

Begründung

zum Bebauungsplan St. Pauli 41

Vom 30.03.2004

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche sowie energetische Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 1/02 vom 29. April 2002 (Amtl. Anz. S. 1873) mit der Ergänzung vom 26. Mai 2003 (Amtl. Anz. S. 2241) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Mai 2002, 26. Mai 2003 und 10. September 2003 (Amtl. Anz. 2002, S. 2065 und 2003 S. 2242, 3921) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Nach Aufgabe des Brauereibetriebs auf dem sog. Bavaria-Gelände zwischen der Bernhard-Nocht-Straße und der Hopfenstraße soll das brachgefallene Gelände einer der zentralen und gut erschlossenen Lage angemessenen Nutzung zugeführt werden. Dies macht eine umfassende städtebauliche Neustrukturierung des Areals erforderlich. Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen Stadtteils mit einer funktionsgemischten Nutzungsstruktur, die die Entwicklung des Stadtteils St. Pauli zu einem innovativen Geschäfts-, Unterhaltungs- und Wohnviertel stützt.

Aufgrund der exponierten Lage des Bavaria-Geländes mit seiner guten Einsehbarkeit von der Wasserseite und dessen Bedeutung für die Ausbildung der „Hafenkronen Hamburgs“ muss die Neubebauung des Geländes besonderen städtebaulichen und hochbaulichen Ansprüchen genügen. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, sind für das Areal hochbauliche Wettbewerbe durchgeführt worden. Die Wettbewerbsergebnisse bilden die Grundlage für die Regelungen des Bebauungsplans.

Neben der Weiterentwicklung der „Hafenkronen Hamburgs“ ist es ein zentrales städtebauliches Ziel, das Bavaria-Gelände für die Bewohner des Stadtteils zu öffnen und zugänglich bzw. durchlässig zu machen. Dafür ist auch die Wiederherstellung des Zirkuswegs in seinem historischen Verlauf vorgesehen, der das Plangebiet diagonal durchlaufen soll.

Archiv
Nr. 24452

Ein Großteil des Plangebiets soll der Weiterentwicklung der Innenstadt dienen. Das Geschäftsviertel am Millerntorplatz/Reeperbahn soll sich auf das Baufeld östlich des verlegten Zirkuswegs fortsetzen. Der westliche Bereich des Plangebiets soll eine funktionale Ergänzung des Geschäfts- und Amüsierviertels entlang der Reeperbahn und ihrer Seitenstraßen bilden. Im weniger lärmbelasteten Zentrum des Plangebiets soll sowohl zur Hopfenstraße als auch zur Bernard-Nocht-Straße ausgerichtet eine Wohnnutzung etabliert 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 Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 48. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen sowie eine Trasse der S-Bahn und die Helgoländer Allee als sonstige Hauptverkehrsstraße dar.

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 45. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird entsprechend der Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dargestellt.

3.1.3 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Für das gesamte Plangebiet liegen aus dem Fachinformationssystem Boden Hinweise auf Altlasten vor. Dabei handelt es sich um Flächen mit Bodenveränderungen sowie Verdachtsmomente, die sich aus dem früheren Betrieb einer Tankstelle ergeben.

3.1.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht nach standortbezogener Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921) keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f. UVP.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Baustufenplan St. Pauli in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und für den östlichen Teilbereich des Plangebiets der Bebauungsplan St. Pauli 36 vom 13. Dezember 1988 (HmbGVBl. S. 297).

Der Baustufenplan betrifft das Gebiet des Flurstücks 1068 der Gemarkung St. Pauli-Süd zwischen Bernhard-Nocht-Straße, Hopfenstraße, Davidstraße und dem ehemaligen Verlauf des Zirkuswegs. Zwischen Davidstraße bis Höhe Taubenstraße weist der Baustufenplan Geschäftsgebiet mit viergeschossiger, geschlossener Bebauung aus. Im östlich angrenzenden Bereich werden überwiegend Grünflächen (Außengebiet) ausgewiesen. Entlang des ehemaligen Verlaufs der Taubenstraße werden zwei Gebäude öffentlicher Art und im ehemaligen Kreuzungsbereich Hopfenstraße / Taubenstraße sowie auf einer etwa 800 m² großen Teilfläche Geschäftsgebiet mit viergeschossiger Bebauung und geschlossener Bauweise (G4g) festgesetzt.

Der Bebauungsplan St. Pauli 36 setzt den derzeitigen Verlauf des Zirkuswegs als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Für den Bereich westlich des Zirkuswegs (Flurstücke 1036, 1037 und 1271) wird eine Nutzung als Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen. Einzig zulässige gewerbliche Nutzung ist eine Flaschenabfüllanlage für eine Brauerei. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze und der neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche (Zirkusweg) ist im Erdgeschoss eine 3,5 m breite Arkade mit Geh- und Leitungsrechten ausgewiesen. Das innerhalb des Bavaria-Geländes entlang der ursprünglichen Trasse des Zirkuswegs verlaufende Siel ist durch ein 7 m breites Leitungsrecht gesichert. Östlich des Zirkuswegs setzt der Bebauungsplan St. Pauli 36 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz fest.

3.2.2 Programmplan

Der Entwurf des Programmplans St. Pauli von 1983 sieht für das Bavaria-Gelände eine Nutzung als Brauerei mit einer Geschossflächenzahl von 1,9 vor. Die unterhalb des Plangebiets verlaufende S-Bahntrasse ist im Programmplan gekennzeichnet. Für den Bereich östlich des Zirkuswegs stellt der Programmplan eine Nutzung als Parkplatz und Kinderspielplatz dar.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Dezember 2001 wurde für das Bavaria-Gelände (Flurstücke 1068, 1037, 1271 und 1036) ein gemeinschaftlich durchgeführter hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit fünf Einladungswettbewerben ausgeschrieben. Im Juli 2002 wurde für den östlichen Teilbereich des Plangebiets erneut ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb ausgeschrieben, da durch das erste Wettbewerbsverfahren für das sogenannte Baufeld 5 (siehe Abbildung auf Seite 12) keine tragfähige Lösung erarbeitet wurde.

Im Dezember 2001 wurde zur Vorbereitung des Wettbewerbs eine verkehrstechnische Stellungnahme über die Abwickelbarkeit der durch die städtebauliche Neuentwicklung zu erwartenden Verkehre durchgeführt. Im Dezember 2002 wurde auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses eine vertiefende verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Januar 2002 wurde ebenfalls zur Vorbereitung des Wettbewerbs eine lärmtechnische Voruntersuchung durchgeführt. Eine detailliertere lärmtechnische Untersuchung, die das Wettbewerbsergebnis berücksichtigt, wurde im Januar 2003 erarbeitet und im Juli 2003 ergänzt.

Im April, Juni und August 2003 wurden für die geplante Neubebauung Verschattungsstudien angefertigt.

Im November 2002 wurde die Erschütterungseinwirkung auf die zukünftigen Nutzer des Plangebiets in Folge des S-Bahnverkehrs in zwei Tunnelröhren unterhalb des Plangebiets gutachterlich untersucht.

Im Mai 2000 erfolgten eine historische Kurzrecherche und orientierende technische Erkundung des Untergrunds.

Im Mai 2003 wurde gutachterlich die Wirtschaftlichkeit des Einsatzes regenerativer Energien im Plangebiet überprüft.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von der Hopfenstraße, dem Fußweg entlang einer Grün- und Parkplatzfläche östlich des Zirkuswegs (Flurstück 711), der Bernhard-Nocht-Straße und der Davidstraße begrenzt. Es besteht aus dem ehemaligen Brauerei-Gelände, der östlich des Zirkuswegs liegenden Grünfläche und Stellplatzanlage sowie der angrenzenden Straßenflächen jeweils bis zur Straßenmitte.

Das Plangebiet liegt westlich der ehemaligen Wallanlagen nur wenige Fußwegminuten von der Reeperbahn entfernt und grenzt an das Amüsierviertel. Das Plangebiet weist somit eine insgesamt zentrale Lage in unmittelbarer City-Nähe auf.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Elbufer direkt am Rand der Geestkante. Folglich ist das Areal von der Wasserseite gut einsehbar und mit seiner exponierten Lage ein Baustein für die Ausbildung bzw. Weiterentwicklung der sogenannten „Hafenkrone“.

Im etwa 4 ha großen Plangebiet dominieren flächige Gewerbebauten, hervorgegangen aus der ehemaligen Nutzung der Brauerei. In ihrer Höhenentwicklung entsprechen sie etwa vier Geschossen der gründerzeitlichen Gebäude in der Hopfenstraße. An der Bernhard-Nocht-Straße befindet sich das 15-geschossige sogenannte „Astra-Hochhaus“. Ein weiterer dominanter Gebäudekörper (neugeschossig) befindet sich im Südosten des Plangebiets. Von der Bernhard-Nocht-Straße aus ist das Gelände über eine ca. 15 m breite Auffahrt erschlossen und verfügt hier auch über einen Hof, der etwa ein Achtel der Gesamtfläche einnimmt. Das ehemalige Brauerei-Gelände weist keinen Grünbestand auf.

Östlich (Flurstück 1263) schließt eine Stellplatzanlage und eine öffentliche Grünfläche an das Brauerei-Gelände an. Teile dieser Grünfläche wurden nach Aufgabe der Spielplatznutzung durch das ehemalige Hafenkrankenhaus (außerhalb des Plangebiets) provisorisch als Erholungsfläche hergerichtet. Eine Grundinstandsetzung wurde aufgrund der mehrjährigen Planungsüberlegungen für das Bavaria-Gelände zurückgestellt. Auf ihr befinden sich einige Gehölze, wovon zwei im Zentrum der Grünfläche befindliche Ahorn-Bäume als besonders erhaltenswert einzustufen sind. Die Stellplatzanlage wird durch das nahe gelegene Hotel Hafen Hamburg genutzt. Die Fläche befindet sich jedoch – wie auch die Grünfläche – im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und ist an den Hotelbetreiber verpachtet worden.

Östlich schließen an das Plangebiet ein- und viergeschossige Gebäude des Sozial- und Gesundheitszentrums (ehem. Hafenkrankenhaus) an.

Nördlich grenzen an das Plangebiet (Hopfenstraße) Baublöcke mit überwiegend gründerzeitlicher und aus den zwanziger bis dreißiger Jahren stammende bis zu sechsgeschossiger Bebauung mit gemischter Nutzungsstruktur an. In den unteren Geschossen dominiert hier eine gewerbliche Nutzung, in den oberen Geschossen herrscht überwiegend eine Wohnnutzung vor.

