

**Begründung**

**zum Bebauungsplan St. Georg 39**

Vom 18.10.2004

**Archiv** Nr. 24470

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.2.1	Bebauungspläne .....	4
3.2.2	Kampfmittelverdachtsflächen.....	4
3.2.3	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	5
3.4	Angaben zum Bestand .....	6
3.4.1	Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld.....	6
3.4.2	Erschließung .....	7
3.4.3	Naturräumliche Gegebenheiten .....	7
3.4.4	Erholungsnutzung.....	9
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>9</b>
5.1	Kerngebiet .....	10
5.2	Allgemeines Wohngebiet .....	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.3.1	Nordöstliches Kerngebiet .....	16
5.3.2	Südliches Kerngebiet.....	17
5.3.3	Wohnbebauung.....	18
5.4	Schmutz- und Oberflächenentwässerung .....	19
5.5	Straßenverkehrsflächen / vorhandene Leitungen .....	20
5.6	Stellplätze und Tiefgaragen .....	21
5.7	Lärmschutz .....	22

5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	27
5.8.1	Baumschutz .....	27
5.8.2	Begrünungsmaßnahmen .....	27
5.9	Richtfunktrasse .....	31
5.10	Unterirdische Bahnanlagen.....	31
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>34</b>
9.1	Flächenangaben .....	34
9.2	Kostenangaben.....	34

## 1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan natur-schutzrechtliche Festsetzungen auf Grundlage des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M2/03 vom 24. Februar 2003 (Amtl. Anz. S. 947) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. Februar 2003 und 30. Juni 2003 (Amtl. Anz. S. 1850 und 2803) stattgefunden.

## 2 Anlass der Planung

Mit der internen Umstrukturierung verschiedener Krankenhausbereiche des Allgemeinen Krankenhauses (AK) St. Georg in Hamburg steht der südöstlich gelegene Teil des Geländes mit einer Fläche von etwa 25.000 m<sup>2</sup> für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung. Die derzeitigen Nutzungen sollen in andere Gebäude des AK St. Georgs verlegt werden, so dass das Gelände nutzungsfrei übergeben werden kann und somit einer Neubebauung zur Verfügung steht.

Die im Plangebiet vorhandenen Nachverdichtungspotentiale sollen einer der zentralen Lage entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, das Areal in seiner städtebaulichen Struktur und Funktion neu zu ordnen und für eine angemessene Verdichtung vorzubereiten, die den Standortpotenzialen entspricht und zu einer Belebung und Attraktivitätssteigerung des Stadtteils unter Beachtung heutiger Grünpotentiale beiträgt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtebauliche Neuordnung mittels hochwertiger Büro- und Wohngebäude geschaffen werden.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 47. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemischte Bauflächen dar. Die Straßen Lübeckertordamm und Sechslingspforte sind als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Im südlichen Bereich verläuft eine unterirdische Bahn-Trasse der Linie U 1. Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 44. Änderung stellt im Stadtteil St. Georg nördlich der Straße Lübeckertordamm das Milieu Verdichteter Stadtraum sowie die milieübergreifenden Funktionen Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Verbesserung der Freiraumsituation vordringlich dar. Die Straße Lübeckertordamm mit U-Bahntrasse und die Straße Sechslingspforte sind als Milieu Sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt nördlich der Straße Lübeckertordamm den Biotopentwicklungsraum Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a) dar.

#### 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.2.1 Bebauungspläne

Der Baustufenplan St. Georg, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), weist das Plangebiet als Fläche für besondere Zwecke – Allgemeines Krankenhaus St. Georg – aus.

##### 3.2.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern ist nicht auszuschließen. Alle Aushub- und Baumaßnahmen sind deshalb aufgrund des bestehenden Kampfmittelverdachts im Vorfeld

mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

### 3.2.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380).

### 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für das Plangebiet wurde im Herbst 2002 für die nordöstliche und für die südwestliche Teilfläche je ein konkurrierendes, hochbauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Aus den Wettbewerbsergebnissen wurde ein Funktionsplan entwickelt, der die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Im Mai 2002 wurde zur Vorbereitung des oben genannten Gutachterverfahrens ein Verkehrsgutachten über die Erschließungsmöglichkeiten und die Abwickelbarkeit der durch die städtebauliche Neuentwicklung zu erwartenden Verkehre durchgeführt.

Auf Grundlage der vorgesehenen Nutzungskonzepte sowie der städtebaulichen Konzeptionen wurde im Februar 2003 eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt die im Rahmen der Abstimmungen vereinbarten ergänzenden Untersuchungen durchgeführt.

Im Februar 2003 wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Zur Erfassung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastung wurden im Mai 2002 und nach der Konkretisierung der Planung im Februar 2003 schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Bis Mai 2003 wurden die Auswirkungen des vorhandenen und zu erwartenden Straßenverkehrs auf die Flächen des AK St. Georgs ermittelt.

Im Juli 2002 erfolgte eine orientierende Schadstoff- und Baugrunderkundung.

Im Juni 2002 erfolgte eine Begutachtung des Gehölzbestands im Plangebiet. Im Februar/März 2003 wurde das Gehölzgutachten durch eine Biotop- und Nutzungskartierung ergänzt.

Bis Mai 2003 wurde ein grünordnungsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt. Als Anlage hierzu wurde im Juni 2003 eine Grünvolumenbilanz erarbeitet, die die Entnahme und Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen bilanziert.

### 3.4 Angaben zum Bestand

#### 3.4.1 Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld

Das zur Neubebauung anstehende Grundstück liegt im nördlichen Bereich des Hamburger Stadtteils St. Georg an der Peripherie des verdichteten Stadtkerns auf dem ehemaligen Stadtwall, dem "Neuen Werk" und bildet zur Zeit eine Teilfläche des Allgemeinen Krankenhauses St. Georg.

In einer Entfernung von einem Kilometer in Richtung Südwesten befindet sich der Hamburger Hauptbahnhof, einen weiteren Kilometer entfernt das Stadtzentrum mit dem Rathausmarkt. Die in einer Nähe von nur etwa 500 m befindliche Außenalster, die über den Lohmühlen-Grünzug direkt angebunden ist, stellt eine zusätzliche Lagequalität dar.

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an den vorwiegend durch Wohnungsbau geprägten Stadtteil Hohenfelde und wird von den Straßenzügen Sechslingspforte im Nordosten, Lübeckertordamm im Südosten sowie der Lohmühlenstraße bzw. der Grünachse des Lohmühlenparks im Südwesten begrenzt.

Das Plangebiet ist zur Zeit mit einem siebengeschossigen Personalheim, mehreren eingeschossigen Flachdachbauten, einem Kindergarten, einem kleineren Verwaltungsgebäude und verschiedenen Serviceeinrichtungen bebaut.

Im Zuge der Umstrukturierung des Krankenhauses sollen die zur Zeit noch auf dem Gelände befindlichen Einrichtungen in die nördlich des Planungsgebiets entstehenden Neubauten eingliedert werden. Die dem Gelände gegenüberliegende Seite der stark befahrenen Straße Lübeckertordamm wird durch das massiv verdichtete Gebäudeensemble der Fachhochschule, des Justizforums und des Suitehotels der Accor Gruppe geprägt. Weiter stadteinwärts gruppieren sich alternierend zum Lübeckertordamm bzw. zur Straße Steindamm Solitärgebäude neben Blockrandbebauungen.

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG.

### 3.4.2 Erschließung

Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende Nah- und Fernverkehrsverbindungen aus. Der Hauptbahnhof befindet sich in etwa einem Kilometer Entfernung, die Autobahnanschlüsse Elbbrücken (A1, A7) sowie der Horner Kreisel (A24, A1) sind in weniger als 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Im Bereich der Straße Lübeckertordamm verläuft unterirdisch eine U-Bahntrasse. Über die südwestlich an das Plangebiet angrenzende U-Bahnstation Lohmühlenstraße, die S-Bahnstation am Berliner Tor sowie mehrere Buslinien ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Der Flughafen ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Mit den Straßen Lübeckertordamm/Steindamm und Sechslingspforte (Bezirk Hamburg-Nord) ist das Gebiet an die Hauptverkehrsstraßen angeschlossen. Eine weitere Verkehrserschließung ist durch die Lohmühlenstraße gegeben.

