

Begründung
zum Bebauungsplan Klostertor 11 / St. Georg 41

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
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	Denkmalschutz	5
3.2.3	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden	5
3.2.4	Kampfmittelverdacht	5
3.2.5	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.4	Angaben zum Bestand	6
3.4.1	Höhenlage	6
3.4.2	Sichtachsen und Blickbeziehungen	6
3.4.3	Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld	7
3.4.4	Erschließung	8
3.4.5	Freiraumversorgung	11
3.4.6	Naturräumliche Gegebenheiten	11
4	Umweltbericht	11
5	Planinhalt und Abwägung	11
5.1	Kerngebiet	12
5.1.1	Art der Nutzung	12
5.1.2	Überbaubare Grundstücksflächen	14
5.1.3	Maß der Nutzung	16
5.2	Gestalterische Festsetzungen	19
5.3	Auskragungen, Arkaden und Durchgänge	21
5.4	Oberflächenentwässerung	22
5.5	Straßenverkehrsflächen	23
5.6	Stellplätze und Tiefgaragen / Ausschluss von Überfahrten	24
5.7	Gehrechte	24
5.8	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	25
5.9	Energieversorgung	28
5.10	Begrünungsmaßnahmen	28
5.11	Denkmalschutz	29
5.12	Oberirdische Bahnanlagen	29
5.13	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden (Altlasten)	30
5.14	Kampfmittelverdacht	31
5.15	Unverbindliche Vormerkungen	31

6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	32
7	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	32
8	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	32
9	Flächen- und Kostenangaben	32
9.1	Flächenangaben	32
9.2	Kostenangaben.....	33

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs (20. Juli 2004) förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, naturschutz- und Klimaschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 4/01 vom 21. November 2001 mit der Änderung vom 7. Juli 2004 (Amtl. Anz. 2001 S. 4578 und 2004 S. 1439) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. April 2002 und 26. September 2005 (Amtl. Anz. 2002, S. 1691 und 2005 S. 1774) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die unverbindlichen Vormerkungen zur Oberflächenentwässerung in der Planzeichnung gestrichen. Bei der unverbindlichen Vormerkung handelt es sich um eine Kennzeichnung der lediglich Hinweisfunktion zukommt, so dass dieses ohne verfahrensrechtliche Konsequenzen vorgenommen werden konnte.

2 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Kontorhausviertels, der historischen Speicherstadt und der HafenCity. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof, zum Bus-Port Hamburg und zur Verkehrsdrehscheibe des Deichtorplatzes ist eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung gegeben. Der Standort stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen der Hamburger Innenstadt, der HafenCity und der als Bürostandort entwickelten City-Süd dar.

Derzeit liegen große Teile der Flächen brach; die übrigen werden als Kfz-Abstellflächen von Gebrauchtwagenhändlern genutzt.

Die im Plangebiet vorhandenen erheblichen Nachverdichtungspotentiale sollen einer der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof entsprechenden Nutzung, durch Festsetzung von Bauflächen insbesondere für Büros, Hotels und Wohnungen, zugeführt werden. Die Straßenverkehrsflächen sollen neu geordnet werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, das Areal in seiner städtebaulichen Struktur und Funktion neu zu ordnen und für eine attraktive Verdichtung vorzubereiten, die den Standortpotentialen angemessen ist und zu einer Belebung und Attraktivitätssteigerung des Quartiers führt. Zur Verbindung des Plangebietes mit den benachbarten Quartieren über die bestehenden Bahn- und Straßenverkehrsflächen hinweg sollen vorgesehene Fußgängerbrücken im Planverfahren planungsrechtlich gesichert 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 Änderung stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Die Straßenzüge Steinstraße, Altmannbrücke, Kurt-Schumacher-Allee und Steintorwall / Klosterwall sowie Dovenfleet / Ost-West-Straße, Deichtorplatz / Messbergtunnel, Amsinckstraße / Nordkanalstraße / Spaldingstraße sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

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 ... Änderung stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm das Milieu „verdichteter Stadtteil“ dar. Diese Darstellung ist überlagert mit den milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“. Parallel zur Nordsüd verlaufenden Bahnlinie ist die Grenze der Landschaftsachse zwischen der aufgestauten Alster und der Niederung zwischen Grasbrook und Hammerbrook (Oberhafen) dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt für den Planbereich zwischen dem ehemaligen Postgebäude und der Norderstraße sowie den Bahnanlagen im Westen und dem Schultzweg im Osten der Teilbebauungsplan 254 vom 18. August 1959 (HmbGVBl. S. 123). Dieser Teilbebauungsplan hebt die bis dahin existierenden öffentlichen Verkehrsflächen folgender Straßen vollständig oder teilweise auf: Hühnerposten, Klostertor, Westerstraße. Die nördliche Hälfte des genannten Plangeltungsbereichs wird als Fläche für besondere Zwecke (Bundespost), die südliche Hälfte als Fläche für besondere Zwecke (Verkehrsanlagen) festgesetzt.

Für die östliche Hälfte des Flurstücks 1852 gilt der Durchführungsplan D 83 C vom 9. Mai 1960 (HmbGVBl. S. 319), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 514). Der Plan setzt für diesen Teil des Grundstücks „neuausgewiesene Fläche für besondere Zwecke (Verkehr)“ fest.

Für den Bereich zwischen Schultzweg, Norder- und Spaldingstraße gilt der Bebauungsplan Klostertor 3 vom 25. Juni 1976 (HmbGVBl. S. 166), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 504). Der Bebauungsplan setzt hier Kerngebiet mit einer neun- bzw.

zwölfgeschossigen Bebauung, geschlossener Bauweise und für den westlichen Teilbereich der Fläche eine Grund- und Geschossfläche fest.

Für die Spaldingstraße und das Flurstück 1663 gilt der Bebauungsplan Klostertor 1 vom 13. Juni 1962 (HmbGVBl. S. 136), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494). Der Bebauungsplan setzt für diesen Plangebietsbereich ausschließlich Straßenverkehrsfläche fest.

3.2.2 Denkmalschutz

Gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143), ist innerhalb des Plangebiets folgendes Kulturdenkmal rechtskräftig in die Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz eingetragen:

Denkmallisten-Nummer 1246 vom 24. Mai 2000 (Amtl. Anz. S. 1713): Hühnerposten 1, Münzstraße 1, 2 (1902/06 in den Formen des mittelalterlichen Backsteinbaus errichtetes Postgebäude, 1923/37 verändert und in gotisierend expressionistischen Formen aufgestockt).