Die Davidstraße verläuft westlich des Plangebiets und ist durch maximal dreigeschossige Gebäude des 19. Jahrhunderts geprägt, die durch einige Häuser aus den siebziger bis achtziger Jahren ergänzt werden. Während in den oberen Geschossen gewohnt wird, herrschen in den Erdgeschossen Einzelhandels- sowie Dienstleistungsnutzungen vor. Im Süden mündet die Straße auf den Fuß- und Radweg „Bei der Erholung“, der mit Blick über den Hafen an der Rückseite des Bernhard-Nocht-Instituts oberhalb der Hafenstraße verläuft.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets, z.B. in der Hopfen- und Davidstraße, befinden sich auch Betriebe des Rotlichtmilieus. In Sichtweite des Plangebiets liegt der Zugang zur Herbertstraße.

Südlich des Plangebiets befindet sich in einem Anfang des 20. Jahrhunderts entstandenen zwei- bis fünfgeschossigen Gebäudekomplex das Bernhard-Nocht-Institut und mehrere behördliche Dienststellen, darunter - wegen der Nähe zum Hafen - das Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie, das Bundesoberseeamt, die Bundesanstalt für Wasserbau sowie die Marine. Vor dem Gebäude befinden sich ein breiter Grünstreifen sowie ein zum Teil älterer Baumbestand.

Unterhalb dieser Einrichtungen verläuft die Geestkante mit einem ausgeprägten Gefälle zur Elbe, so dass die aus der Jahrhundertwende stammenden Bauten von der Wasserseite aus gut gesehen werden können und das Erscheinungsbild der „Hafenkrone“ nachhaltig prägen.

Das Plangebiet fällt von 21,5 m über NN im Osten auf rund 18,5 m über NN im Westen.

Verkehrlich wird das Plangebiet und dessen Umfeld durch ein gerastertes Straßennetz erschlossen. Der ehemals diagonal zum Straßenraster verlaufende Zirkusweg ist auf Grundlage des Bebauungsplans St. Pauli 36 (siehe Ziffer 3.2.1) auf Höhe des Plangebiets verlegt und in das orthogonale Straßenraster integriert worden.

An das Hauptverkehrsstraßennetz ist das Plangebiet über die Davidstraße an die Reeperbahn im Norden und an die St. Pauli Hafenstraße im Süden angebunden. Die Davidstraße hat eine übergeordnete Erschließungsfunktion für das Quartier in Nord-/Südrichtung. Die Verbindung zum Quartier östlich des alten Elbparks wird durch die Bernhard-Nocht-Straße hergestellt.

Derzeit ist das Plangebiet von den Hauptverkehrsstraßen nur eingeschränkt zu erreichen. Fahrzeuge können von der Davidstraße nur in Richtung Osten in die St. Pauli Hafenstraße einbiegen und es ist umgekehrt ein Einbiegen von der St. Pauli Hafenstraße in die Davidstraße nur für die Fahrzeuge, die von Osten kommen, möglich. Ebenso können Fahrzeuge, die aus der City kommen, nicht von der Reeperbahn links in die Davidstraße einbiegen. Der Zirkusweg kann am Millerntorplatz nur aus Richtung Glacischaussee angefahren werden.

Fahrzeugführer aus Richtung Osten (Ludwig-Erhard-Straße) können deshalb nicht den direkten Weg benutzen, sondern müssen die große Dreiecksfläche umfahren. Schließlich ist im nördlichen Teil der Zirkusweg als Einbahnstraße in Richtung Süden eingerichtet. Fahrzeugführer mit nördlichem Fahrziel können über die Straße Beim Trichter das Quartier verlassen. An der Einmündung Beim Trichter/Reeperbahn ist nur die Fahrbeziehung rechts rein, rechts raus möglich. Von Norden bzw. Osten kommend besteht noch die Möglichkeit, über die Hein-Hoyer-Straße und den Zeughausmarkt das Plangebiet zu erreichen bzw. zu verlassen.

Die das Plangebiet umgrenzenden Straßen sind mit Ausnahme der Hopfenstraße im Zweirichtungsverkehr zu befahren. Die Hopfenstraße ist in östlicher Richtung als Einbahnstraße eingerichtet.

Über die Bahnstationen Reeperbahn (S 1), St. Pauli (U 3) und Landungsbrücken (S 1 und U 3), die Buslinien 36 und 37 an der Reeperbahn sowie die Buslinie 112 im Kreuzungsbereich St. Pauli Hafenstraße/Davidstraße und mehrere Nachtbuslinien ist eine gute Erreichbarkeit des Gebiets durch den ÖPNV gewährleistet.

Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische S-Bahntrasse. Im Kreuzungsbereich Zirkusweg/Hopfenstraße befindet sich ein unterirdisches Zivilschutzbauwerk, dessen südlicher Teilbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragt. Dieses Bauwerk ist am 29. Januar 1990 von der Behörde für Inneres aus der Zivilschutzbindung entlassen worden.

Außerhalb der in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen queren zwei Mischwassersiele, zwei Elektrizitätsleitungen, zwei Fernmeldekabel sowie eine Frischwasserleitung das Plangebiet. Die Anlagen sind im Plan als vorhandene unterirdische Leitungen gekennzeichnet.

Bei dem Mischwassersiel westlich der Planstraße handelt es sich um ein Hauptsiel mit einem Durchmesser von 3 m. Der Durchmesser des anderen Siels beträgt 0,3 m.

Bei den Elektrizitätsleitungen handelt es sich um Mittelspannungsleitungen. Unmittelbar westlich der Planstraße im Kreuzungsbereich Planstraße/Bernhard-Nocht-Straße und unmittelbar östlich der Davidstraße befinden sich jeweils auf dem Flurstück 1068 Umspannwerke der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. (siehe Ziffer 3.1.4).

5 Planinhalt und Abwägung

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept gliedert das Plangebiet in folgende Baufelder (siehe Abbildung auf Seite 12):

- Baufeld 1 im Westen des Plangebiets an der Davidstraße,
- Baufeld 2 an der Hopfenstraße,
- Baufeld 3 an der Bernhard-Nocht-Straße,
- Baufeld 4a westlich der Planstraße/Hopfenstraße,
- Baufeld 4b westlich der Planstraße/Bernhard-Nocht-Straße,
- Baufeld 5 östlich der Planstraße.

5.1 Art der Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan weist im Zentrum des Bavaria-Geländes und an der Hopfenstraße (Baufeld 2, teilweise Baufelder 3 und 4a) eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet aus. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet soll eine stadtteiltypische Form der Funktionsmischung ermöglicht und gefördert werden, bei der das Wohnen die Hauptnutzung darstellt, die durch planerisch gewollte gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen ergänzt wird. Zudem soll durch die Gebietsausweisung zusätzlicher innerstädtischer Wohnraum geschaffen und im Zusammenspiel mit den Kerngebietsnutzungen eine attraktive Nutzungsvielfalt zur Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers ermöglicht werden. Die Wohnnutzung an der Hopfenstraße (Baufelder 2 und 4a) wird somit der auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hopfenstraße (außerhalb des Plangebiets) in den Obergeschossen ebenfalls vorhandenen Wohnnutzung räumlich zugeordnet. Diese Zuordnung dient dem Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung vor gewerblichem Lärm.

Südlich an diesen Wohnkomplex soll an der Bernhard-Nocht-Straße ein bis zu 50 m über NN hoher Baublock (Baufeld 3) anschließen. Durch die Anordnung des allgemeinen Wohngebiets im Zentrum des Plangebiets werden die Bereiche mit der vergleichsweise geringsten Lärmbelastung der Wohnnutzung vorbehalten (vgl. Ziffer 5.8). In den Kreuzungsbereichen Hopfenstraße/Davidstraße und Hopfenstraße/Planstraße ist aufgrund hoher Fahrzeugdichte und vieler anfahrender Kraftfahrzeuge mit höheren Lärmbelastungen zu rechnen.

5.1.2 Kerngebiet

Der westliche Teil des Plangebiets (Baufeld 1) wird als Kerngebiet ausgewiesen und bildet somit einen funktionalen Zusammenhang mit den zahlreichen Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungstätten in der Davidstraße, die ein wesentlicher Bestandteil des Vergnügungsviertels rund um die Reeperbahn sind.

Das östlich an das Baufeld 1 anschließende Baufeld 3 nördlich der Bernhard-Nocht-Straße wird teilweise ebenfalls als Kerngebiet ausgewiesen. Die Fläche bietet unter anderem ein geeignetes Angebot für eine Büronutzung.

Da innerhalb der Kerngebietsnutzung eine ausgeprägte Funktionsmischung gewünscht wird, die auch eine Wohnnutzung umfassen soll, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets ist ein Anteil von mindestens 60 vom Hundert (v.H.) der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 1). Der an der Bernhard-Nocht-Straße liegende Teil des Kerngebiets weist im Vergleich zu den anderen Kerngebietsflächen die geringste Lärmbelastung auf. Zudem grenzt er an das allgemeine Wohngebiet an.

Aufgrund der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet und im mit „(A)“ bezeichneten Kerngebiet wird ein gemeinsamer Innenhof gebildet, so dass eine qualitätvolle Freifläche für die Wohnnutzung beider Baugebiete geschaffen werden kann.

Obwohl in diesem Baufeld ein größerer Anteil an Wohnnutzung vorgesehen ist, erfolgt aufgrund der in der Bernhard-Nocht-Straße erhöhten Belastung durch Verkehrslärm eine Ausweisung als Kerngebiet. Der Standort ist nicht geeignet, die Anforderungen an Wohnruhe zu erfüllen, die in einem allgemeinen Wohngebiet gestellt werden können und den in den benachbarten Wohngebietsflächen auch entsprochen wird. Aufgrund der Größe des gesamten Kerngebiets zwischen Davidstraße und Zirkusweg bleibt die Zweckbestimmung eines Kerngebiets trotz des hohen Wohnanteils in dem mit "(A)" bezeichnetem Bereich des Kerngebiets gewahrt.

Der „Astra-Turm“ (Baufeld 4b) soll saniert und erhalten bleiben und auch in Zukunft eine Büronutzung beherbergen. Nördlich des Astra-Turms, direkt westlich an den in seinen ursprünglichen Verlauf wiederhergestellten Zirkusweg (Baufeld 4a) grenzt ein bis zu 49 m über NN hoher Baublock an, dessen östlicher Bereich der Geschäftsnutzung dienen soll.

Im Baufeld östlich des wiederhergestellten Zirkuswegs (Baufeld 5) wird ausschließlich eine Geschäftsnutzung vorgesehen. Dadurch wird der City-Bereich vom Millerntorplatz (außerhalb des Plangebiets) in Richtung Süden weiterentwickelt.