Auf dem Flurstück 1762 im Eckbereich Lohmühlenstraße / Lübeckertordamm befindet sich eine Netzstation (NS 00014) mit den zur Netzstation führenden Kabeln. Ferner befindet sich dort eine unterirdische Fernwärmeleitung, die lediglich der örtlichen Versorgung dient und eine Gas-Hochdruck-Regelanlage.

Auf dem Flurstück 1762 im Eckbereich Lübeckertordamm / Sechslingspforte verläuft eine Fernwärmeleitung, die nicht der Versorgung des Krankenhauses dient.

Parallel zur Lohmühlenstraße auf dem Flurstück 1762 verläuft ein Fernmeldekabel des Landesamtes für Informationstechnik.

Ein Anschluss an das Mischwassersiel ist über die Lohmühlenstraße und die Straße Lübeckertordamm möglich.

### 3.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Bereich des sog. "Neuen Werks", das hier maßgeblich bis heute den Stadtgrundriss bestimmt und im Stadtbild als besonderer Bereich zwischen der ehemaligen Vorstadt St. Georg und den Flächen außerhalb des Festungsbauwerks ablesbar ist. Die südwestliche Begrenzung bildet der Lohmühlengrünzug, den nordöstlichen Rand die weitgehend

geschlossene Grünkulisse entlang der Straße Sechslingspforte / Wallstraße.

Das Relief des Plangebiets ist durch die vorhandenen Nutzungen überformt. Im Bereich Sechslingspforte / Lübeckertordamm besteht eine ausgeprägte Böschung mit einem Geländeunterschied von bis zu 5 m, die den ehemaligen Wallgraben des „Neuen Werks“ markiert. Der südwestliche Bereich des Grundstücks weist eine nahezu einheitliche Höhe auf.

Die oberen Bodenschichten sind im Plangebiet überwiegend durch Bodenauf- und -abtrag und Versiegelung verändert. Der Versiegelungsanteil beträgt etwa 51%. Die verbleibenden offenen Böden übernehmen weitgehend natürliche Bodenfunktionen und dienen als Speicher- und Rückhaltemedium für Niederschlagswasser und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Grundwasserneubildungsrate und Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist gering.

Das Plangebiet ist durch Grünkanten mit flächenhaften Baum- und Gehölzstrukturen eingebunden und durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in Verbindung mit Grünflächen gekennzeichnet.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Straßenzügen sind etwa 5 m - 20 m breite Gehölzstreifen mit kulissenhafter Wirkung angesiedelt, die durch Baumstandorte im Straßenbegleitgrün ergänzt werden. Das Gebiet ist gut durchgrünt und wird durch verschiedene Einzelbäume, flächenhafte Gehölze und gärtnerisch gestaltete Freiflächen geprägt.

Es kommen an aufgelockerte, städtische Bedingungen angepasste Tierarten vor. Der Gehölzbestand bietet relativ störungsunempfindlichen Vogelarten wie Amsel, Kohlmeise und Rotkehlchen Brut-, Nahrungs- und Rückzugsraum. Hierfür ist auch die Nähe zur Alster und zu anderen hochwertigen Grünräumen im Nahbereich von Bedeutung. Ferner wird das Gebiet von typischen Arten der verdichteten Innenstädte besucht (z.B. Mauersegler, Haustaube). Kleinsäugetiere und andere Tiergruppen mit geringen Flächenansprüchen sind im Gebiet zu erwarten. Da das Gebiet durch die Lage zwischen stark befahrenen Straßen isoliert wird, ist die Bedeutung für mobile, flugunfähige Tiergruppen gering. Hinweise auf das Vorkommen seltener Arten wie Fledermäuse liegen nicht vor.

Das Klima wird durch die Nähe zur Alster geprägt (erhöhte Luftfeuchtigkeit, gehäufte Nebel-



bildung, gute Frischluftversorgung). Die negativen Einflüsse der stark befahrenen Straßen und des dicht bebauten Innenstadtbereichs werden somit ausgeglichen. Der dichte Gehölzbestand des Plangebiets sorgt darüber hinaus für ein positives Innenklima und hat lufthygienische Bedeutung (Schadstofffilter, Frischluftbildner) für die umgebende städtische Bebauung.

#### 3.4.4 Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat für die überörtliche Erholungsnutzung keine direkte Bedeutung. Das durchgrünte Areal des AK St. Georg bietet den Patienten und Mitarbeitern dennoch Freiflächen, die im Gegensatz zur dicht bebauten, städtischen Umgebung zum Regenerieren und Erholen einladen.

Im Südwesten, außerhalb des Planungsgebiets, grenzt die Parkanlage „Lohmühlenpark“ an, die eine besondere Stellung für die Grünraumversorgung St. Georgs einnimmt. Dieser Grünzug wurde erst nach dem Zweiten Weltkrieg auf freigeräumten Bauflächen in den 60er Jahren eingerichtet und stellt seit der zweiten Hälfte der 70er Jahre eine direkte Verbindung des Stadtteils zur Außenalster her. Er verknüpft darüber hinaus auch die großen, wassergeprägten Räume der Alster und Elbmarsch.

#### 4. Umweltbericht

Es wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt (vgl. Ziffer 3.2.3).

#### 5. Planinhalt und Abwägung

Mit der Bebauung des Geländes wird der östliche Eingangsbereich nach St. Georg über die Straße Lübeckertordamm (Steindamm) neu gefasst. Maßstabbildend sind hier die neuen Gebäude des Justizzentrums und der erweiterten Fachhochschule auf der Nordseite des Lübeckertordamms.

Der Bebauungsplan schafft die Grundlagen zum Bau neuer Arbeitsstätten und Wohnungen zur Stärkung des Wohnstandorts St. Georg.

Zielsetzung ist es, ein insgesamt gemischt genutztes, urbanes und attraktives Quartier zu reali-

sieren, das trotz seiner intensiven Grundstücksausnutzung einen hohen Freiflächenanteil aufweist.

Die Gliederung des Plangebiets mit einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Kerngebiet entspricht in seiner Zielsetzung den Intentionen des Flächennutzungsplans, St. Georg als gemischt genutzten Stadtteil für Wohnen und Arbeiten mit hoher Urbanität zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Abgrenzung der Art der Nutzung wurde entsprechend den Freiflächenbedarfen der verschiedenen Nutzungen und den Ausmaßen der geplanten Tiefgaragen so gewählt, dass die unterirdischen Stellplätze der für die Büronutzung vorgesehenen Flächen nicht im Allgemeinen Wohngebiet liegen.

### 5.1. Kerngebiet

Die zur Bebauung anstehende Fläche im Bereich des AK St. Georg ist durch eine urbane innerstädtische, zentrale und attraktive Lage gekennzeichnet. Ein Teilbereich dieser Fläche soll daher für hochwertige Arbeitsstätten des Dienstleistungsstandorts St. Georg genutzt werden.

Besondere Standortfaktoren für die gewerbliche Nutzung sind die unmittelbaren Nachbarschaften zum AK St. Georg, zur Hochschule für angewandte Wissenschaften und zum Justizforum, wodurch sich Synergieeffekte ergeben können. Mittelfristig könnte sich das Gebiet um die Straßen Steindamm / Lübeckertordamm neben der Kurt-Schumacher-Allee / Beim Strohhause zu einer zweiten citynahen Büroachse herausbilden. Beide Büroachsen sind zentrumsnah, gut angebunden an den Flughafen und die Elbbrücken und verfügen über sehr gute ÖPNV-Anschlüsse.

An der Ecke der Straße Lübeckertordamm / Lohmühlenpark sind im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen wünschenswert, die zu einer Belebung dieses Kreuzungsbereichs führen.

Aus den genannten Gründen werden die Flächen am Lübeckertordamm und an der Sechslingspforte im Plangebiet als Kerngebiet ausgewiesen. Die Kerngebietsausweisung ist angesichts dieser überdurchschnittlich gut erschlossenen Grundstücke, der für eine Wohnnutzung zu hohen Immissionsbelastung, der innerstädtischen Lagegunst sowie der gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll.

