

Begründung zum Bebauungsplan St. Pauli 26

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlage und Verfahrensablauf	S. 2
2.	Anlass und Ziele der Planung	S. 2
3	Planerische Rahmenbedingungen	S. 3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	S. 3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	S. 3
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	S. 3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	S. 3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	S. 3
3.2.2	Umweltprüfung.....	S. 3
3.2.3	Denkmalschutz / Archäologische Vorbehaltsfläche	S. 3
3.2.4	Altlasten/Kampfmittelverdachtsflächen.....	S. 4
3.2.5	Baumschutz.....	S. 4
3.2.6	Arten- und Biotopschutz.....	S. 4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	S. 5
3.3.1	Programmplanung.....	S. 5
3.3.2	Wettbewerbsverfahren.....	S. 5
3.3.3	Sanierungsgebiet Wohlwillstraße.....	S. 5
3.3.4	Lärmtechnische Untersuchung.....	S. 5
3.3.5	Luftschadstoff-Untersuchung.....	S. 5
3.3.6	Verschattungsstudie.....	S. 5
3.3.7	Baumgutachten.....	S. 6
3.4	Angaben zum Bestand	S. 6
3.4.1	Lage und Umgebung.....	S. 6
3.4.2	Gebäudebestand.....	S. 6
3.4.3	Freiraum.....	S. 7
3.4.4	Angrenzende Straßen.....	S. 7
4.	Planinhalt und Abwägung	S. 8
4.1	Reines Wohngebiet	S. 8
4.2	Allgemeines Wohngebiet	S. 8
4.3	Besonderes Wohngebiet	S. 9
4.4	Kerngebiet	S. 10
4.5	Maß der baulichen Nutzung	S. 12
4.6	Straßenverkehrsflächen/ruhender Verkehr	S. 19
4.7	Gehrecht	S. 21
4.8	Denkmalschutz	S. 22
4.9	Erhaltungsbereiche	S. 23
4.10	Immissionsschutz	S. 26
4.10.1	Lärm.....	S. 26
4.10.2	Luftschadstoffe.....	S. 31
4.11	Oberflächenentwässerung	S. 33
4.12	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	S. 33
4.12.1	Baum- und Landschaftsschutz.....	S. 33
4.12.2	Begrünungsmaßnahmen/Freiräume.....	S. 34
4.12.3	Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts.....	S. 35
4.13	Bodendenkmalpflege	S. 36
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung	S. 36
6.	Aufhebung bestehender Pläne	S. 36
7.	Flächen- und Kostenangaben	S. 36
7.1	Flächenangaben	S. 36
7.2	Kostenangaben	S. 36

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 07/10 vom 22.10.2010 (Amtl. Anz. S. 2080) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. April 2010 und 29. Oktober 2010 (Amtl. Anz., S. 742 und S. 2081) stattgefunden.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), anzuwenden. Gemäß der Überleitungsvorschrift nach § 25d BauNVO in der neuesten Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) wird geregelt, welche BauNVO auf Bauleitpläne anzuwenden ist, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der geänderten BauNVO im Verfahren befanden: Demnach gilt nach BauNVO 1990 mit den Änderungen vom 11. Juni 2013: „Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden.“ Hierbei ist der Beginn der ersten öffentlichen Auslegung entscheidend. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs hat vom 08. November 2010 bis einschließlich 08. Dezember 2010 stattgefunden, damit ist die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479) auf den Bebauungsplan anzuwenden.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Anlass und Ziele der Planung

Erste Planungen im Bereich des heutigen Plangebiets waren bereits in den Jahren 1985/1986 angelaufen, um Flächen für eine Schulerweiterung zu sichern. Diese Absichten wurden jedoch bald wieder aufgegeben.

Ende der 1990er Jahre wurden neue Planungen aufgenommen und es erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets St Pauli S5 „Wohlwillstraße“. In der Folge wurde am 18.11.1997 der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplangebiet zwischen Kleiner Freiheit, Paul-Roosen-Straße bzw. Clemens-Schultz-Straße, Detlev-Bremer-Straße und Simon-von-Utrecht-Straße gefasst. Ziel des Bebauungsplanverfahrens sollte die Schaffung rechtlicher Voraussetzungen zur Umsetzung der Sanierungsziele und -inhalte des Erneuerungskonzeptes „Wohlwillstraße“ sein. Insbesondere sollten hierbei Wohnnutzungen mit großzügigen Freiflächenanteilen ergänzt bzw. erhalten werden. Ein weiteres Ziel war die Verhinderung der Ausdehnung des Rotlichtmilieus.

Großflächige Wohnprojekte konnten jedoch im weiteren Verfahren des Erneuerungskonzeptes auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts realisiert werden und auch die Ausdehnung des Rotlichtmilieus schritt nicht weiter voran. Lediglich der Bereich der Pestalozzi-Schule bedarf heute noch einer planungsrechtlichen Neuordnung. Der o.g. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan St. Pauli 26 war daher zu ändern, da das Bebauungsplanverfahren nun lediglich den Baublock zwischen Großer und Kleiner Freiheit beinhaltet.

Nach der im Januar 2005 von der damaligen Behörde für Bildung und Sport beschlossenen Schließung der Pestalozzi-Schule in St. Pauli wurde im Juni 2007 durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bezirk Hamburg-Mitte, ein beschränkter einstufiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Hier soll nun das „Pestalozzi-Quartier“ entstehen, in dem Wohnnutzungen und Flächen für wohnverträgliches Gewerbe entwickelt werden sollen. Gegenstand des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs war auch die landschaftsplanerische und denkmalgerechte Überplanung des Baublocks, wobei schlüssige und verbindliche Festlegungen im Hinblick auf die hochbaulichen, landschaftsplanerischen und verkehrlichen Aspekte zu finden waren.

Mit der Reaktivierung des Plangebiets vorwiegend als Wohnquartier soll insbesondere der Anteil der Wohnbevölkerung im Stadtteil erhöht und die Wohnnutzung hier weiter etabliert werden. Zur Stabilisierung des Quartiers eignen sich vor allem auch Baugemeinschaften. Neben der Bereitstellung von Flächen für familienorientiertes Wohnen (d.h. 50 % der Wohneinheiten mit drei oder mehr Zimmern) vorwiegend in Mietwohnungen (auch hier in Form von Baugemeinschaften möglich) soll sich am Südrand des Blocks auch wohnverträgliches Gewerbe ansiedeln, das gleichzeitig die vorgesehenen Wohnnutzungen vor dem Verkehrslärm der Simon-von-Utrecht-Straße abschirmen soll. Eine qualitativ hochwertige Freiraumplanung mit verschiedenen, vielfältig nutzbaren Quartiersplätzen unter Einbindung bestehender ortsbildprägender Bäume ist wesentlicher Bestandteil des Nutzungskonzepts.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Simon-von-Utrecht-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und die milieuübergreifende Funktion „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ dar. Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünteil“ (13a) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt im Wesentlichen der Teilbebauungsplan 165 vom 9. August 1955 (HmbGVBl. S. 275). Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als Fläche für besondere Zwecke (Schule) ausgewiesen. Im Bereich der nördlichen Blockrandbebauung sind neue Straßenflächen vorgesehen.

Der Teilbebauungsplan 160 vom 26. Januar 1960 (HmbGVBl. S. 87) setzt am Südrand des Plangebiets neue Straßenverkehrsflächen fest. Südlich anschließend im Bereich der heutigen Simon-von-Utrecht-Straße sind im Durchführungsplan 164 vom 19. Mai 1961 (HmbGVBl. S. 167) weitere Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

3.2.2 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt, da die zulässigen Grundflächen von 20.000 m² gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 deutlich unterschritten werden. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.2.3 Denkmalschutz / Archäologische Vorbehaltsfläche

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude-Ensembles:

Mennonitenhäuser (beide 1989 in die Denkmalliste eingetragen):

- Große Freiheit 73, etwa 1850 als Gemeindehaus/Schule der Mennoniten-Kirche errichtet und 1913 umgebaut (ID-Nummer 12948 der Denkmalliste mit Stand 01.09.2016),
- Gebäude Gr. Freiheit 75 aus dem Jahr 1772 (Pfarrhaus), (ID-Nummer 12949).

Schul- und Wohnbauten aus dem frühen 19. Jahrhundert:

- Kleine Freiheit 68: ehem. Pestalozzi-Schule, Schulanlage, errichtet zwischen 1927 und 1928 nach Plänen von Gustav Oelsner, eingetragen am 4. August 2009 (ID-Nr. 13284),
- Gebäude Große Freiheit 65, errichtet 1907 als Schulbau, eingetragen am 4. August 2009 (ID-Nr. 12946),
- Wohnblock Kleine Freiheit 60-64 ebenfalls von Oelsner, errichtet um 1929 (Wiederaufbau 1951), eingetragen am 8. März 2010 (ID-Nr. 13283).

Westlich des Gebäudes Große Freiheit 73 befinden sich Fundamente bzw. Fundamentreste eines Kirchengebäudes. Da hier also mit Bodenfunden zu rechnen ist, wird der Bereich des alten Kirchenstandortes als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet (s. Ziffer 4.13).

3.2.4 Altlasten / Kampfmittelverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine altlastverdächtigen Flächen. Allerdings kann nach heutigem Kenntnisstand das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2.5 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).

3.2.6 Arten- und Biotopschutz

Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 14 HmbBNatSchAG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gesonderte Untersuchungen zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG wurden nicht beauftragt. Im Rahmen der Haussperlingskartierung im Stadtteil St. Pauli wurden in diesem Bereich keine Vorkommen des Haussperlings festgestellt. Im Süden des Plangebiets wurde lediglich die Mönchsgrasmücke nachgewiesen. Bei den vorhandenen Grünstrukturen aus relativ kleinen ruderalisierenden Garten- und Sportflächen sowie aus Einzelbäumen in einem hoch verdichteten innerstädtischen Quartier ist davon auszugehen, dass hier ausschließlich allgemein häufige und verbreitete Vogelarten vorkommen (neben Mönchsgrasmücke z.B. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Schwanzmeise, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Zaunkönig oder Zilpzalp). Diese allgemein häufigen Arten brüten sämtlich verbreitet auch in den umgebenden Gärten und Grünanlagen der Stadt. Vorhandene Brutreviere können zwar ganz oder teilweise betroffen sein, aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit verbleiben diese Arten jedoch im Gebiet, da sie lokale Habitatverluste durch kleinräumige Umsiedlungen kompensieren können. Die ökologische Funktion der von den Eingriffen oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Auf Grund der sogenannten „Privilegierung“ nach § 44 Absatz 5 BNatSchG werden somit keine Verstöße gegen § 44 Absatz 1 Nummer 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu erwarten und somit auch keine Ausnahmegenehmigungen durch die zuständige Behörde erforderlich sein.

Verstöße gegen § 44 Absatz 1 Nummern 1 (Tötung) und 2 (zeitlicher Schutz) können ausgeschlossen werden, indem die Bauzeiten so gewählt werden, dass Tötungen und relevante Störungen ausgeschlossen sind. Die Arbeiten müssen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Ohnehin ist aber nach § 39 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG aus allgemeinen Artenschutzgründen das Fällen oder Roden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

Auch hinsichtlich anderer Artengruppen sind keine Verbotstatbestände zu erwarten, die die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes in Frage stellen könnten.

Für Fledermäuse ist die Struktur der zu fallenden Bäume nicht als Wochenstube oder Winterquartier geeignet. Die ältesten und strukturreichsten Bäume im Plangebiet, die Rosskastanien im Norden des Schulgeländes und auf dem privaten Flurstück 1237 an der Großen Freiheit werden erhalten. Ein Abriss von Gebäuden, die diese Funktionen enthalten könnten, ist nicht vorgesehen. Das Plangebiet ist für Fledermäuse allenfalls ein Jagdrevier. Auch diese Funktion wird nicht verloren gehen.

Im Falle von Gebäudesanierungen wird zu prüfen sein, ob Fledermausquartiere oder gebäudebrütende Vögel vorhanden sind. Ggf. werden Ausnahmen zu beantragen und Auflagen einzuhalten sein.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Programmplanung

Der Programmplan-Entwurf St. Pauli aus dem Jahr 1983 stellt für das Plangebiet überwiegend Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Grund-, Haupt- und Realschule dar. Die nördliche Blockrandbebauung entlang der Paul-Roosen-Straße ist als besonderes Wohngebiet dargestellt, die im Südwesten vorhandene Blockrandbebauung entlang der Kleinen Freiheit als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,6.

3.3.2 Wettbewerbsverfahren

Im Jahr 2007 wurde im Vorwege des Bebauungsplanverfahrens ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit acht eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Der mit dem ersten Preis prämierte Entwurf bildet die Basis für das vorliegende Bebauungskonzept.

3.3.3 Sanierungsgebiet Wohlwillstraße

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg am 4. März 1997 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets St. Pauli S 5, Wohlwillstraße. Es wird im Norden begrenzt durch die Friedenskirche und Otzenstraße, im Westen von der Annenstraße und Detlev-Bremer-Straße. Im Süden verläuft die Abgrenzung mitten durch die Baublöcke nördlich der Reeperbahn, um dann westlich der Großen Freiheit der südlichen Begrenzungslinie der Simon-von-Utrecht-Straße zu folgen. Im Westen bildet die Bezirksgrenze zu Altona (Straße Kleine Freiheit) die Grenze des Sanierungsgebiets.

Das im Sanierungsgebiet verfolgte Erneuerungskonzept wurde seit dem Jahr 2000 fortlaufend bis heute für Teilbereiche aufgrund von aktuellen Planungen fortgeschrieben. So wurde auch das Ergebnis des Wettbewerbs für das neue „Pestalozzi-Quartier“ in das Gesamtkonzept integriert.

3.3.4 Lärmtechnische Untersuchung

Im Juni/Juli 2010 ist im Rahmen eines lärmtechnischen Gutachtens geprüft worden, ob und inwieweit sich Lärmeinwirkungen aus dem Umfeld und aus dem Quartier heraus auf die geplanten Wohnnutzungen auswirken.

3.3.5 Luftschadstoff-Untersuchung

Im Juli/August 2010 wurde eine Luftschadstoff-Untersuchung durchgeführt, um insbesondere im Bereich der Hauptverkehrsstraßen Simon-von-Utrecht-Straße/Holstenstraße die Auswirkungen der Luftschadstoff-Konzentration auf die vorgesehenen Büro- und Wohnnutzungen zu ermitteln.

3.3.6 Verschattungsstudie

Im November 2009 wurde im Rahmen einer Verschattungsstudie untersucht, ob und in welchem Umfang die neue, zwischen den bestehenden Gebäuden Gebäude Kleine Freiheit 68

und Große Freiheit 73/75 vorgesehene Gebäudezeile eine Verschattung der Nachbarbebauung bewirkt.

3.3.7 Baumgutachten

Im Oktober 2005 wurde der Baumbestand im Bereich der ehemaligen Pestalozzi-Schule insgesamt aufgenommen und bewertet. Dieses Gutachten lag dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb zu Grunde. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Siegerentwurfs wurden zur Klärung von Einzelfragen zwei weitere Gutachten zum Baumschutz erstellt, und zwar im September 2008 für die Linde nördlich des Gebäudes Kleine Freiheit 62 und für die Rosskastanie an der nordöstlichen Ecke des ehemaligen Schulgebäudes (für beide Bäume wurden jeweils im nördlichen Kronenbereich Wurzelerkundungen vorgenommen) sowie im Dezember 2008 für die beiden Linden südlich Große Freiheit 73, die Rosskastanie rückwärtig Große Freiheit 75 und die drei Robinien nördlich Große Freiheit 75.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage/Umgebung

Das Plangebiet (Baublock 110/015) liegt im Bezirk Hamburg-Mitte im Stadtteil St. Pauli unmittelbar an der Grenze zum Bezirk Altona. Die Straße Kleine Freiheit gehört - in vollständiger Breite - bereits zum Bezirk Altona.

St. Pauli ist ein von heterogenen Strukturen geprägter Stadtteil. Die Simon-von-Utrecht-Straße als südliche Plangebietsgrenze stellt eine atmosphärische Grenze zwischen dem Vergnügungsviertel um die Reeperbahn und dem eher durch Wohnnutzung geprägten Teil im Norden St. Paulis dar. Die weiteren, das Plangebiet umgrenzenden Straßen Kleine Freiheit, Paul-Roosen-Straße und Große Freiheit weisen vornehmlich Wohnnutzungen mit gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone auf. Die Große Freiheit wird durch die Simon-von-Utrecht-Straße in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilt. Der nördliche Bereich, der die östliche Plangebietsgrenze bildet, ist im Gegensatz zum südlichen Bereich relativ ruhig. Vereinzelt befinden sich hier Musikclubs und gastronomische Angebote.

3.4.2 Gebäudebestand

Die ursprüngliche Blockrandbebauung des oben genannten Baublocks ist nur noch teilweise vorhanden. In weiten Teilen wurde sie durch den Neubau der Pestalozzi-Schule 1927/28 aufgebrochen. An der Paul-Roosen-Straße weist das Plangebiet eine kleinteilige, durchgehend geschlossene Blockrandbebauung mit Wohnnutzung auf. Die Erdgeschosse sind geprägt durch gastronomische und Ladennutzungen (z.B. Imbiss, Bar, Telefonshop, Plattenladen, Weinhandel). Bei Gebäudebreiten zwischen sechs und zehn Metern und zwei- bis viergeschossiger Bebauung setzen die massiven Eckgebäude zur Kleinen wie auch zur Großen Freiheit einen markanten Abschluss. Die Flurstücke sind durch die zusätzliche, ein- bis zweigeschossige Hinterhofbebauung teilweise vollständig überbaut. Nach Süden an der Kleinen Freiheit öffnet sich der Baublock. Hier befanden sich der Sportplatz und der Pausenhof der ehemaligen Pestalozzi-Schule. Östlich des Hauptgebäudes liegt an der Großen Freiheit ein Gebäudekomplex aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Er ist ein Zeitzeugnis der hier ursprünglich angesiedelten Mennoniten-Gemeinde. Im Südwesten des Plangebiets wurde angrenzend an die bestehende Blockrandbebauung an der Kleinen Freiheit um 1929 ein Wohnhaus mit 13 Wohneinheiten errichtet, um den Neubaukomplex der Pestalozzi-Schule städtebaulich zu vervollständigen. An dieses Gebäude schließen südlich weitere Wohnbauten mit Laden- und Galerienutzungen in den Erdgeschossen an.

Im Südosten des Plangebiets liegen weitere Schulgebäude, die teilweise bereits seit 1885 als solche genutzt wurden. Auch sie sind bis heute erhalten.