Zur Umsetzung des planerischen Konzepts setzt der Bebauungsplan daher den unmittelbar westlich an den wiederhergestellten Zirkusweg (Planstraße) angrenzenden Teilbereich des Plangebiets sowie die Bereiche östlich der Planstraße als Kerngebiet fest. Zusammen mit den allgemeinen Wohngebieten und in dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets festgesetzten Wohnungsanteil soll so eine ausgewogene Funktionsmischung zwischen den Nutzungen „Wohnen“, „Arbeiten“ und „Freizeit“ ermöglicht werden. Durch die Anordnung der Geschäftsbereiche am Rand des Bavaria-Geländes kann der zentrale, abseits der Straßenkreuzungen liegende Bereich des Plangebiets vor Verkehrslärm geschützt und mit Wohnnutzung entwickelt werden.

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 2). Mit dieser Festsetzung soll eine Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet besonders ausgeprägt, da in der Nachbarschaft bereits solche Vergnügungsstätten zahlreich vorhanden sind. Sie werden daher in diesem Gebiet ausgeschlossen. Eine weitere Ausdehnung solcher Art von Vergnügungsstätten in Richtung Süden soll verhindert werden. Maßgebend ist hier die städtebauliche Zielsetzung, eine qualitätvolle und ausgewogene Funktionsmischung im Quartier sicherzustellen. Daher können andere Arten von Vergnügungsstätten durchaus zugelassen werden. Durch eine Ausdehnung der durch § 2 Nummer 2 ausgeschlossenen Vergnügungsstätten wäre eine ausgewogene Funktionsmischung insbesondere deshalb gefährdet, da durch deren Betrieb sich in der Regel hohe Flächenumsätze und hohe Gewinnmargen realisieren lassen, so dass im Vergleich zu anderem Gewerbe (z.B. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften) höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten innenstadttypischen gewerblichen Einrichtungen führen und das Planungsziel eines lebendigen Stadtteils gefährden.

5.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet durch eine festgesetzte Grundflächenzahl und eine Gebäudehöhe definiert.

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet mit 0,7 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht die Umsetzung des vorgesehenen und durch Baugrenzen planerisch festgeschriebenen Bebauungskonzepts.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets wird hier eine höhere 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 planerisch gewünscht. Um dieses Planungsziel zu stützen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 3). Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 4).

Durch die textlichen Festsetzungen § 2 Nummern 3 und 4 kann davon ausgegangen werden, dass durch eine vollständige Unterbauung das Plangebiet auch in Zukunft nahezu vollflächig versiegelt bleibt. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet, dessen Umsetzung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert wurde. Grundsätzlich ist eine dem Standort angemessene urbane Gestaltung der Freiflächen zu erwarten, die durch eine partiell angeordnete Begrünung aufgelockert werden kann, so dass trotz weitgehender oder auch vollständiger Unterbauung durch Tiefgaragen mit einer deutlichen Steigerung der Freiraumqualität gegenüber der Bestandssituation gerechnet werden kann.

Die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe stellt in Verbindung mit den getroffenen Baukörperfestsetzungen die Umsetzung der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen hochbaulichen Entwürfe sicher.

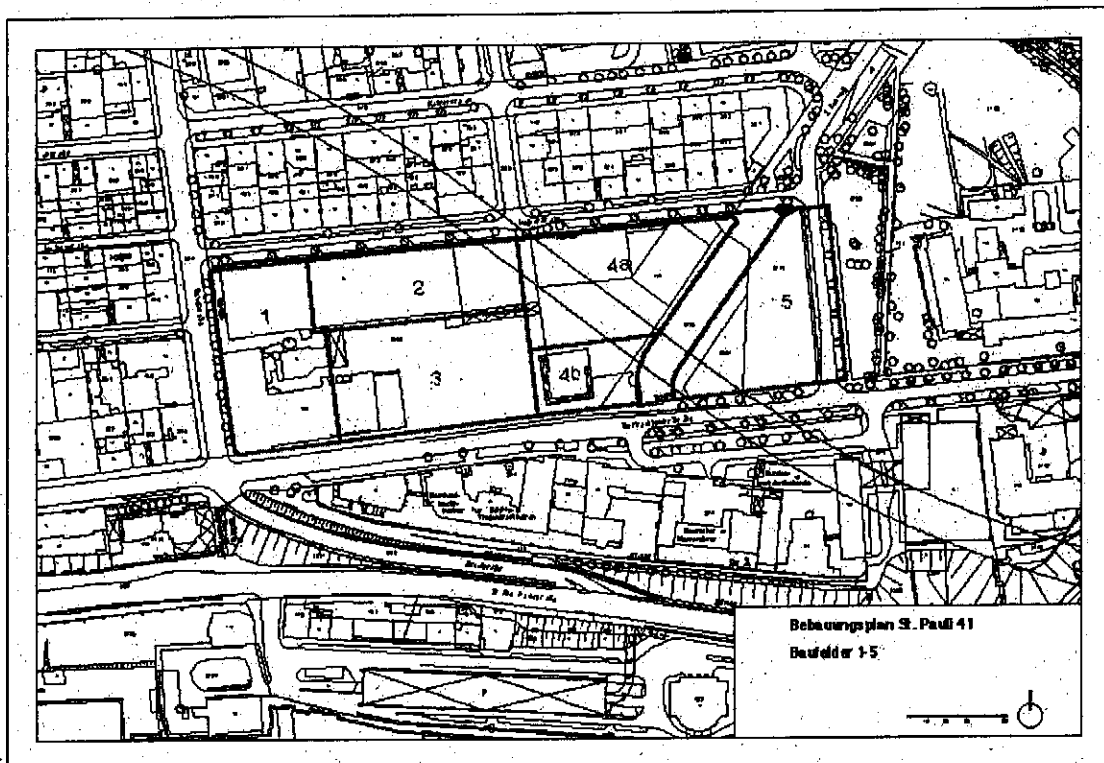
Die städtebauliche Eigenart der Planung im Plangebiet und die gewünschte bauliche Dichte der Bebauung erfordern eine detaillierte Baukörperausweisung, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

In Teilbereichen ergeben sich auch Unterschreitungen der Abstandsflächen. Die im Bebauungsplan getroffenen Baukörperausweisungen bzw. Baukörperähnliche Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 13 der

Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353) zu betrachten. Daraus ergibt sich der Vorrang gegenüber den Abstandsbemessungen der Hamburgischen Bauordnung. Die ausreichende Besonnung und Belichtung der Gebäude ist durch eine differenzierte Geschossigkeit gewährleistet.

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

Zur besseren Übersicht erfolgt eine Erläuterung der festgesetzten Gebäudehöhen und überbaubaren Flächen anhand der in der nachfolgenden Abbildung aufgeteilten Baufelder.



Baufeld 1:

An der Davidstraße wird durch Baukörperausweisungen und die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 88 m über NN als Höchstmaß (entspricht etwa 69 m über Gelände) die Errichtung eines Hochhauses ermöglicht. Das Hochhaus soll im Zusammenspiel mit dem vorhandenen „Astra-Turm“ (Baufeld 4b) und dem geplanten Hochhaus östlich der Planstraße (Baufeld 5) die "Hafenkrone" um eine weitere Höhenakzentuierung ergänzen und entwickeln.

Die festgesetzte Gebäudehöhe begrenzt den städtebaulichen Hochpunkt auf ein abgestimmtes Maß und stellt sicher, dass er sich harmonisch in die Stadtsilhouette einpasst.

Zur weiteren Akzentuierung erhält der Baukörper eine nach Norden und Süden jeweils leicht konisch zulaufende Form. Zudem wird er in seiner Höhenentwicklung gestaffelt. Einige äußere Bereiche des Hochhauses dürfen nur eine Gebäudehöhe von höchstens 73 m bzw. 64 m über NN aufweisen.

Durch die Zurücksetzung des Hochhauses aus der Flucht der Davidstraße und die vergleichsweise schlanke Form wird eine erdrückende Wirkung für den Straßenraum und die benachbarte Wohnnutzung an der Davidstraße vermieden. Die Gebäudekörperfestsetzungen ermöglichen die Umsetzung von kerngebietstypischen Nutzungen.

Zur Davidstraße wird dem Hochhaus ein Baukörper mit einer Gebäudehöhe von maximal 38 m über NN vorgelagert. Er korrespondiert in seiner Höhenentwicklung mit der gegenüberliegenden Bebauung in der Davidstraße.

Die nördlich des Hochhauses festgesetzte Baukörperausweisung ist so ausgebildet, dass im Zusammenwirken mit dem geplanten Hotelkomplex ein großzügiger, sich zur Davidstraße öffnender Vorplatzbereich entsteht. Entlang der David- und Hopfenstraße wird eine einheitliche Bauflucht geschaffen. Die Höhe des südlich ausgerichteten Gebäudeteils entspricht mit 36 m über NN in etwa der Höhe des Gebäudes, das dem Hochhaus zur Davidstraße vorgelagert ist. Im Übrigen ist für das Gebäude eine Höhe von höchstens 43 m über NN festgesetzt. Diese Höhe korrespondiert mit der gegenüberliegenden Bebauung außerhalb des Plangebiets.

Die schiefwinkligen Gebäudegrundrisse der Bebauung entlang der Davidstraße sollen spannungsreiche Freiflächen und interessante Raumeindrücke entstehen lassen.

Baufeld 3:

An der Bernhard-Nocht-Straße auf der Teilfläche zwischen dem geplanten Hochhaus (Baufläche 1) und dem „Astra-Turm“ (Baufeld 4b) wird durch die Baukörperausweisung und die Festsetzung der Gebäudehöhe planungsrechtlich ein straßenbegleitender, weitgehend geschlossener Baublock mit einer maximalen Gebäudehöhe von 50 m über NN festgeschrieben, der zwischen den beiden Hochhäusern vermitteln soll. Die vorgesehene ausgeprägte Höhenstaffelung des Blocks mit teilweise höchstens 37 m, teilweise höchstens 46 m und im Südwesten mit höchstens 50 m jeweils über NN zulässiger Gebäudehöhe schafft ein identitätsstiftendes, städtebaulich abwechslungsreiches Erscheinungsbild, das

aus diesem Grund exakt in die Vorgaben des planungsrechtlichen Rahmen übertragen wurde.

Der größte Teil dieses Baublocks soll der Wohnnutzung vorbehalten sein. Durch den Baublock wird ein vor Straßenverkehrslärm geschützter Innenhof geschaffen, der den Bewohnern des Blocks als hochwertige Freifläche zur Verfügung steht. Die Strukturierung hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Gebäudetiefen von 15,3 m, 16,5 m und 17,3 m ermöglichen eine gute Belichtung der Räume und eine zweckmäßige Grundrissgestaltung.