3.2.3 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Im Fachinformationssystem Boden sind für das Plangebiet 5 Hinweise geführt, die mit Blick auf Boden- und Grundwasser eine Abklärung erforderlich werden lassen. Dabei handelt es sich um einen Altstandort mit dem Hinweis auf die Herstellung von Tierarzneimitteln (Flurstück 1824), eine Fläche mit dem Verdacht auf Bodenveränderungen (Teilflächen der Flurstücke 1450 und 1710) sowie zwei Hinweise auf Mineralölverarbeitung (Fläche zwischen Klostertor/Hühnerposten/Schulzweg und Amsinckstraße) und eine Tankstelle (siehe Ziffer 5.13).

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht auszuschließen.

3.2.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für das Plangebiet wurde zwischen März und Juli 2001 ein beschränkt offener, einstufiger städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben.

Aus den Wettbewerbsergebnissen und im Zusammenhang mit den aktuellen Planungsabsichten wurde ein Funktionsplan entwickelt, der die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Im November 2000 wurde zur Vorbereitung des Wettbewerbs eine verkehrstechnische Stellungnahme über die Abwickelbarkeit der durch die städtebauliche Neuentwicklung zu erwartenden Verkehre durchgeführt. Im Februar 2001 wurden auf Grundlage der im November 2000 durchgeführten Verkehrserhebungen die in der ersten verkehrstechnischen Stellungnahme gemachten Aussagen überprüft und bestätigt.

Nach Vorlage des Wettbewerbsergebnisses wurden im Dezember 2001 weitere Prognosen für die durch die Planung hervorgerufene Verkehrserzeugung erstellt.

Im Dezember 2000 wurde ebenfalls zur Vorbereitung des Wettbewerbs eine Standort- und Marktanalyse zur Projektentwicklung angefertigt.

Im April 2000 wurde für den Bereich Klostertor/Hammerbrook-West eine schalltechnische Analyse und eine Analyse der Luftimmissionen durchgeführt.

Im Juni 2005 wurde anhand der aktuellen Planungen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im März 2001 erfolgte eine Beurteilung der Bodenkontaminationen, im April 2001 eine Beurteilung des Baugrunds.

Im April 2005 wurde ein Entwurf zur Platzgestaltung für die Flächen südlich des Hühnerpostengebäudes angefertigt.

Im April 2005 wurde ein Entwässerungskonzept für die Oberflächenentwässerung der Flächen südlich des Hühnerpostengebäudes erarbeitet.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Hamburger Innenstadt, innerhalb der ehemaligen Wallanlagen im Bezirk Hamburg-Mitte, Stadtteil Klostertor, an der Grenze zwischen den Stadtteilen Hamburg-Altstadt und St. Georg und in unmittelbarer Nähe zum Stadtteil Hammerbrook.

3.4.1 Höhenlage

Das Geländere relief ist durch den natürlichen Geestrand zur ehemaligen Elbniederung für Hamburger Verhältnisse mit Höhendifferenzen von etwa 7 m bis 11 m deutlich bewegt, was vor allem in den Straßenräumen des Klosterwalls, der Münzstraße und des Schultzwegs erlebbar ist.

Das Gelände liegt im Norden, im Bereich der Altmannbrücke, bei etwa +13,2 m über Normalnull (NN) und fällt nach Süden bis zur Amsinckstraße bis auf etwa +2,5 m über NN ab. In der Achse der Straße Hühnerposten neigt sich das Gelände von etwa +8,5 m über NN im Osten auf etwa +6,5 m im Westen um rund 2 m.

Die im Nordosten in Tieflage und im Westen in Hochlage begrenzenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG steigen zum Hauptbahnhof geringfügig an.

3.4.2 Sichtachsen und Blickbeziehungen

Das auf der höchsten Ebene gelegene ehemalige Hauptpostamt „Hühnerposten“ ist mit einer Gebäudehöhe von etwa 36 bis teilweise 40 m über NN und seiner massigen Kubatur von den umgebenden Straßenachsen und -räumen weit sichtbar und prägend für das städtebauliche Umfeld.

Ein weites Sichtfeld über die Deichtorhallen und das Ensemble Markthalle/Freie Akademie der Künste zum Hafen eröffnet sich von der auf etwa 12 m über NN gelegenen Grünanlage am östlichen Ende der Altmannbrücke.

Aus der Amsinckstraße/Spaldingstraße in Richtung City ergeben sich interessante Sichtfelder in die Ost-West-Straße mit den Türmen der Hauptkirchen und auf den Deichtorplatz mit der umgebenden Bebauung bis in das Kontorhausviertel hinein.

Vom Schnittpunkt der Sichtachsen Steintorwall/Klosterwall – Steinstraße/Altmannbrücke eröffnet sich ein Blick am Hühnerposten vorbei und über die Gleisanlagen hinweg in den noch unbebauten Bereich des Plangebiets. Von hier aus wird sich der höhenmäßige Aufbau der künftigen Bebauung Hühnerposten am eindringlichsten darstellen.

3.4.3 Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld

Plangebiet

Das ehemalige Postdienstgebäude, der so genannte Hühnerposten, ist eines der markantesten Gebäude in der östlichen Hamburger Innenstadt und bildet mit dem Hauptbahnhof, dem Museum für Kunst und Gewerbe, den Kaufhäusern am Steintorwall, dem City-Hof (den City-Hochhäusern), der Freien Akademie der Künste, der sich daran anschließenden Markthalle und der Schienenwirkung der Bahngleise eine besondere städtebauliche Räumlichkeit.

Der südlich an das ehemalige Postgebäude angrenzende Bereich wird derzeit überwiegend als Stellplatzfläche genutzt bzw. liegt brach.

Darüber hinaus sind im sich östlich anschließenden Münzviertel Wohnnutzungen, Bürogebäude, eine Schule und eine Kindertagesstätte vorzufinden.

Die Fläche östlich des Schultzwegs und nördlich der Spaldingstraße wird derzeit durch Blockrandbebauungen (vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser) und brachliegende bzw. als Parkplatz genutzte Grundstücke geprägt.

An das Plangebiet angrenzend, entlang der Spaldingstraße (Nummer 41/47) befindet sich ein denkmalwerter Wohn- und Gewerbehof.

Der bis zu zwölfgeschossige Gebäudekomplex Spaldingstraße 1/1b soll einer Neubebauung weichen:

Das Grundstück südlich der Spaldingstraße (Flurstück 1663) liegt brach.