Im Süden des Plangebiets an der Simon-von-Utrecht-Straße war der Blockrand bislang nicht bebaut.

3.4.3 Freiraum

Bedingt durch die ehemalige Schulnutzung, war der Außenraum westlich des Hauptgebäudes der Schule und im südöstlichen Bereich bislang weitgehend mit Plastersteinen und Asphalt versiegelt. Zur Straße Kleine Freiheit wurde der ehemalige Schulhof mit einer zum Hof offenen Kolonnade und zuletzt fünf jungen Obstbäumen abgegrenzt. Östlich des ehemaligen Schulgebäudes befand sich der ehemalige Schulgarten mit Rasenflächen und Ziergehölzen. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes und der Sprunggrube im Norden des Blockinnenbereichs war eine vielfältige Ruderalvegetation anzutreffen. Einzelne stehende, markante Großbäume im Bereich des Schulgeländes prägen das Ortsbild. Hervorzuheben sind insbesondere zwei mächtige Kastanien zwischen dem Hauptgebäude der Schule und den Gebäuden der ehemaligen Mennoniten-Gemeinde, mehrere Linden und Platanen im Nordwesten des Schulgeländes, eine Linde nördlich Kleine Freiheit 62 sowie zwei Linden südlich Große Freiheit 73.

Am Südrand des Blocks war ehemals ein Spielplatz mit Schaukeln, Sandkisten und Klettergerüst vorhanden. Dieser Bereich wurde von einem wäldchenartigen Baumbestand aus etwa 15 Gehölzen (überwiegend Eichen und Linden) geprägt, der für die südliche Blockrandbebauung weichen musste. Davon waren 9 Bäume sehr wertvoll. Da ein Erhalt dieser Bäume in der Gesamtabwägung nicht möglich war, musste eine qualifizierte (Teil-)Kompensation für das entfallende, auch kleinklimatisch wirksame Grünvolumen erfolgen. Dies ist nur am/auf dem Gebäude selbst möglich, da das Grundstück durch Tiefgarage und Hochbau weitestgehend unter- bzw. überbaut wird.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei + 10,00 m NN und ist gespannt. Der hier anzutreffende Geschiebemergel gilt als nahezu wasserundurchlässig. Bei Niederschlägen kann sich Stauwasser darauf bilden.

Im Plangebiet befinden sich die zwei Grundwassermessstellen Nr. 522 vor der nordwestlichen Ecke des ehemaligen Schulgebäudes Kl. Freiheit 68 und Nr. 523 an der Nordostecke des ehem. Schulgebäudes Gr. Freiheit 63.

Die Messstelle 523 wurde vor einigen Jahren ertüchtigt und gehört zum gewässerkundlichen Messnetz der BUE. Sie ist in jedem Falle gegen Erschütterungen und sonstige Schädigungen zu sichern. Ebenso ist ihre dauerhafte Zugänglichkeit sicherzustellen.

Die Messstelle 522 wird derzeit nicht mehr genutzt und kann im Bedarfsfall zurückgebaut werden. Eine Überbauung dieser Messstelle ist nicht vorgesehen.

3.4.4 Angrenzende Straßen

Der Baublock wird von den bestehenden Straßen Kleine Freiheit, Paul-Roosen-Straße, Große Freiheit und Kleine Freiheit sowie Simon-von-Utrecht-Straße ausreichend erschlossen. Die Straße Kleine Freiheit liegt bereits im Bezirk Altona und wird daher nicht in das Plangebiet einbezogen. Sie ist im Bereich Simon-von-Utrecht-Straße/Holstenstraße als Sackgasse ausgebildet und daher reine Anliegerstraße.

Die südlich das Quartier begrenzende Simon-von-Utrecht-Straße ist eine Hauptverkehrsstraße und hat als solche große Bedeutung als Umfahrungsmöglichkeit der Reeperbahn (z.B. Nachtfahrverbot für Lkw auf Reeperbahn) und als Bestandteil des Netzes für Schwer- und Gefahrguttransporte.

Im Jahre 2006 wurde für die Simon-von-Utrecht-Straße (in Höhe Detlev-Bremer-Straße) eine Verkehrsmenge von werktags 16.000 Kfz/24 Std bei einem Schwerverkehrsanteil von 5 % gezählt. Die Verkehrsführung erfolgt derzeit zweispurig in Ost-West-Richtung (Einbahnstraße).

Derzeit sind hier keine Radverkehrsanlagen vorhanden. Der nördliche Fußweg verengt sich an der südöstlichen Gebäudekante Kleine Freiheit 42 auf etwa 80 cm. Ziel ist daher die Verbreiterung der Nebenflächen, um die für den Fußgänger- und Radverkehr ungünstige, vorhandene Verkehrssituation in diesem Straßenabschnitt zu verbessern. Mittelfristig sind weitere straßenbauliche und verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich und vorgesehen, um

den Radverkehr künftig auf ganzer Länge der Simon-von-Utrecht-Straße im Zweirichtungsverkehr führen zu können.

Darüber hinaus sieht das Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet „S 5 Wohlwillstraße“ mit dem Pestalozzi-Quartier als Bestandteil vor, Radverkehrsanlagen an der Nord- und Südseite der Simon-von-Utrecht-Straße in Ost-West- bzw. West-Ost-Richtung anzulegen.

In der Paul-Roosen-Straße, der Straße Große Freiheit, der Simon-von-Utrecht-Straße und der Straße Kleine Freiheit befinden sich Gas-Hochdruck- und Niederdruckleitungen.

In der Simon-von-Utrecht-Straße und teilweise auf dem Flurstück 862 (ehemaliger Spielplatz) befinden sich eine Haupt-Fernwärmeleitung und ein Fernwärmeschacht zur Versorgung des Stadtteils St. Pauli. Diese Anlagen sind planerisch zu berücksichtigen, da eine Umlegung der auf dem Flurstück 862 liegenden Leitungsabschnitte in die Simon-von-Utrecht-Straße nicht vollständig möglich ist.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Die Schaffung von Wohnungen in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage ist ein wesentliches Ziel im neuen Pestalozzi-Quartier. So ist im Blockinnenbereich des Quartiers durch die bestehende bzw. geplante Blockrandbebauung eine günstige Situation für ruhiges Wohnen gegeben. Daher erfolgt im Bereich der mittleren zwei Baukörper für Reihenhauszeilen im Norden, im Bereich der vorgesehenen Neubebauung zwischen ehemaliger Pestalozzi-Schule und Mennonitenhäusern sowie nördlich des vorgesehenen Kerngebietsriegels, der das Wohnen vom Straßenverkehr der Simon-von-Utrecht-Straße abschirmt, eine Ausweisung als reines Wohngebiet.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Auch die Blockrandbereiche entlang der Straßen Kleine Freiheit im Westen und der Großen Freiheit im Osten des Quartiers sollen vorwiegend für die Wohnnutzung erhalten bleiben bzw. hierfür entwickelt werden. Insbesondere die vorgesehenen Neubauten sollen in der Erdgeschosszone entsprechend dem Gebäudebestand der Umgebung eine gewerbliche bzw. Ladennutzung erhalten, die nicht störend und daher mit dem Wohnen vereinbar ist. Auch der bestehende Altbau Große Freiheit 65 sowie die Mennonitenhäuser (Große Freiheit 73/75) könnten im Erdgeschoss für eine gewerbliche (freiberufliche) Nutzung vorgesehen werden. Daher werden diese Bereiche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Von der Festsetzung erfasst wird auch die ehemalige Pestalozzi-Schule des ehemaligen Altonaer Stadtbaurats Oelsner, die überwiegend für Wohnzwecke umgebaut werden soll (s.a. Pkt. 4.8). Die im Südteil des Gebäudes vorhandene Turnhalle soll auch zukünftig für sportliche Zwecke Nutzern aus der Umgebung des Quartiers zur Verfügung stehen. Insbesondere die Tischtennisabteilung des FC St. Pauli benötigt weiterhin einen Ort für Trainingszeiten und Punktspiele.

Der alte Schulhof wird im Süden von einem Wohngebäude, das ebenfalls von Oelsner geschaffen wurde, begrenzt. Das Gebäudeensemble in diesem Bereich wird vervollständigt durch einen westlich des ehemaligen Schulgebäudes vorgesehenen, turmartigen Neubau als Kontrapunkt zu dem eher horizontal gegliederten Schulbau. Hier ist die Einrichtung eines kleinen Cafés am neu zu schaffenden Pestalozzi-Platz möglich.

Aufgrund von kleineren Beeinträchtigungen der Wohnruhe, die vom Platz ausgehen können, und des Trainings- und Punktspielbetriebs in der Turnhalle werden die denkmalgeschützten Oelsner-Bauten und der Wohnturm ebenfalls in das allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Die Wohnnutzung soll hier dennoch die dominierende Nutzung sein. Um dieses Ziel sicherzustellen, wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet oberhalb der Erdgeschosse nur Wohnungen zulässig sind. Ausnahmen für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

werden ausgeschlossen (vgl. **§ 2 Nummer 3**). Die Ansiedlung derartiger Einrichtungen ist zwar wenig wahrscheinlich, ihre Einfügung wäre jedoch städtebaulich unverträglich.

Der unter Pkt. 4.3 näher erläuterte Ausschluss von Bordellen u.ä. umfasst auch das allgemeine (und reine) Wohngebiet. Zwar sind regelhaft bordellähnliche Nutzungen im allgemeinen (reinen) Wohngebiet unzulässig. Im Einzelfall könnten sich hier möglicherweise jedoch bordellähnliche Nutzungen bzw. Wohnungsprostitution an diesem Standort unweit der Reeperbahn entwickeln. Daher hat die unten näher ausgeführte Festsetzung des **§ 2 Nummer 2** für das allgemeine (und reine) Wohngebiet vor allem klarstellenden Charakter. Außerdem soll damit deutlich gemacht werden, dass der Ausschluss sexueller Dienstleistungen im gesamten Plangebiet gilt.

Vergnügungsstätten sind im reinen und allgemeinen Wohngebiet ohnehin unzulässig. Von daher erübrigt sich hier eine gesonderte Festsetzung zu deren Ausschluss.

4.3 Besonderes Wohngebiet

Die vorhandene Bebauung entlang der Paul-Roosen-Straße und die Gebäude im südlichen Bereich der Kleinen Freiheit werden als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Diese Bereiche dienen zwar vorwiegend dem Wohnen, sie dienen aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

In diesen Gebäuden hat sich historisch eine für den Stadtteil St. Pauli typische Nutzungsmischung entwickelt, die auch für die Zukunft planungsrechtlich gesichert werden soll. An der Paul-Roosen-Straße sind vielfältige gewerbliche Nutzungen, insbesondere gastronomische Einrichtungen (Eckkneipe, Grillimbiss, Kiosk, Bar, Café, Weinhandel mit Ausschank), aber auch Läden und Büronutzungen vorhanden. Der Erdgeschossbereich an der Straße Kleine Freiheit ist insbesondere durch Ladengeschäfte und Ateliers geprägt.

Im besonderen Wohngebiet werden Ausnahmen für Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 4 a Absatz 3 Nummern 1 bis 3 BauNVO ausgeschlossen. Mindestens 50 vom Hundert der Geschossflächen sind für Wohnungen zu verwenden (vgl. **§ 2 Nummer 4**).

Diese Festsetzung erfolgt, um die teilweise sehr kleinteilige Nutzungs- und Parzellenstruktur, die hier noch in typischer Weise erhalten geblieben ist, planungsrechtlich zu sichern. Insbesondere zentrale Einrichtungen für Verwaltungen, die sich über mehrere Flurstücke erstrecken, würden diese Strukturen zerstören. Tankstellen wären bereits aus verkehrlichen Gründen nicht zuträglich, können sich jedoch auch aus städtebaulichen Gründen nicht einfügen.

Auch Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da es ein städtebauliches Ziel ist, in diesem Teil von St. Pauli die Wohnfunktion bzw. Mischung mit verträglichen Nutzungen zu fördern. Vergnügungsstätten sollen auf den Bereich des Amüsierviertels rund um die Reeperbahn jenseits der Simon-von-Utrecht-Straße verwiesen werden. Zu den Vergnügungsstätten zählen insbesondere Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken und Nachtlokale.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art im neuen Pestalozzi-Quartier kann sich negativ auf das Wohnumfeld auswirken und zu einem Verlust an Attraktivität der hier neu geplanten Wohnnutzungen führen. Insbesondere in der Paul-Roosen-Straße hat es in der Vergangenheit Konflikte mit Anwohnern durch vormals hier angesiedelte Vergnügungsstätten wegen übermäßiger Störung der Wohnruhe gegeben. Weiterhin sind Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so dass sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen bzw. eine erschwerte Entwicklung von städtebaulich erwünschten Funktionen in den besonderen Wohngebieten des Quartiers ergibt.

Um der Verdrängung der Wohnnutzung entgegenzuwirken, wird auch ein Mindestanteil von 50 % Wohnen, bezogen auf die Geschossfläche in den Vollgeschossen, festgesetzt. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die für eine derartige Festsetzung gemäß § 4 a Absatz 4 der BauNVO erforderlich sind, liegen hier vor (s. oben).

Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind ausgeschlossen (vgl. **§ 2 Nummer 2**). Auch diese Festsetzung dient der Erhaltung der vorhandenen Nutzungsmischung mit dem Schwerpunkt Wohnen. Insbesondere an der Paul-Roosen-Straße waren früher bordellartige Nutzungen ansässig. Diese sollen jedoch im engeren Umfeld der Vergnügungsmeile Reeperbahn konzentriert bleiben bzw. sich dort neu ansiedeln, um die Wohnnutzung im Plangebiet zu stärken.

Bordelle werden planungsrechtlich grundsätzlich als Gewerbebetriebe angesehen. Daher wird deren Ausschluss in einer gesonderten Festsetzung geregelt. Außerdem werden in diesem Zusammenhang weitere sexuelle Dienstleistungen als „Mischformen“ unterschiedlicher Nutzungen erfasst, um Sicherheit und Klarheit bei der Beurteilung von Bau- und Nutzungsanträgen zu schaffen:

So sollen neben den Bordellen und bordellartigen Nutzungen auch Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die so genannten „Sex-Shops“, die als Einzelhandelsbetriebe einzuordnen sind.

Mit dem Begriff „Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“, sind insbesondere die so genannten „Peep-Shows“ erfasst; diese werden planungsrechtlich als Vergnügungsstätten eingeordnet. Die oben genannten Sexshops sind im Zusammenhang mit mehreren Video- und Filmkabinen ebenfalls als Vergnügungsstätten anzusehen.

4.4 Kerngebiet

Um dem Bedarf an gewerblichen Nutzungen in gut erschlossener, verkehrsgünstiger Lage nachzukommen und insgesamt eine Nutzungsmischung mit gewerblichen Anteilen zu ermöglichen, wird die südliche Blockrandbebauung entlang der Simon-von-Utrecht-Straße als Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Außerdem wird dadurch auch die vorgesehene ruhige Wohnlage im Innenbereich des Baublocks geschaffen.

In dem Kerngebietsriegel sind zwischenzeitlich eine gewerbliche Nutzung aus dem Entertainmentbereich und ein Existenzgründerzentrum für kreatives und sonstiges Gewerbe entstanden. Optional soll auch ein Live-Musik-Club und ein kleinerer Anteil Wohnen (eventuell auch in Form eines „Boardinghouse“) in Verbindung mit den gewerblichen Nutzungen möglich sein.

Diese Nutzungen sind grundsätzlich gut mit dem neu entstehenden Quartier und dem Umfeld verträglich. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wird Folgendes festgesetzt:

Im Kerngebiet sind Einkaufszentren sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Life-Musik-Clubs in dem mit „(A)“ abgegrenzten Bereich, die ausnahmsweise zulässig sind. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig. Wohnungen sind ab dem vierten Geschoss zulässig (**§ 2 Nummer 5**).

Die sehr differenzierte Festsetzung zur Zulässigkeit von Nutzungen im Kerngebiet kann nur aus besonderen städtebaulichen Gründen erfolgen (siehe § 1 Absatz 9 BauNVO). Diese liegen hier vor. Im Einzelnen:

Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ist hier unzulässig, da er im nahen Umfeld des Plangebiets und der hier vorhandenen Engstelle der Simon-von-Utrecht-Straße eine unverträgliche Beeinträchtigung der Wohnruhe und nicht mehr abwickelbaren Zielverkehr erwarten ließe. Außerdem ist eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Betrieben des Einzelhandels bereits in unmittelbarer Umgebung des Quartiers gegeben,

so dass insgesamt eine zusätzliche Nutzung für Einzelhandel in großem Maßstab städtebaulich nicht erwünscht ist.

Außerdem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da es städtebauliches Ziel ist, in diesem Kerngebiet dringend nachgefragte, umfeldverträgliche Gewerbenutzungen anzusiedeln. Auch für das Kerngebiet gilt das Ziel, die Wohnfunktion im Quartier und Umfeld bzw. eine Mischung mit verträglichen Gewerbenutzungen zu fördern. Vergnügungsstätten sollen im unmittelbaren Bereich rund um die Reeperbahn jenseits der Simon-von-Utrecht-Straße konzentriert werden. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art im neuen Pestalozzi-Quartier (Ausnahme für Live-Musik-Clubs siehe unten) würde sich negativ auf das erwünschte gewerbliche Umfeld auswirken und zu einem Verlust an Attraktivität der hier vorgesehenen Gewerbenutzungen führen. Weiterhin sind Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so dass sich eine erhöhte Gefahr der erschwerten Entwicklung von städtebaulich erwünschten Funktionen im Kerngebiet ergeben könnte.

Mit dem Ausschluss von Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern soll vor allem dem besonderen Gestaltungsanspruch des Kerngebiets und Pestalozzi-Quartiers insgesamt sowie dem Schutz der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzung vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen Rechnung getragen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Die Restriktion von Hotelbetrieben soll gewährleisten, dass sich im Bedarfsfall eine quartiersverträgliche, kleinteilige, eventuell in Verbindung mit der Gewerbenutzung stehende Hotelnutzung ansiedelt. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass sich – aufgrund der Nähe zur Reeperbahn – großflächige Hotelbetriebe ansiedeln könnten, die ein erhebliches Störpotenzial für das Quartier und die Abwicklung des Verkehrs mit sich brächten (hohe Besucherfluktuation, Parkverkehr, nicht vorhandene Standplätze für Reisebusse usw.).