Zur Gestaltung und Akzentuierung der Fassade zum Straßenraum trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind Auskragungen über Straßenverkehrsfläche bis zu 2 m bei Einhaltung einer lichten Höhe von mindestens 3 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Für die Auskragungen muss eine lichte Höhe von mindestens 3 m eingehalten werden, um ein beengendes Raumgefühl für Fußgänger zu vermeiden. Die Auskragung darf nur eine Tiefe bis zu 2 m aufweisen, um städtebaulich unharmonische Gebäudevorsprünge zu vermeiden.

Baufeld 2:

Der Bebauungsplan lässt durch Baukörperausweisungen die Errichtung von vier freistehenden Häusern mit einer gestaffelten Höhenentwicklung von höchstens 43 m für die höheren und höchstens 35 bzw. höchstens 38 m jeweils über NN für die niedrigeren Gebäudekörper zu. Die festgesetzte Gebäudehöhe für die höheren Gebäudeteile orientiert sich weitgehend an dem gegenüberliegenden gründerzeitlichen Gebäudebestand und ermöglicht sieben Geschosse.

Durch eine perforierte Bauflucht und die Staffelung der Gebäudekörper soll eine gute Belichtung für die gegenüberliegende Bestandsbebauung erreicht werden, die im Vergleich zur geschlossenen Fassade der Gewerbehallen des stillgelegten Brauereibetriebs allemal bessere Verhältnisse schafft. Zur Akzentuierung der Fassaden und des öffentlichen Straßenraums werden zudem Auskragungen der Obergeschosse planungsrechtlich vorgeschrieben. Für die Auskragungen muss eine lichte Höhe von mindestens 3 m eingehalten werden, um ein beengendes Raumgefühl für Fußgänger zu vermeiden. Die Auskragung weist eine Tiefe von 1,5 m bzw. 1,6 m auf. Dadurch wird einerseits eine Akzentuierung der Bauflucht ermöglicht, andererseits eine städtebaulich nachteilige Einengung des vergleichsweise engen Straßenraums der Hopfenstraße vermieden.

Durch die konisch zulaufenden Gebäudeteile, die differenzierte Höhenentwicklung und die Gliederung der straßenseitigen und rückwärtigen Fassaden soll auch hier ein identitätsstiftendes und städtebaulich prägnantes Wohnungsbaukonzept ermöglicht werden.

Baublock 4a:

Im Bereich Hopfenstraße/Planstraße soll ein geschlossener Baublock entwickelt werden. Er dient in seinem westlichen Teilbereich der Wohngebietsnutzung und im östlichen, zur Planstraße gewandten Bereich, der Kerngebietsnutzung. Durch die Anlage einer Blockrandbebauung wird ein vor Lärmeintrag geschützter rückwärtiger Gebäudebereich gebildet.

Die Blockkante entlang der Hopfenstraße wird über die Umriss des Baublocks hinaus in Richtung Westen verlängert, um so im Abschnitt zwischen Zirkusweg und Taubenstraße eine geschlossene Fassade zu ermöglichen. Rückwärtig soll im Zusammenspiel mit dem Astra-Turm die Ausbildung einer Platzsituation ermöglicht werden. Im Gegensatz zu dem westlich angrenzenden Wohngebiet mit seiner perforierten Bauflucht kann so eine Abschnittsbildung im Straßenraum und ein abwechslungsreiches Straßenbild erreicht werden. In Richtung Osten ermöglichen die Festsetzungen eine Auskragung in den Straßenraum (bei Wahrung einer lichten Höhe von 3 m für den Fußgängerverkehr), um eine städtebauliche Profilierung der Eckbebauung zu ermöglichen. Weitere Auskragungen bis zu einer Tiefe von 1,6 m (ebenfalls bei Wahrung einer lichten Höhe von 3 m für den Fußgängerverkehr) sind in den Straßenraum der Hopfenstraße festgesetzt. Damit wird das identitätsstiftende Gestaltungselement aus Baufeld 2 in Richtung Osten im Baufeld 4a fortgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudetiefen von 14 m (Hopfenstraße) und 14,5 m (Planstraße) ermöglichen eine gute Belichtung der Räume und eine zweckmäßige Grundrissgestaltung.

Im Kerngebiet wird für den die Planstraße begleitenden Gebäuderiegel eine Gebäudehöhe von höchstens 49 m über NN festgesetzt. Sie schafft die gewünschte Urbanität für das Quartier und korrespondiert mit der festgesetzten Gebäudehöhe der auf der anderen Straßenseite gegenüberliegenden Bebauung (östlich der Planstraße).

Für die übrigen Bereiche des Baublocks sind Gebäudehöhen von höchstens 26 m, höchstens 31,5 m, höchstens 36,5 m, höchstens 41 m und höchstens 44 m jeweils über NN festgesetzt. Die intensive Abstufung der Gebäudehöhe entlang der Hopfenstraße erfolgt auch im Hinblick auf die Besonnung der nördlich der Hopfenstraße liegenden Wohnbebauung. Für den Blockinnenbereich wird eine überbaubare Fläche mit einer Gebäudehöhe von höchstens 26 m über NN festgesetzt. Dadurch kann der Innenhof eingeschossig bebaut werden, um im Erdgeschoss Flächen für den Einzelhandel zur Versorgung und Belebung des Quartiers zu ermöglichen.

Baufeld 4b:

Im Kerngebiet westlich der Planstraße steht der 15-geschossige „Astra-Turm“. Das Hochhaus weist eine intakte Bausubstanz auf und kann als Verwaltungsgebäude in das gewünschte Nutzungsspektrum des Plangebiets integriert werden. Zur gestalterischen Aufwertung soll der „Astra-Turm“ jedoch eine neue Fassade erhalten. Die überbaubaren Flächen – eine quadratische Fläche mit einer Seitenlänge von 24,8 m - und die Gebäudehöhe von 80 m über NN als Höchstmaß sind dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Am Standort des Astra-Turms soll auch zukünftig ein städtebaulicher Hochpunkt zur Profilierung der Stadtsilhouette bestehen bleiben.

Baufeld 5:

Östlich der Planstraße ist eine Blockrandbebauung vorgesehen, die im südlichen Bereich unterbrochen ist und durch einen zentralen Gebäudekörper mit höherer Geschossigkeit die östliche Hochhausdominante schafft. Um eine angemessene Belichtung zu erreichen und jeweils die Umsetzung wirtschaftlicher Grundrisse für Geschäftsnutzungen zu ermöglichen, wird die Gebäudetiefe des Blockrands überwiegend mit 15 m festgesetzt.

Die Blockrandbebauung wird mit einer Gebäudehöhe von höchstens 52 m über NN festgesetzt und passt sich in ihrer Höhenentwicklung an die Blockrandbebauung westlich der Planstraße an.

Das zentral stehende Hochhaus gliedert den Baublock und bildet ein Zusammenspiel mit dem zulässigen Hochhaus in Baufeld 1 und dem „Astra-Turm“. Die Gebäudehöhe wird – kongruierend mit Baufeld 1 - mit höchstens 88 m über NN festgesetzt. Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass das Hochhaus mindestens 9 m von der Straße abgerückt steht, um eine erdrückende Wirkung für die gegenüberliegenden Nutzungen zu verhindern.

Durch seinen S-förmigen Grundriss soll sich das Hochhaus harmonisch in die Stadtstruktur einfügen. Zusammen mit der Blockrandbebauung wird zur Planstraße ein Vorplatz geschaffen, der zur Differenzierung der Freiflächenstruktur beiträgt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und der überbaubaren Flächen ermöglicht jeweils die Umsetzung der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen städtebaulichen Konzeption. Das mögliche Bauvolumen wird – mit Ausnahme von Baufeld 5 und die Kerngebietsflächen von Baufeld 3 - durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Zusammenspiel mit den festgesetzten Gebäudehöhen auf die Gebäudekonzepte des Wettbewerbsergebnisses festgeschrieben. Für das Baufeld 5 wird eine Geschossfläche von 33.000 m² als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossfläche ist in diesem

Baufeld erforderlich, da ohne die Begrenzung der Geschossfläche die Baukörperfestsetzungen eine etwas höhere als städtebaulich gewünschte Bebauungsdichte ermöglichen. Um jedoch eine gebietsverträgliche Bebauungsdichte sicherzustellen, wird die Geschossfläche auf 33.000 m² begrenzt.

Im Baufeld 3 wird in dem als Kerngebietsfläche ausgewiesenen Bereich eine Geschossfläche von 10.500 m² als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch kann unmittelbar der festgeschriebene Wohnanteil (60 v. H. der zulässigen Geschossfläche) abgeleitet werden.

Das Wettbewerbsverfahren diente auch der Überprüfung der für das Plangebiet verträglichen baulichen Dichte. Die im Bebauungsplan zulässigen Grund- und Geschossflächen sind mit der Entscheidung des Preisgerichts planerische Zielsetzung und für die zentrale Lage des Plangebiets angemessen. Dieser städtebaulichen Beurteilung und Einschätzung des Preisgerichts wird im Rahmen des planerischen Ermessens gefolgt. Insgesamt kann im allgemeinen Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von etwa 3,6 und im Kerngebiet eine Geschossflächenzahl von etwa 6,0 erreicht werden.

Die differenzierte Festsetzung der überbaubaren Flächen stellt auch im Hinblick auf mögliche Grundstücksteilungen eine dem vorliegenden städtebaulichen Konzept entsprechende Verteilung der Baumassen sicher. Es wird eine dem Standort angemessene hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Durch die Baukörperfestsetzungen verbleibt jedoch genug Raum für die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Kinderspielplätze).

Durch eine Verschattungsstudie wurde die zukünftige Besonnung innerhalb des Plangebiets als auch für die benachbarte Bebauung untersucht. Bei der lagebedingt besonders in ihrer Besonnung durch die Neubebauung betroffenen Blockrandbebauung entlang der Hopfenstraße bekommen zu Zeiten der Tag- und Nachtgleiche alle Fassadenflächen eine natürliche Besonnung von mindestens 1,5 Stunden. Alle anderen Fassadenflächen in der Nachbarschaft des Plangebiets werden auch nach Vollzug des Bebauungsplans mindestens zwei Stunden und in der Regel deutlich länger natürlich besonnt. Trotz der eingeschränkten Besonnung von Gebäuden in der Nachbarschaft und innerhalb des Plangebiets soll aus folgenden Gründen die Umsetzungen des vorliegenden städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Im Hochsommer ist im Vergleich zu Zeiten der Tag- und Nachtgleiche im Frühjahr und Herbst mit einer deutlich besseren Besonnung zu rechnen.