Bereich südlich des Hauptbahnhofs

Der Bereich ist gekennzeichnet durch einen großen offenen Bereich mit tiefer liegenden Bahngleisen. Zwischen der Südseite des Hauptbahnhofs und der Altmannbrücke liegt eine große, annähernd quadratische, gegenüber dem umliegenden Straßenniveau abgesenkte Fläche, auf der zahlreiche Bahngleise verlaufen („Gleisviereck“). Dieser Bereich wird im Osten durch das Museum für Kunst und Gewerbe und im Westen durch geschlossene Kanten der Hamburger City begrenzt.

Zwischen der Altmannbrücke und dem Gebäude Hühnerposten liegt der neu geschaffene Arno-Schmidt-Platz, der in Verbindung mit dem parallel zum Museum für Kunst und Gewerbe verlaufenden Julius-Kobler-Weg eine Fußwegeverbindung vom Hauptbahnhof durch das Hühnerpostengebäude in Richtung Süden ermöglicht. Unter dem Arno-Schmidt-Platz befindet sich ein Parkhaus.

Münzplatz/Münzviertel

Das gründerzeitliche Münzviertel ist heute gekennzeichnet von Abgrenzungen durch Verkehrswege und kriegsbedingte Neubebauungen. Das Münzberg-Ensemble, bestehend aus vier Bauten, als auch die Eckbebauung Norderstraße/Münzstraße stehen unter Denkmalschutz. In Ergänzung der vorhandenen markanten, historischen Gebäude im Münzviertel sind in jüngster Zeit Wohnungen und soziale Einrichtungen realisiert worden.

Markthalle/Akademie der Künste – City-Hochhäuser Deichtorhallen – Deichtorcenter – HafenCity

Die Deichtorhallen sind seit 1989 Ausstellungszentrum für zeitgenössische Kunst und damit südöstlichster Punkt der Kunstmeile, die entlang des ehemaligen Wallrings bis zur Binnenalster verläuft. Das Deichtorcenter wird zusammen mit den bestehenden Deichtorhallen einen der Hauptzugänge der zukünftigen HafenCity bilden. Der als 10-geschossiges Gebäude ausgebildete Solitär bildet auch den Abschluss einer Reihe von Solitären, die sich entlang der Ost-West-Straße in westlicher Richtung befinden. Die bestehenden City-Hochhäuser bilden den östlichen Abschluss der Hamburger City bzw. des Kontorhausviertels. Das aus vier 12-geschossigen Gebäudeteilen in Verbindung mit einer erdgeschossigen Ladenpassage bestehende Ensemble ist durch seine Höhenausbildung ein markanter Punkt in der Hamburger Stadtsilhouette, wirkt jedoch wie eine bauhistorische Insel, die weitere städtebauliche Bezüge vermissen lässt.

3.4.4 Erschließung

Mit der Entwicklung dieses Gebiets zu einem innerstädtischen Areal mit vielfältigen Nutzungen ist die Chance gegeben, diesen Teil der ehemaligen Wallanlage mit den bestehenden und sich entwickelnden Strukturen der Hamburger Innenstadt, der HafenCity, des Hauptbahnhofs und des Stadtteils St. Georg, aber auch mit den Strukturen der City-Süd zu verknüpfen. Dem Gebiet kommt aufgrund seiner Lage eine entscheidende räumliche „Vermittler- und Verteilerfunktion“ zu.

Folgende Hauptwegeverbindungen sind für die Planung bedeutsam:

Nord-Süd-Passage 1:

St. Georg, Kirchenallee, Hauptbahnhof-Ost, Steintorplatz, Museum für Kunst und Gewerbe Ost- und Westseite, Kurt-Schumacher-Allee bzw. Altmannbrücke, Kernbereich Plangebiet, Amsinckstraße, Deichtorplatz/Deichtorhallen, Oberbaumbrücke, HafenCity oder Amsinckstraße/Spaldingstraße, City-Süd

Nord-Süd-Passage 2:

Binnenalster/Außenalster, Glockengießerwall/Kunsthause/Kunstverein, Hauptbahnhof/
Hauptbahnhof Süd, Steintordamm, Steintorwall, Klosterwall, Deichtorplatz/Deichtorhallen,
Oberbaumbrücke, HafenCity

Ost-West-Passage:

Berliner Tor, Adenauerallee, Kurt-Schumacher-Allee, Bus-Port Hamburg, Besenbinderhof,
Gleisanlagen/Altmannbrücke, Hühnerposten, Kontorhausviertel, Mönckebergstraße bzw.
Münzplatz, Münzstraße, Hühnerposten, Gleisanlagen bzw. Brückenunterführung
Amsinckstraße, Klosterwall, Kontorhausviertel, Mönckebergstraße

Das Plangebiet wird von Fahrradroutes des Alltags- und Freizeitverkehrs berührt:

- Alltagsroute 9 verläuft über Julius-Körper-Weg – Münzstraße – Münzplatz –
Repsoldstraße – Amsinckstraße,
- Freizeitroutes 5 und 6, Elberadweg und Radfernweg Hamburg – Bremen verlaufen über
Deichtorplatz – Amsinckstraße.

Das Plangebiet wird durch hochbelastete Anlagen des Schienenverkehrs und des
Straßenverkehrs begrenzt:

- im Westen durch die Bahnanlagen für den gesamten Fernverkehr in Richtung Süden,
- im Norden/Nordosten durch die Bahnanlagen für den Fernverkehr in Richtung Lübeck
und Berlin sowie für die S-Bahn,
- im Norden durch die Hauptverkehrsstraße Altmannbrücke mit einer werktäglichen
Belastung von rd. 31.000 Kfz/24 h,
- im Süden/Südwesten durch die Hauptverkehrsstraße Amsinckstraße (incl. Deichtortunnel)
mit einer werktäglichen Belastung von rd. 125.000 Kfz/24 h,
- und durch die Spaldingstraße mit einer werktäglichen Belastung von rd. 28.000 Kfz/24 h.

Diese Hauptverkehrsstraßen sind Bestandteile des Hauptverkehrsstraßennetzes im Umfeld
des Plangebiets, das durch die ost-west gerichteten Hauptverkehrsstraßenzüge

- Steinstraße – Altmannbrücke – Kurt-Schumacher-Allee,
- Dovenfleet/Ost-West-Straße – Deichtorplatz/Deichtortunnel – Amsinckstraße/
Spaldingstraße/Nordkanalstraße

bestimmt wird, die durch den „Ring 1“ im Zuge des Steintorwalls – Klosterwalls miteinander
verknüpft werden. Dabei werden insbesondere am Deichtorplatz hoch belastete
Hauptverkehrsstraßen zusammengeführt.