In dem in der Planzeichnung mit „(A)“ abgegrenzten Bereich Simon-von-Utrecht-Straße/Große Freiheit sind im Wege der Ausnahme Live-Musik-Clubs zulässig. Der Begriff Live-Musik-Club ist zwar planungsrechtlich nicht definiert. Die explizite Hervorhebung dieses Begriffs – in Abgrenzung z.B. zu reinen Diskotheken – hilft jedoch bei der Eingrenzung der Nutzung, die nach den Kategorien der Baunutzungsverordnung – je nach konkreter Ausprägung – nicht zwingend den Vergnügungsstätten, sondern auch den Schank- und Speisewirtschaften, den kulturellen Anlagen oder den sonstigen Gewerbebetrieben zugeordnet werden kann. Eine pauschale Einordnung ist schwierig, da neben der Schwerpunktnutzung verschiedene Kriterien wie Betriebs- und Öffnungszeiten, Einzugsbereich, Größe der Einrichtung, Art der Durchführung von (Musik-)Veranstaltungen, Tanzmöglichkeiten sowie das Störpotenzial für angrenzende Nutzungen zu betrachten sind.

Ein Live-Musik-Club ist ein ortsgebundener Betrieb, in dessen Betriebskonzept die regelmäßige Darbietung sicht- und hörbarer musikalischer Inhalte durch Musiker bzw. Künstler vor Publikum ein zentrales Element darstellt und der die dafür erforderliche technische Infrastruktur dauerhaft vorhält. Das künstlerisch-musikalische Programm und Profil nimmt gegenüber dem gastronomischen Angebot eine mindestens gleich hohe Wertigkeit ein.

Der Erhalt der Live-Musik-Clubs und deren Neuansiedlung auf St. Pauli ist schon seit Längerem ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung (z.B. gutachterliche Untersuchungen zu Live-Musik-Clubs auf St. Pauli 2010, Neueröffnung Mojo-Club Anfang 2013) und der kulturpolitischen Förderung. Diese Zielsetzung steht auch im Einklang mit § 1 Absatz 6 Ziffer 3 BauGB, wonach insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Freizeit und Erholung zu berücksichtigen sind.

Gerade kleinere Live-Musik-Clubs sind – im Gegensatz zu herkömmlichen Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen – i.d.R. nicht in der Lage, höhere Mieten und Pachten zu zahlen. Diese Einrichtungen sind oftmals von einem toleranten, jungen, kreativen Umfeld abhängig und stehen meist selbst in Gefahr, von anderen Kerngebietsnutzungen, die höhere Pacht- und Mietzahlungen erbringen, verdrängt zu werden. Daher soll eine Möglichkeit für eine Nutzung durch Live-Musik-Clubs im Bereich Simon-von-Utrecht-Straße/Große Freiheit gewährleistet werden. Die Anordnung der optionalen Nutzung in diesem Eckbereich soll gewährleisten, dass die sonstigen städtebaulich erwünschten Nutzungen im Kerngebiet zusammen-

hängend und damit besser umsetzbar sind. Die Abgrenzung der in der Planzeichnung mit „(A)“ bezeichneten Fläche erfolgt in einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Straße Große Freiheit. Damit wird ein ausreichender Spielraum für eine Live-Music-Club-Nutzung gesichert, ohne dass die hier beabsichtigten Hauptnutzungen flächenmäßig zu sehr eingeschränkt werden. Außerdem soll das Störpotenzial neuer, kleinerer Live-Music-Clubs im südöstlichen Eckbereich des Plangebiets durch eine Bündelung mit den in unmittelbarer Nähe liegenden traditionsreichen Clubs „Grünspan“ und „Indra“ (außerhalb des Plangebiets) an der Großen Freiheit konzentriert werden. Ggf. können hier auch Synergie-Effekte zwischen den bestehenden Clubs und dem eventuell anzusiedelnden neuen Club entstehen.

Nördlich direkt angrenzend ist ein neues Wohngebäude (allgemeines Wohngebiet) vorgesehen. Daher ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen zum Lärmschutz zu gewährleisten, dass Störungen der Wohnruhe insbesondere durch ein Ausstrahlen von Lärm in den Blockinnenbereich vermieden werden. Hierfür sind besondere schalldämmende Maßnahmen erforderlich. Notwendig ist auch eine lärmtechnische Entkopplung von dem im Kerngebiet geplanten Entertainment-Betrieb, dessen Probestadien ggf. direkt über bzw. neben der Musik-Club-Nutzung angeordnet werden. Für das erwähnte, direkt nördlich an die zu prüfende Club-Nutzung anschließende Wohngebäude soll daher Wohnen für Auszubildende vorgesehen werden.

Um die möglichen Beeinträchtigungen der Wohnfunktion durch Live-Music-Clubs im Plangebiet weiter zu minimieren, wird die mögliche Ansiedlung auf den mit „(A)“ bezeichneten Eckbereich zur Großen Freiheit beschränkt. Live-Music-Clubs sind auch nur im Wege der Ausnahme zulässig, um die Verträglichkeit dieser Einrichtung mit den Umfeldnutzungen unter Berücksichtigung der genannten Kriterien steuern zu können.

Wohnnutzungen sind im Kerngebiet ausdrücklich zulässig, allerdings erst ab dem vierten Geschoss. Damit soll gewährleistet werden, dass die erwünschten gewerblichen Nutzungen an diesem Standort auch realisiert werden können. Andererseits sollen optional auch Wohnungen geschaffen werden können, die in einem engen Zusammenhang mit der erwünschten Entertainment-Gewerbenutzung stehen (z.B. Künstlerwohnungen). Außerdem wird mit der Festsetzung auch auf die vorhandene Luftschadstoffbelastung auf der Simon-von-Utrecht-Straße reagiert, da das Wohnen in den oberen Etagen diesbezüglich erheblich günstiger zu beurteilen ist (siehe hierzu auch Pkt. 4.10.2 zum Immissionsschutz).

Darüber hinaus sind auch im Kerngebiet Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen (vgl. **§ 2 Nummer 2**). Das vorgesehene Kerngebiet befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe des Amüsierviertels an der Großen Freiheit. Um die Ansiedlung der städtebaulich erwünschten Nutzungen im Kerngebiet sicherzustellen und eine Ausdehnung von Nutzungen mit sexuellem Charakter auf die Nordseite der Simon-von-Utrecht-Straße zu unterbinden, werden daher diese Nutzungen ausgeschlossen.

4.5 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Schaffung des neuen Pestalozzi-Quartiers soll eine maßstäbliche Gebäudestruktur mit vielfältigen Wohnungsangeboten in das Umfeld integriert werden. Die bestehenden Gebäude werden im Wesentlichen bestandsgemäß gesichert.

Die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch bestimmte Maßnahmen kompensiert werden können, die verkehrlichen Belange befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Bei dem vorliegenden städtebaulichen Konzept liegt in Teilbereichen der geplanten Neubebauung bzw. der bestehenden Blockrandbebauung eine derartige Überschreitung vor. Diese ist vor allem dadurch bedingt, dass die vorhandenen Baugrundstücke teilweise nur sehr klein und daher teilweise vollständig überbaut sind. Außerdem wird hier, in einem zentralen Bereich

der inneren Stadt, eine dem Quartier angemessene Dichte angestrebt. Als Ausgleich für die höheren Werte der Versiegelung können das differenzierte, qualitätvolle Freiraumkonzept mit verschiedenen gestalteten, teilweise begrünten Quartiersplätzen unter Erhaltung prägender Großbäume, die gestalterisch und klimatisch wirksamen Grünfestsetzungen sowie die teilweise öffentliche Nutzbarkeit des Blockinnenbereichs angesehen werden.

Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen ist im Folgenden nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung hinreichend durch die jeweilige Grundflächenzahl, Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe sowie differenzierte Baukörperausweisungen bestimmt wird. Insgesamt ist die angestrebte bauliche Dichte städtebaulich vertretbar.

Da die Baugrenzen sich teilweise stark am Bestand orientieren und die Baukörperfestsetzungen infolge der Ergebnisse des durchgeführten Wettbewerbs und der beschränkten Flächen verhältnismäßig eng zu fassen sind, gilt für alle Baugebiete Folgendes:

An den straßenabgewandten Gebäudeseiten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 2,5 m, durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zugelassen werden (vgl. **§ 2 Nummer 6**). Mit dieser Festsetzung wird für Neuplanungen und im Falle bestandersetzenender Neubauten ein ausreichender gestalterischer Spielraum geschaffen, ohne die städtebaulich erwünschten Baufluchten oder die hochbaulichen Raumwirkungen zu gefährden. Aufgrund der auf die Hauptbaukörper zugeschnittenen Baugrenzen ist es auch erforderlich, eine Überschreitung von Baugrenzen durch ggf. vorgesehene, an das Wohnhaus angebaute Terrassen zuzulassen. Diese sind als zum Hauptbaukörper zugehörig anzusehen und sollen daher planungsrechtlich ermöglicht werden.

Aufgrund der eng gefassten Baukörper in Verbindung mit einer exakt definierten maximalen Gebäudehöhe handelt es sich um zwingende Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB in Verbindung mit § 6 Absatz 8 HBauO, sofern Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nicht oder nicht vollständig nachgewiesen werden können (z.B. Gebäuderiegel im Kerngebiet) bzw. sich Neubauten an bestehender, ggf. später entfallender Grenzbebauung orientieren müssen (z.B. neue Stadthauszeile an der Südgrenze des Flurstücks 850 mit vorhandener, langfristig eventuell abgängiger Grenzbebauung). Die teilweise Unterschreitung der Abstandsflächen ist vertretbar, da im Innenstadtbereich eine größere städtebauliche Dichte vorherrscht und die Ergebnisse des oben genannten Wettbewerbs umzusetzen sind. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden (z.B. durch die festgesetzte Dachbegrünung für alle Neubauten mit Dachneigung bis zu 15 Grad im Plangebiet), Bedürfnisse des Verkehrs und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Nachfolgend wird das städtebauliche Konzept im Einzelnen näher begründet.

Reines Wohngebiet

Im Blockinneren im Norden des Plangebiets sind zwei zweigeschossige, reihenhausartige Zeilen mit je vier Stadthäusern und aufgesetzten Staffelgeschossen vorgesehen. Hierfür werden zwei Baukörper in einer maximalen Tiefe von 11 m festgesetzt. Aus Gründen der Besonnung und Belichtung wird neben der Beschränkung der Gebäudetiefe zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, wobei 26,50 m über Normalnull einer Gebäudehöhe von maximal 9,80 m entsprechen.

Durch den Abriss eines Turnhallenanbaus (s.a. unten) ist es möglich, zwischen ehemaliger Schule und Mennonitenhäusern eine weitere Gebäudezeile anzuordnen, die im nördlichen Teil aus Stadthäusern besteht und im südlichen Teil Geschosswohnungen aufnimmt. Die Stadthäuser werden zweigeschossig mit Staffelgeschoss festgesetzt. Um die Belichtung der Mennonitenhäuser nicht zu beeinträchtigen, sollen die geplanten Dachterrassen im Osten angeordnet werden. Ebenfalls mit Rücksicht auf die Mennonitenhäuser wird eine maximale Gebäudetiefe von 11 m sowie eine Gebäudehöhe von 25,40 m, bezogen auf Normalnull, festgesetzt, was einer tatsächlichen Höhe von maximal etwa 10,10 m entspricht. Der freistehende südliche Gebäudeteil kann ohne größere Beeinträchtigung der Nachbarbebauung etwas höher und tiefer ausgeführt werden. Daher wird hier eine Dreigeschossigkeit mit einer

maximalen Gebäudehöhe von 28,50 m über Normalnull festgesetzt, entsprechend 13,20 m, sowie eine Gebäudetiefe von maximal 12,50 m.

Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurde nachgewiesen, dass im Sommer und Winter – über die Verschattung durch benachbarte Bestandsgebäude hinaus – nur eine marginale, zusätzliche Verschattung der Mennonitenhäuser durch die neue Gebäudezeile entsteht. Im Frühjahr und Herbst tritt etwa ab 16:00 Uhr eine etwas größere Verschattung ein, die jedoch städtebaulich vertretbar ist.

Das vorhandene Gebäude Große Freiheit 63 wird entsprechend dem Bestand mit Baugrenzen abgegrenzt und viergeschossig festgesetzt. Teil des Umbaus vom ehem. Schul- zum Wohngebäude ist auch die Einkürzung des westlichen Treppenhausanbaus, um im Rahmen der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mehr Platz für Abstands- und Wegeflächen zu schaffen. Westlich in der Flucht des Anbaus wird ein Baukörper mit einer Bautiefe von maximal 12,50 m neu ausgewiesen, der weitere, voraussichtlich für Senioren vorgesehene Geschosswohnungen in vier Vollgeschossen aufnehmen soll. Zur Auflockerung des Übergangs zum dicht benachbarten Bestandsgebäude wird eine Abstufung des Gebäudes auf zwei Geschosse vorgesehen. Außerdem wird die Gebäudehöhe auf 29 m über Normalnull begrenzt. Dies entspricht einer maximalen Höhe von 13,40 m über dem festgelegten Bezugspunkt des Geländes, um eine hier unangemessene Dichte mit weiterem Dachgeschoss zu vermeiden.

Die Grundflächenzahl für das reine Wohngebiet im Blockinnenbereich wird mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 Absatz 1 der BauNVO wird damit insgesamt eingehalten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gesamtversiegelung von 0,6 durch z.B. Tiefgaragen sind zulässig. So werden die den Stadthauszeilen zugeordneten Freiflächen im Norden aufgrund der planungsrechtlich ermöglichten Quartiersgaragen in großem Umfang über- bzw. unterbaut. Gerade hier wird jedoch durch die vorgesehene Anlegung eines grünen Quartiersplatzes und kleiner Privatgärten auf den Tiefgaragen ein ansprechendes Wohnumfeld geschaffen. Auch stadtklimatisch ergeben sich dadurch positive Auswirkungen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs sichergestellt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Bei einer Realteilung würde eine Versiegelung von bis zu 100 %, bezogen auf das einzelne Baugrundstück, eintreten. Eine Realteilung ist jedoch wegen der fehlenden direkten Beliegenheit an einer öffentlichen Straße nicht möglich.

Den nachbarlichen Belangen wird entsprochen, indem die westliche der beiden vorgesehenen, mittleren Gebäudezeilen um 5 m von der rückwärtigen Bestandsbebauung (Flurstücke 844, 850) abgerückt wird. Damit wird nicht nur eine ausreichende Belichtung für die Fenster an den Südfassaden der bestehenden Gebäude gewährleistet, sondern auch ein entsprechender Abstand für den Brandschutz zwischen vorhandenen und vorgesehenen Gebäudeöffnungen hergestellt.

Allgemeines Wohngebiet

Im nördlichen Bereich ist ein Anschluss der Neubebauung an die vorhandenen Eckbebauungen unter Aufnahme der jeweils vorhandenen Gebäudehöhen vorgesehen. Der fünfgeschossige Neubau, der südlich an das viergeschossige Gebäude Paul-Roosen-Straße 41 anschließt, wird aufgrund der höheren Geschosshöhen der Gründerzeit eine annähernd gleiche Gebäudehöhe erhalten. Um dies sicherzustellen, wird zusätzlich eine absolute Gebäudehöhe von maximal 33,50 m über Normalnull, d.h. 16,80 m über dortigem Gelände, festgesetzt. Ähnlich verhält es sich mit dem viergeschossigen Neubau südlich des Eckgebäudes Große Freiheit 87-89/Paul-Roosen-Straße 21, der anstelle eines bestehenden Parkplatzes vorgesehen ist und die Höhe des Eckgebäudes in etwa aufnehmen wird. Durch diese Neubebauung verbleibt eine etwa 2 m breite Lücke (Grundstück Gr. Freiheit 85) zum Eckgebäude, die jedoch langfristig überbaut werden kann. In Orientierung an die Höhe des Eckgebäudes wird eine absolute Gebäudehöhe von maximal 29,40 m über Normalnull (entsprechend 15,50 m über Straßenhöhe) festgesetzt. Hier befand sich ehemals das dreigeschossige Vergnügungsetablisement „Englischer Garten“ mit hohen Deckenhöhen, das in den 1930er Jahren

abgebrochen wurde. Die jetzt vorgesehene Neubebauung schließt hier den Blockrand, so wie er seit mindestens Anfang des 19. Jahrhunderts bis zum Abriss des „Englischen Gartens“ in den 1930er Jahren bestand bzw. wie es eine – nicht umgesetzte – Planung für Wohnungsneubau an dieser Stelle vorsah. Eine stärkere Verschattung der gegenüberliegenden Bebauung an der Großen Freiheit durch diese Baulückenschließung ist daher hinzunehmen und entspricht der Situation der vorhandenen Blockrandbebauung in weiten Bereichen von St. Pauli.

Die westlichste von vier im Norden des Quartiers neu entstehenden Wohnzeilen mit Geschosswohnungen, die baulich direkt an die dort vorgesehene Blockrandbebauung anschließt und mit dieser einen Winkel bildet, soll drei Vollgeschosse erhalten. Ein zusätzliches Dachgeschoss soll hier unterbleiben, um in direkter Nachbarschaft der vorhandenen rückwärtigen Bebauung auf dem Flurstück 844 eine angemessene Dichte zu wahren. Daher wird zusätzlich die absolute Gebäudehöhe auf 27,50 m über Normalnull, d.h. maximal 10,80 m über dortiger Geländehöhe, beschränkt.

Für die Straßenfassade der östlichsten Zeile wird eine Baulinie festgesetzt, um die an der Großen Freiheit noch vorhandene einheitliche Bauflucht fortzusetzen. Eine Baulinie für die Straßenfassade des an das Gebäude Kleine Freiheit 80/82 anschließenden Neubaus ist nicht erforderlich, da die Straßenflucht an dieser Straße bereits uneinheitlich ist.

Westlich des ehemaligen Schulgebäudes an der Kleinen Freiheit ist ein neues, turmartiges Wohngebäude festgesetzt, das als Merkzeichen des Quartiers dienen soll und städtebaulich zwischen der direkt benachbarten Hochhausbebauung der 60er Jahre des 19. Jahrhunderts (außerhalb des Plangebiets im Bezirk Altona) und den südlich bzw. östlich benachbarten Klinkerbauten der 20er Jahre des 19. Jahrhunderts vermittelt: Die westlich unmittelbar benachbarte, neugeschossige Hochhausplatte, die durch ihre Laubengänge horizontal gegliedert ist, erreicht mit zusätzlichem Technikgeschoss eine Höhe von etwa 30 m, die ehemalige Pestalozzi-Schule im Quartier etwa 20 m. So leitet das neue, etwa 22 m hohe, die Vertikale betonende Gebäude hinsichtlich seiner Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Materialität zur erwünschten Kleinteiligkeit im neuen Pestalozzi-Quartier über. Der Neubau dient außerdem als nördliche Platzwand des zukünftigen Pestalozzi-Platzes, bildet aber auch durch die nur dreigeschossige Fortführung nach Osten ein Bindeglied zur nördlich vorgesehenen, dreigeschossigen Zeilenbebauung.