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dieser Festsetzung soll eine kerngebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet insbesondere durch die Nähe zum Steindamm gegeben. Städtebauliche Zielsetzung ist es, eine weitere Ausdehnung von Vergnügungsstätten um den Hauptbahnhof zur Sicherung einer ausgewogenen Funktionsmischung in Richtung Norden zu verhindern. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderem Gewerbe (z.B. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften) auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten hochwertigeren gewerblichen Einrichtungen führen und den gewünschten Gebietscharakter eines lebendigen Stadtteils mit ausgewogener Funktionsmischung gefährden. Außerdem soll die angrenzende Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch den besonderen Publikumsverkehr der Vergnügungsstätten belastet werden.

## 5.2. Allgemeines Wohngebiet

Nach den Vorgaben des Senats vom April 2002 (Sofortprogramm „Wohnbauflächen für die wachsende Stadt“) soll neben einem maßgeblichen Anteil für Arbeitsstätten auch ein wesentlicher Teil des Plangebiets für Wohnen vorgesehen werden. Der nordöstliche Teilbereich ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Verkehrsknotenpunkt der Straße Sechslingspforte vorbelastet (Lärm, Abgase). Im Hinblick auf eine positive nachhaltige Entwicklung des Stadtteils St. Georg und die Stärkung der hier vorhandenen Funktionsmischung soll der Anteil an Wohnungsbau möglichst so hoch sein, wie dies unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmimmissionen im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse gerechtfertigt ist. Die Wohnnutzung bildet einen städtebaulich angemessenen Übergang zur nördlich anschließenden Krankenhausnutzung bzw. zum südwestlich liegenden Wohngebiet. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet entspricht somit einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung.

Das gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) im allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum wird nicht durch textliche Festsetzungen eingeschränkt, um die Spielräume bei der Verwirklichung funktions-

gemischter Stadträume nicht einzuschränken. Städtebauliche Gründe zur Einschränkung des Nutzungsspektrums bestehen nicht. Nicht gewünschte Nutzungen, wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ansiedlung solcher Nutzungen ist aufgrund der besonderen Standortqualitäten (für Tankstellen zu geringes Verkehrsaufkommen und für flächenintensive Gartenbaubetriebe zu hohe Grundstückspreise) nicht zu erwarten.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der stadträumlichen Situation (Zentralität und Lagegunst) und unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur, wird eine hohe bauliche Dichte im Bereich der Straßen Sechslingspforte / Lübeckertordamm für verträglich erachtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet durch eine festgesetzte Grundflächenzahl und eine maximal zulässige Gebäudehöhe über Normal-Null definiert. Zusätzlich wird im allgemeinen Wohngebiet die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um die Errichtung der städtebaulich gewünschten Größe von Wohnbauflächen sicherzustellen.

Die Grundflächenzahl ist im nordöstlichen Kerngebiet mit 0,9, im südöstlichen Kerngebiet mit 1,0 und im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahlen ermöglichen die Umsetzung des vorgesehenen und durch Baugrenzen planerisch festgeschriebenen Bebauungskonzepts.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 als Höchstmaß für das südöstliche Kerngebiet entspricht der maximal nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl und ermöglicht eine optimale Ausnutzung dieses innerstädtischen Grundstücks durch die Errichtung von Gebäuden, Plätzen und Tiefgaragen. Die Gefahr eines städtebaulich unverträglich geringen Freiflächenanteils durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 besteht aufgrund der restriktiven Baukörperausweisung nicht. Für das nordöstliche Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Eine höhere Grundflächenzahl ist nicht möglich, da der erhaltenswerte Gehölzbestand an der Straße Sechslingspforte von Bebauung freizuhalten ist.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets wird eine hohe städtebauliche Dichte angestrebt. Damit geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Um eine städtebaulich vorteilhafte

Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen, ist dessen möglichst vollständige Verlagerung in Tiefgaragen und Garagengeschosse planerisch gewünscht. Um dieses Planungsziel zu stützen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Im allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Bau-nutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 5). Durch diese Festsetzung wird in Bezug auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücksflächen die Errichtung von Tiefgaragen privilegiert und gefördert. Aufgrund des absehbar hohen Stellplatzbedarfs ist es städtebaulich erforderlich, dass die Grundflächenzahl für den Bau von Tiefgaragen überschritten werden darf.

Die städtebauliche Eigenart der Planung im Plangebiet und die gewünschte bauliche Dichte der Bebauung erfordern eine detaillierte Baukörperausweisung mit höchstzulässigen Gebäudehöhenfestsetzungen, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts und, vor dem Hintergrund der festgesetzten hohen Bebauungsdichte, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Durch Gebäudehöhe und Baukörperfestsetzung wird das städtebaulich wirksame Volumen der Baukörper genau definiert.

Daraus ergeben sich auch Unterschreitungen der Abstandsflächen, die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden sollen. Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen getroffenen Baukörperfestsetzungen bzw. erweiterten Baukörperfestsetzungen gelten als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353).

Die Baukörperausweisungen entsprechen dem Ergebnis des Gutachterverfahrens, wobei die festgesetzten Baugrenzen vor einigen geplanten Gebäudeseiten jeweils einen Abstand von etwa 2 m im Sinne einer erweiterten Baukörperausweisung einhalten, um ausreichende Spielräume für die noch erforderliche Feinplanung zu belassen. Dies gilt nicht:

- für die Nordseite der unmittelbar an der Planstraße liegenden Wohngebäude, da hier nach Norden keine ausreichenden Flächen für eine erweiterte Baukörperfestsetzung zur Verfügung stehen und da ansonsten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der Nähe der gegenüberliegenden Krankenhausbebauung nicht mehr sichergestellt wären,
- für die Südkante der an der Lohmühlenstraße liegenden Wohnbebauung, um hier die Gebäudeflucht der Krankenhausbebauung aufzunehmen,

- für Teile des nördlichen, parallel zum Kerngebiet verlaufenden Wohngebäudes, da hier die Entwicklungsspielräume durch die Buche und die geplante Grundstücksteilung mit Grenzbebauung im Nordosten eingeschränkt werden,
- für den Bürokomplex Ecke Lohmühlenstraße / Lübeckertordamm, da das Gebäude nach Osten durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche, nach Süden durch die geplante Bauflucht, nach Westen und Norden durch den zu erhaltenden Baum und durch die geplante Wohnbebauung eingegrenzt wird.

Für den nördlichen Bürokomplex wurden die Spielräume so gewählt, dass sie nicht zu Lasten des erhaltenswerten Walls erfolgen.

Für die Bebauung innerhalb des Plangebiets erfolgt keine Festsetzung der Bauweise. Die städtebauliche Struktur wird hier durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO im Kerngebiet für die Geschossflächenzahl von 3,0 und im allgemeinen Wohngebiet von 1,2 überschritten werden.

Die Überschreitungen der in § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung definierten Obergrenzen der Geschossflächenzahlen sind städtebaulich erforderlich, um

- die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann,
- die städtebaulich gewünschte Weiterentwicklung des Lübeckertordamms zu ermöglichen und
- um das Dichteverhältnis zur baulich intensiv genutzten Umgebung aufzugreifen und gestaltend zum Bereich des Krankenhauses überzuleiten.

Die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung definierten Obergrenzen der Geschossflächenzahlen wird einerseits durch die bevorzugte Situation am Standort selbst und durch die besondere städtebauliche Strukturierung mit den baukörperbezogenen Fest-

setzungen auf dem Plangebiet ausgeglichen. Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich durch:

- die Schaffung hochwertiger, privater Freiflächen,
- Sicherung von Grünbeständen,
- neue Straßenverkehrsflächen,
- die leistungsfähige Verkehrsanbindung und optimale Bedienung durch den ÖPNV und
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen oder Garagengeschossen.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Durch die Baukörperfestsetzungen verbleibt genug Raum für die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Kinderspielplätze).

Eine Überschreitung der festgesetzten, höchstzulässigen Gebäudehöhen kann für Schornsteine, Antennen und Schutzgeländer zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Da die Gebäudehöhe bei der Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange und bezüglich der Verträglichkeit der Neubebauung gegenüber dem Krankenhaus eine entscheidende Rolle spielt, kann eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe lediglich für zwangsweise außen liegende Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Schutzgeländer zugelassen werden. Ein ausreichender Spielraum zur Unterbringung von technischen Anlagen und sonstigen Dachaufbauten wurde bei den festgesetzten Gebäudehöhen bereits berücksichtigt.