Das Plangebiet wird über die vorhandenen südlichen Straßenanbindungen Klostertor und
Schultzweg an die Amsinckstraße sowie die Repsoldstraße an die Spaldingstraße und
Nordkanalstraße, über die vorhandene östliche Straßenanbindung Norderstraße an den
Nagelsweg und die Hammerbrookstraße sowie über die vorhandene nördliche
Straßenanbindung Repsoldstraße an die Kurt-Schumacher-Allee erschlossen.

Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist aus östlicher Richtung über die jeweils leistungsstark
ausgebaute Spaldingstraße und Amsinckstraße möglich.

Die Erschließung des Bereichs westlich Münzstraße/westlich Schultzweg erfolgt über die Straßen Amsinckstraße, Schultzweg, Klostertor und Münzstraße. Die Münzstraße wurde bereits zu diesem Zweck an die Altmannbrücke angeschlossen und bildet die Zufahrt von Norden.

Über die Amsinckstraße ist aus westlicher Richtung kein Linksabbiegen und damit auch keine direkte Zufahrt möglich.

Die Straßen Schultzweg, Norderstraße und der südliche Abschnitt der Münzstraße sind zurzeit als Einbahnstraßen ausgewiesen.

Die Schwerhörigenschule Hamburg ist über den Schultzweg angebunden.

Öffentliche Parkplätze bestehen in diversen Straßen im Umfeld an den Seitenrändern. Unter dem Arno-Schmidt-Platz befindet sich ein Parkhaus. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von Süden über die Straße Hühnerposten durch das Hühnerpostengebäude.

Die Erreichbarkeit des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut. In etwa 250 m nördlicher Entfernung befindet sich mit dem Hauptbahnhof die mit Abstand wichtigste Verkehrsdrehscheibe in der Hansestadt sowohl für U- und S-Bahn als auch den Nah- und Fernverkehr der Deutschen Bahn AG.

Darüber hinaus befinden sich im näheren Standortumfeld die U-Bahn-Station Steinstraße (rd. 200 m westliche Entfernung, Haltestelle der U 1), sechs Bushaltestellen des Hamburger Verkehrsverbunds sowie der etwa 200 m nordöstlich gelegenen Bus-Port Hamburg, der primär vom überregionalen Busverkehr angefahren wird.

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Mischwassersielnetz. Die Straßen Schultzweg und Amsinckstraße sowie die Straßen Hühnerposten, Westerstraße und Klostertor sind vollständig mischbesielt. In der Straße Hühnerposten befindet sich das „Kuhmühlenstammsiel“. Es hat einen Innendurchmesser von DN 3000 und ist von übergeordneter Bedeutung.

Die Mischwasser-Siele in den Straßen Hühnerposten, inklusive des Kuhmühlenstammsiels (westlich Schultzweg) und Klostertor (nördlich Westerstraße), sind grundbuchlich durch Dienstbarkeiten zugunsten der Hamburger Stadtentwässerung gesichert.

Im östlichen Bereich des Flurstücks 1710 befindet sich die Netzstation 3735 der Vattenfall Europe HH AG mit von den Straßen Amsinckstraße und Spaldingstraße zuführenden Kabeln. Im bestehenden Hühnerpostengebäude liegen die Netzstationen 6149 und 6996 und an das Plangebiet angrenzend, Ecke Schultzweg / Norderstraße, befindet sich die Netzstation 5390 der Hamburger Vattenfall Europe HH AG.

Übergeordnete 110-kV-Hochspannungsleitungen verlaufen in den Straßen Amsinckstraße, Spaldingstraße, Repsoldstraße, Münzstraße und im Bereich der Altmannbrücke.

Auf dem Flurstück 1450, direkt im westlichen Anschluss von Flurstück 1663, verläuft eine Fernwärmeleitung.

Weitere Fernwärmeleitungen verlaufen in den Straßen Amsinckstraße, Spaldingstraße, Nordkanalstraße, Repsoldstraße, Schultzweg und im Bereich der Altmannbrücke.

3.4.5 Freiraumversorgung

In dem Plangebiet zwischen Münzstraße, Münzplatz, Spaldingstraße und Hühnerposten ist eine deutliche Unterversorgung an Freiräumen festzustellen. Die Größe des Gebiets und seine künftigen Nutzungen, die Insellage und die starke Verkehrs- bzw. Lärmbelastung lassen allerdings eine Verbesserung der Situation nur eingeschränkt zu. Es bestehen jedoch Freiraumpotentiale im Plangebiet, die durch die Neuplanung genutzt werden sollen (bereits realisierter Vorplatz zum Hühnerposten, Platz zwischen Hühnerposten und Neubaukomplex und zentraler, sternförmiger Platz).

3.4.6 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Asphalt, Beton oder Betonsteinen versiegelt.

Für die Planung bedeutsame Gehölzbestände befinden sich überwiegend auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Form von Straßenbäumen:

- im Bereich der Münzstraße in Form von Eichen und Linden,
- im südlichen Abschluss des Schultzwegs in Form von acht Platanen, die eine Art Baumtor bilden,
- außerhalb des Plangebiets an der Ecke Schultzweg/Norderstraße in Form einer als Solitär stehenden Platane
- und im Bereich Schultzweg/Münzstraße in Form dreier Kugelahörner.

Südlich des Hühnerpostengebäudes sind – vermutlich überwiegend durch Samenflug – an den Grundstücksgrenzen einige Wildhecken und Gehölzinseln entstanden. Der größte Bestand befindet sich südlich der Straße Hühnerposten.

Östlich des Schultzwegs, außerhalb des Plangebiets auf dem Gelände der Schule, sind größere Grünbestände und zusammenhängende Gehölzstrukturen vorzufinden, die auch optisch auf die Straßen Schultzweg und Norderstraße einwirken.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.2.5).

5 Planinhalt und Abwägung

Beschreibung des Vorhabens für den Teilbereich südlich des Gebäudes „Hühnerposten“

Ziel ist es, ein stadträumlich und funktional integriertes Quartier neuer Identität zu entwickeln.