Zur Sicherstellung dieser städtebaulich vielfältigen „Scharnierfunktionen“ des Gebäudes und seiner besonderen Architektur wird auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das turmartige Bauteil siebengeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 39 m über Normalnull, das östliche Bauteil dreigeschossig mit einer maximalen Höhe von 27,50 m (entsprechend rd. 11m Höhe) festgesetzt. Die ungewöhnliche Auskragung des Gebäudes ist ebenfalls Ergebnis des Wettbewerbs. Daher wird diese in einer Tiefe von 7 m und mit einer lichten Höhe von mindestens 12 m durch eine Baulinie planungsrechtlich gesichert.

Das am südlichen Rand des künftigen Pestalozzi-Platzes vorhandene, denkmalgeschützte Wohngebäude wird entsprechend dem Bestand viergeschossig ausgewiesen.

Das östlich angrenzende, denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Pestalozzi-Schule wird ebenfalls im Wesentlichen bestandsgemäß ausgewiesen. Ein Anbau der Turnhalle zur Lagerung von Turngeräten etc. aus den 70er Jahren war zum Abriss bestimmt und liegt folglich außerhalb des durch Baugrenzen markierten Gebäudeumrisses. Die bestehenden Höhen der einzelnen Bauteile des Gebäudes werden bestandsgemäß übernommen. Der südliche Gebäudeteil ist höher als der nördliche, da sich hier die ehemalige Aula befindet. Da die Geschossigkeit nicht eindeutig ablesbar ist – z.B. erscheint der höchste Teil des Gebäudes von Süden lediglich viergeschossig – wird hier auf eine Festsetzung der Geschosszahl verzichtet. Die Angabe der Gebäudehöhen als Höchstmaß in Verbindung mit dem Denkmalschutz ist daher ausreichend.

Für das allgemeine Wohngebiet an der Kleinen Freiheit wird insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO

wird damit überschritten. Insbesondere bedingt durch die planungsrechtlich ermöglichte Tiefgarage unter dem zukünftigen Pestalozzi-Platz kann sich eine Gesamtversiegelung ergeben, die geringfügig die i.d.R. höchstzulässige Gesamtversiegelung von 80 % der Grundstücksfläche überschreitet. Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Gesamtversiegelung von 80 %; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Von einer gesonderten textlichen Festsetzung zur Überschreitung wird daher abgesehen, zumal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, keine weitergehenden nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenschutz entstehen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Grundflächenzahl von 0,6 gilt auch bei den bestehenden Gebäuden Kleine Freiheit 60 bis 64 (Flurstück 858). Da der Gebäudekomplex jedoch rechtwinklig zur Randbebauung überwiegend anbaufrei im Block steht, bleiben auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Südlich der Gebäude Große Freiheit 87/89 wird für die dort vorgesehene Fortführung der Blockrandbebauung eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die zulässige Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO wird nur relativ geringfügig überschritten. Eine weitere Erhöhung der Gesamtversiegelung ergibt sich aufgrund einer in diesem Bereich geplanten Tiefgarage. Diese Versiegelung ist jedoch auch hier städtebaulich vertretbar im Zusammenhang mit der geplanten Gartennutzung auf der Tiefgarage im rückwärtigen Bereich und im Hinblick auf die Freiraumkonzeption für das gesamte Gelände. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für die südlich angrenzende denkmalgeschützte Gebäudegruppe Große Freiheit 73/75 (Flurstück 1237) erfolgt eine bestandsgemäße Baukörperausweisung mit zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und entspricht ebenfalls dem Bestand. Die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,4 für allgemeine Wohngebiete werden damit überschritten. Die Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da es sich hier um den historisch wertvollen, bis ins 18. Jahrhundert zurückreichenden Gebäudebestand der ehemaligen Mennonitenhäuser auf einem verbliebenen, kleinen (Rest-)Grundstück handelt. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben dennoch durch die zugeordneten Gartenflächen und den ausreichenden Abstand zur westlich vorgesehenen Neubauzeile und die dort vorgesehene Höhenbeschränkung auf 10,10 m bzw. – weiter südlich – 13,20 m gewahrt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Südlich dieses Gebäudeensembles schließt das ebenfalls denkmalgeschützte, ehemalige Schulgebäude Große Freiheit 65 mit einer bestandsgemäßen, dreigeschossigen Baukörperfestsetzung an. Zwischen diesem Gebäude und der geplanten südlichen Blockrandbebauung wird ein Wohngebäude neu ausgewiesen, das städtebaulich zwischen diesen unterschiedlichen Baulichkeiten vermitteln soll. Mit der Ausweisung von vier Geschossen und einem Staffelgeschoss bei einer maximalen Gebäudehöhe von 31 m über Normallnull (entsprechend maximal 17 m Höhe) erfolgt einerseits ein nahtloser Anschluss an den südlich anschließenden Gebäuderiegel des Kerngebiets, andererseits wird damit in etwa der Gebäudehöhe des nördlich angrenzenden, ehemaligen Schulgebäudes entsprochen. Das Staffelgeschoss soll von der westlichen Kante des neuen Wohngebäudes abgerückt werden, um im Blockinnenbereich ruhig gelegene Außenräume für die oberen Wohnungen zu schaffen und um eine ausreichende Besonnung und Belichtung für das westlich benachbarte Gebäude Große Freiheit 63 zu sichern. Für die Straßenfassade des Neubaus wird eine Baulinie festgesetzt, um die an der Großen Freiheit noch vorhandene einheitliche Bauflucht planungsrechtlich zu sichern.

Die Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet rund um das Gebäude Große Freiheit 65 wird mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO wird damit eingehalten.

Besonderes Wohngebiet

Die nördliche Blockrandbebauung des besonderen Wohngebiets wird im Wesentlichen entsprechend des Bestandes berücksichtigt. Die Gebäude Paul-Roosen-Straße 23 – 29 werden dreigeschossig ausgewiesen, da die steilen Mansarddächer einem Vollgeschoss entsprechen. Der Eckbau Paul-Roosen-Straße 41 wird viergeschossig festgesetzt. Die restlichen Gebäude des nördlichen Blockrandes werden ebenfalls bestandsgemäß dreigeschossig ausgewiesen. Das Gebäude Paul-Roosen-Straße 31 bildet hier eine Ausnahme, da es im Bestand vier Vollgeschosse aufweist. Eine viergeschossige Ausweisung soll hier jedoch unterbleiben. Zum einen hat das viergeschossige, im Erhaltungsbereich liegende Gebäude Bestandsschutz und soll erhalten bleiben. Zum anderen soll vermieden werden, dass auf das vierte Geschoss ein weiteres leichtes Staffelgeschoss aufgesetzt werden könnte. Dies würde ggf. zu einer optischen Fünfgeschossigkeit führen. Schon jetzt sticht jedoch das Gebäude durch seine die Nachbargebäude überragende Höhe heraus.

Die vorhandenen Gebäudetiefen sind teilweise sehr gering. Daher wird zwischen den Hausnummern 21 und 39 eine Bebauungsmöglichkeit bis zu einer Tiefe von 11 m ausgewiesen, die entweder bereits dem Bestand entspricht (Paul-Roosen-Straße 23/25) oder im Falle der nur etwa 7 m Bautiefe betragenden Nachbargebäude Paul-Roosen-Straße 27/29 eine geringfügige Erweiterung vorhandener Wohn- oder Gewerberäume nach Süden ermöglicht. Diese Erweiterungsmöglichkeit für die vordere Bebauung ist bei den Hausnummern 31 bis 39 nur langfristig umsetzbar, wenn im Rahmen von Grundstücksneuordnungen bzw. Gebäudeabgang im hinteren Bereich entsprechende Voraussetzungen vorliegen.

Die Grundflächenzahl beträgt für das Eckgebäude Paul-Roosen-Straße 41 (Flurstück 844) 0,6, ansonsten 0,9 bis 1,0. Die Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß für besondere Wohngebiete nach § 17 BauNVO wird damit überwiegend deutlich überschritten. Dies liegt begründet in der sehr kleinteiligen, historisch gewachsenen Gebäude- und Parzellenstruktur z.T. ohne zugeordnete Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen, in denen sich noch eine Hinterhofbebauung befindet, die früher überwiegend gewerblich genutzt wurde.

Insgesamt werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mittel- bis langfristig dadurch verbessert, dass, wie beschrieben, für die vordere Bebauung planungsrechtlich eine größere Bautiefe ermöglicht wird, die Hinterhofbebauung (Flurstücke 844, 850) jedoch nur noch Bestandsschutz hat. Die bestehende Gebäudesubstanz ist zwar historisch wertvoll (siehe auch Pkt. 4.9) und demzufolge auch weitgehend in den städtebaulichen Erhaltungsbereich an der Paul-Roosen-Straße einbezogen worden. Es wurde hier jedoch von Baukörperausweisungen mit Baugrenzen abgesehen, um die historisch gewachsene, sehr beengte Hinterhofsituation mit all ihren Unzuträglichkeiten im Falle des baulichen Abgangs nicht durch eine Neubebauung zu verfestigen und zu verschärfen. Neubauten mit zeitgemäßen Standards wären hier kaum bzw. nicht integrierbar und würden ggf. zu (neuen) städtebaulichen Konflikten führen.

Darüber hinaus werden die Freiraumqualitäten im Quartier durch die Schaffung von Bereichen mit öffentlicher Zugänglichkeit verbessert, wovon auch die Anwohner der Paul-Roosen-Straße profitieren. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die mit bis zu 16 m sehr tiefen Gebäude des besonderen Wohngebiets an der Kleinen Freiheit unterliegen dem Bestandsschutz. Die Gebäude mit den Hausnummern 42 bis 52 wurden erst vor wenigen Jahren aufwendig saniert. Eine ausreichende Belichtung wird derzeit durch die bestehende „Schlitzbauweise“ sichergestellt. Bei einer Neubebauung z.B. infolge eines Brandes soll die Bautiefe auf im Mittel etwa 12 m begrenzt werden, um Belichtung und Besonnung zu verbessern. Die festgesetzte Tiefe von 13 m ermöglicht einen gewissen gestalterischen Spielraum. Außerdem wird dadurch in etwa die hintere Bauflucht des Gebäudes Kleine Freiheit 60 aufgenommen. Damit kann auch die Belichtungssituation in den rückwärtigen Bereichen der Häuser Große Freiheit 60/62 verbessert werden.

Die Grundflächenzahlen orientieren sich mit 0,3 bzw. 0,5 an einer in der Tiefe etwas reduzierten Neubebauung ebenso wie das Eckgrundstück (Flurstück 861), für das mit einer Grundflächenzahl von 0,7 naturgemäß eine höhere bauliche Dichte zu ermöglichen ist. Die Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß für besondere Wohngebiete nach § 17 BauNVO wird damit überschritten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden jedoch nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Kerngebiet

Im Süden des Quartiers ist ein Gebäuderiegel vorgesehen, der zur Lärmabschirmung der dahinter liegenden Wohnbebauung in geschlossener Bauweise auszuführen ist. Hier soll insbesondere ein bereits in St. Pauli ansässiges Unternehmen, das Entertainment-Programme für Kreuzfahrtschiffe entwickelt, angesiedelt werden. Es werden dringend größere Räumlichkeiten mit besseren Probenbedingungen benötigt. Vor allem die Probenmöglichkeiten für Artisten sind derzeit unzureichend. Daraus ergeben sich spezifische Anforderungen. Zum einen wird ein Saal mit einer lichten Probenhöhe von 9 bis 10 m benötigt, zum anderen sollen die Probebühnen möglichst den Maßen der auf den Kreuzfahrtschiffen zu bespielenden Bühnen u.a. für Theater- und Musicals darbietungen entsprechen (s. oben).

Hinzu kommt ein dringend benötigter Kostümfundus. Da das Unternehmen für St. Pauli sehr wichtig ist und hier auch starke Vernetzungen zu im unmittelbaren Umkreis ansässigen Theatern und theaterbezogenen Betrieben bestehen, ist es im Stadtteil zu halten und im Pestalozzi-Quartier eine entsprechende Neubaumöglichkeit zu schaffen.

Der hochbauliche Entwurf für dieses Dienstleistungsunternehmen der Entertainmentbranche und ein vorgesehene Existenzgründerzentrum muss Grundvoraussetzungen erfüllen, die im Bebauungsplan fixiert werden: So ist eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung (an der Simon-von-Utrecht-Straße/Ecke Große Freiheit sechsgeschossig) mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. In Verbindung mit der geschlossenen Bauweise wird so sichergestellt, dass eine in der Höhe und Dichte angemessene und dem Bestand angepasste Schließung des südlichen Blockrandes erfolgt. Außerdem dienen diese Festsetzungen der Schaffung eines ruhigen Blockinnenraumes und der Ausbildung einer markanten Eckbetonung. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird das Höchstmaß von 1,0 für Kerngebiete nach § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dazu trägt auch eine kleinere Fläche im nordwestlichen Bereich des Kerngebiets bei, unter der ggf. dringend benötigte, zusätzliche Kellerflächen optional vorgesehen werden können. Dafür werden Baugrenzen für unterirdische bauliche Anlagen festgesetzt. Der bestehende Ausdehnungsbogen einer Fernwärmeleitung im Bereich des Kellergeschosses kann nicht vollständig verlegt bzw. eingekürzt werden. So wird mit der zusätzlichen Kellerfläche auch eine optionale Kompensationsmöglichkeit für die nicht nutzbare Fläche im Bereich der Fernwärmeleitung geschaffen. Dennoch soll im rückwärtigen Bereich ein schmaler Streifen mit Freiflächen bzw. zu begrünendem Tiefgaragen- und Kellergeschoss einen Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnnutzung schaffen (siehe auch Pkt 4.12.2). Die erforderlichen Stellplätze werden in der genannten Tiefgarage unterhalb der Neubebauung bzw. nördlich davon untergebracht.

An der Straßenecke zur Großen Freiheit wird der erforderliche, etwa 10 m hohe Probensaal für Artisten als besonderer, weit in den Straßenraum hinein wirkenden Blickfang inszeniert. Die Gebäudetiefe ist aufgrund der angrenzenden Hauptverkehrsstraße (Simon-von-Utrecht-Straße) und des einzuhaltenden Mindestabstandes zum rückwärtigen Bestandsgebäude Große Freiheit 63 eingeschränkt. Da die Bebauung nahtlos an die Brandwand des Gebäudes Kleine Freiheit 42 anschließen muss, werden für den Gebäuderiegel Auskragungen über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ermöglicht. Im Bereich des Anschlusses an die bestehende Bebauung ist eine Baulinie für die Auskragung zwingend erforderlich, um ein vollständiges Anbauen an die vorhandene Brandwand zu gewährleisten. Ansonsten sind Baugrenzen für die Festsetzung der Auskragungen ausreichend, um im Rahmen der Umsetzung eine gewisse Flexibilität zu wahren. Die Auskragungen können bis zu 3 m tief sein, müssen jedoch eine lichte Mindesthöhe von 4,50 m einhalten. Unterhalb der Auskragungen sind u.a. Erweiterungsflächen für den Gehweg vorgesehen.

Der Hauptbaukörper mit nach Westen zunehmender Gebäudetiefe darf mit Rücksicht auf die benachbarte Bebauung maximal viergeschossig ausgebildet werden. Als maximale Gebäudehöhe werden hier 31 m über Normalnull (entsprechend einer tatsächlichen Höhe von maximal – im Mittel – rd. 16,50 m über dortigem Gelände) festgesetzt. Die vorgesehene Gebäudetiefe ist erforderlich, um wenigstens einen Probensaal mit den auf den Schiffen vorhandenen Bühnenabmessungen unterbringen zu können. Die Größe weiterer Probenräume mit kleineren Abmessungen stellt demgegenüber bereits einen Kompromiss dar, um hier eine weitergehende Gebäudetiefe zu vermeiden. Mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung erfolgt an der Westseite eine Abstufung ab dem dritten Geschoss. Außerdem wird auch mit einer nördlichen Baulinie der erforderliche, nahtlose Anschluss der Neubebauung an die Baufluchten des vorhandenen Nachbargebäudes Kleine Freiheit 40/42 sichergestellt. Auf die zeitweise in Erwägung gezogene hochbauliche Grenzbebauung zum Flurstück 861 wird ebenfalls mit Rücksicht auf die bestehenden Gebäude verzichtet.

Das fünfte Geschoss darf nur als Staffelgeschoss ausgebildet werden, um eine übermäßige Verschattung der Alt- und Neubauten in der Nachbarschaft zu vermeiden. Das Geschoss mit einer Tiefe von bis zu etwa 8,0 m (ohne Auskrugung) nimmt hierbei nicht nur die Baufluchten des Gebäudes Kleine Freiheit 40/42 auf, sondern orientiert sich auch mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 34 m über Normalnull (entsprechend etwa 19 m je nach Geländehöhe) an der Firsthöhe des Nachbargebäudes. Östlich des Knicks im Gebäude zur Betonung des Straßenverlaufs steigt die Gebäudehöhe zur Straßenecke Simon-von-Utrecht-Straße/Große Freiheit kontinuierlich an. Der Bebauungsplan setzt hier eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung als Mindest- und Höchstmaß fest, um eine städtebaulich einprägsame, weithin sichtbare Gebäudekante zu schaffen. Um diese Ecksituation stärker zu betonen, wird an der Straße Große Freiheit die Option für eine weitere Auskrugung mit der einzuhaltenen lichten Mindesthöhe von 4,50 m in einer Tiefe bis zu 1,50 m (im Norden) bzw. 2,0 m (im Süden) eröffnet.

Im Erdgeschoss der Gebäudeecke wird die Möglichkeit zur Einrichtung einer Live-Musik-Club-Nutzung eröffnet (hierzu ausführlich siehe Pkt 4.4 bzw. § 2 Nummer 5).

