16 cm festgelegt.

Zur Gewährleistung guter Lebensbedingungen für Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu schaffen, die eine ausreichende Nährstoff-, Luft- und Wasserzufuhr des Wurzelraumes sichert und Voraussetzung für eine langfristige Gesundheit der Bäume ist.

Die Festsetzung einer Mindestschichtstärke über Tiefgaragen und Kellergeschossen soll gewährleisten, dass den Pflanzen ausreichend Bodenraum für die Wurzelentwicklung zur Verfügung steht. Das Bodenvolumen ist entscheidend für die Fähigkeit, Wasser zu speichern und somit die Pflanzen auch über kürzere Trockenphasen mit Wasser und Nährstoffen zu versorgen. Das Bodenvolumen ist außerdem die Voraussetzung für eine sichere Verankerung durch die Wurzeln und somit für die Standsicherheit von Bäumen.

Die Flachdächer ein- bis achtgeschossiger Gebäude sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche von mehr als 250 m² mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind transparente Dächer und die Dächer von eingeschossigen Baukörpern unterhalb aufgeständerter Sockelgeschosse im östlichen Gebäudeblock (vgl. § 2 Nummer 10). Durch Dachbegrünung werden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen, die unter anderem Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen bieten sowie der Minderung von Temperaturextrema, der

Schaffung belebter Bodenzonen und der Verzögerung des Abflusses der anfallenden Niederschläge dienen.

Aus gestalterischen Gründen wird die Begrünung auf Dächern ein- bis achtgeschossiger Gebäude beschränkt, da diese von den höheren Gebäuden des Bebauungsplangebiets einsehbar sind. Kleinere Dachflächen von 250 m² und weniger werden ausgenommen, damit kleinere Vordächer nicht begrünt werden müssen. Transparente Dächer werden ausgenommen, um bestimmte gestalterische Zielsetzungen zu ermöglichen, die von Raumbelichtungen durch die Dächer ausgehen. Dächer unter aufgeständerten Gebäuden werden ausgenommen, da hier Dachbegrünungen nicht gedeihen würden (mangelnde Belichtung und Wasserzufuhr).

4.8 **Bahnanlagen**

Die im südlichen Teil des Plangebiets im Bereich der Straße Beim Strohhouse verlaufende unterirdische Schnellbahntrasse mit dem nördlichen Treppenausgang der U-Bahnstation Berliner Tor werden dem Bestand entsprechend nachrichtlich als unterirdische Bahnanlage übernommen.

4.9 **Altlasten**

Die Überprüfung des Plangebiets hat ergeben, dass hier kein Hinweis auf nicht beseitigte Bombenblindgänger, vergrabene Munition und Kampfstoffe vorhanden ist. Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig. Eine Auswertung von alliierten Luftbildern aus dem 2. Weltkrieg hat weiterhin ergeben, dass es sich bei den Flächen des Neubaugebiets um ehemalige Trümmergrundstücke handelt. Das heißt, dass die damalige Bebauung bei Kriegsende zerstört war.

Für das Plangebiet gilt allgemein, dass der Erdaushub sorgfältig zu beobachten ist und bei Auftreten von unbekanntem Eisenteilen oder erkennbaren Munitionsteilen die Bauarbeiten sofort einzustellen sind und die zuständige Behörde für Inneres - Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen ist.

5. **Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

5.1 **Bestand**

Das Bebauungsplangebiet ist zu etwa 95 vom Hundert versiegelt. Westlich entlang der Straße Berliner Tor befinden sich, von einem parallel verlaufenden Gehweg getrennt, zwei Grünstreifen von je etwa 90 m Länge. Der 5 m breite Grünstreifen unmittelbar an der Straße ist mit 18 Amerikanischen Roteichen (Stammdurchmesser 10 cm bis 40 cm) bepflanzt. Der 6 m breite Streifen westlich davon besteht aus einer gemischten Gehölzpflanzung und 6 Bäumen. Weitere Bäume stehen auf dem Mittelstreifen der Straße Beim Strohhouse und an der Lindenstraße. Unmittelbar östlich des Polizeihochhauses stehen drei mehrstämmige Zuckerahorne und südlich des Hochhauses verteilt etwa zehn kleinere Bäume. Das Landschaftsbild ist durch das ehemalige Polizeihochhaus geprägt.

5.2 **Bestehendes Planungsrecht**

Der geltende Bebauungsplan St.Georg 17 weist westlich der Straße Berliner Tor eine zweigeteilte öffentliche Parkanlage mit einer Fläche von etwa 3.000 m² aus. Von dieser sind jedoch lediglich etwa 1.400 m² hergestellt. Die übrigen ca. 1.600 m² wurden als Stellplatzanlage für das ehemalige Polizeidienstgebäude genutzt.

5.3 **Neues Planungsrecht**

Der Bebauungsplan weist westlich der Straße Berliner Tor eine durchgehende öffentliche Parkanlage mit einer Fläche von etwa 4.050 m² aus. Innerhalb dieser Grünanlage ist ein 7,5 m breites Fahrrecht (eine Rampe mit einem unterirdischen Zufahrtsbereich) als Anschluss für eine Tiefgarage angeordnet. Es werden die Voraussetzungen für weitere Hochhäuser geschaffen. Für die Bauflächen werden Gebote zur Begrünung festgesetzt, um die ökologische Situation des Gebiets zumindest etwas zu verbessern und damit auch den o.g. Darstellungen von Landschafts- und Artenschutzprogramm entgegenzukommen.

5.4 **Bilanz**

Gegenüber dem realen Bestand wie dem bisherigen Planrecht lässt der Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu. Es wird mit dem Bebauungsplan sogar die Voraussetzung für eine geringfügige Stärkung der Naturhaushaltsfunktionen geschaffen, da neu etwa 1.050 m² zusätzliche Parkanlage ausgewiesen und verschiedene Begrünungsmaßnahmen für die Bauflächen vorgeschrieben werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in der ausgewiesenen Parkanlage Zufahrten für eine Tiefgarage und für offene Stellplätze sowie die teilweise Unterbauung der Parkanlage durch Teile der Tiefgarage selbst vorgesehen sind, da die Flächeninanspruchnahme durch diese Anlagen unter 1.050 m² liegen wird.

Der Anteil der überbaubaren Flächen innerhalb der Bauflächen bleibt etwa gleich. Das vorhandene Grün kann mit dem Bebauungsplan überwiegend erhalten und in neue Konzeptionen integriert werden. Die Bäume im Bereich der Kerngebiete werden angesichts der zu erwartenden Baumaßnahmen jedoch voraussichtlich nicht zu erhalten sein.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird die Voraussetzung für eine wesentliche Neugestaltung durch weitere Hochhäuser geschaffen. Mit dem neuen Gehrecht in südlicher Verlängerung der Stiftstraße durch das Kerngebiet zur Straße Beim Strohhouse wird die fußläufige Erschließung des Gebiets verbessert; sie ist insofern ein Beitrag zur Erlebbarkeit des Ortes.

6. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

7. **Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan St.Georg 17 vom 7. Oktober 1975 (HmbGVBl. S. 178) aufgehoben.

8. **Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 48.800 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 15.100 m² (davon neu etwa 10 m²) und für Parkanlagen etwa 4.050 m² (davon neu etwa 2.600 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Herrichtung der Leitungs- und Gehrechte sowie der Parkanlage.