Die Struktur und Gestalt der neuen Baukörper südlich des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Postamts wurden aus dem Wettbewerbsergebnis entwickelt. Die Gebäude südlich des Hühnerpostens gliedern sich in fünf individuell ausgeformte Baukörper, welche einen mittig auf dem Gelände liegenden sternförmigen Platz umfassen, der in seiner Höhenlage in etwa dem vorhandenen Geländeverlauf folgt. Die sternförmig angeordneten

Baukörper nehmen vorhandene Fußwegebeziehungen auf, bzw. ermöglichen und entwickeln mittel- bis langfristig neue und wünschenswerte Wegebeziehungen.

Die stadträumliche Dominanz des Altbaus wird durch die Neubauten nicht maßgeblich beeinflusst und lediglich in Richtung Süden begrenzt. Die Höhen der geplanten Gebäude orientieren sich an dem Hühnerpostengebäude und fügen sich in die umliegende Substanz ein.

Insgesamt soll eine Geschossfläche (GF) von etwa 86.000 m² für Kerngebietsnutzungen (etwa 20.000 m² GF Altbau Hühnerposten und etwa 66.000 m² GF in Neubauten) ermöglicht werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden eine oder mehrere Tiefgaragen notwendig werden, um die erforderlichen Stellplätze errichten zu können.

Während das ehemalige Postgebäude als Zentralbibliothek der Hamburger Bücherhallen sowie als Büro-, Lager- und Produktionsfläche genutzt wird und in diesem Sinne weiter genutzt werden soll, sind für die Neubauten Büro- und Hotelnutzungen-, sowie die Nutzungen Wellness, Konferenz, Gastronomie und Einzelhandel städtebaulich sinnvoll und möglich. In Teilbereichen sind auch Wohnungen vorgesehen.

Aufgrund der für die Erneuerung der angrenzenden Eisenbahnüberführung Amsinckstraße Planfestgestellten Baustelleneinrichtungsfläche im Bereich des südwestlichen und des südlichen Baufeldes, wird eine Umsetzung der Bebauungsplaninhalte voraussichtlich erst nach Beendigung der dort vorgesehenen Maßnahmen ab Mitte 2009 erfolgen können.

Beschreibung des Vorhabens für den Teilbereich östlich Schultzweg

Es ist eine Blockstruktur vorgesehen, die begehbare Höfe umgrenzt. Die Planung fügt sich in der Höhenentwicklung und in der Gebäudekubatur in den Baublock ein. Mit einer Gesamthöhe von etwa 32 m über Gelände am Blockrand sowie etwa 21,8 m über Gelände im Blockinnenbereich wird eine Gebäudehöhe geschaffen, die sich an den Gebäuden der Nachbarschaft orientiert.

Es soll eine Bebauung mit einer Geschossfläche für Wohnraum von mindestens 2.000 m² sowie einer Geschossfläche für Kerngebietsnutzungen von etwa 31.000 m² ermöglicht werden.

Auf der von Verkehrsstraßen umrahmten Fläche südlich der Spaldingstraße soll als baulicher, südlicher Abschluss der Bebauung entlang der Spaldingstraße ein etwa achtgeschossiges Gebäude für Dienstleistungen und Einzelhandel entstehen.

5.1 Kerngebiet

5.1.1 Art der Nutzung

Die Grundstücksflächen liegen in der unmittelbaren Nähe des Kontorhausviertels, der historischen Speicherstadt und der HafenCity und verfügen mit der Nähe des

Hauptbahnhofs, des Bus-Ports Hamburg wie auch der Verkehrsdrehscheibe des Deichtorplatzes über einen guten Verkehrsanschluss. Die Flächen sind Teil des ehemaligen Wallrings, der heute neben dem Bahnhof die so genannte Kunstmeile mit der Galerie der Gegenwart, der Kunsthalle, der Freien Akademie der Künste auch das Ausstellungszentrum Deichtorhallen beinhaltet. Weiterhin stellt der Standort ein wichtiges städtebauliches Bindeglied zwischen der Hamburger City und der als Bürostandort entwickelten City-Süd dar.

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der als Bahnflächen gewidmeten oder genutzten Flächen und der Verkehrsflächen als Kerngebiet ausgewiesen. Die Kerngebietsausweisung ist angesichts dieses überdurchschnittlich gut erschlossenen Gebiets (siehe Ziffer 3.4.4) und seiner innerstädtischen Lagegunst gerechtfertigt.

Durch die vorgesehenen Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen wird der City-Bereich vom Klosterwall und vom Hauptbahnhof in Richtung Osten und Süden weiterentwickelt.

Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe unzulässig (vergleiche § 2 Nummer 1).

Das Plangebiet eignet sich in erster Linie als Standort für Büros, Hotels, Gastronomie, Fitness/Wellness und kleinflächigen Einzelhandel.

Für großflächigen Einzelhandel, Einkaufszentren sowie für großflächige Handelsbetriebe ist der Standort wegen seiner etwas abseitigen Lage südöstlich außerhalb der „City-Ost“ und wegen der fehlenden Agglomerations- und Synergieeffekte ungeeignet und widerspricht dem städtebaulich gewünschten Nutzungskonzept aus Büro- und Hotelgebäuden mit nach Möglichkeit attraktiven Einzelhandelsläden im Erdgeschossbereich.

Großflächiger Einzelhandel, Einkaufszentren sowie großflächige Handelsbetriebe sollen primär im City-Bereich westlich Klosterwall/Steintorwall angesiedelt bzw. gestärkt werden. Eine zentrenrelevante Konkurrenz im Bereich Hühnerposten ist aus Sicht der Stadtentwicklung nicht gewünscht.

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 (vergleiche § 2 Nummer 2).

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 Hauptbahnhof gegeben. Städtebauliche Zielsetzung ist es, eine weitere Ausdehnung von Vergnügungsstätten um den Hauptbahnhof zur Sicherung einer ausgewogenen Funktionsmischung in Richtung Süden 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 östlich angrenzende Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch Vergnügungsstätten belastet werden.

Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind Wohnungen allgemein zulässig. Mindestens 5200 m² der Geschossfläche sind für Wohnungen vorzusehen. Die Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie schließende Glasfassadenelemente, Doppelfassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt werden. (vergleiche § 2 Nummer 3).

Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets werden Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen (vergleiche § 2 Nummer 4).

Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Wohnungen allgemein zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind mindestens 2000 m² der Geschossfläche für Wohnungen vorzusehen (vergleiche § 2 Nummer 5).