Der größeren Verschattung der Bestandsgebäude durch die heranrückende Bebauung des neuen Kerngebiets stehen positive Effekte gegenüber: So profitiert die benachbarte Bebauung von der im Innenbereich erheblich verbesserten Situation des Verkehrslärms und der Luftschadstoffe. So wird insbesondere eine vom Verkehrslärm ungestörte Nutzung der zahlreichen Balkone möglich sein. Nachbarliche Belange werden außerdem berücksichtigt durch die oben genannte Abstufung des Hauptbaukörpers nach Westen, die festgesetzte Baulinie zum Anschluss an die nördliche Außenwand der Bestandsbebauung, die ggf. erforderlichen Lärmschutzauflagen infolge des Probenbetriebs im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (s.a. Pkt. 4.10.1), die festgesetzte Dachbegrünung (optisch ansprechend bei Dachaufsicht aus höheren Geschossen und kleinklimatisch wirksam) und Begrünung des nicht überbaubaren Tiefgaragen- und Kellergeschosses, die ggf. umzusetzende Fassadenbegrünung bei größeren geschlossenen Fassaden und die oben beschriebene Beschränkung der absoluten Gebäudehöhe sowie den Verzicht auf eine (hochbauliche) Grenzbebauung. Somit ist in der Gesamtabwägung eine stärkere Verschattung der Bestandsbebauung durch eine rückwärtige bauliche Erweiterungsmöglichkeit städtebaulich vertretbar.

4.6 Straßenverkehrsflächen / ruhender Verkehr

Über die angrenzenden Straßen (s. Pkt. 3.4.4) hinaus sind weitere Verkehrsflächen zur Erschließung des Blockinnenbereichs nicht erforderlich. Die Belegenheit der im Block vorgesehenen Wohnbauten an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu sichern (grundstücksvertraglich, grundbuchlich, durch Eintragung von Baulasten usw.). Das Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, den zusätzlich durch Wohn- und Gewerbenutzung entstehenden Kfz-Verkehr aufzunehmen. Rund die Hälfte der vorgesehenen Stellplätze soll in einer Tiefgarage unterhalb der südlichen Blockrandbebauung mit Zufahrt von der Großen Freiheit angeordnet werden. Diese Stellplätze sind somit auf kurzem Wege von der Simon-von-Utrecht-Straße anfahrbar.

Aufgrund der vorhandenen Engstelle des Straßenraums von etwa 14 m in Höhe der Hausnummer Kleine Freiheit 42 sind umfangreiche Untersuchungen angestellt worden, in welcher Weise der Straßenraum bei dem erwünschten Ausbauprofil von 20 m verbreitert werden kann. So wurden Gutachten für eine Verbreiterung des Straßenraumes in Richtung Norden sowie in Richtung Süden beauftragt. Ergebnis war, dass mit einer Verbreiterung der Straße nach Norden der Abriss des jüngst erst aufwendig sanierten Gebäudes Kleine Freiheit 42 unvermeidlich gewesen wäre; auf der Südseite würde der Umbau des Gebäudebestandes der katholischen Kirchengemeinde St. Joseph zur Schaffung von zusätzlichem Straßenraum mehrere Millionen Euro kosten. Vor dem Hintergrund, dass die Simon-von-Utrecht-Straße bereits an anderer Stelle teilweise nur 17 m breit ist, kann die erwünschte Straßenbreite von 20 m nicht realisiert werden. Um dennoch mittelfristig die Möglichkeit zu erhalten, die oben genannte Engstelle zu Gunsten der Nebenflächen zu verbreitern, wird die südliche Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche zwischen den Gebäuden der Kirchengemeinde (Simon-von-Utrecht-Straße 111-113) und den Gebäuden Kleine Freiheit 15-17 über die Flurstücke 868 und 990 geführt, ohne bestehende Hochbausubstanz zu beeinträchtigen. Darüber hinaus wird weiterer Straßenraum für die dringend erforderliche Verbreiterung des auf der Nordseite der Straße verlaufenden, z.Z. sehr schmalen Gehwegs gewonnen, indem für die am Rande des Quartiers neu vorgesehene Bebauung eine Auskragung in einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m und einer Tiefe von bis zu 3 m festgesetzt wird.

So können an der nun schmalsten Stelle in diesem Straßenabschnitt mit einer Breite von 17,90 m (einschließlich bis zu 3 m unterhalb der Gebäudeauskragung) Radverkehrsanlagen für beide Fahrtrichtungen realisiert werden. Im östlichen, breiteren Straßenprofil besteht weiterhin die Möglichkeit, im Rahmen des Ausbaus die vorhandene Haltebucht für den Bring- und Abholverkehr des Kindergartens der Kirchengemeinde erneut vorzusehen. Auf Straßenbegleitgrün bzw. einen durchgängigen Parkstreifen wird verzichtet.

Seitens des Bezirksamtes Altona ist beabsichtigt, in der Louise-Schroeder-Straße einen Zweirichtungsverkehr einzurichten. Dieser Zweirichtungsverkehr wird sich ebenfalls auf die Trassierung der Simon-von-Utrecht-Straße wegen der unmittelbaren Nähe zum Knotenpunkt Holstenstraße auswirken.

Im Rahmen der Straßenverbreiterung nach Süden muss ein auf dem Flurstück 868 vorhandener Tiefbunker ggf. teilweise oder vollständig entfernt werden. Auch die Zufahrt zur Tiefgarage der Kirchengemeinde ist dann neu zu organisieren. Eventuell wird hier der Bau eines Aufzuges für Pkw erforderlich.

Ruhender Verkehr

Die im Plangebiet vorgesehene Neubebauung am Blockrand und im Blockinnenbereich erfordert, dass die notwendigen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen geschaffen werden. Die dafür erforderlichen Flächen werden an den Rändern des Quartiers ausgewiesen. Um die Wohnruhe im Blockinnenbereich und eine ansprechende Freiraumqualität, die auch Familien mit Kindern das Wohnen in der Stadt ermöglichen soll, zu gewährleisten, wird daher festgesetzt, dass die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind (vgl. **§ 2 Nummer 7**). Die Altbausubstanz genießt Bestandsschutz. Bei der Anordnung der Tiefgaragen sind jedoch auch, soweit erforderlich, Stellplätze für die neu zu schaffenden Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten in den Altbauten auf dem Flurstück 1291 zu schaffen.

Es werden vier Tiefgaragen mit je zwei Zufahrten von der Großen und Kleinen Freiheit und insgesamt etwa 100 Stellplätzen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet planerisch ermöglicht. Rund die Hälfte dieser Tiefgaragenstellplätze kann im Bereich der südlichen Neubebauung des Blockrandes vorgesehen werden, sie sind somit auf kurzem Wege von der Simon-von-Utrecht-Straße aus erreichbar. Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung des Kerngebiets ist der nicht vollständig verlagerbare Ausdehnungsbogen einer Fernwärmeleitung zu berücksichtigen und in die Bebauung zu integrieren (siehe auch Pkt 3.4.4). Dies ist mit dem Verlust von Nutzflächen für das Gebäude verbunden. Aus diesem Grund und wegen mangelnder Flächen für eine Tiefgarage auf dem eigenem Grundstück erstreckt sich die

Tiefgarage zu größeren Teilen auf dem nördlich angrenzenden Flurstück. Da jedoch die Tiefgarage ohnehin im Einvernehmen zwischen verschiedenen Investoren zur gemeinsamen Nutzung errichtet und betrieben werden muss und eine Unterbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer privaten Tiefgarage nicht zulässig ist, soll die in der Planzeichnung ermöglichte Dimensionierung der Tiefgarage dazu dienen, eine zweihüftige Anordnung der Tiefgaragen-Stellplätze umsetzen zu können. Die zahlreichen Künstler, die im Gebäude zeitweise proben (s. u.a. Pkt. 4.10.1), kommen weit überwiegend aus dem Ausland und reisen nicht mit dem Pkw an. Auch wird davon ausgegangen, dass Besucher der sich ggf. ansiedelnden Musik-Club-Nutzung vorwiegend zu Fuß, mit dem Rad oder den öffentlichen Nahverkehrsmitteln anreisen werden. Von daher wird ein Bedarf an Kundenparkplätzen für das Kerngebiet nicht gesehen. Es ist jedoch ein Stellplatzbedarf für die fest angestellten Mitarbeiter des Entertainment-Betriebs (Kostüm-Werkstatt, Techniker etc.) sowie das Existenzgründerzentrum gegeben.

Die gewerblich nutzbare Bebauung an der Simon-von-Utrecht-Straße erzeugt Lieferverkehre, u.a. ggf. auch mit Sattelzügen (Bühnenaufbauten, Kulissen etc.), die aufgrund der vorgesehenen, fast vollständigen Bebauung des Grundstücks auf den eigenen, privaten Flächen nicht abgewickelt werden können. Die Schaffung einer Tiefgarage mit einer lichten Höhe von 4 m und einer Wendemöglichkeit für Lkw scheidet aus wirtschaftlichen Gründen aus. Um trotzdem eine Möglichkeit zu schaffen, Ladevorgänge ohne Behinderung des fließenden Verkehrs vornehmen zu können, wird am nördlichen Fahrbahnrand ein ausreichend breiter Längsparkstreifen hergestellt, der als allgemeine Ladezone angeordnet wird.

Im Bereich zwischen den Hausnummern Große Freiheit 75 und 85 befand sich bislang eine Parkfläche für etwa acht Pkw auf öffentlichem Grund, die zu Gunsten von Wohnungsbau entfällt. Besucherparkplätze für die Neubebauung können im Plangebiet nicht neu geschaffen werden. So ist der Platz für eine zusätzliche Tiefgarage nur für Besucherstellplätze nicht vorhanden. Die in Tiefgaragen unterzubringenden Stellplätze werden für die geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten benötigt. Eine Abtrennung von Pkw-Stellplätzen aus diesen Tiefgaragen für eine unbeschränkte öffentliche Nutzung ist nicht praktikabel. Daher ist verstärkt zu prüfen, inwieweit die Schaffung von Besucherstellplätzen für Radfahrer Berücksichtigung finden kann, soweit dies mit dem begrenzten Raumangebot bzw. der Freiraumkonzeption des Quartiers vereinbar ist.

In der Gesamtabwägung muss auf den hier gegebenen, hervorragenden Anschluss des Quartiers an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs verwiesen werden. Insbesondere die S-Bahn-Station Reeperbahn ist in wenigen Minuten erreichbar.

4.7 Gehrecht

Die Fläche mit festgesetztem Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (**§ 2 Nummer 8**).

Die Durchwegung des Blocks in West-Ost-Richtung ist Bestandteil einer Wegekonzeption im Rahmen des Erneuerungskonzepts für das Sanierungsgebiet St. Pauli 5. Es wird eine vom Autoverkehr unabhängige, grüne Wegeverbindung im Pestalozzi-Quartier geschaffen. Diese ist im westlichen Bereich bereits durch die rechtwinklige Lage des Wohngebäudes Kleine Freiheit 60-64 zur Kleinen Freiheit vorgezeichnet. Außerdem verbindet der Weg im Quartier drei platzartige Aufweitungen: den künftigen Pestalozzi-Platz, den eigentlichen, zentralen Quartiersplatz als Treffpunkt der Bewohner sowie den so genannten Balkon als Übergang zur Straße Große Freiheit. Je nach Erfordernis kann es sich ergeben, dass der östliche Zugang zeitweise (z.B. nachts) verschlossen wird, um die Wohnruhe zu gewährleisten. Dies ist in der Abwägung mit dem Interesse der Öffentlichkeit an jederzeitiger Zugänglichkeit der Durchwegung hinnehmbar. Zur Ausweisung des Gehrechts im Bebauungsplan wird kein Widerspruch gesehen, da hiermit insbesondere gegenüber der Öffentlichkeit die vor allem tagsüber erwünschte, öffentlich zugängliche Wegeverbindung dokumentiert wird. Mit dem Verzicht auf das Gehrecht zu Gunsten einer Festschreibung ausschließlich in den Grundstücksverträgen oder als Grunddienstbarkeit wäre die Zielsetzung einer entsprechenden Wegeverbindung in der öffentlichen Wahrnehmung nicht mehr erkennbar.

4.8 Denkmalschutz

Der Bereich des Plangebiets zwischen Großer und Kleiner Freiheit gehörte bis zur neuen Grenzziehung zwischen den Stadtteilen zum 1. April 1939 infolge des Groß-Hamburg-Gesetzes von 1937 zur Stadt Altona. Das Gelände zwischen den beiden Freiheiten wurde seit dem 17. Jahrhundert mit Sakral-, Wohn- und Gewerbebauten bebaut, da hier die Religions- und Gewerbebefreiheit garantiert waren. So haben auch die umliegenden Straßen Große und Kleine Freiheit sowie Paul-Roosen-Straße (benannt nach einem Vorsteher der hier ansässigen Mennoniten; ehemals Große Roosenstraße) ihren Ursprung im 17. Jahrhundert.

Das älteste erhaltene Gebäude, als Pfarrhaus der Mennoniten 1772 errichtet (Große Freiheit 75), und das ebenfalls von den Mennoniten erbaute Nachbarhaus von etwa 1850 (Große Freiheit 73) dokumentieren die Geschichte der religiösen Toleranz im Königreich Dänemark und die Freiheit in Altona. Beide Gebäude wurden 1989 in die Denkmalliste eingetragen.

Ein weiterer Aspekt städtischen Lebens – Bildung und Erziehung – manifestiert sich unmittelbar anschließend auf einem größeren Areal zwischen Großer und Kleiner Freiheit. Seit 1842 befand sich auf dem Grundstück an der Kleinen Freiheit ein Schulhaus. Es wurde 1869 abgebrochen und durch einen Schulneubau mit 12 Klassenzimmern ersetzt (später Altonas Knabenschule 7). Später wurde in der Nachbarschaft auch eine Mädchenvolksschule eröffnet, an die zwei Gebäude erinnern: Das direkt an der Straße gelegene Gebäude Große Freiheit 65 aus dem Jahr 1907 zeichnet sich durch seine mit Jugendstilornamentik bereicherte Putzfassade aus und wurde 2009 unter Schutz gestellt (s. unten). Das rückwärtige Gebäude Große Freiheit 65 ist wegen des großen Verlustes an ursprünglicher Bausubstanz infolge Kriegszerstörung nicht Teil des Denkmalensembles, wird jedoch u.a. wegen seiner geschichtlichen Bedeutung als Erhaltungsbereich festgesetzt (hierzu siehe Pkt. 4.9).

Das aus dem 19. Jahrhundert stammende Schulhaus an der Kleinen Freiheit entsprach in den 1920er Jahren weder pädagogischen noch hygienischen Vorstellungen und wurde nach dem Beschluss der Stadt Altona von 1926 durch einen Neubau – die Pestalozzischule (Kleine Freiheit 68) – ersetzt. Dieser Bau leitete einige Schulneubauten in Altona ein, die mit der Person und dem Amt von Gustav Oelsner verbunden sind, der mit Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt Licht und Luft in die dichte historische Bebauung bringen wollte. Demgemäß wurde das Gebäude freistehend und von der Straße zurückgesetzt errichtet. Dem pädagogischen und stadtplanerischen Reformansatz entsprechen die Formen des Neuen Bauens, die mit dem Verzicht auf Repräsentation und Dekoration auch erzieherisch wirken sollten.

Im Zusammenhang mit dem Schulneubau von 1927/28 entstand um 1929 am Südrand des Schulgeländes ein Wohnhaus, das ebenfalls vom städtischen Hochbauamt unter Oelsner entworfen wurde. Der flach gedeckte Backsteinbau zeigt zur Straße vier, zum Schulhof durch das abfallende Gelände fünf Geschosse. Hier liegt auch die nahezu symmetrische Fassade, die ein viergeschossiger, risalitartiger Vorbau betont. Der Wechsel von breit gelagerten Fensteröffnungen in der Art von Bändern und geschlossenen, unstrukturierten Wandflächen prägt die Fassade, die sonst nur durch Unterschiede in Format und Verband der Backsteine belebt wird. Diese Gestaltung, insbesondere der Einsatz unterschiedlicher Formate, greift die wesentlichen Elemente des Schulbaus auf, beide Gebäude werden so unmittelbar als zusammengehörig erfahren. Das Haus enthielt Kleinwohnungen mit Wohnküche und ein bis zwei Zimmern, ursprünglich war auch die Einrichtung eines Jugendzentrums geplant. Wie die Schule wurde auch das Wohnhaus im Krieg beschädigt, 1949 erfolgte die Wiederherstellung. 1981 wurden die Wohnungen zu größeren Einheiten zusammengelegt.

Nicht nur das gleiche Material und die Gestaltung in Formen des Neuen Bauens, die Übereinstimmung von Bauherren und Architekten und der zumindest vorgesehene enge funktionale Zusammenhang von Schule und Jugendzentrum schließen die Bauten von Schule und Wohnhaus zusammen, auch die städtebauliche Konzeption ist beiden gemeinsam. Das Wohnhaus wendet der Straße die Schmalseite zu, die darüber hinaus aus der Flucht der Nachbarbauten zurücktritt, so dass der Baublock geöffnet bleibt. Die Fassade dient dagegen eher als Rahmung des Schulhofs, der nicht als Hinterhof, sondern als – lediglich durch einen Laubengang gefasste – Erweiterung des Straßenraums wirkt.

Wie die Schule wurde auch der Wohnbau gleichsam als ein Manifest einer neuen Architektur und Stadtplanung, einer neuen Zeit in die Altonaer Altstadt gesetzt. Er dokumentiert die Vorstellungen der Moderne, die sich hier, anders als sonst üblich, nicht bei der Erschließung neuer Wohngebiete, sondern im Umgang mit der historischen Stadt ablesen lassen. Die Erhaltung des ehemaligen Schulgebäudes Kleine Freiheit 68 wie auch des Wohnhauses Kleine Freiheit 60–64 liegt daher aus historischen Gründen und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

Der Oelsner-Schulbau wurde zusammen mit dem ehemaligen Schulbau Große Freiheit 65 als Denkmalensemble am 4. August 2009 in die Denkmalliste eingetragen. Die Eintragung des Wohngebäudes von Oelsner erfolgte am 8. März 2010.

4.9 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, 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 der Gebiete durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (**§ 2 Nummer 1**).

Die Festlegung der Erhaltungsbereiche dient der Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäudeensembles und städtebaulicher Strukturen. So ist z.B. auch in den städtebaulichen Erhaltungsbereichen im Umfeld der oben beschriebenen Denkmalensembles die damals in Altona gewährte Religionsfreiheit baugeschichtlich gegenwärtig.

Paul-Roosen-Straße 23 – 41

Die Bebauung Paul-Roosen-Straße 23-41 gehört mit zu den ältesten erhalten gebliebenen Zeugnissen der baulichen Entwicklung Altonas im Grenzbereich zu Hamburg. Die Gebäude sind im 19. Jahrhundert, möglicherweise z.T. auch schon im 18. Jahrhundert, bis etwa 1890 entstanden. Bis heute wird der Nutzungscharakter durch eine starke Mischung von Wohnen und Gewerbe geprägt.