- Der Auftakt des neuen Quartiers soll durch die Ausbildung einer Torsituation im Bereich Planstraße/Hopfenstraße besonders betont und vom Millerntorplatz aus erkennbar sein. Dies macht eine höhere Bebauung entlang der Planstraße erforderlich.
- Der historisch entstandene Straßenquerschnitt der Hopfenstraße soll beibehalten werden.
- Durch eine Verringerung oder den Fortfall der natürlichen Besonnung werden gesunde Wohnverhältnisse nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Aufgrund der erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung, der Aufwertung der Freiraumqualität und der höheren Durchlässigkeit des Bavaria-Geländes kommt es insgesamt zur einer Verbesserung der Wohnbedingungen.
- Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept weist eine besonders hohe Qualität (spannungsreiche Raumabfolge, attraktive urbane Dichte) auf, sichert ein harmonisches Gesamtbild und entspricht der Urbanität des Stadtteils.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO sowohl im allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,7 sowie max. erreichbare GFZ 3,6) als auch im Kerngebiet (max. erreichbare GFZ 6,0) überschritten. Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet ist die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahl städtebaulich erforderlich, um

- die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen, so dass ein besonders hohes architektonisches Niveau im Plangebiet erreicht werden kann, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung auch des umliegenden Gebiets auswirken wird,
- die städtebaulich gewünschte Weiterentwicklung der Hafenkronen zu ermöglichen, die gerade im Plangebiet fortentwickelt und das gesamte Stadtbild positiv prägen soll,
- die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen damit hochwertige, vom ruhenden Verkehr ungestörte Freifläche zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann und
- ein Dichtegefälle zur ebenfalls baulich intensiv genutzten Umgebung zu vermeiden.

Die mögliche Überschreitung wird einerseits durch die bevorzugte Situation am Standort selbst, insbesondere durch die Blickbeziehungen zur Elbe und durch die besondere städtebauliche Strukturierung mit den baukörperbezogenen Festsetzungen auf dem Wettbewerbsgebiet und die Aufwertung des Freiraums ausgeglichen. Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich durch

- die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesicherte Schaffung hochwertiger privater und öffentlich zugänglicher Freiflächen, insbesondere östlich des Bavaria-Geländes,
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Verminderung des Quellverkehrs innerhalb des Quartiers bewirken kann,
- die gute Bedienung des Plangebiets durch den ÖPNV und
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,
- die Asphaltierung der Davidstraße zur Verringerung der Verkehrslärmbelastung,
- die Festsetzung einer Dachbegrünung,
- die planungsrechtliche Sicherung von Baumanpflanzungen in Baufeld 1 und Baufeld 5.

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.

Die festgesetzten Gebäudehöhen können bei Gebäuden für technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) auf einer Fläche von höchstens 40 v.H. der jeweiligen Dachflächen um bis zu 4 m überschritten werden. Bei Gebäuden, die höher als 60 m über NN sind, sind technische Anlagen so anzuordnen, dass dadurch die Stadtsilhouette nicht wesentlich beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Stadtbilds ist bei Gebäuden, die nur bis zu 60 m über NN hoch sind, nicht zu rechnen. Hingegen ist bei den Gebäuden, die höher als 60 m über NN sind, mit Rücksicht auf die Stadtsilhouette eine besondere Sorgfalt bei der Unterbringung der technischen Aufbauten erforderlich. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die technischen Anlagen auf den höheren Gebäuden so anzuordnen sind, dass dadurch die Stadtsilhouette nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

5.3 Private Grünfläche

Der Bebauungsplan weist den Bereich östlich des Baufeldes 5 als private Grünfläche aus. Im Bestand wird die Fläche teilweise als öffentliche Parkanlage, teilweise als Stellplatzanlage

genutzt. Beide Nutzungen stellen Provisorien dar. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft zudem ein öffentlicher Fußweg.

Im Bebauungsplan St. Pauli 36 war der Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, er ist jedoch nie in einer im Hinblick auf die Erholungswirkung angemessenen Qualität hergerichtet worden (vgl. auch Ziffer 3.4).

Lage, Zuschnitt und Größe der Grünflächen, die sich außerhalb des Plangebiets noch nach Norden entlang des Zirkuswegs fortsetzen, schränken die Möglichkeiten zur Schaffung einer für die Bewohner in der Nachbarschaft nutzbaren und qualitativ hochwertigen öffentlichen Grünanlage mit guter Erholungswirkung stark ein. Das Potential der Flächen liegt vielmehr in der Möglichkeit, eine hochwertige grüne Wegeverbindung zwischen Bernhard-Nocht-Straße und Millerntorplatz bzw. Reeperbahn zu schaffen.

Das Areal soll daher an den Eigentümer des Baufeldes 5 übertragen werden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird die Herrichtung einer qualitätvollen Grünfläche auf einer Tiefgarage gesichert. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird gesichert, dass die Fläche weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Durch die Privatisierung der Grünfläche kann von einer dauerhaften Pflege der Anlage ausgegangen werden. Die vorhandene in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Wegeverbindung soll durch die Festsetzung eines Wegerechts an gleicher Stelle gesichert werden. Die Qualität der Wegeverbindung wird durch die Herrichtung der privaten Grünfläche, die für die Öffentlichkeit unmittelbar erlebbar ist, deutlich aufgewertet.

Die beiden Ahorn-Bäume im Zentrum der Grünfläche bedürfen eines über die Baumschutzverordnung (siehe Ziffer 5.7.1) hinausgehenden Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihres Habitus, ihres Alters und aufgrund ihrer exponierten Stellung das Ortsbild signifikant prägen und eine besondere ökologische Bedeutung besitzen.

Im Bereich des S-Bahntunnels können höchstens zwei Tiefgaragengeschosse angelegt werden. Dies schränkt insbesondere im hoch verdichteten Baufeld 5 die Möglichkeiten einer wirtschaftlich noch vertretbaren Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in Tiefgaragen stark ein. Um jedoch auch in diesem Umfeld eine städtebaulich vorteilhafte unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen, weist der Bebauungsplan nicht nur im Kerngebiet, sondern auch in der privaten Grünfläche eine Fläche für Tiefgaragen aus.

Damit im Bereich der privaten Grünfläche dennoch eine nachhaltige Begrünung möglich ist, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Die Tiefgarage ist im Bereich der privaten

Grünfläche mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 7).

Von der Unterbauungsmöglichkeit der Grünfläche sind die Wurzelbereiche der beiden durch das Erhaltungsgebot geschützten Bäume ausgenommen, damit deren effektiver Schutz gewährleistet werden kann. Ebenso wird der nordöstliche Bereich der Grünfläche zum Schutz der dort vorhandenen Gehölze sowie der vorhandene Fußweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze aufgrund der hier verlegten Elektrizitätsleitungen von der Unterbauungsmöglichkeit ausgenommen.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Bernhard-Nocht-Straße und die Davidstraße werden ihrem Bestand entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Die Hopfenstraße wird in ihrem Querschnitt um 1,6 m in Richtung Süden verbreitert. Die zusätzliche Straßenverkehrsfläche dient der Vergrößerung der Verkehrsflächen für den Fußgängerverkehr. Dadurch kann die Wegequalität und Verkehrssicherheit für Fußgänger deutlich verbessert werden.

Der Zirkusweg wird in seinem historischen Verlauf wiederhergestellt. Der Bebauungsplan weist daher eine diagonal durch das Bavaria-Gelände führende Straßenverkehrsfläche neu aus (Planstraße). Dieser Straßenabschnitt ersetzt damit zugleich in seiner Funktion die durch den Bebauungsplan St. Pauli 36 (vgl. Ziffer 3.2.1) neu ausgewiesene Straßenverkehrsfläche, die durch diesen Bebauungsplan durch eine Kerngebietsausweisung (vgl. Ziffer 5.1) überplant wird.

Der Querschnitt des neu ausgewiesenen Straßenabschnitts wird mit 18,7 m so ausgewiesen, dass eine Fahrbahn mit einer Breite von 6,5 m, Gehwege mit einer Breite von 2,5 m und zusätzliche Parkplätze in Längs- und Diagonalausrichtung untergebracht werden können.

Zur Sicherung ausreichender Gehwegflächen und Gewährleistung ausreichender Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern sind im Kreuzungsbereich Planstraße/Hopfenstraße die Straßenverkehrsflächen durch Eckabschrägungen zu Lasten privater Grundstücksflächen vergrößert worden.

Die vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen (vgl. Ziffer 3.3) haben ergeben, dass die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte insgesamt ausreichen, um den aus der Entwicklung des Bavaria-Geländes resultierenden Mehrverkehr

abzuwickeln. Eine Erweiterung der Straßenquerschnitte bzw. der vorhandenen Knotenpunkte ist nicht beabsichtigt.

5.5 Überfahrten

Im Bebauungsplan wird durch den Ausschluss von Überfahrten gemäß § 18 Hamburgisches Wegegesetz in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 352) die Lage der Grundstückszufahrten eingeschränkt. Die festgesetzte Lage der Grundstückszufahrten entspricht den organisatorischen Anforderungen der Tiefgaragenplanung und ermöglicht zugleich auch eine sinnvolle Grundstücksteilung. Die Regelung ist städtebaulich erforderlich, um durch die Anordnung der Grundstückszufahrten insbesondere für die Wohngebietsflächen unnötige Lärmbelastungen durch eine ungünstige Anordnung von Zufahrten zu vermeiden.

5.6 Gehrechte

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 8). Für den Fußgänger- und Radverkehr sollen zusätzliche Wegeverbindungen über das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung, davon eine in Anknüpfung an die Taubenstraße und eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung, geschaffen werden.

Die festgesetzten Gehrechte dienen der Förderung des Fuß- und Radverkehrs. Sie verbessern die Durchlässigkeit des Quartiers und ermöglichen kurze Wegebeziehungen. Die bereits entlang der östlichen Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 711 vorhandene Wegeverbindung soll für die Öffentlichkeit auch nach der Privatisierung der Fläche erhalten bleiben.

Durch die Raumbildung zwischen Astra-Turm (Baufeld 4 b) und dem Baublock im Bereich Hopfen-/Planstraße (Baufeld 4a) sollen jeweils nördlich und östlich des Astra-Hochhauses öffentlich zugängliche Plätze geschaffen werden. Auch im Baufeld 5 entsteht durch die Unterbrechung des Baublocks an der Planstraße und durch die baulich-räumliche Fassung der sich ergebenden Freifläche eine Platzsituation. Diese Freiflächen sollen als öffentlich zugängliche Plätze gesichert werden und werden folglich ebenfalls als mit Gehrechten zu belastende Fläche ausgewiesen. Die Plätze sollen zu einer Belebung des Plangebiets beitragen. Die bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Flächen innerhalb des Plangebiets sollen für die Öffentlichkeit begeh- und erlebbar gemacht werden.