Wohnnutzungen im Münzviertel sind bereits u.a. entlang der Straßen Münzstraße, Norderstraße und Repsoldstraße vorhanden. Für das Plangebiet wird ebenfalls eine Nutzungsdurchmischung auch mit Wohnen zur Belebung und sozialen Festigung des Standorts und des Münzviertels angestrebt. Aufgrund der starken Verkehrsimmissionen ist das Plangebiet für Wohnen jedoch nur bedingt geeignet. Es sind deshalb anhand einer schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2005 Baukörper ausgewählt worden, die etwas abseits von den Verkehrsbelastungen liegen bzw. durch davor befindliche Baukörper abgeschirmt werden, in denen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können und in denen Wohnungen zulässig sind und in denen teilweise Wohnungen zwingend errichtet werden müssen, um einen Mindestwohnanteil sicherzustellen (vergleiche § 7 Absatz 4 Nummer 2 BauNVO).

Auf den übrigen Flächen sind aufgrund der Lärmbelastungen keine gesunden Wohnverhältnisse herstellbar, so dass für diese Baukörper Wohnungen ausgeschlossen werden.

Eine kerngebietstypische Mischnutzung des Gesamtquartiers bleibt über diese Festsetzungen gewahrt.

5.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen stellen eine Weiterentwicklung der im Wettbewerbsverfahren prämierten Bebauungskonzepte dar und berücksichtigen die jeweils

zentralen Ideen der Siegerentwürfe. Die städtebauliche Eigenart der Planung im Wettbewerbsgebiet und die gewünschte Dichte der Bebauung erfordern eine detaillierte Baukörperausweisung, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts und, vor dem Hintergrund der festgesetzten hohen Bebauungsdichte, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Daraus ergeben sich auch Unterschreitungen der Abstandsregelungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166). Die in der Planzeichnung durch Baulinien und/oder Baugrenzen getroffenen Baukörperfestsetzungen stellen zwingende Festsetzungen nach § 6 Absatz 8 HBauO dar, die Vorrang vor den Abstandsflächen nach HBauO haben.

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.

Das Plangebiet lässt sich zur besseren Beschreibung der überbaubaren Grundstücksflächen in drei Teilbereiche gliedern:

- der westliche Teilbereich südlich des Gebäudes Hühnerposten,
- der östliche Teilbereich zwischen Norderstraße und Amsinckstraße,
- der südliche Teilbereich südlich Spaldingstraße.

Der westliche Teilbereich südlich des Gebäudes Hühnerposten:

Die Baukörperausweisungen sehen die Ausbildung eines nach außen überwiegend geschlossen wirkenden Baublocks vor, der aus fünf Einzelgebäuden besteht. Jedes dieser Gebäude ist in seiner winkelförmigen bzw. dreieckigen Form einzigartig, in ihrer Gesamtheit entfalten sie jedoch nach außen die Wirkung einer Blockrandbebauung. Innerhalb des Baublocks entsteht ein sternförmiger, vor Verkehrslärm etwas abgeschirmter Platz mit unverwechselbarer Identität, der die bestehenden Sichtbeziehungen und Fußwegeverbindungen aufnimmt bzw. ergänzt.

Die einzelnen Baukörperausweisungen sind so dimensioniert, dass Atriumgebäude errichtet werden können.

Der direkt südlich des Hühnerpostengebäudes anschließende Neubau erhält einen etwa 8 m hohen (entspricht etwa 15 m über NN) Vorbau, der als Empfangs- und Eingangsgebäude dienen soll. Dieser Vorbau wurde durch die Ausweisung einer entsprechenden Baugrenze mit Festsetzung der Gebäudehöhe berücksichtigt.

Der östliche Teilbereich, östlich Schultzweg:

Für den Teilbereich östlich des Schultzwegs und nördlich der Spaldingstraße sieht die Planung eine Schließung des Blockrandes vor. Im Blockinnenbereich werden durch weitere Gebäudekörper zusätzliche Innenhöfe geschaffen, die durch Durchgänge miteinander verbunden sind. Es wird somit eine für das Gebiet typische Bauform aufgenommen.

Auf der von Verkehrsstraßen umrahmten Fläche südlich der Spaldingstraße soll ein etwa achtgeschossiges Gebäude für Dienstleistungen und Einzelhandel entstehen. Die

Baukörperausweisung berücksichtigt dabei die Besonderheit der dreieckigen Grundstücksfläche, die vorhandenen Leitungstrassen sowie die notwendigen Verbreiterungen der Straßenverkehrsflächen.

Aufgrund der relativ geringen Größe des Grundstücks umfasst die überbaubare Grundstücksfläche beinahe das gesamte Grundstück und akzentuiert in ihrer spitz zulaufenden Form den Beginn der Spaldingstraße bzw. den Kreuzungspunkt Amsinckstraße/Nordkanalstraße / Spaldingstraße.

Innerhalb des Kerngebiets östlich des Schultzwegs kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone und Loggien bis zu 2 m auf einer Breite von jeweils maximal 4 m zugelassen werden (vergleiche § 2 Nummer 6).

Um eine unnötige Härte bei der ansonsten restriktiven Baukörperausweisung zu vermeiden, können teilweise Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen werden. Die möglichen Überschreitungen wurden so gewählt, dass sie die Gesamtwirkung der Baukörper und die städtebauliche Wirkung der Baufluchten nicht gefährden. Die Überschreitungsmöglichkeiten gelten nicht für Baulinien.

Mit der Beschränkung auf „innerhalb des Kerngebiets“ wird sichergestellt, dass die in den notwendigen Breiten ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen nicht weiter eingeengt werden.

Die Überschreitungsmöglichkeiten werden nur für die Kerngebiete östlich des Schultzwegs eröffnet, da die gewählten Baukörperformen für das Quartier südlich des Bestandsgebäudes „Hühnerposten“ von besonderer städtebaulicher Prägnanz sind. Die dreieckigen Formen der Gebäude, die städtebaulich wichtigen Raumkanten und das Zusammenspiel der Gebäude, die einen sternförmigen Platz hervorrufen, sollen nicht durch Erker, Balkone oder Loggien verunklart werden.

Gesamtes Plangebiet

Die aus verkehrstechnischer Sicht notwendigen Verbreiterungen der Straßenverkehrsflächen werden teilweise durch die Ausweisung von Auskragungen in Zusammenhang mit Baulinien kompensiert.

Die Baulinie gilt nicht unterhalb der Geländeoberfläche (vergleiche § 2 Nummer 8).