Insbesondere die vier nach außen eher unscheinbaren Gebäude mit den Hausnummern 23/25/27/29 deuten auf eine sehr frühe Entstehungszeit hin und dokumentieren damit eine frühe Phase der Stadterweiterung Altonas. Es ist wahrscheinlich, dass sie 1836 bereits bestanden, da eine in dieser Zeit erstellte, bereits recht genaue Karte von Altona eine geschlossene Bebauung am südlichen Straßenrand darstellt. Damit sind die Gebäude in ihrer Grundsubstanz vermutlich ähnlich alt wie die nur einen Steinwurf entfernte, denkmalgeschützte Budenreihe Große Freiheit 84 aus den 1840er/1850er Jahren (außerhalb des Plangebiets). Bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Einrichtung des Sanierungsgebiets „Wohlwillstraße“ 1995 wurden die Gebäude Nummer 23 bis 39 als denkmalwert eingestuft. Aufgrund starker Veränderungen insbesondere in den Erdgeschossen wurde jedoch im Weiteren von einer Unterschutzstellung nach Denkmalrecht abgesehen.

Die Häuser Paul-Roosen-Straße 23 bis 29 erscheinen trotz der im Laufe der Zeit vorgenommenen baulichen Veränderungen als geschlossene Gebäudegruppe. Ihre zweigeschossige Anmutung und die Mansarddächer mit einer gemeinsamen Traufkante weisen auf eine gemeinsame Entstehungszeit in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts hin. Bemerkenswert sind auch die Drei-Fenster-Gliederungen mit jeweils paarig zusammen gefassten Fenstern und einem abgesetzten Fenster in spiegelbildlicher Anordnung, die rhythmisch gesetzten Gauben sowie die erhalten gebliebenen Stuckverzierungen über den Fensterstürzen des ersten Obergeschosses des Hauses Nummer 27.

Das einzige viergeschossige Gebäude des Ensembles, Paul-Roosen-Straße Nummer 31, lässt sich nach Bauakten-Recherchen auf das Jahr 1891 datieren. Die Straßenfassade fällt in besonderer Weise auf durch seine Schmuckelemente wie Ziergiebel über den Fensterstürzen des ersten Obergeschosses sowie das aufwendige Zierfries zur Betonung des oberen Fassadenabschlusses. Dadurch wird erkennbar, dass das heute bestehende, vierte (Voll-)Geschoss erst später aufgesetzt wurde. An dieses Gebäude schließt nach Westen eine weitere Gebäudegruppe aus drei dreigeschossigen, ebenfalls gründerzeitlichen Häusern mit gut erhaltenen Fassaden an. Bei den Gebäuden Paul-Roosen-Straße 33/35 handelt es sich möglicherweise um Um- und Ausbauten von in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts bereits vorhandener Bausubstanz. Die hier fehlenden Keller könnten dafür ein Indiz sein.

Im rückwärtigen Bereich (Flurstück 850) befindet sich neben anderen kleinteiligen Anbauten ein eigentümlicher Saalbau mit etwa 5 m Raumhöhe. In dem 1790 erschienenen ersten Band von Johann Adrian Boltens „Historische Kirchen-Nachrichten von der Stadt Altona ...“ wird zunächst von einem Versammlungshaus einer besonderen mennonitischen Gemeinde mit dem Namen „Die alten Friesen“ in der „Rosengasse“ (heute Paul-Roosen-Straße) berichtet und dann ausgeführt: „Statt dieses ehemaligen mennonitischen Versammlungshauses ist ungefähr auf derselben Stelle, gleichfalls in der Rosengasse, im J. 1768 ein Gartenhaus aufgeführt worden, welches seit 1772 ebenfalls zu gottesdienstlichen Zusammenkünften eingerichtet ist und dienet, und unter dem Namen Elim bekannt ist.“ Hiermit war höchstwahrscheinlich kein Gartenhaus im heutigen Sinne gemeint, sondern ein im Garten stehendes Gebäude. Es sprechen tatsächlich Indizien dafür, dass dieses Versammlungshaus identisch ist mit jenem auf der Altona-Karte von 1836 südlich der Straßenrandbebauung dargestellten Baukörper, der später dann als Speisesaal in den Gastronomiebetrieb des Vergnügungsetablissemments „Englischer Garten“ (Große Freiheit 79/85) integriert wurde. Beim Abbruch der Baulichkeiten des Englischen Gartens in den 1930er Jahren zum Zwecke des (nicht umgesetzten) Wohnungsbaus wurde dieses Gebäude einschließlich eines aus dem 19. Jh. stammenden, ehemals als Küche genutzten Anbaus auf der östlichen Seite verschont. Es sollte, wie Architekt Neugebauer im Nov. 1936 der Altonaer Baupolizei mitteilte, „von dem grossen Grundstück abgeteilt, den Grundstücken Gr. Roosenstr. 37/39 (heute Paul-Roosen-Str. 33/35), welche im Erdgeschoss eine Wirtschaft enthalten, zugelegt und als Saal mit Toiletten u.s.w. ausgebaut werden.“ Im Zweiten Weltkrieg diente der Saal zeitweise als Unterkunft für ukrainische „Fremdarbeiter“. Auch die Nachkriegsnutzungen, vor allem als Tanzlokal und von 1955 bis 1961 als Kino („Luna-Filmtheater“, „Bambi-Lichtspiele“) sind von historischem Interesse. In den Baulichkeiten (nicht im Saal, jedoch östlich der heute noch bestehenden ehemaligen Damentoilette des Kinos) waren 1960 mehrere Wochen auch die Beatles untergebracht, während sie – beginnend am 17.08.1960 - ihre ersten Auftritte auf dem europäischen Festland im Club „Indra“ (Große Freiheit 62) absolvierten.

Aus den genannten Gründen wird das hintere Gebäude in den Erhaltungsbereich einbezogen. Die späteren Anbauten im östlichen Bereich des Flurstücks 850, insbesondere die 1937/38 angebaute Garderobe und der lange überdachte Gang als Verbindung zur Großen Freiheit, werden demgegenüber als städtebaulich und historisch weniger erhaltungswürdig eingeordnet.

An der Ecke Paul-Roosen-Straße 41/Kleine Freiheit 80-82 befindet sich ein städtebaulich markantes, viergeschossiges Eckgebäude, dessen gründerzeitliche Fassaden gut erhalten sind. Dieses Etagenhaus wurde 1889 genehmigt. Das vermutlich bereits 1848 errichtete Hinterhofgebäude wird aus geschichtlichen Gründen ebenfalls in den Erhaltungsbereich einbezogen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Ausweisung des milieu- und ortsbildprägenden Gebäudeensembles Paul-Roosen-Straße 23 bis 41 als Erhaltungsbereich aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen geboten ist.

Große Freiheit 63

Das Gebäude Große Freiheit 63 ist nicht Bestandteil des denkmalgeschützten Gesamtensembles Große Freiheit 60-64, 68 sowie Kleine Freiheit 65. Bedingt vor allem durch Kriegszerstörung und sparsamen Wiederaufbau hat das Gebäude seinen Denkmalwert eingebüßt. Daher gilt hier lediglich der Umgebungsschutz gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes.

Mit einer Festsetzung als Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB und dem damit verbundenen Genehmigungsvorbehalt kann jedoch im Falle baulicher Veränderungen besser steuernd eingegriffen werden, als dies allein mit dem Umgebungsschutz nach Denkmalschutzrecht möglich wäre.

Städtebaulich und historisch ist das Gebäude weiterhin sehr bedeutsam für das Gesamtensemble. Zum einen ist es von seiner Gestaltung her mit seinen Stilelementen der Neorenaissance immer noch deutlich als Gebäude des 19. Jahrhunderts zu erkennen (verziertes Säulenportal, Betonung des Erdgeschosses und der Gebäudekanten mit Rustika-Mauerwerk, symmetrische Gliederung). Zum anderen bildet es bereits mit dem Jugendstilbau Große Freiheit 65 ein eigenständiges Ensemble mit ehemals schulischer Nutzung.

Darüber hinaus ist das Gebäude geschichtlich bedeutsam nicht nur durch seine schulische, sondern auch sakrale Vorgeschichte: Lage und Grundriss entsprechen noch weitgehend der Lage und dem Grundriss der im frühen 19. Jahrhundert erbauten Kirche der „Herrnhuter Brüdergemeine“.

Am 1. Oktober 1810 erhielt diese evangelisch-lutherische Brüdergemeine (die um 1722 in Herrnhut in der Oberlausitz gegründet worden war) die Erlaubnis, in dem Garten ihres Predigers auf der Großen Freiheit (damalige Hausnummer 23) eine eigene Kirche zu bauen. Es entstand nach den Worten des Altona-Chronisten E.H. Wichmann „ein einfaches aber geschmackvolles Gebäude“, das am 7. Mai 1812 eingeweiht wurde (E.H. Wichmann: Geschichte Altona's, 2. Ausg. Altona 1896, S. 276). Bis 1884 diente es der Altonaer Brüdergemeine zu gottesdienstlichen Versammlungen.

Nach dem Niedergang der örtlichen Herrnhutergemeinde übernahm 1885 die Stadt Altona das Grundstück mit dem Kirchengebäude. In einem Bericht der Altonaer Verwaltung aus dem Jahr 1906 wird zwar an einer Stelle berichtet, dass die leerstehende Kirche damals zugunsten eines Schulneubaus abgebrochen worden sei, an anderer Stelle derselben Publikation wird aber mitgeteilt, dass sie zu einem Schulhaus umgebaut worden sei (Bericht über die Gemeinde-Verwaltung der Stadt Altona in den Jahren 1863 bis 1900, Dritter Teil, Altona 1906, S. 61.). Letztere Aussage wird durch die Darstellung von Sievers bestätigt: „Die Stadt baute es im Innern um, setzte ein Stockwerk darauf und machte eine Schule daraus“ (H. Sievers, Heimatkunde von Altona, Altona 1926, S. 17). Danach eröffnete Altona hier an der Großen Freiheit 63 eine Schule mit 12 Klassenzimmern (Mädchen-Volksschule 8).

Das Gebäude Große Freiheit 63 dokumentiert, wie beschrieben, durch seine Vorgeschichte die an der Großen Freiheit gewährte Konfessionsfreiheit sowie die schulische Nutzung im Quartier weit vor dem Entstehen der Oelsner-Schule in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts und ist städtebaulich für das Ensemble unverzichtbar. Aus diesen Gründen ist die Festlegung als Erhaltungsbereich erforderlich.

Kleine Freiheit 46 - 58

Zwischen dem verkleinerten Wohngebäude Kleine Freiheit 60 - 64 von 1928/29 und dem ehemals kriegszerstörten und wiederaufgebauten Eckgebäude Kleine Freiheit 42 – 44 ist mit den Häusern Kleine Freiheit 46 – 58 ein geschlossenes Ensemble der Jugendstil-Epoche um 1905 erhalten geblieben. Die Putzbauten weisen insbesondere in den Giebeln und unterhalb der Traufkanten die typischen floralen Ornamente dieser Zeit auf, die den oberen Abschluss der straßenseitigen Fassaden betonen. Das spiegelsymmetrisch gestaltete Gebäude Kleine Freiheit 46 – 52 von 1907 wurde 2006 modernisiert und instand gesetzt.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass im Bereich des Plangebiets auf engstem Raum unterschiedlichste bauliche „Schichten“ aus dem 18., 19., und 20. Jahrhundert vorhan-

den sind. Die Erhaltung des Jugendstil-Ensembles in diesem Gesamtzusammenhang ist aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ebenfalls geboten.

4.10 Immissionsschutz

4.10.1 Lärm

Nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-, aber auch gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind daher verschiedene bestehende und potenzielle Lärmquellen gutachterlich untersucht worden.

Die gravierendste Lärmbelastung erfolgt durch den Straßenverkehrslärm der Simon-von-Utrecht-Straße und Holstenstraße. Demgegenüber sind die als Sackgasse ausgebildete Straße Kleine Freiheit und die Straße Große Freiheit (Einbahnstraße in Richtung Norden) nur sehr gering belastet. Auch die Paul-Roosen-Straße ist nicht übermäßig belastet.

Insbesondere Wohn- und Schlafräume sind entsprechend zu schützen. Auch im festgesetzten Kerngebiet soll die Wohnnutzung ab dem vierten Geschoss möglich sein. Gewerbliche Aufenthaltsräume, z.B. Pausen- und Ruheräume, besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen zwar ein geringeres Schutzbedürfnis, gleichwohl stellen auch die Arbeitsverhältnisse einen Abwägungsbelang dar, der vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung zu berücksichtigen ist.

Die Immissionen aus Verkehrslärm für Gebiete, die (auch) dem Wohnen dienen, sollen den Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts gemäß Hamburger Leitfaden Lärm nicht überschreiten. Während in einem großen Teil des Plangebiets (entlang der Paul-Roosen-Straße, Große Freiheit, Kleine Freiheit) der obere Grenzwert tags und nachts überschritten wird, wenn auch nur vergleichsweise geringfügig, so ist die Situation im Einflussbereich Simon-von-Utrecht-Straße/Holstenstraße erheblich kritischer:

Die stark belastete Hauptverkehrsstraße Simon-von-Utrecht-Straße führt in geringer Entfernung an der hier bestehenden bzw. durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen vorbei. Nach dem Hamburger Leitfaden Lärm gilt für die Bestandsplanung, dass die Gesundheitsschwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für das Wohnen nicht überschritten werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte tritt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung eine Gesundheitsgefährdung ein. Bei dem Gebäude Kleine Freiheit 42-44 werden jedoch tags und nachts, bei den Gebäuden Kleine Freiheit 46-58 nachts die Gesundheitsschwellen überschritten. Der Planungsspielraum der Bauleitplanung zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen ist daher erheblich eingeschränkt; deren Ermöglichung bedarf hier einer besonders sorgfältigen Abwägung. Da Maßnahmen des aktiven Schallschutzes wie Lärmschutzwälle oder -wände aus städtebaulichen Gründen und aufgrund nicht vorhandener Flächen ausscheiden, werden in **§ 2 Nummer 9** unter Einbeziehung des Kerngebiets folgende Festsetzungen getroffen:

9.1 Im besonderen Wohngebiet entlang der Straße Kleine Freiheit auf den Flurstücken 859 bis 861 der Gemarkung St. Pauli Süd, im Kerngebiet entlang der Simon-von-Utrecht-Straße sowie im allgemeinen Wohngebiet entlang der Straße Große Freiheit bis zu einer Tiefe von 30 m, gemessen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Simon-von-Utrecht-Straße, sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermög-

licht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

- 9.2 In dem in Nummer 9.1 Satz 1 genannten Bereich sind die gewerblichen Aufenthaltsräume - insbesondere die Pausen- und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

Mit der Festsetzung gemäß **§ 2 Nummer 9.1** ist gewährleistet, dass gesunde Wohnverhältnisse im Rahmen der Neuplanung erreicht werden, insbesondere im Kerngebiet hinsichtlich einer optionalen Verknüpfung des hier beabsichtigten Unternehmens mit (Künstler-)Wohnungen.

Da sich die Lärmschutzfestsetzungen auf eine Neubebauung beziehen, ist im Bereich der jeweils betroffenen Bestandsgebäude nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu prüfen, ob Fenster gemäß der Lärmpegelbereiche vorhanden sind, die im Innenraum gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Insbesondere an den Gebäudeseiten, die zur Schallquelle orientiert sind, sollten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen weiterhin Schallschutzfenster entsprechend der aktuell nachzuweisenden Lärmpegelbereiche eingebaut werden, die einen Innenraumpegel nach DIN 4109 für Aufenthaltsräume gewährleisten. Im Rahmen der Sanierung der Gebäude Kleine Freiheit 42-44 und Kleine Freiheit 46-52 wurden bereits Fenster der Schallschutzklassen 5 bzw. 4 eingebaut. Somit wurde hier bereits angemessen auf die Verkehrslärmproblematik reagiert. Außerdem entsteht durch die vorgesehene Blockrandbebauung entlang der Simon-von-Utrecht-Straße überhaupt erst ein ruhiger Innenhof für die Bestandsgebäude und damit eine qualifizierte lärmabgewandte Seite mit Pegelwerten von 39-44 dB(A) tags und 34-39 dB(A) nachts. Diese Werte liegen damit weit unterhalb der oberen Schwellenwerte von 59 bis unter 65 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts für die lärmabgewandte Seite gemäß Hamburger Leitfadens Lärm.

Mit **§ 2 Nummer 9.2** wird gesunden Arbeitsverhältnissen bei gewerblicher Nutzung, z.B. bei Büroräumen, Rechnung getragen. Gemäß Hamburger Leitfadens Lärm ist dabei von einem Innenpegel von ≤ 55 dB(A) auszugehen. Bei Büronutzungen wird i.d.R. auf den Tagpegel abgestellt. Räume mit ruhigen Tätigkeiten sind daher durch geeignete Grundrissgestaltung zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Ist dies nicht oder nicht im vollen Umfang möglich, ist ein ausreichender baulicher (passiver) Schallschutz an den Außenbauteilen durchzuführen. Dazu gehören ggf. kontrollierte Belüftungen (siehe hierzu auch Pkt. 4.10.2) oder Vorhangfassaden.