Im allgemeinen Wohngebiet kann die Überschreitung der Baugrenzen für Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone und Loggien bis zu 2,5 m auf einer Breite von jeweils höchstens 4 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Um eine unnötige Härte bei der ansonsten restriktiven Baukörperausweisung im Wohnungsbau zu vermeiden, sind teilweise Überschreitungen der Baugrenzen zulässig. Die möglichen Überschreitungen wurden so gewählt, dass sie die Gesamtwirkung der Baukörper und die städtebauliche Wirkung der Baufluchten nicht gefährden. Die Festsetzung betrifft nicht das Kerngebiet, da hier angesichts der fortgeschrittenen, hochbaulichen Entwürfe keine Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone und Loggien zu erwarten sind. Weitere Regelungen im Sinne des § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO werden daher nicht für notwendig erachtet.

Zur weiteren, detaillierten Beschreibung der Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird das Plangebiet in drei Teilbereiche gegliedert:

- nordöstliches Kerngebiet an der Straße Sechslingspforte (Bezirksgrenze),
- südliches Kerngebiet an der Straße Lübeckertordamm und
- allgemeines Wohngebiet am Krankenhaus.

### 5.3.1 Nordöstliches Kerngebiets

An der Straße Sechslingspforte und am Lübeckertordamm sind durch die vorhandene Böschung und den breiten Gehölzstreifen Reste des Wallgrabens des ehemaligen "Neuen Werks" ablesbar. Dieses im Hinblick auf die Stadtgestalt wichtige Potenzial soll als Ortsidentität erhalten, gestärkt und erlebbar gemacht werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden deshalb so ausgewiesen, dass Teile des Wallgrabens und des Gehölzbestands von einer Bebauung ausgenommen sind. Die verbleibenden Gehölzflächen an der Sechslingspforte stellen Minimalgrößen dar, die erhalten bleiben müssen, um noch im Sinne des Naturschutzes und städtebaulich wirksam zu sein. Ein darüber hinausgehender Eingriff in den Gehölzbestand und in den Wall ist im Rahmen der inhaltlichen Abwägung / Abstimmung nicht befürwortet worden.

Aus der Linearität der umgebenden Bebauung und Straßenführung entwickelt sich zunächst eine niedrigere, horizontale Struktur der Bebauung (23m bis 30m über NN) parallel zur Straße Sechslingspforte, die sich unmittelbar an der Kreuzung der Straßen Sechslingspforte / Lübeckertordamm zu einem Hochpunkt (75m über NN) aufrichtet und so zeichenhaft den Auftakt zum Stadtteil St. Georg definiert. Die Horizontalstruktur nimmt die Baufluchten der parallel zur Straße Sechslingspforte stehenden Krankenhausbebauung auf und berücksichtigt gleichzeitig den historischen Geländewall mit seiner Bepflanzung.

Die Höhe des Hochhausbaukörpers beträgt knapp 60 m oberhalb Geländeoberkante der Straße Sechslingspforte (72 m über NN) und orientiert sich an dem nahe liegenden Hotel-Komplex. Um Fahrstuhlüberfahrten, Entlüftungsanlagen und ähnliche technische Anlagen unterzubringen, wird oberhalb von 72 m über NN ein Staffelgeschoss mit allseitigem 3 m Rücksprung festgesetzt, wodurch die Einsehbarkeit dieser Anlagen vom Straßenraum aus minimiert wird.

An der Straße Lübeckertordamm ist der repräsentative Haupteingang mit Vorfahrt geplant. Zusammen mit dem südwestlichen Büro- und Geschäftsgebäude wird somit ein u-förmiger,



urbaner, großzügiger Platz ausgebildet. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diesen Platz möglichst einheitlich und frei von Einfriedungen zu gestalten.

Ver- und Entsorgung sowie die Einfahrt zu den Tiefgaragenstellplätzen befinden sich im Bereich an der nördlichen Kante des Gebäudes, die über die neue Planstraße an die Lohmühlenstraße angebunden ist. Darüber hinaus ist jeweils eine rechts rein, rechts raus Grundstückszu- und -abfahrt an der Straße Lübeckertordamm und an der Sechslingspforte geplant, die eine Umfahrung des Gebäudekomplexes sowie die Anfahrt der oberirdischen Stellplätze auf dem (Tief-) Garagendach in 11,5 m über NN bzw. 12 m über NN (gleiche Höhe wie die Fahrbahn Lübeckertordamm bzw. Sechslingspforte) ermöglichen.

Im direkten Anschluss an die Straße Sechslingspforte wird ein Baukörper mit einer Gebäudehöhe von höchstens 12 m über NN auf einer Breite von 20 m festgesetzt, um an dieser Stelle die notwendigen Feuerwehraufstellflächen bereitzustellen. Nach Vorlage der Detailplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr sollen in diesem Bereich jedoch nur 12 m Breite in Anspruch genommen und die übrige Fläche begrünt werden, um den vorhandenen Wall möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Da die Untergeschosse nicht nur als (Tief-)Garage sondern auch für Lagerräume, Haustechnik und weitere Servicefunktionen genutzt werden sollen und da diese Untergeschosse von der geplanten Erschließungsstraße aus gesehen etwa 4,5 m über das bestehende Gelände hinausragen, wird im Bebauungsplan von einer Tiefgaragen- oder Garagengeschossausweisung abgesehen und stattdessen eine Baukörperausweisung mit einer Gebäudehöhe von 11,5 m bzw. 12 m über NN und Bautiefen von 6,5 m bis 20 m festgesetzt. Nach Nordwesten wird der zum angrenzenden, bestehenden Krankenhausgebäude notwendige Grenzabstand von 5 m eingehalten.

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der nordöstlich angrenzenden Kerngebietsbebauung wird ein Mindestabstand von 4 m für verträglich erachtet, da das Dach dieses geplanten Kerngebietsbauwerks in Höhe des geplanten Erdgeschossniveaus des Wohngebäudes liegt.

### 5.3.2 Südliches Kerngebiet

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende hochbauliche Entwurf ist durch seine außerge-

wöhnliche, organische Form geprägt. Der abgerundete Baukörper mit Bautiefen von 13,8 m bis 20,3 m passt sich einerseits dem nördlich anschließenden Wohnhof an, andererseits vermittelt er zwischen der südlichen Bauflucht und dem im Nordosten geplanten Hochhaus. Gleichzeitig wird eine architektonisch besondere Betonung des Eckbereichs Lohmühlenstraße / Lübeckertordamm erreicht. An dem sich durch die abgeschrägte Gebäudekanten bildenden Platzbereich zwischen Wohn- und Geschäftsbebauung ist auch der repräsentative Haupteingang mit Vorfahrt geplant.

Um eine unverhältnismäßige Verschattung des Wohninnenhofs zu vermeiden, wird die Gebäudehöhe auf 40 m über NN beschränkt, was in etwa der Höhe einer siebengeschossigen Bebauung entspricht. Gleichzeitig werden Mindesthöhen von 24 m bzw. 32 m über NN festgesetzt, die dafür sorgen, dass ein Mindestmaß an städtebaulich wirksamen Volumen realisiert wird. Dies dient dem Schutz des dahinter liegenden Wohninnenhofs vor Lärmbelastungen des Straßenverkehrs entlang des Lübeckertordamms und stellt eine angemessene Dichte mit entsprechender Nutzung im Übergang zur Nachbarbebauung sicher. Bei den Höhenfestsetzungen wurde das Vorhaben mit seinen geplanten, unterschiedlichen Gebäudehöhen mit Dachterrassen und Atrium berücksichtigt.

### 5.3.3 Wohnbebauung

Neben der Büronutzung soll auf dem Gelände die im Stadtteil vorherrschende Durchmischung von Arbeiten und Wohnen fortgeführt werden. Ziel ist es, auf der Grundstücksfläche hochwertiges, modernes Wohnen in Form von Eigentums- und Mietwohnungen zu konzipieren. Hierbei sollen sich moderne Wohnformen in einer zeitgemäßen Architektur in Grundriss- und Fassadengestaltung widerspiegeln.