Eine Einhaltung der Baulinien auch unterhalb der Geländeoberfläche ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Dagegen kann es aus hochbaulichen oder anderen Gründen zweckmäßig sein, in den Untergeschossen hinter der Baulinie zurückzubleiben. Eine Unterbauung von öffentlichem Grund bzw. eine Baulinienüberschreitung unterhalb der Geländeoberfläche wird durch § 2 Nummer 8 nicht abgedeckt und ist nicht zulässig.

5.1.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl und - je nach Baukörper - durch eine höchstzulässige Gebäudehöhe über NN oder durch Gebäudehöhen über NN als

Höchst- und Mindestmaß bestimmt. Für einen Baukörper am Schultzweg ist darüber hinaus eine höchstzulässige Geschossfläche festgesetzt.

Das vorangegangene Wettbewerbsverfahren diente auch der Überprüfung der für das Plangebiet verträglichen baulichen Dichte. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind angesichts der zentralen Lage des Plangebiets für angemessen beurteilt worden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe ermöglicht die Umsetzung der zentralen Entwurfsidee aus dem Wettbewerbsverfahren. Das mögliche Maß der baulichen Nutzung wird auf die beabsichtigten und städtebaulich gewünschten Gebäudekonzepte festgeschrieben.

Die differenzierte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die jeweiligen Teilbereiche stellt auch im Hinblick auf mögliche Grundstücksteilungen eine dem vorliegenden städtebaulichen Konzept entsprechende Verteilung der Baumassen sicher. Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine dem Standort angemessene hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte. Auf eine Begrenzung der Geschossfläche wurde - mit einer Ausnahme - bewusst verzichtet, um in der späteren Gebäudeplanung teilweise variierende Geschosshöhen zu ermöglichen. Diese Variationsmöglichkeiten sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden. Generell soll die Möglichkeit einer Planungsoptimierung im Zuge der Detailplanung erhalten bleiben. Entscheidendes Maß im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit, die nachbarschaftlichen Belange und die Berücksichtigung des denkmalgeschützten Hühnerpostengebäudes ist die geplante Gebäudehöhe und nicht eine etwaige Anzahl von Vollgeschossen.

Um eine lärmabschirmende Wirkung der straßenzugewandten Gebäude für die Blockinnenbereiche zu gewährleisten und um eine relativ einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude mit einer städtebaulich an die großmassige Umgebungsbebauung angepasste Außenwirkung sicherzustellen, werden für die, an Straßen liegenden überbaubaren Grundstücksflächen neben Gebäudehöhenhöchstmaßen auch Gebäudehöhenmindestmaße festgesetzt. Die zulässige Variation von drei Metern entspricht in etwa einem Geschoss und ermöglicht ausreichende Spielräume für die anschließende Ausführungsplanung, ohne die gewünschte städtebauliche Gesamtwirkung in Frage zu stellen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen für die Vorhaben südlich des Hühnerpostengebäudes wurden so gewählt, dass sich die Baukörper hinsichtlich ihrer Kubatur in die großmassige Umgebung im Norden, Westen und (teilweise) Süden einfügen, in ihrer Höhenentwicklung jedoch nicht die Wirkung des Hühnerpostengebäudes wesentlich übertreffen. Der Bestandsbebauung soll eine im Maßstab angemessene Bebauung gegenübergestellt werden. Die für die Entwicklung des Stadtbilds bedeutenden Gebäudehöhen wurden in ihren Mindest- und Höchstmaßen begrenzt, um eine städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklung und Dichte in diesem Gebiet auszuschließen und um in etwa die Anpassung der geplanten Gebäude an die Gebäudehöhen des Baudenkmals "Hühnerposten" zu gewährleisten.

Bei dem direkt südlich des Hühnerpostengebäudes geplanten Bauwerk ist teilweise ein gewölbtes Glasdach vorgesehen. Dieser besonderen Konstruktion wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenstaffelung von bis zu 41 m über NN in der Gebäudemitte und bis zu 35 bzw. 34 m über NN an den Gebäudeaußenseiten Rechnung getragen. Durch die gestaffelte Festsetzung der Gebäudehöhe wird gewährleistet, dass die von den umliegenden Straßen aus wahrnehmbaren Traufkanten sich an die Gebäudehöhen des Hühnerpostengebäudes anpassen.

Im Bereich östlich des Schultzwegs soll die vorhandene zwölfgeschossige Bebauung abgerissen und durch eine etwa neugeschossige Blockrandbebauung ersetzt werden, was einer Gebäudehöhe von etwa 35 m über NN entspricht. Mit Rücksicht auf die nördlich und östlich angrenzende Bebauung und die Besonnung der Höfe sind die hinterliegenden, im Blockinnenbereich geplanten Baukörper, niedriger als der Blockrand und dementsprechend mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 25 bzw. 28 m in Teilbereichen von 18m über NN festgesetzt. Eine unverhältnismäßig starke Verschattung der Nachbarflächen soll dadurch vermieden werden. Eine in etwa einheitliche Gebäudehöhe entlang der Amsinckstraße wird über die Festsetzung von Gebäudehöhen zwischen 32 bis 35 m über NN gewährleistet.

Der städtebaulich verträgliche Übergang zur östlich an der Spaldingstraße angrenzenden Nachbarbebauung (außerhalb des Plangebiets) mit geringeren Gebäudehöhen wird über die Festsetzung einer Gebäudehöhe zwischen 25 bis 28 m über NN hergestellt.

Das Solitärgebäude südlich der Spaldingstraße akzentuiert mit einer Gebäudehöhe von 29 bis 32 m über NN den Kreuzungsbereich.

Für einen Baukörper am Schultzweg ist eine Geschossfläche von 12.000 m² als Höchstmaß festgesetzt. Für dieses Gebäude ist auch ein zwingender Wohnanteil festgesetzt (siehe Ziffer 5.1.1). Um die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse an dieser Stelle zu schaffen, sind besondere bauliche Maßnahmen notwendig und – wie Testentwürfe gezeigt haben – auch möglich, z.B. in Form eines Gebäudes mit Lichthof/Atrium mit gläserner Schallschutzwand zum Schultzweg (siehe auch Ziffer 5.8). Um die hierzu notwendigen Spielräume zu eröffnen und um auch sicherzustellen, dass entsprechend gut belichtete Wohnungen entstehen, wird für dieses besondere Gebäude eine Beschränkung der Geschossfläche festgesetzt, die um das für einen Lichthof notwendige Volumen geringer ist, als die nach der alleinigen Baukörperausweisung theoretisch mögliche Geschossfläche. Die Beschränkung der Geschossfläche wurde so gewählt, dass verschiedene Gebäudeorganisationen, z.B. Wohnen und Büro horizontal oder vertikal getrennt, möglich bleiben.