Für die Lärmsituation im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Kleinen Freiheit, Paul-Roosen-Straße und Großen Freiheit ergibt sich generell ein Wert von 59 dB(A), vereinzelt bis zu 61 dB(A), tags an den Straßenfassaden. Nachts wurden für die Paul-Roosen-Straße Spitzenwerte (lautestes Geschoss) von 52 dB(A) ermittelt, für die Kleine und Große Freiheit jeweils bis zu 54 dB(A). Diese relativ hohen Werte bei recht geringem Verkehr erklären sich insbesondere durch den sehr geringen Abstand der Bebauung zu den Fahrbahnen (Lärmquelle). Bei der Kleinen und Großen Freiheit wirkt sich zudem der Straßenbelag Pflaster mit bis zu 3 dB(A) massiv auf den Pegel aus. I.d.R. ist jedoch eine lärmabgewandte Seite unterhalb des oberen Schwellenwerts von 49 dB(A) nachts vorhanden. Für die Bestandsbebauung ergeben sich daher keine weiteren Konsequenzen. Für die planerisch ermöglichte, neue Blockrandbebauung an der Kleinen und Großen Freiheit sowie für bestandersetzende Neubauten nach Abgang straßenbegleitender Altbausubstanz gilt jedoch folgende Festsetzung **§ 2 Nummer 9.3**:

- 9.3 Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Straße Kleine Freiheit, im besonderen Wohngebiet entlang der Paul-Roosen-Straße und im allgemeinen Wohngebiet entlang der Straße Große Freiheit (von Norden bis einschließlich Hausnummer 65) gilt für neu vorgesehene Blockrandbebauung, dass durch Anordnung der Baukörper oder durch ge-

eignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. 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 Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der 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 technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

Durch die Bebauung des Blockrandes erhöht sich an diversen Stellen die Schallreflexion an gegenüberliegenden Gebäuden. Die Erhöhungen betragen tags bis zu 0,8 dB(A) am Immissionsort Kindertagesheim und nachts bis zu 0,6 dB(A) an der Großen Freiheit 47. Mit unter 1 dB(A) liegen sie zwar unter der Schwelle der Wahrnehmung. Sobald jedoch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (siehe oben) überschritten wird, sind nach einschlägiger Rechtsprechung auch Steigerungen im Bereich <1 dB(A) besonders abwägungsrelevant. In diesem Fall betrifft das insbesondere die – außerhalb des Plangebiets liegenden – Gebäude Große Freiheit 47 und Holstenstraße 15-17. Diese sind als „Wohngebiet“ bzw. als „Fläche für besondere Zwecke (Kirche)“ ausgewiesen. Minderungen der Zusatzbelastungen wären durch schallabsorbierende Fassadengestaltungen an der Neubebauung möglich. Hier stellt sich jedoch die Frage der Verhältnismäßigkeit. In der Abwägung zwischen dem großen Aufwand und dem geringen Nutzen wird daher von einer planungsrechtlichen Festsetzung schallabsorbierender Fassaden für die Randbebauung im Kerngebiet abgesehen. Außerdem ist die Blockrandschließung erforderlich, da sie durch Schaffung ruhiger Innenseiten insgesamt erheblich zur Lärminderung beiträgt.

Das Gebäude Holstenstraße 17 hat Anspruch aus dem kommunalen Schallschutzfensterprogramm der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt. Das Eckgebäude Große Freiheit 47, in welchem sich ein Konvent von Franziskanerinnen befindet, liegt in keinem ausgewiesenen Wohngebiet und ist damit weniger schutzwürdig. Es ist von der Straße etwas zurückgesetzt. Die Schlafräume der Schwestern befinden sich im ersten Obergeschoss. Dieses Gebäude ist Teil der Bebauung der Gemeinde St. Joseph, die insgesamt als „Fläche für besondere Zwecke (Kirche)“ ausgewiesen ist. Das benachbarte Gemeindehaus (Simon-von-Utrecht-Straße 111-113) ist von seinen Nutzungen so gegliedert, dass direkt zur Straße das Treppenhaus, Nebenräume und ein Gemeinderaum orientiert sind. Westlich des Gemeindehauses ist ein Kindertagesheim der Kirchengemeinde angegliedert. Dieses ist gegenüber der Straße deutlich zurückgesetzt. Die dortigen Gruppenräume sind nicht nach Norden zur Straße, sondern nach Osten zu einem Innenhof orientiert. Der nördlichste Gruppenraum ist durch einen Flur und Personalräume von der Straße abgeschirmt.

Auch vor diesem Hintergrund wird auf schallabsorbierende Maßnahmen an den straßenseitigen Fassaden der Neubebauung verzichtet, da sie hier nicht zielführend wären.

Eine weitere potenzielle Lärmquelle stellen die vorhandenen, äußerst traditionsreichen Musikclubs „Grünspan“ (Große Freiheit 58) und „Indra“ (Große Freiheit 62, beide außerhalb des Plangebiets) dar. Das „Grünspan“ besteht seit 1968 in einem Gebäude, das 1889/90 als Ballsaal gebaut und seitdem für diverse Unterhaltungszwecke genutzt wurde. Es hat eine Kapazität von 700 bis 800 Besuchern bei Konzerten. Das nur etwa 70 m² große „Indra“ bestand seit mindestens Ende der 40er Jahre des 20. Jahrhunderts bis in die 60er Jahre und wurde 1998 unter seinem alten Namen wiedereröffnet.

Darüber hinaus soll im Plangebiet selbst im Eckbereich Simon-von-Utrecht-Straße/Große Freiheit eine weitere Nutzung durch Live-Musik-Clubs optional ermöglicht werden (siehe auch Pkt. 4.4).

Problematisch bei Konzerten sind die nach außen dringenden Bässe (tieffrequenter Schall). Aufgrund der Schallwellenlänge zeigen herkömmliche Absorptions- und Dämmmaßnahmen kaum Wirkung. So können sich die Wellen weitgehend ungehindert ausbreiten. Aufgrund der Bassfrequenzen der bestehenden Clubs bei den gegenüberliegend geplanten Wohnnutzungen wurde geprüft, die Schlafräume zum Blockinnenbereich zu orientieren und die Gebäudehülle massiv auszubilden, um den Durchgangswiderstand für die Bassfrequenzen zu erhöhen. Das an das Kerngebiet nördlich anschließende, neue Wohngebäude wird ohnehin bereits von der so genannten „Blockrandklausel“ zum Schutz vor Verkehrslärm mit Orientierung der Schlafräume zum ruhigen Blockinnenbereich erfasst. Die Einbeziehung des Gebäudes Große Freiheit 65 in diese sehr restriktive Festsetzung, die hier in den potenziellen Bassfrequenzen der Clubs und ggf. im Freizeitverhalten auf der Straße (s. unten) begründet läge, wäre demgegenüber planungsrechtlich dennoch zu weitgehend, da sich beide Clubs in einem ausgewiesenen Wohngebiet gemäß Baustufenplan befinden. Außerdem wäre nach derzeitigem Stand nur eine Wohneinheit mit gewerblicher Nutzung betroffen. Darüber hinaus liegt das Treppenhaus des denkmalgeschützten Gebäudes parallel zur Straße und schirmt daher die vorgesehenen Wohn- und Arbeitsräume ab. Es ist überdies massiv gemauert. Weitergehende Maßnahmen, die Gebäudehülle massiver auszuführen, wären mit dem Denkmalschutz nicht vereinbar.

Im Zusammenhang mit den Clubs und der Lage am Rande der Vergnügungszone Reeperbahn ist jedoch insbesondere von einem Konfliktpotenzial durch abendliche/nächtliche Besucher der Clubs bzw. Passanten auszugehen: Besucherströme, die sich vor Beginn und nach Beendigung von Veranstaltungen vor den Eingängen ballen, Einzelpersonen oder Gruppen, die laut lachen und rufen, Geräusche, die durch das permanente Öffnen und Schließen der Türen aus den Clubs nach außen dringen, Türen schlagen (auch von Pkw) usw.

Mittels einer Messung wurde modellhaft eine Ausbreitungsberechnung dieser Lärmarten nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Maßgebend ist die lauteste Stunde nachts (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr). Durch die bestehenden Clubs betroffen ist insbesondere das vorhandene Gebäude Große Freiheit 65. Hier wie bei der südlich geplanten Neubebauung stellen sich höhere Pegel ein. Im restlichen Plangebiet nehmen die Pegel jedoch durch die abschirmende Wirkung des Neubaus sogar ab und befinden sich im Wesentlichen unter dem Richtwert für reine Wohngebiete von 35 dB(A). Hiervon profitiert insbesondere das rückwärtige Gebäude Große Freiheit 63. Für die Neubebauung gegenüber dem „Grünspan“ gilt bereits die Festsetzung zum Lärmschutz unter § 2 Nummer 9 1. Zum Gebäude Große Freiheit 65 siehe auch Bewertung oben.

Im Hinblick auf den Schutz des neuen Wohngebäudes südlich Große Freiheit 65 vor den Lärmauswirkungen der optional vorgesehenen Musikclub-Nutzung im angrenzenden neuen Kerngebiet sind im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren entsprechende schalltechnische Auflagen, insbesondere zur Be- und Entlüftung, zu erteilen. Auf eine Festsetzung von Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan wurde verzichtet, da Live-Musik-Clubs nur ausnahmsweise zulässig sind. Insofern bestehen genügend Steuerungsmöglichkeiten zur verträglichen Einordnung in die umgebenden Nutzungen. Darüber hinaus ist aufgrund der Flächenbedarfe durch die städtebaulich erwünschten Kernnutzungen von einer untergeordneten Nutzung durch Musikclubs mit eher geringem Flächenumfang auszugehen.

Die TA Lärm sieht in Ziffer 7.4 die Berücksichtigung von Verkehrsgläuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen vor, meint damit aber Zu- und Abfahrten durch Fahrzeuge und keine „Menschenbewegungen“. Geräusche von Passanten werden durch die TA Lärm nicht mit erfasst. Die Clubs können allenfalls Einfluss auf Menschenansammlungen in Ihrem unmittelbaren Umfeld nehmen. Die Besuchermengen im öffentlichen Raum vor und nach einem Konzert lassen sich nicht verhindern; es sei denn man verlagert die Clubs, was jedoch vor dem Hintergrund der sehr langen Existenz von Vergnügungsorten an der Großen Freiheit (siehe oben) unverhältnismäßig wäre. Beschwerden über diesbezügliche Auswirkungen

des Clubbetriebs sind in jüngerer Vergangenheit zwar bekannt geworden. Es konnten aber z.B. beim „Indra“ durch bautechnische Maßnahmen im Jahr 2010 Verbesserungen erreicht werden. Liegen konkrete Beschwerden vor, so ist diesen nachzugehen und es sind ggf. behördliche Auflagen zu erteilen. Hinsichtlich lärmender Passanten greifen polizeiliche Maßnahmen.

In Bezug auf die geplante und zukünftig ggf. bestandsersetzende Neubebauung an der Großen Freiheit von Hausnummer 65 bis zur Paul-Roosen-Straße greift bereits die allgemeine Lärmschutzklausel gemäß § 2 Nummer 9.3 zum Schutz vor Verkehrslärm. Weitergehende Festsetzungen zur Grundrissgestaltung wären unverhältnismäßig. Mit der Ausweisung von allgemeinem und besonderem Wohngebiet in den Randbereichen des Plangebiets wird im Übrigen bereits deutlich, dass hier eine völlig ungestörte Wohnruhe nicht erwartet werden kann.

Ein weiterer Konfliktpunkt, der potenziell entstehen könnte, wird im Hinblick auf den Probenbetrieb des im Kerngebiet anzusiedelnden Entertainment-Unternehmens für Kreuzfahrtschiffe gesehen. So sind besondere Räumlichkeiten mit Probebühnen und gesonderten Deckenhöhen sowie weitere Probenräume in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzungen Teil des Raumprogramms. Die damit im Zusammenhang stehende Blockrandbebauung soll jedoch eine ruhige Innenhofsituation ermöglichen, ohne diese Situation durch eigene Lärmquellen zu konterkarieren.

Es ist u.a. die Errichtung von Proberäumen mit den lichten Maßen 17 x 14 m (Bühnenmaße analog einer Schiffsbühne) und einer lichten Höhe von bis zu 10 m geplant, um verschiedenste Darbietungen (Musik, Gesang, Tanz, Theater, Sprache, Artistik) einstudieren zu können. Es erfolgte daher eine Abschätzung der Immissionen unter der Annahme, dass eine Bühne im Bereich westlich angrenzender Wohnbebauung angeordnet wird, sich an der Nord- und Südfassade je zwei Fenster (je Fenster 2,2 m²) während der Proben in Kippstellung befinden und die anderen Außenbauteile hinreichend dämmend sind. Als Innenpegel wurde ein Pegel von 98 dB(A) mit discoähnlicher Lautstärke mit einem Zuschlag für Impulshaltigkeit von 4 dB(A) angesetzt. Für die Einwirkung wird eine Probezeit von 10:00 Uhr bis 23:00 Uhr angenommen. Bei gekipptem Fenster sind erhebliche Einwirkungen in der Nachbarschaft festzustellen. Tags ergeben sich Überschreitungen von bis zu 11 dB(A), nachts von bis zu 26 dB(A) im Vergleich mit einem Blockinnenbereich ohne diese Konstellation. Bei längerer Probendauer können sich noch höhere, bei kürzerer Probezeit entsprechend geringere Pegel im Tageszeitraum ergeben. Maßgebend ist jedoch die lauteste Stunde nachts, da die zulässigen Immissionswerte gemäß TA Lärm nachts um 15 dB(A) geringer sind als tags.

Daher soll bei den Außenbauteilen der Probebühnen auf zu öffnende Fenster verzichtet und jeweils eine ausreichende Belüftung über eine technische Anlage gesichert werden. Eine Belichtung über festverglaste Fenster ist möglich, wenn diese ein Mindestschalldämmmaß von ca. 35 dB(A) entsprechend Schallschutzklasse 3 haben. Auf eine Festsetzung im Bauplan wird verzichtet, da detaillierte Lärmschutzauflagen anhand des konkreten Vorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuklären und zu erteilen sind.

Auch der potenzielle Lieferverkehr des Entertainmentbetriebs über eine am Rande der Simon-von-Utrecht-Straße vorzusehende Ladezone wurde gutachterlich betrachtet. Die Be- und Entladung von Waren per Hand (Post, Pakete) durch Kurierdienste ist im Allgemeinen lärmtechnisch bis auf das Türeenschlagen/-klappern nicht relevant. Beachtenswerter sind demgegenüber Anliefervorgänge durch Lkw mit Kostümen, Kulissen etc. Als Emissionsquelle wurden daher 10 Beladevorgänge mit Kostümen (auf Kleiderständern) über die Ladebordwand eines Lkw im Tageszeitraum berücksichtigt. Als Ansatz diente der Schalleistungspegel von Rollcontainern von 78 dB(A) je Ereignis. Als Maximalpegel wurden 112 dB(A) an der Lärmquelle in die Berechnung einbezogen. Im Ergebnis ist jedoch der Teilpegel aus Beladung von Lkws mit Kostümen schalltechnisch von untergeordneter Bedeutung. Der Maximalpegelrichtwert gemäß TA Lärm von 80 bzw. 85 dB(A) tags für Wohngebiete wird an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.

Auch die bestehende Turnhalle in der ehemaligen Pestalozzi-Schule ist als potenzielle Lärmquelle einer näheren Betrachtung zu unterziehen. Die Schule selbst wurde zwar 2006 geschlossen, die Turnhalle soll jedoch möglichst weiterhin für Sportnutzungen dem Quartier

zur Verfügung stehen. Die Turnhalle wurde bislang von diversen Nutzergruppen aufgesucht (u.a. Tischtennis-Abteilung und Handball-Jugend des FC St. Pauli, Abenteuerspielplatz Am Brunnenhof). Es handelt sich hier um eine Einfeld-Halle, deren Fenster nach Süden ausgerichtet sind. An der West- und Ostseite sind keine Fensteröffnungen vorgesehen. Drei Viertel der Fensterflächen sind festverglast, die restlichen Fensterflächen können elektrisch gekippt werden. Die derzeit bekannten Nutzungszeiten sind im Wesentlichen auf Montag bis Freitag, 16:00 – 22:00 Uhr, beschränkt. Die Nutzer, überwiegend Kinder und Jugendliche, sind überwiegend im Stadtteil beheimatet. Sie kommen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum Training. Die insbesondere im Tischtennis stattfindenden Punktspiele finden mit keinen oder sehr wenigen Zuschauern statt.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurden zwei orientierende Messungen (mit gekippten und mit geschlossenen Fenstern) während eines Tischtennis-Trainings an fünf Platten vorgenommen. Bei teilgekippten Fenstern, zustandsbedingt ließen sich nicht alle Fenster öffnen, konnten außerhalb der Halle, etwa 5 m von der Fassade entfernt, die für die Sportart typischen Geräusche sowie Stimmen und Quietschgeräusche (Schuhe) wahrgenommen werden. Bei geschlossenen Fenstern konnten im Nahbereich nur vereinzelt Geräusche (z.B. Schreie) wahrgenommen werden. Das typische „ping-pong“ war nicht mehr hörbar. Die Auswertung der Messergebnisse ergab, dass sich mit und ohne geöffnete Fenster ein annähernd gleicher Pegel am Messort einstellte, weil die Hintergrundgeräusche, hier vor allem Verkehrslärm aus den umliegenden Straßen, dominiert. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV können in der Nachbarschaft nach gutachterlicher Einschätzung eingehalten werden.

Aufgrund des Abstandes der vorgesehenen neuen (Wohn-)Nutzungen zur Turnhalle, der Nutzungszeiten der Halle unter Beachtung der erheblichen sozial-integrativen Bedeutung von Sportaktivitäten von Kindern und Jugendlichen im Stadtteil und vor dem Hintergrund, das im Plangebiet insbesondere familienorientiertes Wohnen realisiert werden soll, ist von einer konfliktfreien Nutzung der Turnhalle auszugehen. Die Nutzungen sind untereinander verträglich und zulässig. Der Pkw-Verkehr zum Besuch der Turnhalle ist als sehr gering anzusehen. Sollte sich eine stärkere Ausdehnung der Nutzungszeiten z.B. auf die Wochenenden ergeben, sind ggf. Auflagen für den Betrieb der Turnhalle zu erteilen. Bei gleichartiger Nutzung wird dies jedoch nach gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich sein.

Das Kirchengeläut/Glockenspiel der nahen Kirche St. Joseph (südlich außerhalb des Plangebiets) ist konfliktfrei und nach einschlägiger Rechtsprechung ohnehin als sozialadäquat hinzunehmen.

4.10.2 Luftschadstoffe

Im Rahmen der Neubebauung entlang der Simon-von-Utrecht-Straße wurde auch die Luftschadstoff-Situation gutachterlich untersucht. Es erfolgte eine Prognose zur Luftschadstoffbelastung für die üblichen Kenngrößen Stickoxide (NO_2) und Feinstaub (PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$).

Die als Feinstaub PM_{10} bezeichnete Staubfraktion enthält gemäß Definition des Bundesumweltamtes 50 % der Teilchen mit einem Durchmesser von 10 μg . Partikel dieser Größe können über den Kehlkopf bis tief in die Lunge gelangen. Sie sind daher gesundheitsschädlich.

Die als Feinstaub $\text{PM}_{2,5}$ bezeichnete Staubfraktion enthält 50 % der Teilchen mit einem Durchmesser von 2,5 μg . Partikel dieser geringen Größe können bis in die Lungenbläschen gelangen. Eine erhöhte Belastung durch diese sehr kleinen Feinstaub-Partikel kann besonders schwere gesundheitliche Belastungen nach sich ziehen.