In seiner Höhenentwicklung soll der Wohnungsbau mit Geschossigkeiten von fünf bis sechs Geschossen mit möglichem Staffelgeschoss und Bautiefen von 7,5 m bis 15 m spielen, um so eine abwechslungsreiche Wohnwelt mit terrassierten Dachflächen zu generieren.

Die Wohngebäude sind mit dem südlich anschließenden Bürokomplex zu einer Art Blockrandbebauung zusammengefasst, um einen möglichst geschlossenen, intimen und vom Straßenverkehrslärm geschützten Wohnhof zu ermöglichen. An den Nahtstellen zum Bürogebäude sind die Wohnbaukörper abgeschrägt, so dass erstens die Verschattung und zweitens die Schallausbreitung in den Innenhof minimiert werden. Die schrägen Gebäudekanten bewirken

außerdem, dass Ausblicke von diesen Gebäudeseiten nicht direkt auf die angrenzende Kerngebietsbebauung fallen.

Maßgebend für die Gebäudestellungen sind die sich aus der Krankenhausbebauung ergebenden Baufluchten an der Lohmühlenstraße, der an der Planstraße liegenden, mittleren Gebäudekomplexe sowie der parallel zur Straße Sechslingspforte verlaufenden Krankenhausgebäude. Ebenso entwurfsbestimmend ist die vorhandene Blutbuche, die die Lagemöglichkeiten der beiden an diesem Eckbereich liegenden Wohnbaukörper stark einschränkt.

Die Gebäudehöhe an der geplanten Erschließungsstraße im Norden des Plangebiets wurde mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Krankenhausbebauung auf 28 m über NN begrenzt, wodurch sichergestellt wird, dass der Gebäudeabstand zwischen Krankenhaus und Wohnbebauung mindestens der maximalen Gebäudehöhe entspricht. Ansonsten wird die Gebäudehöhe zur Lohmühlenstraße auf 32 m über NN und zum Kerngebiet im Nordosten auf 33,5 m über NN begrenzt. Um den Übergang zwischen Wohnbebauung und angrenzender Bestandsbebauung in seiner Höhenentwicklung auch im Falle der Ausbildung von Staffelgeschossen verträglich zu gestalten, wird die folgende Festsetzung getroffen, die auch die optische Wirkung von Staffelgeschossen auf den Straßenraum reduziert: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Staffelgeschosse mit Ausnahme der für die Erschließung der Staffelgeschosse notwendigen Fahrstuhl- und Treppenhäuser straßenseitig um mindestens 2 m zurückzusetzen (vgl. § 2 Nummer 4). Fahrstuhl- und Treppenhäuser sind von der Rückstaffelung ausgenommen, da sie zur Erschließung der Staffelgeschosse benötigt werden.

#### 5.4 Schmutz- und Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Schmutzwassers der privaten Grundstücke erfolgt über ein geplantes Mischwassersiel in der neu zu errichtenden Erschließungsstraße und über die Straße Lübeckertordamm. Die Mischwassersiele in den benachbarten Straßen haben ausreichend Kapazitäten, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Aufgrund des hohen Auslastungsgrades des öffentlichen Sielnetzes im Bereich des Plangebiets reichen die Kapazitäten jedoch nicht aus, zusätzliches Oberflächenwasser aufzunehmen. Aus diesem Grund ist das Oberflächenwasser vollständig vor Ort zurückzuhalten. Angesichts der geplanten, fast vollständigen Unterkellerung der Grundstücke scheidet eine Rückhaltung mittels offener Becken oder Teiche aus; geplant sind unterirdische Rückhalteräume.

Um eine Entleerung der unterirdischen Regenrückhaltebecken vornehmen zu können, ist eine maximale Einleitmenge von 35 l/s Regenwasser in das Mischwassersiel in der Straße Lübeckertordamm zulässig. Die maximale Einleitmenge bezieht sich auf die gesamten Bauflächen des Bebauungsplans St. Georg 39.

Zur abschließenden Auslegung der Rückhalteeinrichtungen ist von einer flächenbezogenen Aufteilung der Einleitmengen auszugehen.

Größe und Lage der nicht offenen Rückhaltebecken sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen zu klären. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

#### 5.5 Straßenverkehrsflächen / vorhandene Leitungen

Die Straße Lübeckertordamm und die Lohmühlenstraße werden ihrem Bestand entsprechend planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Die Haupteinschließung des Plangebiets soll über den Knotenpunkt Lübeckertordamm / Lohmühlenstraße erfolgen, da hier sämtliche Fahrbeziehungen zugelassen sind und die Erreichbarkeit des Baugebiets aus allen Richtungen gewährleistet ist.

Im Nordwesten des Plangebiets ist zur Erschließung des geplanten Baugebiets sowie notwendiger Kfz-Stellplatzanlagen eine neue Stichstraße vorgesehen. Der Querschnitt des neu ausgewiesenen Straßenabschnitts wird mit 11 m bis 13 m so ausgewiesen, dass eine Fahrbahn mit einer Breite von 6 m, Gehwege mit einer Breite von 2 m und zusätzliche Parkplätze in Längsausrichtung untergebracht werden können. Im nordwestlichen Abschnitt der geplanten Stichstraße sind Parkplätze nur einseitig geplant, so dass sich der Querschnitt um 2 m auf 11 m verringert.

Der Wendehammer mit 21,5 m ist für Müllfahrzeuge bemessen und hält mit der Fahrbahn einen Abstand von etwa 11 m zum bestehenden, angrenzenden Gebäude ein. Dadurch ist gewährleistet, dass vor dem Bestandsgebäude eine gestaltbare Freifläche bzw. ein „Pufferraum“ zwischen Fahrbahn und Haus verbleibt und der vorhandene Baumbestand erhalten werden kann.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen über die Lohmühlenstraße und über die neue Stichstraße, um Rückstaus auf die Hauptverkehrsstraßen zu vermeiden. Als ergänzende Anbindungen sind Zu- und Ausfahrt(en) direkt an der Straße Sechslingspforte und der Straße Lübeckertordamm (jeweils nur für Rechtsabbieger und Rechtseinbieger) möglich.

Die Krankenzufahrt soll in Verbindung mit einer Verlegung der heute an der Lohmühlenstraße befindlichen Pforte in Richtung der inneren Ringstraße des Krankenhauses neu gestaltet werden.

Für den Ausbau des AK St. Georg sind Neubauten zur weiteren Verdichtung geplant. Daher kommt einer leistungsfähigen Anbindung eine große Bedeutung zu, die bei der vorliegenden Planung beachtet wurde. Parallel zur neuen Erschließungsstraße, außerhalb des Plangebiets, wurde eine Fläche für das Krankenhaus berücksichtigt, die als Umfahrung für die nicht auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugelassenen Krankenzufahrten dienen kann.

Die ergänzende Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen - unter Berücksichtigung einzelner Umbaumaßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsflächen und an den Knotenpunkten - ausreichend leistungsfähig sind, um den aus der Entwicklung des Krankenzufahrtengeländes resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln.

Wie in den Angaben zum Bestand aufgelistet und in der Planzeichnung gekennzeichnet, verlaufen in den Randbereichen der Bauflächen unterirdische Leitungen (Gas, Fernwärme, Fernmeldewesen, Elektrizität). Im Zuge der Neubebauung des Plangebiets wird eine Verlagerung dieser Leitungen in den öffentlichen Straßenraum angestrebt, so dass eine Festsetzung von Leitungsrechten für den Leitungsbestand entbehrlich ist. Sollte eine Verlagerung der vorhandenen Leitungen in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht möglich sein, müssen die Leitungen auf den Bauflächen umverlegt und grundbuchlich gesichert werden. Eine Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist auf Grund der noch nicht feststehenden Detailplanung nicht möglich.