Auf dem Bavaria Gelände werden außerhalb der Platzsituationen die Gehrechte mit einer Breite von 4 bzw. 5 m festgesetzt. Die Breite ist erforderlich, um dem Fußgängerverkehr im gesamten Verlauf des Gehrechts ausreichend Raum auch für den Begegnungsfall jeweils nebeneinander gehender Personen zu gewährleisten und auch Radfahrern angemessenen Bewegungsraum zu bieten. Dort, wo das Gehrecht nur eine Breite von 4 m aufweist, wird auf das hier bereits konkretisierte Freiraumkonzept Rücksicht genommen. Das Gehrecht im Bereich der privaten Grünfläche wird dem Bestand entsprechend mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Die Wegebreite hat sich bisher als ausreichend erwiesen und kann beibehalten werden.

Im Baufeld 5 wird, da das Baufeld zwischen Hopfenstraße und Bernhard-Nocht-Straße durchgehend bebaut werden kann, das Gehrecht zwischen Planstraße und der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche in Form eines Durchgangs gesichert. Dabei muss die lichte Höhe mindestens 3 m betragen, um ein aus Fußgängerperspektive angemessenes Raumgefühl sicherzustellen.

Der genaue Verlauf dieser Wegeverbindungen bzw. die genaue Lage der Platzflächen kann sich im Zuge des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Freiraumkonzepts noch geringfügig ändern. § 2 Nummer 8 Satz 2 regelt daher, dass geringfügige Abweichungen zugelassen werden können.

5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.7.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume. 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).

5.7.2 Begrünungsmaßnahmen

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet. Dieses Konzept sieht jeweils zur Akzentuierung des städtischen Freiraums eine Großbaumgruppe in Baufeld 1 und eine im Vergleich etwas größere Großbaumgruppe in Baufeld 5 vor. Die Detailplanung wurde im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Großbaumstandorte grenzt der Bebauungsplan die mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen ab, innerhalb derer die Baumgruppen positioniert werden müssen und trifft folgende konkretisierende Festsetzung: In den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen sind Pflanzbeete anzulegen, in denen großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 30 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Pflanzbeete müssen in der mit „(B)“ bezeichneten

Fläche eine Größe von 100 m² bis zu einer Tiefe von 3 m und einen direkten Bodenkontakt von 25 m², in der mit „(C)“ bezeichneten Fläche eine Größe von 140 m² bis zu einer Tiefe von 3 m und einen direkten Bodenkontakt von 35 m² aufweisen (vgl. § 2 Nummer 9).

Durch diese Regelung wird ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen gesichert. Durch die festgesetzte Baumgröße wird sichergestellt, dass bereits mit der Baumpflanzung ein wirksames Grünvolumen geschaffen wird. Die Anpflanzung von Grünschubstanz im Bereich von versiegelten Flächen verbessert die klimaökologischen und lufthygienischen Verhältnisse wie Temperaturlausgleich durch Schattenwurf und Verdunstungskälte, Luftfeuchtigkeit, Windschutz sowie Staub- und Schadstoffminderung und schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Durch die Größe der festgesetzten Pflanzbeete, insbesondere aber die Sicherung des unmittelbaren Kontaktes der Baumwurzeln zum natürlichen Boden, kann die Vitalität der Bäume nachhaltig gesichert werden. Eine vollständige Unterbauung der Gehölze durch Tiefgaragen bzw. die Beeinträchtigung der Baumstandorte durch z.B. Stellplätze oder Wegeflächen wird somit ausgeschlossen.

Die Dächer der Gebäude sind bis zu einer Höhe von 52 m über NN mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind transparente Dächer, Dachterrassen und Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen (vgl. § 2 Nummer 10).

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Sie bilden außerdem einen vom Menschen ungestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon sind transparente Dächer, Dachterrassen und Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen. Dadurch werden Spielräume für die Errichtung von transparenten Dächern zur Schaffung hochwertiger Wohn- und Geschäftsräume sowie die in verdichteten Stadtquartieren sinnvolle Anlage von Dachterrassen zur Verbesserung der Wohnqualität und Versorgung mit privaten Freiflächen geschaffen. Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben. Durch die zwingend vorgeschriebene Dachbegrünung können nur begrünbare Dachformen errichtet werden.

5.8 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Entlang der Davidstraße, der Bernhard-Nocht-Straße, der Hopfenstraße und der Planstraße sind im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume sowie in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume 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 11).

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung (2002/ 2003) ist geklärt worden, welche Belastungen aus dem Straßenverkehr für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche im Vergleich zur bestehenden Lärmbelastung (unter Berücksichtigung der ehemaligen Brauereinzugung) zu erwarten sind, in welchem Umfang Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen und ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die aus dem Planvorhaben resultierenden Zusatzbelastungen sind im Rahmen der lärmtechnischen Voruntersuchung je nach Lage der zulässigen Geschossfläche auf das öffentliche Straßennetz umgelegt worden. Für das Plangebiet ergibt sich folgende Situation:

- Im allgemeinen Wohngebiet (im Baufeld 2 und Baufeld 3) findet sich mindestens eine qualitative Gebäudeseite, an der 49 dB(A) nachts als Außenpegel vor den Außenwänden (in Anlehnung an den Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)) eingehalten wird.
- Im Bereich des Kerngebiets mit einem festgesetzten Wohnanteil entlang der Bernhard-Nocht-Straße wird aufgrund der Ausrichtung des Gebäudekörpers die Anordnung der Wohn- und Aufenthaltsräume nach Süden erfolgen. An dieser städtebaulich qualifizierten Gebäudeseite beträgt vor den unteren Bereichen der Gebäudeaußenwände die Lärmbelastung nachts bis zu 59,2 dB(A) und liegt somit folglich über dem Wert von 54 dB(A), der in Anlehnung an den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Kerngebiete, in denen eine Wohnnutzung festgesetzt wurde, zur Orientierung herangezogen wird. Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Eine Gesundheitsgefährdung resultiert aus der prognostizierten Lärmbelastung nicht. Sie ist auch für eine Wohnnutzung noch hinnehmbar, da es angesichts der zentralen Lage des Plangebiets nicht auf den Schutz des Außenwohnbereichs ankommt. Angemessene Wohnqualität kann an diesem Standort durch hochbauliche Maßnahmen, wie vorgehängte Fassaden und die Errichtung von Wintergärten statt Balkonen, gewährleistet werden.

Im Kerngebiet an der Davidstraße (im Baufeld 1) ergeben sich an den zur Davidstraße gewandten Seiten tags Außenlärmpegel von bis zu 72,7 dB(A) und nachts von bis zu 65,3 dB(A). Die zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete (tags 64 dB(A)/nachts 54 dB(A)) werden somit sowohl tags als auch nachts zum Teil deutlich überschritten. Der Grund für die hohe Lärmbelastung im Bereich der Davidstraße liegt in der vorhandenen Straßenoberfläche. Durch Ersatz des vorhandenen Großpflasters durch eine Asphaltdecke würde sich eine Pegelminderung von bis zu 6 dB(A) ergeben.

In den übrigen Kerngebietsflächen östlich und westlich der Planstraße (Baufelder 4a, 4b und 5) können die zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete sowohl tags als auch nachts weitgehend eingehalten werden. Sie werden lediglich nachts vor den zur Planstraße gewandten Gebäudefassaden geringfügig überschritten.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, aus stadtgestalterischen Gründen ausscheiden, wurden Lärmschutzmaßnahmen auf städtebauliche Elemente, wie die Anordnung der Gebäudekörper mit partieller Blockrandbebauung sowie auf Festsetzungen für die Anordnung von lärmsensiblen Wohn- bzw. Aufenthaltsräumen ausgerichtet. Durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 11 wird somit sichergestellt, dass die Wohn- bzw. Aufenthaltsräume zur jeweils ruhigen Gebäudeseite orientiert werden. Anderenfalls sind geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

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.

Im Umfeld des Plangebiets kann in Zukunft mit folgender Lärmbelastung gerechnet werden:

Westlich des Plangebiets herrscht eine gemischte Nutzungsstruktur mit teilweise lärmunempfindlichen gewerblichen Nutzungen, teilweise jedoch mit einer lärmsensiblen Wohnnutzung vor. Das Gebiet kann als Mischgebiet nach § 6 BauNVO eingestuft werden. Aufgrund des durch Hotelgäste verursachten Verkehrs wird es zu einer Zunahme der Lärmbelastung von lediglich 1,0 dB(A) tags und nachts kommen. Diese Zunahme ist so gering, dass sie nicht wahrgenommen werden kann. Aufgrund der bereits bestehen Lärmbelastung ist jedoch jede noch so geringe weitere Erhöhung des

Lärmpegels im besonderem Maße abwägungsrelevant. So beträgt vor dem Gebäude Davidstraße 32 in Erdgeschosshöhe die Belastung bereits ohne Vollzug des Bebauungsplans 75 dB(A) am Tag und 67,6 dB(A) nachts. Durch Aufbringung einer Asphaltdecke kann jedoch eine Pegelminderung von bis zu 6 dB(A) und damit eine Verringerung der Lärmbelastung im Vergleich zur Bestandssituation erreicht werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird im Rahmen eines Erschließungsvertrags, der mit dem Investor abgeschlossen wird, öffentlich-rechtlich gesichert. Zudem besteht aufgrund der Blockrandbebauung insbesondere für die lärmsensible Wohnnutzung in der Regel eine qualifizierte Gebäudeseite, an der deutlich geringere Lärmpegel zu erwarten sind.

Im Bereich der Bernhard-Nocht-Straße zwischen Davidstraße und Zirkusweg steigt der Lärmpegel durch die Neubebauung an der Nordfassade der südlichen Straßenrandbebauung tags und nachts zwischen 1,9 und 3,3 dB(A) auf höchstens 65,1 dB(A) tags und 57,7 dB(A) nachts an. In diesem Straßenabschnitt grenzen jedoch südlich und östlich nur vergleichsweise lärmunempfindliche Nutzungen an das Plangebiet. Zudem könnte durch Herabsetzen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Bernhard-Nocht-Straße eine Pegelminderung um etwa 2,4 dB(A) tags/nachts erzielt werden.