Wesentlich zur Beurteilung der Emissionen ist die Betrachtung des PM_{10} -Jahresmittelwertes sowie des Tagesmittelwertes, der an maximal 35 Tagen im Jahr überschritten werden darf, und des Jahresmittel- sowie Stundenmittelwertes für NO_2 entsprechend der 39. BImSchV.

Die Immissionen wurden für den Bestand (Nullvariante) und für die Umsetzung des Bebauungsplanes mit entsprechenden baulichen Veränderungen für das Jahr 2011 berechnet. Der Immissionsbeitrag des Verkehrs zur Luftschadstoffbelastung im Plangebiet wurde durch eine

Ausbreitungsberechnung bestimmt und - unter Berücksichtigung der Hintergrundbelastung – eine Gesamtbelastung ermittelt und bewertet.

Der Immissions-Jahreswert der Gesamtbelastung für NO₂ überschreitet in der Planvariante entlang der Simon-v.-Utrecht-Straße bis in die Höhengschicht 6-9 m den Grenzwert von 40 µg/m³. In der Nullvariante wird der Immissions-Jahreswert der Gesamtbelastung für NO₂ bis in die Höhengschicht 3-6 m überschritten. Die Immissions-Jahreswerte der Gesamtbelastung für PM₁₀ und PM_{2,5} liegen in beiden Berechnungsvarianten und in allen betrachteten Höhengschichten unterhalb der Grenz- bzw. Zielwerte.

Für die Kurzzeitgrenzwerte ist eine einfache Überlagerung von städtischer Hintergrundbelastung und den lokalen Immissionsbeiträgen nicht möglich. Als Beurteilungsgrundlage für die Einhaltung des Grenzwerts für den Immissions-Tageswert von PM₁₀ wurde daher eine Untersuchung der Bundesanstalt für das Straßenwesen auf der Grundlage von 914 Stationswerten aus den Jahren 1999 bis 2003 herangezogen. In der Planvariante liegt damit unterhalb der Auskragung der Kerngebietsbebauung die Wahrscheinlichkeit von mehr als 35 Überschreitungen bei 86 %. In der Höhengschicht 6-9 m liegt der Wert zwischen den Klassen mit 25 und 56 % Wahrscheinlichkeit. Ab der Höhengschicht 9-12 m liegt der Immissionswert innerhalb bzw. an der Obergrenze der Klasse mit einer Wahrscheinlichkeit von 2,5 % und ist damit sehr unwahrscheinlich. In der Nullvariante liegt die Wahrscheinlichkeit von mehr als 35 Überschreitungen eines Immissions-Tageswerts von 50 µg/m³ in den untersten beiden Höhengschichten bei 25 %, darüber nur noch bei 2,5 %. Bezüglich der Immissions-Stundenwerte für NO₂ ist auf der Grundlage eines Vergleichs mit den Verkehrsmessstationen des Hamburger Luftmessnetzes für die Jahre 2001 bis 2009 bei Jahresmittelwerten bis maximal 50,4 µg/m³ nicht davon auszugehen, dass unzulässige Überschreitungshäufigkeiten auftreten.

Die Wahl des Bezugsjahres 2011 erfolgte mit der Absicht, hinsichtlich der Luftschadstoffe eine eher konservative Prognose unter Zugrundelegung einer ungünstigen Ausgangsposition zu erhalten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Luftschadstoffkonzentrationen in weiterer Zukunft absinken werden (s. unten). Andererseits sollen insbesondere die Gebäude im Kerngebiet möglichst zeitnah fertiggestellt und bezogen werden können, so dass zumindest in einem – je nach Höhengschicht – kürzeren oder längeren Übergangszeitraum eine ungünstige Luftschadstoffsituation anzutreffen ist. Dem muss im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

So ergibt sich bei Verwendung des Bezugsjahres 2011 folgendes Bild: In Verbindung mit der hohen städtischen Hintergrundbelastung wurden für den Gebäuderiegel des Kerngebiets an der Simon-von-Utrecht-Straße in den Höhengschichten des Erdgeschosses (0 bis 3 m, 3 bis 6 m) und des zweiten Geschosses (6 bis 9 m) Überschreitungen des Grenzwertes für das Jahresmittel von NO₂ ermittelt. Auch bezüglich des Kurzzeitgrenzwertes für PM₁₀ ist die Wahrscheinlichkeit von mehr als 35 Überschreitungen in diesen Höhengschichten hoch. Erst ab dem dritten Geschoss (9 bis 12 m) liegt der Immissionswert an der oberen Grenze der Klasse mit einer Wahrscheinlichkeit von etwa 2,5 % und ist damit sehr unwahrscheinlich. So ist auch vor dem Hintergrund der Luftschadstoffsituation das Wohnen im Kerngebiet erst ab dem vierten Geschoss zulässig.

Der Vergleich mit der berechneten Nullvariante zeigt, dass auch dort am höchsten belasteten Immissionsort der Grenzwert für das Jahresmittel von NO₂ bis in die Höhengschicht 3 bis 6 m überschritten wird. Bezüglich des Kurzzeitgrenzwertes für PM₁₀ sind mehr als 35 Überschreitungen ebenfalls erst oberhalb der Höhengschicht 3 bis 6 m sehr unwahrscheinlich (2,5 %).

Da, wie eingangs erwähnt, als Bezugsjahr das Jahr 2011 gewählt wurde, wird für die Zukunft eine Verbesserung der Immissionssituation u.a. durch stetige Modernisierung der Fahrzeugtechnologie prognostiziert. Bis zum Jahr 2015 war gemäß der geplanten Aktualisierung des Merkblattes für Luftverunreinigungen an Straßen mit einer Verringerung der Hintergrundbelastung für NO₂ um 12 % und für PM₁₀ um 5 % zu rechnen. Die Emissionsfaktoren des HBEFA 3.1 (Handbuch für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs 2010) zeigen für das Jahr 2015 im Vergleich zu 2011 einen Rückgang um etwa 10 %. Dies würde bereits für das

zweite Geschoss zu einer Einhaltung des Grenzwertes für NO₂ führen. Die Wahrscheinlichkeit von mehr als 35 Überschreitungen des Tagesgrenzwertes von PM₁₀ bliebe bei 25 %. Für die Höhenschichten des Erdgeschosses wären die Grenzwerte für NO₂ jedoch immer noch überschritten. Daher wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

Aufenthaltsräume im Erdgeschoss an der Simon-von-Utrecht-Straße sind mit kontrollierten Belüftungsanlagen auszustatten. Die Frischluft, die in die Aufenthaltsräume zugeführt wird, darf nur an den Gebäudeseiten entnommen werden, an denen die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1489), unterschritten werden. Die Belüftung darf ausnahmsweise über die Simon-von-Utrecht-Straße erfolgen, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV unterschritten werden (vgl. **§ 2 Nummer 10**).

Mit dem zusätzlich angefügten Ausnahmemöglichkeit wird dem Umstand flexibel Rechnung getragen, dass vor dem Hintergrund der erwarteten Verbesserung der Luftschadstoffsituation bei weiter in der Zukunft liegenden Baumaßnahmen eine Abweichung von der Festsetzung gemäß § 2 Nummer 10 Satz 1 möglich ist.

Tendenziell verschlechtert sich die Immissionssituation durch die geplante geschlossene Bebauung an der Simon-von-Utrecht-Straße, insbesondere für die gegenüberliegenden Gebäude Simon-von-Utrecht-Straße 111 und 113. Für die Belange der Luftreinhaltung wäre eine offene Bauweise mit geringerer Geschosshöhe günstiger. Unter dem Gesichtspunkt der städtebaulich erforderlichen Schließung des Blockrandes, der funktionalen Erfordernisse, die sich aus den hier anzusiedelnden Nutzungen ergeben, und der dringend notwendigen Lärmreduzierung, die das Wohnen im rückwärtigen Bereich überhaupt erst ermöglicht, wird jedoch in der Gesamtabwägung von einer Öffnung des Blockrandes zu Zwecken der verbesserten Luftreinhaltung abgesehen.

Auch vor dem Hintergrund der Maßnahmen zur Luftreinhaltungsplanung der Freien und Hansestadt Hamburg und der oben aufgezeigten, allgemeinen Verbesserung der Luftschadstoffsituation ist die vorgesehene Blockrandbebauung vertretbar.

4.11 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischsiegelgebiets. Die dort vorhandenen Straßen sind vollständig mischwasserbesielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden. Anders verhält es sich mit dem Oberflächenwasser. Eine Versickerung ist nur bedingt möglich (s. Pkt. 3.4.3). Das Oberflächenwasser kann nur durch entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken und über eine verzögerte Ableitung in die Mischwassersiele abgeleitet werden. Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in das Siegel werden im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitungsgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann zum Beispiel in unterirdischen Rückhaltebecken erfolgen. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

4.12 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.12.1 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche erhaltenswerte und das Landschaftsbild prägende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung. Ein erheblicher Teil des Baumbestandes kann bei Realisierung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Neubebauung nicht erhalten werden. Dies betrifft in erster Linie die am ehemaligen Lehrerparkplatz im Nordwesten der Schule stehenden Bäume sowie den umfangreichen Baumbestand im Süden des Plangebiets. Für diese Bäume sind bei der zuständigen Behörde Anträge auf Ausnahmegenehmi-

gungen zu stellen. Art und Umfang des Ersatzes werden im Genehmigungsverfahren nach Baumschutzverordnung festgelegt.

Acht Bäume sind jedoch zwingend zu erhalten und werden daher im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt (vgl. Planzeichnung). Es handelt sich um zwei Linden und eine Platane im Nordwesten des Schulgeländes, zwei Rosskastanien zwischen ehemaligem Schulgebäude und Große Freiheit 75, zwei Linden südlich Große Freiheit 73 und eine Esche nordwestlich des ehemaligen Schulgebäudes Große Freiheit 63 (zwischenzeitlich abgängig, zur Ersatzpflanzverpflichtung siehe unten). Diese Bäume prägen das Landschaftsbild in besonderer Weise. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf hatte bereits den Erhalt der Bäume zum Inhalt. Mit den Erhaltungsgeboten soll diese Zielsetzung gewährleistet werden.

Die mittig im ausgewiesenen Gehrecht nördlich des Gebäudes Kleine Freiheit 62 vorhandene Linde wird nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt. Eine Erhaltung dieses Baumes ist im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen vor Ort zu prüfen, da die Zuwegung auch als Feuerwehr-Zufahrt benötigt wird. Eine nördliche Umfahrung der Linde (in einem Mindestabstand von 2 m vom Stamm) ist insbesondere dann nur in beschränktem Maße gegeben, wenn im Falle des Baus der planungsrechtlich ermöglichten Tiefgarage unter dem hier vorgesehenen Pestalozziplatz ein höheres, durch Treppenstufen abzufangendes Geländeniveau hergestellt werden muss.

Die ggf. nicht zu erhaltende Linde sowie die fünf entfallenden, jungen Obstbäume östlich der abzureißenden Kolonnade werden durch die Anpflanzung von sechs neuen, großkronigen Laubbäumen auf dem neuen Pestalozziplatz kompensiert (vgl. Pkt. 4.12.2).

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sowie die festgesetzten Pflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleibt (vgl. **§ 2 Nummer 13**). Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neuer Baum die gewünschte Funktion langfristig und am selben Standort - mit Zulässigkeit einer geringfügigen Standortabweichung - übernimmt. Die Ersatzpflanzung soll so vorgenommen werden, dass der jeweilige Charakter und die ökologische Wirkung als markanter Einzelbaum oder geschlossene Baumgruppe (Pestalozzi-Platz) erhalten bleiben. Sofern Eingriffe in die Wurzelräume von Bäumen durch Abgrabungen unvermeidbar sind, sind zum Baumschutz fachgerechte Kronenausgleichsschnitte und ggf. Wurzelvorhänge und Nachbehandlungen vorzusehen. Während der Baumaßnahmen ist der zu erhaltende Baumbestand bis Baufertigstellung baumpflegerisch verantwortlich zu begleiten. Auch Eingriffe in den Wurzelraum eines Baumes sind genehmigungspflichtig und bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

4.12.2 Begrünungsmaßnahmen/Freiräume

Im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs wurde auch ein Freiraumkonzept erarbeitet. Entsprechend der Lage des Plangebiets ist eine dem Standort angemessene urbane Gestaltung der Freiflächen vorgesehen. Die Ausgestaltung der Freiräume soll den besonderen Rahmenbedingungen des Quartiers vornehmlich als Wohnstandort Rechnung tragen.

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig (**§ 2 Nummer 7**, s.a. Pkt. 4.6). Durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen sollen hochwertige, vielfältig gestaltete und nutzbare Freiräume ermöglicht werden.

Nicht überbaute Tiefgaragen und Kellergeschosse sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon ist die mit (B) bezeichnete Fläche. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (**§ 2 Nummer 11**). Durch Unterbauung von Grundstücksteilen insbesondere mit Tiefgaragen werden die Bodenfunktionen und die Möglichkeiten der Begrünung und Bepflanzung eingeschränkt. Die Festsetzung einer Mindestabdeckung mit durchwurzelbarem

Substrat dient der Minderung dieser Beeinträchtigungen. Hiermit wird erreicht, dass die nicht überbauten Tiefgaragen und Kellergeschosse auch mit höher wachsenden Stauden, Sträuchern und Bäumen begrünt werden können. Die geforderte Mindeststärke des Substrataufbaus sichert auch über eine längere Trockenperiode die Wasserverfügbarkeit für die Vegetation ohne zusätzliche Bewässerung.

Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche sind mindestens sechs großkronige, einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 2 Nummer 12). Hiermit soll die Umsetzung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Siegerentwurfs gewährleistet werden. Es soll ein städtischer Platz mit durch Bäume bewirkter hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze wird vorgeschrieben, damit sich die Pflanzungen optimal entwickeln können und Nahrungsgrundlagen sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Ferner dient die Verwendung von Laubgehölzen der langfristigen Sicherung des prägenden Charakters vorhandener Vegetation im Plangebiet und im Umfeld. Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen stellen sicher, dass ohne zu lange Entwicklungszeit visuell wirksame Freiraumstrukturen mit Lebensraumfunktionen entstehen. Die Schaffung von neuem Grünvolumen dient darüber hinaus dem Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Gehölzbestand im Plangebiet.

Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (§ 2 Nummer 14). Dachbegrünungen stellen einen wertvollen Ersatzlebensraum insbesondere für Vögel und Insekten in der Stadt dar. Sie besitzen darüber hinaus stadtklimatische Funktionen (u. a. Staubbinding und Temperatenausgleich). Im Plangebiet gehen durch Neubebauung Vegetationsflächen sowie u.a. neun als wertvoll bewertete Bäume im südlichen Bereich verloren. Mit den Dachbegrünungen soll ein ökologischer Standard im Plangebiet gewährleistet werden. Sie sind auch unter Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung möglich, so dass Dachbegrünungen diesen Anlagen nicht entgegenstehen.

Die Festsetzung bezieht sich lediglich auf neu zu errichtende Gebäude. Damit wird klargestellt, dass eine Dachbegrünung im Rahmen von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen bei den denkmalgeschützten Flachdachgebäuden der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts nicht durchzuführen ist.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 2 Nummer 15). Diese Festsetzung wird zur gestalterischen Einbindung fensterloser Wandflächen in das Quartier getroffen. Sie dient insbesondere der Abmilderung der Wirkung von Wandflächen ohne Fensteröffnungen bei engen Gebäudeabständen und als weitere Ausgleichsmaßnahme für den entfallenden Baumbestand. Außerdem wird mit Berankungen Vandalismusschäden vorgebeugt. Darüber hinaus stellen vertikale Grünstrukturen in Form von Berankungen im Siedlungsraum oftmals besonders wertvolle Nist- und Nahrungsbiotope für Vögel und Insekten dar. Die festgesetzte Pflanzweite von 2 m entspricht etwa dem durchschnittlichen Entwicklungsraum von Schling- und Kletterpflanzen und soll gewährleisten, dass eine fassadendeckende Begrünung in angemessener Zeit erfolgt.

4.12.3 Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 2 Nummer 16).

Diese Festsetzung mindert die Bodenversiegelung. Offene Oberflächen ermöglichen die Wasseraufnahme und -speicherung im Boden. Sie tragen, wenn auch hier nur in geringerem Ausmaß (s. Pkt. 3.4.3), zur Versickerung der Niederschläge und somit zur Grundwasserneubildung bei. Sie vermindern den Oberflächenabfluss und entlasten das Sielnetz. Sie leisten über höhere Verdunstung auch einen stadtklimatischen Beitrag. Bodenwasserspeicherung ist die Voraussetzung für das Gedeihen der Vegetation. Diese vielfältigen positiven Wirkun-

gen gelten überwiegend auch für die Oberflächen und Böden über Tiefgaragen und nicht überbaubaren Kellergeschossen. Die Festsetzung erfordert eine Verwendung von Materialien wie breittufigem, splittverfülltem Pflaster, Grand, Rasenfugen-Pflaster oder Schotterrasen (z.B. Feuerwehrumfahrten). Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind nicht zulässig.

4.13 Bodendenkmalpflege

Zwischen dem bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude für die mennonitische Gemeinde aus der Mitte des 19. Jahrhunderts (Große Freiheit 73) und dem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Schulgebäude von Gustav Oelsner sind alte Fundamente und sonstige Gebäudereste der zweiten, 1716/17 erbauten und 1943 kriegszerstörten Mennonitenkirche vorhanden.

Wegen der besonderen archäologischen Bedeutung ist der Bereich des alten Kirchenstandortes als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung dient der Sicherstellung der Beteiligung der Bodendenkmalpflege im Rahmen von Abbruch- und Bauanträgen, in deren Verlauf bodendenkmalpflegerisch notwendige Maßnahmen im Detail zu prüfen sind. Vor Beginn aller hier in die Erdoberfläche eingreifenden Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung nach § 14 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes beim Hamburgischen Museum für Archäologie - Abteilung Bodendenkmalpflege - einzuholen.

Entsprechende Grabungen mit Dokumentation der Fundamentreste im Bereich der ehemaligen Kirche haben zwischenzeitlich stattgefunden.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne, insbesondere die Teilbebauungspläne 165 und 160 sowie der Durchführungsplan 164, aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 19.000 m² groß. Hiervon entfallen auf öffentliche Straßen etwa 3.300 m², davon neu etwa 125 m².

7.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen insbesondere Kosten durch die vorgesehene Verbreiterung der Simon-von-Utrecht-Straße und den hierfür erforderlichen Flächenerwerb.