## 5.6 Stellplätze und Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Tiefgaragen sind – mit Ausnahme der für die

schützenswerten Gehölze freigehaltenen Wurzelbereiche und einer Vorgartenfläche im Bereich der Wohnbebauung an der Lohmühlenstraße – im gesamten Wohn- und Kerngebiet zulässig, um den zu erwartenden, ruhenden Verkehr aufnehmen zu können. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass folgende Flächen nicht durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen (siehe Planzeichnung):

- 14 m breite Vorgartenfläche im Bereich der Wohnbebauung an der Lohmühlenstraße,
- zwei Wurzelbereiche von schützenswerten Gehölzen im Innenhof der geplanten Wohnbebauung,
- Wallanlage des „Neuen Werks“ an der Straße Sechslingspforte und an der Ecke Lübeckertordamm / Sechslingspforte („Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“),
- 2,5 m breiter, an das Krankenhausgelände angrenzender Grundstücksstreifen an der Nordwestgrenze des Kerngebiets,
- der zwischen Straßenraum und geplanter Kerngebietsbebauung liegende Wurzelbereich einer erhaltenswerten, straßenraumprägenden Platane, die innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Straße Lübeckertordamm wächst.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und Garagengeschoßen zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass die Vorgärten und der Innenhof von Stellplatzanlagen freigehalten werden und als private Freizeit- und Erholungsräume genutzt werden können. Für das Kerngebiet trifft der Bebauungsplan keine Aussagen bezüglich der Anlage von oberirdischen Stellplätzen.

### 5.7 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch zwei Hauptverkehrsstraßen vorbelasteten Raum, indem die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) an einigen Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden. Die Lärmbelastungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Durch die zusätzliche Verkehrsbelastung aufgrund der Erschließung des Plangebiets sind im Wesentlichen lediglich an den straßenzugewandten Gebäudeseiten entlang der Erschließungsstraße sowie der Lohmühlenstraße (zwischen Lübeckertordamm und Erschließungsstraße) Pegelerhöhungen zu erwarten. Diese Erhöhungen der Beurteilungspegel liegen größtenteils bei 1 bis 3 dB(A).

An den straßenzugewandten Gebäudeseiten entlang der Erschließungsstraße werden Beurteilungspegeln von bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts erreicht. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohnnutzungen und Krankenhausnutzungen werden somit an den straßenzugewandten Fassaden tags und nachts überschritten .

An den straßenzugewandten Gebäudeseiten entlang der Lohmühlenstraße sind für das geplante Wohnen zudem Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts und für die Gebäude auf den Flächen des AK St. Georgs von bis zu 57 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zu erwarten.

Auf den schallquellenabgewandten Gebäudeseiten der Gebäude auf den Flächen des LBK sowie der geplanten Wohnbebauung werden jedoch größtenteils Beurteilungspegel von unter 47 dB(A) nachts erreicht.

Für die Kerngebietsnutzungen werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an den straßenzugewandten Gebäudeseiten entlang der Sechslingspforte und dem Lübeckertordamm deutlich überschritten. An diesen exponierten Gebäudeseiten sind tags Beurteilungspegel von über 69 dB(A) und nachts von über 59 dB(A) vorhanden.

An den geplanten Bürogebäuden werden auf den schallquellenabgewandten Gebäudeseiten größtenteils Beurteilungspegel von deutlich unter 54 dB(A) nachts erreicht.

Aufgrund des Straßenverkehrslärms inklusive Erschließungsverkehr sind an den straßenzugewandten Gebäudeseiten der geplanten Wohngebäude sowie der geplanten Bürogebäude Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten. Zudem sind an den straßenzugewandten Seiten der Gebäude auf den Flächen des AK St. Georgs Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhausnutzungen zu verzeichnen. Bis auf die der Sechslingspforte zugewandten Gebäudeseiten können die Grenzwerte für Kerngebietsnutzungen jedoch überall eingehalten werden.

Alle geplanten Gebäude und potentiellen Wohneinheiten weisen jedoch mindestens auf der straßenabgewandten Seite eine geschützte Gebäudeseite nach den Anforderungen des Orientierungsrahmens für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich Straßen- und Schienenverkehr auf.

Für die Gebäudeaußenwände, an denen Überschreitungen der maßgebenden Grenzwerte der 16. BImSchV festgestellt werden, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Im Kerngebiet entlang der Straßen Sechslingspforte, Lübeckertordamm und der Lohmühlenstraße sind die Aufenthaltsräume im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. (vgl. § 2 Nummer 8).

Dies bedeutet, dass:

- die lärmexponierten Gebäudeseiten möglichst für Büronutzungen vorbehalten werden. Wohnnutzungen sollen eher an den weniger lärmbelasteten Gebäudeseiten angeordnet werden,
- die Grundrisse der Wohnungen so gestaltet werden, dass Fenster von Schlafräumen an den ruhigen Gebäudeseiten (zum Innenhof) vorgesehen werden.
- Ist dies aus räumlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind die Schlafräume mit entsprechenden Schallschutzfenstern und ggf. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.
- Aufenthaltsräume (Wohn- und Büronutzung), deren Fenster sich an den betroffenen Gebäudeseiten befinden, sind mit entsprechenden Schallschutzfenstern zu schützen. Ggf. sollten in den besonders lärmexponierten Bereichen vorgehängte Fassaden für geplante Büronutzungen vorgesehen werden, um eine Lüftungsmöglichkeit zu erhalten.
- Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen und Balkone) sollten nicht in den schallquellenzugewandten Konfliktbereichen angeordnet sein. Da diese schwerlich durch passive Maßnahmen geschützt werden können, sollten sie ausschließlich an den geschützten Gebäuderückseiten angeordnet werden.

Um in Gebieten mit Kerngebietsnutzung gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, ergeben sich besondere Anforderungen an passive Lärmschutzmaßnahmen. Da es in solchen Gebieten auf den Schutz der Außenbereiche anders als in Gebieten mit Wohnnutzung aufgrund der ausgeübten Nutzung nicht ankommt, können gesunde Arbeitsverhältnisse im Inneren des Gebäudes durch passive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Bei Einsatz schallge-



dämmter Lüftungen und Lärmschutzfenster kann eine solche Nutzung auch in lärmbelasteten Bereichen problemlos umgesetzt werden.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass sich in den lärmempfindlichen Bereichen (Bereiche mit geplanter Wohnnutzung) mindestens eine qualitative Gebäudeseite findet, an der die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten werden können.

In den für Wohnen vorgesehenen Bereichen innerhalb des Plangebiets kann dem Schutz des Außenwohnbereichs in den Grundstücksbereichen in unmittelbarer Straßennähe keine wesentliche Bedeutung beigemessen werden. Das Plangebiet und dessen Umfeld ist so strukturiert, dass sich viele gut nutzbare Freiflächen im Blockinneren ergeben, die durch Gebäudekörper vor Lärmeintrag von den Straßen geschützt sind.

Grundsätzlich kann die Lärmbelastung in einer Metropole innerhalb eines zentral gelegenen, hochverdichteten und verkehrlich überdurchschnittlich gut erschlossenen Bestandsquartiers zugemutet werden. Da es sich innerhalb des Plangebiets um eine Blockrandbebauung handelt, ist für die zum Blockinnenbereich gewandten Gebäudeseiten mit erheblich niedrigeren Lärmpegeln zu rechnen, die auch eine Nutzung des Außenwohnbereichs ermöglichen. Der Innenwohnbereich kann technisch problemlos durch bauliche Maßnahmen wie den Einbau von Lärmschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungen vor Lärmeintrag geschützt werden. Dies ist vor dem Hintergrund des jeweils zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auch wirtschaftlich zumutbar. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan daher die Festsetzung § 2 Nummer 8.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind dabei die Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude festzulegen. Basis für den Schallschutz im Hochbau ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN

4109, der für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung zu benutzen ist. Die entsprechenden Pegelwerte sind aus den Beurteilungspegeln für den Tag (6 bis 22 Uhr) zu bestimmen, wobei für Verkehrslärm zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind.

Für die straßenzugewandten Gebäudeseiten mit geplanter Wohnnutzung wäre ein Schutz gemäß Lärmpegelbereichen III bis IV ausreichend. Für die schalltechnisch besonders exponierten, straßenzugewandten Gebäudefronten der geplanten Bürogebäude wäre hingegen ein Schutz gemäß den Lärmpegelbereichen IV – V ausschlaggebend. Nur an der zur Straße Sechslingspforte orientierten Gebäudeseite des geplanten Bürohochhauses würden in den Obbergeschossen passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich VI notwendig.

Da an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten des AK St. Georgs teilweise Pegelerhöhungen um bis zu 3 dB(A) zu erwarten sind, sollte gegebenenfalls auch hier ein der jeweiligen Nutzung entsprechender Schutz durch passive Schallschutzmaßnahmen an der Fassade entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis IV sichergestellt werden.