In der Bernhard-Nocht-Straße ist aber auch das Gebäude Bernhard-Nocht-Straße 68 von einer Zunahme des Verkehrslärms, insbesondere des zusätzlich auf der Davidstraße im Bereich südlich der Bernhard-Nocht-Straße zu erwartenden Verkehrs betroffen. An der Ostfassade des Gebäudes Bernhard-Nocht-Straße 68 ergibt sich nach Umsetzung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung aller relevanten Lärmquellen (St.-Pauli-Hafenstraße, Bernhard-Nocht-Straße, Davidstraße) ein Beurteilungspegel von bis zu 69,7 dB(A) (Balkone) am Tage und von bis zu 59,9 dB(A) (Hausfassade) in der Nacht, was gegenüber der bestehenden Lärmbelastung eine Steigerung von etwa 1 dB(A) bedeutet. Es ist zu bemerken, dass bei den ermittelten Beurteilungspegeln ein Zuschlag von 3 dB(A) für die erhöhte Störwirkung an lichtzeichengeregelten Kreuzungen oder Einmündungen berücksichtigt wurde. Die Zuschläge dienen der Charakterisierung der Störwirkung bestimmter Betriebszustände des Verkehrs. Sie kennzeichnen keine Emissionsänderung und sind auch nicht messbar. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Vorbelastung ist in diesem Bereich die durch die Planung verursachte Lärmsteigerung so gering, dass sie nicht wahrgenommen werden kann (Pegelzunahmen unter 3 dB(A) sind im Allgemeinen subjektiv nicht wahrnehmbar). Insgesamt befindet sich die Immissionsbelastung noch unterhalb eines Bereichs, ab dem eine Gesundheitsgefährdung befürchtet werden muss und im Bebauungsplanverfahren keine Abwägungsspielräume mehr bestünden.

- Im Bereich der Hopfenstraße (4 – 34) ergeben sich mit Berücksichtigung der zusätzlich durch den Bebauungsplan verursachten Belastungen im Vergleich zur Bestandssituation an der vorhandenen Bebauung Beurteilungspegel von bis zu 65,2 dB(A) tags und 57,8 dB(A) nachts. Die Pegelerhöhung liegt tags bei 0,8 dB(A) und nachts bei 2,1 dB(A). Damit liegen die Pegelerhöhungen unter der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A), sind also subjektiv nicht wahrnehmbar und können als zumutbar angesehen werden.
- Für das Gebäude Hopfenstraße 2 ergeben sich an der Südfassade durch die Umsetzung des Bebauungsplans im Vergleich zum Vorher-Zustand an der vorhandenen Bebauung Beurteilungspegel von bis zu 62,2 dB(A) tags und 54,8 dB(A) nachts. Die Pegelerhöhung beträgt 2,9 dB(A) tags und 3,0 dB(A) nachts. Die Pegelzunahmen werden in diesem Bereich hauptsächlich durch die Errichtung der Planstraße verursacht. Die Errichtung der Planstraße stellt einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV dar. Somit ergibt sich in der Nacht an der südlichen Gebäudeseite Hopfenstraße 2 ein Anspruch dem Grunde nach auf Lärmschutzmaßnahmen.
- Für die Bebauung des Zirkuswegs nördlich der Hopfenstraße sowie für die Ostfassade des Gebäudes Hopfenstraße 2 kommen die Gutachten zu folgendem Ergebnis: Für die entsprechenden Gebäude ergibt sich wegen der Verkehrszunahme auf dem Zirkusweg eine Erhöhung der Lärmbelastung. Der größten Lärmbelastung ist die straßenseitige Fassade des Gebäudes Zirkusweg 10 ausgesetzt. Bedingt durch die Zunahme des Straßenverkehrs in diesem Straßenabschnitt von täglich etwa 2.800 auf etwa 5.000 Kfz kommt es je nach Geschoss zu einer Erhöhung der Lärmbelastung am Gebäude von 55,5 bis 56,1 dB(A) auf 59,7 bis 61,1 dB(A) tags und von 48,1 bis 49 dB(A) auf 52,3 bis 53,7 dB(A) nachts. Es ergeben sich jeweils Zunahmen der Lärmbelastung im Bereich von 4,2 bis 5 dB(A). Die vom Zirkusweg ausgehende Lärmbelastung wird folglich in jedem Fall unterhalb des Bereichs, ab dem nicht mehr von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann, liegen. Zudem ergibt sich für die Wohnungen Zirkusweg 10 (Straßenseite) sowie für die Wohnungen an der Ostseite des Gebäudes Hopfenstraße 2 aufgrund der geplanten Verlegung des Zirkuswegs auf Grundlage der 16. BImSchV ein Anspruch dem Grunde nach auf die Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude. Entsprechende Regelungen erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Straßenausbauplanung.
- Günstiger stellt sich die Situation für die Seniorenwohnanlage nordöstlich des Plangebiets dar. Da die Wohnanlage mindestens 30 m von der Lärmquelle entfernt liegt, wird die vom Zirkusweg ausgehende Lärmbelastung folglich in jedem Fall unterhalb des

ermittelten Emissionspegels und am Gebäude folglich auch unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (in Wohngebieten 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) liegen, die bei der Bewertung von Lärmbelastungen im Rahmen der Bauleitplanung zur Orientierung herangezogen werden können, so dass sicher von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann.

Bei Betrachtung aller die Wohnqualität beeinflussenden Aspekte, insbesondere die erhebliche städtebauliche Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung, die Aufwertung der Freiraumqualität und die höhere Durchlässigkeit des Bavaria-Geländes, ist im Umfeld des Plangebiets jeweils eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität nicht zu erwarten.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung konnte auch nachgewiesen werden, dass die in Aussicht genommenen Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen nicht zu erheblichen Lärmbelastungen auf die geplante bzw. vorhandene Bebauung führen werden und Überschreitungen der TA Lärm-Richtwerte nicht zu erwarten sind. Der detaillierte Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Zusätzlich wurde im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung auch der Beurteilungspegel aus der Lärmbelastung der Anlagengeräusche der Schiffswerft im Hafengebiet ermittelt. Grundsätzlich ist mit einer weitestgehenden Verdeckung der Anlagengeräusche von der Schiffswerft durch Immissionen des Straßenverkehrs zu rechnen. Die Anlagengeräusche bedeuten daher keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm können bei einem zu Grunde gelegten flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel (FISP) von 65 dB(A) im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets tags und nachts deutlich eingehalten werden. Im Kerngebiet wird der Immissionsrichtwert nachts teilweise leicht überschritten. Der maximale Beurteilungspegel beträgt 46,8 dB(A) in der Nacht, womit der Immissionsrichtwert um 1,8 dB(A) überschritten wird.

Der nach TA-Lärm zur Beurteilung der Lärmbelastung einer Anlage gegenüber schützenswerter Nutzung zu berücksichtigende maßgebliche Immissionsort liegt jedoch nicht im Bereich der geplanten Bebauung, sondern im Bereich der den Hafenanlagen näherliegenden Gebäude St. Pauli Hafenstraße 96 bis 122. Dieser Bereich kann als Mischgebiet eingestuft werden. Unter Berücksichtigung des Ansatzes eines FISP von 65 dB(A) ergäbe sich auch bereits im Bereich dieser Häusergruppe an der St. Pauli Hafenstraße eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete um 2,4 dB(A).

Daraus kann geschlossen werden, dass der FISP in der lärmtechnischen Untersuchung zu hoch angesetzt wurde. Bei einem entsprechend niedrigeren Ansatz des FISP könnte der Immissionsrichtwert der TA-Lärm auch in der Nacht im Bereich der geplanten Kerngebietsnutzung zukünftig generell eingehalten werden.

Wäre jedoch der FISP mit 65 dB(A) korrekt angesetzt, würde durch den Bebauungsplan zumindest keine zusätzliche Konfliktverschärfung in der Großgemengelage (Hafennutzung kontra Wohn- und Geschäftsnutzung jeweils an gegenüberliegenden Uferseiten) hervorgerufen.

5.9 Energieversorgung

Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung sind durch Anlagen erneuerbarer Energien zu versorgen, die mindestens 30 v.H. des zu erwartenden Jahreswarmwasserbedarfs decken. Anlagen erneuerbarer Energien sind beispielsweise thermische Solaranlagen, Biogasanlagen und Wärmepumpen. Elektrische Wärmepumpen sind nur zulässig, wenn sie mit regenerativem Strom betrieben werden. Dezentrale Warmwasseranlagen sind nur dort zulässig, wo der tägliche Warmwasserverbrauch bei 60 Grad C weniger als 1L/m² Nutzfläche beträgt. Für die Beheizung und die Bereitstellung des übrigen Warmwasserverbrauchs ist die Neubebauung an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen (vgl. § 2 Nummer 12).

Für die Warmwasserversorgung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbaren Energien zu nutzen, um gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255), den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen. Der Einbau von Solaranlagen oder anderen Anlagen mit erneuerbaren Energien im Neubau ist immer dann sinnvoll, wenn ein nennenswerter Wasserbedarf besteht, so dass eine zentrale Warmwasserversorgung aus energetischen Aspekten geboten ist. Dies ist in der Regel bei Wohngebäuden, Betrieben des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften u. a. der Fall. Für Gebäude, die einen geringeren Wasserbedarf haben, wie beispielsweise Bürogebäude, ist die zentrale Warmwasserversorgung und damit der Einbau von Anlagen mit erneuerbaren Energien nicht vorgesehen.

Für die Beheizung und Bereitstellung des übrigen Warmwasserbedarfs ist die Neubebauung an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen. Diese Festsetzung erfolgt, um Schadstoffimmissionen zu vermeiden sowie den Anforderungen nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung und den Zielsetzungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes zu entsprechen. Das neue Quartier in seiner kompakten und dichten Bebauung ist, auch unter

wirtschaftlichen Aspekten, hervorragend zur Umsetzung eines Nahwärmekonzepts mit Kraft-Wärmekopplung geeignet.

Eine gutachterlich vorgenommene Wirtschaftlichkeitsprüfung hat ergeben, dass sich die Baukosten durch den festgesetzten Einsatz regenerativer Energien durchschnittlich um 0,3%, d.h. je nach Baufeld zwischen 0,16 und 0,65% erhöhen werden. Vor dem Hintergrund des planungsrechtlich zulässigen Bauvolumens können diese Mehrkosten als vertretbar angesehen werden. Dies gilt umso mehr bei voraussichtlich steigenden Energiekosten.