#### Gewerblicher Lärmschutz

Es ergibt sich aufgrund der gewerblichen Nutzungen der geplanten Büroflächen ausschließlich an der Außenfassade der geplanten Kantine (Kerngebietsbaukörper mit GH 30) direkt über der Lieferzone ein schalltechnischer Konflikt (auch in Bezug auf das Spitzenwertkriterium der TA Lärm). Die Anforderungen bezüglich dieses gewerblichen Lärmschutzes können im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen geklärt werden. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

#### Hubschrauberlandeplatz

Im Rahmen der Neuordnung des AK St. Georgs soll auch der bisher im Plangebiet bestehende Hubschrauberlandeplatz verlegt werden. In dem hierzu erforderlichen luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren werden die umweltrelevanten Aspekte beurteilt und entschieden, beispielsweise die Start- und Landerichtungen unter Berücksichtigung der Wohnbebauung und der Geschossigkeit.

## 5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 5.8.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Gehölze. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Die beiden ortsbildprägenden Buchen in den Baugebieten sind mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume und der erhaltenswerte Gehölzbestand an der Böschung der Straße Sechslingspforte durch eine 10 m bis 15 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Die Entnahme der Bäume und Gehölze darf nur nach Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde erfolgen.

### 5.8.2 Begrünungsmaßnahmen

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 11). Die Verwendung standortgerechter Laubgehölze ist Voraussetzung für die dauerhafte Begrünung des Gebiets und gewährleistet die Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen mit Funktion als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt. Darüber hinaus fördern Laubgehölze den landschaftstypischen Charakter der Vegetation.

Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 10). Die Festsetzung dient der dauerhaften Erhaltung wertvoller Einzelbäume und der Erhaltung ortsbildprägender und gliedernder Gehölzstrukturen. Bäume und Gehölze bieten vielfältige Lebensräume für eine große Anzahl von Kleinstlebewesen und haben Bedeutung als Brutbiotop für Vogelarten. Darüber hinaus beleben sie das Ortsbild und bilden eine wirkungsvolle Eingrünung der Neubebauung. Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass bei Abgang der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes entsprechen und die gestalterischen und ökologischen Funktionen dauerhaft sichern.

Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Die

Festsetzung dient der dauerhaften Erhaltung der Einzelbäume. Mit dem Ausschluss von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen wird der Wurzelraum gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verlust von Wurzeln geschützt und wachstumsbehindernde Eingriffe an den Bäumen weitgehend vermieden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen von Wohngebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 12). Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Vegetationsflächen und Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, verzögern den Abfluss anfallender Niederschläge und beleben das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Durch Reduzierung der Reflektion, Minderung des Aufheizeffektes und verbesserte Staubbindung werden klimatische Ausgleichsfunktionen erzielt. Für das allgemeine Wohngebiet wird die Dachbegrünung mit einem Anteil von mindestens 50 v.H. angesetzt, um die Verwirklichung von Dachterrassen, Sonnenkollektoren und sonstigen, technisch notwendigen Dachaufbauten zu ermöglichen. Insbesondere die beabsichtigten Dachterrassen bieten einen zusätzlichen, privaten Freiraum für die Bewohner und unterstützen eine abwechslungsreiche, architektonisch interessante Dachlandschaft, so dass von einem höheren Dachbegrünungsanteil abgesehen wurde.

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 75 v.H. der mit Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Im Bereich von Bäumen beträgt der durchwurzelbare Substrataufbau mindestens 100 cm auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum (vgl. § 2 Nummer 13). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass trotz der erheblichen Unterbauungen der Freiflächen durch Tiefgaragen eine Durchgrünung des Gebiets mit entsprechenden Freiraumqualitäten für Wohnnutzungen erfolgt. Außerdem sichert sie die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetationsflächen auf mit Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen.

Die Festsetzung der Mindestdeckstärke für den Substrataufbau ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen herzustellen. Auf Flächen ohne Anschluss zum gewachsenen Boden ist für Bäume eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 100 cm auf 12 m<sup>2</sup> vorzusehen, um die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers zu verbessern und Vegetationsschäden in Trockenperioden zu vermeiden. Die begrünten Tiefgaragenflächen stellen Ersatzle-

bensräume dar und kompensieren teilweise den Verlust offenen Bodens. Darüber hinaus werden gestalterisch wirksame Freiflächen zur Einbindung der unterbauten Grundstücksflächen geschaffen. Um notwendige Feuerwehrezufahrten, Kinderspielbereiche, Wege und sonstige kleine Plätze nicht indirekt auszuschließen, wird die Tiefgaragenbegrünung auf 75 v.H. begrenzt. Hierdurch ergibt sich für den Bauherrn ein angemessener Spielraum zur Gestaltung des Innenhofs.

Für oberirdische Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. (vgl. § 2 Nummer 14). Die Anpflanzung von Bäumen bewirkt ökologische und kleinklimatische Ausgleichswirkungen. Bäume vermindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung versiegelter Flächen und filtern Schadstoffe und Staub aus der Luft. Mit der Festsetzung, für je vier Stellplätze einen Baum zu pflanzen, wird ein gestalterisch größerer Spielraum für eine optisch wirksame Begrünung und eine Einbindung der Stellplätze erreicht. Die Festsetzung bezieht sich gemäß den Definitionen der BauNVO auf offene Stellplätze oder Stellplätze mit Schutzdach und ist nicht auf Stellplätze in Garagen bzw. Tiefgaragen anzuwenden.

Die mit (A) bezeichnete Fläche des Kerngebiets ist mit einem mindestens 20 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Dachbegrünung darf weder durch Dachdurchbrüche oder Öffnungen noch durch Be- und Entlüftungsanlagen oder sonstige technische Aufbauten unterbrochen werden (vgl. § 2 Nummer 15). Die bezeichnete Fläche grenzt direkt an die Eingangsbereiche der geplanten Wohnbebauung an. Mittels der Festsetzung einer Dachbegrünung an dieser Stelle werden die Flächen optisch aufgewertet und einer anderen Nutzung entzogen. Eine für die schützenswerte Wohnbebauung möglicherweise störende, oberirdische Stellplatzanlage wird so indirekt ausgeschlossen ebenso wie eine Tiefgaragenentlüftung für die sich unter dieser Fläche befindlichen Tiefgarage. Insgesamt bildet die festgesetzte Dachbegrünung einen funktionalen und optischen Puffer gegenüber möglichen negativen Einflüssen durch eine wohngebietsungeeignete Nachbarnutzung des Kerngebiets. Zusätzlich wird die Grenze zwischen Wohn- und Kerngebiet gestalterisch ausgebildet und eine monotone Wirkung der Dachflächen gemindert. Die Festsetzung der Mindestdeckstärke von 20 cm für den Substrataufbau ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen mindestens für Rasenflächen herzustellen.

Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind mindestens 75 v.H. der mit

Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 16). Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die im Allgemeinen Wohngebiet vorzunehmende Innhofbegrünung (siehe § 2 Nummer 13) auch auf der angrenzenden Kerngebietsfläche fortgesetzt wird, so dass eine einheitliche Tiefgaragenbegrünung entsteht. Die Festsetzung der Mindestdeckstärke für den Substrataufbau ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen herzustellen. Die begrüneten Tiefgaragenflächen stellen Ersatzlebensräume dar und kompensieren teilweise den Verlust offenen Bodens. Darüber hinaus werden gestalterisch wirksame Freiflächen zur Einbindung der unterbauten Grundstücksflächen geschaffen. Um notwendige Feuerwehrezufahrten, Wege und sonstige kleine Plätze nicht indirekt auszuschließen, wird die Tiefgaragenbegrünung auf 75 v.H. begrenzt. Hierdurch ergibt sich für den Bauherrn ein angemessener Spielraum zur Gestaltung des Innenhofs.