5.10 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand vollflächig versiegelt. Auch nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungskonzepts ist aufgrund der zulässigen Unterbauung durch Tiefgaragen eine nahezu vollflächige Versiegelung des Plangebiets zu erwarten. Dennoch soll zur Entlastung des Mischwassersiels nur eine verzögerte Ableitung des Regenwassers erfolgen. Hierfür ist die Errichtung von unterirdischen Rückhaltebecken zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers erforderlich. Größe und Lage der Rückhaltebecken können im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen geklärt werden. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die festgesetzte Extensivdachbegrünung trägt ebenfalls zu einer Abflussverzögerung und damit zur Entlastung der Oberflächenentwässerung bei.

5.11 Unterirdische Bahnanlage

Diagonal durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Trasse der S-Bahn. Die Anlage wird entsprechend dem Bestand als unterirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Zusammenhang mit der unterirdischen Bahnanlage sind auch die Erschütterungseinwirkungen auf die Nutzer des Plangebiets in Folge des S-Bahnverkehrs in zwei Tunnelröhren unterhalb des Baugrundstücks zu beachten. Die von dem S-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.

Im Rahmen eines im November 2002 erstellten Gutachtens sind die möglichen auf die zukünftigen Nutzer über den Fußboden von Stockwerksdecken einwirkenden Erschütterungen abgeschätzt worden. Hierzu wurde auf die bereits vorliegenden Schwingungsmessungen, welche 1994 in Gebäuden der Bavaria St. Pauli Brauerei durchgeführt worden sind, zurückgegriffen.

Die registrierten Schwingungen wurden für Simulationsrechnungen verwendet, um Deckenschwingungen zu prognostizieren und unzulässige Deckeneigenfrequenzen anzugeben. Darüber hinaus wurde der in Folge der Deckenschwingungen abgestrahlte Luftschall abgeschätzt.

Die Einhaltung der Anforderungen für Wohnnutzung und gleichwertige Nutzung gemäß DIN 4150 ist für Grundeigenfrequenzen der Stockwerksdecken bis zu einem Wert von 25 Hz gewährleistet. Für Büronutzung wird in dem Gutachten empfohlen, die Anforderungen für Einwirkungsorte, in deren Umgebung weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (gemäß DIN 4150), anzustreben und für die Grundeigenfrequenzen der Stockwerksdecken einen Wert von bis 30 Hz einzuhalten.

Im Fall der Nutzung mit Aufführungsstätten (Kino, Theater, Konzertsaal) sind ggf. besondere Anforderungen einzuhalten und zusätzlich zu betrachten. Da die im Büro- und Wohnungsbau üblichen Stockwerksdecken aus Stahlbeton in Abhängigkeit der Spannweite, Dicke, Einspannungsrandbedingungen und der konstruktiven Auslegung (z.B. Bewehrung) Grundeigenfrequenzen mit Werten von regelmäßig oberhalb 25 Hz bzw. 30 Hz aufweisen, wird empfohlen, bereits in der frühen Planungsphase mit ausreichend freien Spannweiten der Stockwerksdecken sicherzustellen, dass die Obergrenzen der Grundeigenfrequenzen eingehalten werden und keine unzulässigen Resonanzüberhöhungen auftreten. Für die Grundeigenfrequenzen sollte gleichzeitig zu den o.g. Obergrenzen eine Untergrenze von 10 Hz angestrebt werden. Alternativ sind grundsätzlich Maßnahmen zur elastischen Lagerung von Gebäuden oder Maßnahmen an der S-Bahnstrecke möglich.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Erschütterungsschutz mit Höchstwerten für die Eigenfrequenzen von Stockwerksdecken mit 25 Hz für Wohnen und 30 Hz für Büroräume gewährleistet auch die Einhaltung der zur Orientierung herangezogenen Anforderungen an den sekundären Luftschallschutz gemäß der TA-Lärm.

5.12 Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG. Die Richtfunktrasse erstreckt sich auf den westlichen Bereich des Plangebiets. Im Bereich der Richtfunktrasse beträgt die zulässige Gebäudehöhe 121 m über NN. Für das geplante Hotelhochhaus ist eine Gebäudehöhe von 88 m über NN zulässig. Eine Störung der Richtfunktrasse kann daher ausgeschlossen werden. Die im Beiblatt des Flächennutzungsplan noch dargestellte Richtfunktrasse, die lediglich eine Gebäudehöhe von 57 m über NN zulässt und das Plangebiet ebenfalls im Bereich des geplanten Hotelhochhauses im Baufeld 1 quert, wird nicht mehr benötigt.

5.13 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden – Altlasten

Im gesamten Plangebiet befinden sich Flächen aus dem Fachinformationssystem Boden. Es handelt sich dabei um Flächen mit Bodenveränderungen und eine Tankstelle. Die für die Beurteilung erforderlichen Bodenuntersuchungen wurden im Mai 2000 durchgeführt.

Bei Bodenuntersuchungen im Plangebiet bis in 4 m Tiefe wurde eine mindestens 3,9 m mächtige Auffüllung angetroffen, die mit Schlacke und Bauschutt durchsetzt ist. An einem Bohrpunkt an der Davidstraße am nordwestlichen Plangebietsrand wurden leicht erhöhte Bleigehalte im Bodenmaterial ermittelt. Die Gehalte sind lediglich für die Ausweisung von Kinderspielspielflächen relevant. In diesem Bereich ist eine Kerngebietsausweisung vorgesehen.

Allgemein gilt für das Plangebiet, dass bei Auffälligkeiten im Untergrund, die den Verdacht auf eine Bodenverunreinigung aufkommen lassen, die zuständige Dienststelle des Bezirkes einzuschalten ist. Belastetes Bodenmaterial ist im Rahmen von Bauarbeiten nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Es werden die Gestaltung und die Nutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche sowie einer Grünfläche verändert. Während sich bei der Überplanung der Gewerbefläche eine deutliche Änderung des Orts- bzw. Landschaftsbilds ergibt, resultiert aus der Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Möglichkeit ihrer Unterbauung durch eine Tiefgarage eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts:

Boden und Wasser

Die ausgewiesenen Baugebiete sind bereits vollständig versiegelt. Zu einer zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Plangebiets kommt es auf dem Flurstück 1263 durch die zulässige Unterbauung durch eine Tiefgarage. Der südliche Bereich dieses Flurstücks wird derzeit als Stellplatzanlage genutzt. Der unbefestigte Boden ist durch den Kfz-Verkehr stark verdichtet und in seiner natürlichen Bodenfunktion stark beeinträchtigt.

Angesichts der Vorbelastung auch der baulich bisher nicht genutzten Böden des Flurstücks 1263 mit ihrer z. T. erheblichen Verdichtung (im Bereich der Stellplatzanlage) ist nur eine mäßige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind die Dächer der in den Baugebieten zulässigen Gebäude extensiv zu begrünen (siehe Ziffer 5.7.2).

Klima

Auf Grund der vorgesehenen und im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesicherten vollständigen Herrichtung des Flurstücks 1263 als Grünfläche, der festgesetzten Großbaumstandorte in den Baugebieten und der Begrünung der Gebäudedächer wird das Kleinklima günstig beeinflusst. Bei geräumigerer Betrachtung wird durch den vorgeschriebenen Einsatz regenerativer Energien bzw. den Anschluss an ein Fernwärmenetz (siehe Ziffer 5.9) dem Klimaschutz entsprochen.

Flora und Fauna

Die zukünftige Bebauung in den Baugebieten stellt aufgrund der bestehenden vollflächigen Versiegelung keinen Eingriff in die Lebensraumstrukturen von Flora und Fauna dar. Im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche auf dem Flurstück 1263 ist im Wesentlichen nur temporär mit einer Beeinträchtigung von Flora und Fauna während der Bauphase für die Errichtung der Tiefgarage zu rechnen. Nach vollständiger Herrichtung der Grünfläche ist eine Beeinträchtigung der Trittsteinfunktion für mobile Arten, ein Verlust von Tierlebensräumen, u.a. für die Insektenfauna und die Vogelwelt durch den Fortfall einiger Gehölze zu erwarten. Der Gehölzverlust kann jedoch weitgehend durch die festgesetzte Neupflanzung von Großbäumen in den Baufeldern 1 und 5 ausgeglichen werden.

Orts- und Landschaftsbild

Das bisher durch Gewerbebauten geprägte Bavaria-Gelände wird durch die vollständige Überplanung als Wohn- und Kerngebiet sowie die mittels Baukörperausweisungen planungsrechtlich gesicherte Umsetzung der Ergebnisse hochbaulicher Wettbewerbsverfahren nachhaltig und deutlich aufgewertet. Zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds wird auch die vollständige Herrichtung des Flurstücks 1263 als Grünfläche beitragen. Zudem wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags auch die Neugestaltung des Flurstücks 1064 (außerhalb des Plangebiets) im Anschluss an die ausgewiesene private Grünfläche gesichert. Hier ist folglich mit einer weiteren Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds zu rechnen.

Zusammenfassende Bewertung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Neubebauung des bisher gewerblich genutzten ehemaligen Bavaria-Geländes geschaffen. Zudem wird im östlichen Randbereich des Plangebiets ein bisher nur teilweise als Grünfläche genutztes Flurstück vollständig als Grünanlage hergerichtet, die allerdings durch eine Tiefgarage unterbaut werden darf. Daraus resultiert eine unvermeidbare Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion, der Grundwasserneubildung und im geringem Maße auch eine Beeinträchtigung von Flora und Fauna.

Für das Schutzgut Klima kann dagegen aufgrund der festgesetzten Dachbegrünung und der Regelungen zur Energieversorgung insgesamt mit einer Verbesserung gerechnet werden. Ferner ist hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbild mit einer wesentlichen Aufwertung zu rechnen.

Zusammenfassend kann durch den Vollzug des Bebauungsplans insgesamt eine leichte Qualitätsverbesserung von Natur und Landschaft erwartet werden.

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 dem Eigentümer des Bavaria-Geländes wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet ergänzend zum Bebauungsplan weitere Regelungen über Nutzung und Bebauung des Grundstücks sowie die Übernahme von Kosten durch den Investor.

8 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan St. Pauli in der Fassung der erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und den Bebauungsplan St. Pauli 36 vom 13. Dezember 1988 (HmbGVBl. S. 297).

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 38.700 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 9.200 m² (davon neu etwa 2.600 m²) benötigt.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf der für die Planstraße vorgesehenen Fläche müssen gewerblich genutzte Gebäude beseitigt werden.

Die Übernahme der Kosten für den Rückbau der Gebäude und die Herrichtung der Straßenverkehrsfläche durch einen Investor wurde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Straßenverkehrsfläche wird der Freien und Hansestadt Hamburg nach Herrichtung unentgeltlich übereignet.