Im Kerngebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Höhe über 13 m über NN und unter 65 m über NN mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Wege und technische Aufbauten sowie transparente Dächer (vgl. § 2 Nummer 17). Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Vegetationsflächen und Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, verzögern den Abfluss anfallender Niederschläge und beleben das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Durch Reduzierung der Reflektion, Minderung des Aufheizeffektes und verbesserte Staubbindung werden klimatische Ausgleichsfunktionen erzielt. Um übliche Dachnutzungen zu ermöglichen, sind Dachterrassen, Wege und technische Aufbauten sowie transparente Dächer von der Dachbegrünung ausgenommen. Die Höhenfestsetzungen wurden so gewählt, dass die geplante Umfahrung mit Stellplatzanlage auf dem Tiefgeschoss (Baugrenze mit GH 11,5 bzw. GH 12 m über NN in der Planzeichnung) nicht beeinträchtigt wird. Für diese Flächen gilt § 2 Nummer 15. Dachflächen über 65 m über NN wurden von der Begrünungspflicht ebenfalls ausgenommen, da sie nicht mehr einsehbar sind und somit keine optische Wirkung entfalten.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens drei Bäume zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Bereich der Bäume beträgt der durchwurzelbare Substrataufbau mindestens 100 cm auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum (vgl. § 2 Nummer 18). Zwischen den

beiden Kerngebietsbebauungen entsteht ein 33,6 m breiter Platz, der von der Straße Lübeckertordamm wahrgenommen wird. Im Sinne der städtebaulichen Gestaltung dieser Fläche soll eine Mindestbegrünung durch drei Bäume sichergestellt werden, um eine zu monotone und steinerne Wirkung dieses Platzes zu verhindern. Die Festsetzung dient auch der Sicherung der Grün- und Freiraumqualitäten im Plangebiet. Auf Flächen ohne Anschluss zum gewachsenen Boden ist für Bäume eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 100 cm auf 12 m<sup>2</sup> vorzusehen, um die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers zu verbessern und Vegetationsschäden in Trockenperioden zu vermeiden.

### 5.9 Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG. Die Richtfunktrasse erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet. Im Bereich der Richtfunktrasse beträgt die zulässige Gebäudehöhe 138 m über NN. Für das geplante Hochhaus ist eine Gebäudehöhe von 75 m über NN als Höchstmaß zulässig. Eine Störung der Richtfunktrasse kann daher ausgeschlossen werden.

### 5.10 Unterirdische Bahnanlagen

Im Bereich der Straße Lübeckertordamm verläuft eine U-Bahn-Trasse. Die Anlagen werden entsprechend dem Bestand nachrichtlich als unterirdische Bahnanlage übernommen.

Im Zusammenhang mit der unterirdischen Bahnanlage sind Erschütterungseinwirkungen auf die Gebäude und Nutzer des Plangebiets in Folge des U-Bahnverkehrs zu beachten. Die von dem U-Bahnverkehr im Tunnel ausgehenden Erschütterungen pflanzen sich über Boden, Gründung, Wände und Stützen auf den Fußboden der Stockwerksdecken fort, wo sie in Folge von Resonanzüberhöhung von Menschen als störend empfunden werden können. Bei der Planung der Gebäude kann es deshalb notwendig werden, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz von Menschen und empfindlichen, technischen Einrichtungen einzuplanen.

## 6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird nicht erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt. Das gesamte Plangebiet ist auch bisher schon auf Grundlage des bestehenden Baurechts bebaubar. Mit den Ausweisungen des Bebauungsplans wird naturschutzrechtlich daher kein Eingriff vorbereitet. Es sind keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen bzw. Festsetzungen von Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet wird sich in seinen Funktionen für die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild verändern. Die Beeinträchtigungen sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soweit planerisch möglich vermieden oder minimiert werden.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und die getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

### Pflanzen- und Tierwelt

Vorhabenbedingte Auswirkungen sind der Verlust von Bäumen und Gehölzen sowie Freiflächen mit hohem Grünvolumen und gestalterischer Funktion und die Aufgabe wertvoller Rückzugsbereiche für die Pflanzen- und Tierwelt im besiedelten Umfeld. Die teilweise Entnahme des flächenhaften Gehölzbestandes auf dem ehemaligen Wall an der Sechslingspforte führt zu einer Beeinträchtigung der übergeordneten Grünverbindung.

In Bezug auf die Erhaltung von Baum- und Gehölzstandorten gilt das Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz und die Baumschutzverordnung. Mittels eines Erhaltungsgebots geschützt werden im Plangebiet zwei besonders große, erhaltenswerte Buchen sowie eine Fläche mit Bäumen und Sträuchern auf der Böschung an der Sechslingspforte, die die Reste des "Neuen Werks" ablesbar macht. Diese zusammenhängende Gehölzfläche wird sowohl aus städtebaulichen als auch aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten mit einem Erhaltungsgebot belegt. Weitere Eingriffe in diesen schützenswerten Gehölzbestand sollen so vermieden werden. Indirekt wird auch der Wurzelbereich einer Platane an der Straße Lübeckertordamm geschützt. Die Festsetzung der Einzelbäume und Gehölzflächen im Bebauungsplan sichert deren Bestand dauerhaft.

Der weitere vielfältige Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet kann in weiten Teilen nicht gehalten werden, so dass ein deutlicher Verlust an Grünvolumen möglich wird. Entnahmen im Baum- und Gehölzbestand werden zum Teil durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen vor Ort ausgeglichen, zum übrigen Teil im Bezirk Hamburg-Mitte in Abstimmung mit dem Naturschutzreferat im Rahmen der Regelungen der Baumschutzverordnung ersetzt.



## Boden

Das Plangebiet ist zur Zeit ungefähr zur Hälfte versiegelt. Vegetation, Boden und Wasserhaushalt sind durch menschliche Nutzung und Pflege verändert. Die Nutzungsintensität der Flächen ist relativ gering.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Versiegelung unbefestigter, teilweise vegetationsbestandener Böden, die Veränderung des Bodenkörpers durch umfangreiche Abgrabungen und eine Nutzungsänderung und –intensivierung verbunden. Die Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen gemindert.

## Wasserhaushalt

Die mit dem Vorhaben verbundenen Neuplanungen führen zu einem Verlust offener Böden und Versickerungsflächen für den oberflächennahen Wasserhaushalt und zur Reduzierung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers. Die geplante Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen bewirkt eine Minderung der Beeinträchtigungen.

## Klima / Luft

Die Neuplanungen bedingen den Verlust klimatisch wirksamer Freiflächen und führen zu einer Veränderung des Lokalklimas durch verstärkte Erwärmung der Luft und erhöhte Abstrahlung versiegelter Flächen, die durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen gemindert werden.

## Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Die angestrebte Überbauung des Plangebiets wird zur einer umfangreichen Neuordnung des Ortsbildes führen, die städtebaulich gewünscht ist.

In Blickrichtung des Hauptbahnhofs wird am Lübeckertordamm durch den 17-stöckigen Neubau und das bereits bestehende HAW-Ensemble eine torähnliche Eingangssituation zum Citybereich entstehen. Einhergehend mit der Heraufsetzung der Bebauungsdichte wird der Lübeckertordamm in diesem Bereich räumlich stärker eingefasst und ein geschlosseneres Ortsbild erzeugt. Der offene, durchgrünte Charakter des Plangebiets mit einer niedrigen Bebauungsdichte wird durch die Neubebauung mit Büro- und Wohngebäuden verändert und eher dem eines Kerngebiets entsprechen.

Der geplante Aufbruch und die Aufhöhung in einem Teilbereich der Grünkante am Lübecker-tordamm zugunsten eines ebenerdigen Zugangs wird das gleichmäßige Erscheinungsbild der durchgrünter Böschung beeinträchtigen.

## 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Mit den Investoren soll ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Der Erschließungsvertrag soll ergänzend zum Bebauungsplan weitere Regelungen über die Übertragung der Fläche, die Herrichtung der neuen Erschließung und über die weiteren Maßnahmen für die Umgestaltung der angrenzenden Verkehrsknotenpunkte durch die Investoren beinhalten.

## 8 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan St. Georg, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).

## 9 Flächen- und Kostenangaben

### 9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 31.210 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden 8.091 m<sup>2</sup> (davon neu 2.324 m<sup>2</sup>) für Straßenverkehrsflächen benötigt.

### 9.2 Kostenangaben

Die neu für öffentliche Zwecke benötigten und als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flächen müssen in das Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg übertragen werden. Kosten werden durch die Erschließungsmaßnahmen entstehen.