Die in den Kerngebieten festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen können durch Treppenhäuser, Aufzugs- und Lüftungsanlagen sowie andere haustechnische Anlagen mit dazugehörigen Einhausungen um 2,5 m überschritten werden (vergleiche § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung

des Stadtbilds ist angesichts der Höhe der geplanten Gebäude und der zugelassenen Überschreitungen von 2,5 m nicht zu rechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 als Höchstmaß entspricht der maximal nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl in Kerngebieten und ermöglicht eine optimale Ausnutzung dieses innerstädtischen Grundstücks durch die Errichtung von Tiefgaragen im gesamten Plangebiet. Die Gefahr eines städtebaulich unverträglich geringen Freiflächenanteils durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 besteht aufgrund der restriktiven Baukörperausweisung nicht. Großflächige Neuversiegelungen werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahl nicht initiiert, da das Plangebiet bereits überwiegend versiegelt ist.

Durch die Festsetzungen kann die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO im Kerngebiet für die Geschossflächenzahl von 3,0 punktuell überschritten werden. Im Kerngebiet ist die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO definierten Obergrenze der Geschossflächenzahl städtebaulich erforderlich, um

- die Umsetzung der zentralen Wettbewerbsideen zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren und
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen.

Die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung definierten Obergrenzen der Geschossflächenzahl wird durch die bevorzugte Situation am Standort selbst und durch die besondere städtebauliche Strukturierung mit den baukörperbezogenen Festsetzungen im Plangebiet ausgeglichen. Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich durch:

- die Schaffung privater, jedoch überwiegend auch öffentlich zugänglicher Freiflächen und Plätze,
- die Verbreiterung der 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.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Die mit „(E)“ bezeichneten Abschnitte der Fassaden sind überwiegend als Glasfassade inklusive der dazugehörigen Rahmenkonstruktionen auszubilden (vergleiche § 2 Nummer 14).

Die mit „(F)“ bezeichneten Abschnitte der Fassaden sind als horizontal gegliederte Lochfassaden auszuführen. Der Anteil der Fenster- oder Glasflächen inklusive der dazugehörigen Rahmenkonstruktionen muss an jeder Lochfassadenseite mindestens 35 vom Hundert und darf höchstens 50 vom Hundert betragen (vergleiche § 2 Nummer 15).

Mit der Festsetzung bestimmter Gestaltungsprinzipien für alle fünf Baukörper südlich der Straße Hühnerposten / westlich der Straße Schultzweg soll erreicht werden, dass das möglicherweise zeitversetzt entstehende städtebauliche Ensemble bei seiner Fertigstellung im Wesentlichen eine gestalterische Einheit bildet und somit ein Quartier mit besonderer städtebaulicher Identität entsteht. Die gestalterischen Festsetzungen stellen sicher, dass die neu entstehenden Gebäude hinsichtlich ihrer Gestaltung das bestehende Umfeld städtebaulich sinnvoll ergänzen.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung und ihrer Wirkung muss dabei zwischen den Fassaden am sternförmigen Platz und den Fassaden an den äußeren Erschließungsstraßen (Hühnerposten, Schultzweg, Amsinckstraße, Klostertor) unterschieden werden.

Nach Außen, d.h. zu den öffentlichen Straßen, sollen die Fassaden eine gewisse Offenheit und Transparenz widerspiegeln und die kristalline Form der Baukörper abbilden. Diese Fassaden sind deshalb überwiegend als Glasfassade auszuführen.

Die zum Platz gelegenen Fassaden prägen den Platz wesentlich mit. Sie sind in ihrer Wirkung möglichst ähnlich als vorwiegend horizontal gegliederte Lochfassaden auszuführen. Das bedeutet, dass der geschlossene Fassadenanteil überwiegt und die Fenster in liegenden Formaten ausgeführt werden. Um die Wirkung einer Lochfassade sicherzustellen, muss der Glasanteil an der Gesamtfassade mindestens 35% und darf höchstens 50% betragen. Gleichzeitig eröffnet die gewählte Spanne ausreichend gestalterische Freiheiten bezüglich der Anordnung von Glaselementen. So kann z.B. die Erdgeschosszone auch überwiegend in Glas ausgeführt werden, wenn der Glasanteil der Gesamtfassade unter 50% bleibt. Der feste Fassadenanteil soll zum Platz hin überwiegen, um die Raumkanten erlebbar zu machen und um die Platzfläche eindeutig zu begrenzen. Lochfassaden mit ihren überwiegend geschlossenen Fassadenanteilen entfalten eine schützendere Wirkung, als dies bei einer überwiegenden Glasfassade der Fall wäre.

Die mit „(E)“ und „(F)“ bezeichneten von außen sichtbaren, nicht verglasten Teile der Gebäudefassaden sind in Naturstein, als Betonfertigteile oder als verputzte Fassaden in weißen, hellgrauen oder hellbeigen Farbtönen herzustellen (vergleiche § 2 Nummer 16).

Die geschlossenen Fassadenteile sollen sich in ihrer Helligkeit an den Putzflächen des Bestandsgebäudes „Hühnerposten“ anlehnen. Mittels einer hellen Farbtonwahl soll die Aufenthaltsqualität des Platzes erhöht werden. Es sind deshalb Materialien wie Naturstein, Betonfertigteile oder Putz zu verwenden, mit denen eine entsprechende Farbwirkung erzielt werden kann.

Die gewählten Baukörperformen für das Quartier südlich des Bestandsgebäudes „Hühnerposten“ sind von besonderer städtebaulicher Prägnanz. Die dreieckigen Formen der Gebäude, die städtebaulich wichtigen Raumkanten und das Zusammenspiel der Gebäude, die einen sternförmigen Platz hervorrufen, sollen nicht durch Auskragungen oder Balkone verunklart werden. Der Bebauungsplan trifft deshalb folgende Festsetzung:

Die mit „(E)“ und „(F)“ bezeichneten Abschnitte der Fassaden sind ohne Auskragungen von Bauteilen herzustellen; für Vordächer im Bereich der Erdgeschosse können

Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien bis zu 1,5 m zugelassen werden (vergleiche § 2 Nummer 17).

Technische Dachaufbauten sind seitlich zu verblenden (vergleiche § 2 Nummer 18).

Dachaufbauten wie Antennen, Lüftungsanlagen oder Fahrstuhlüberfahrten entfalten häufig eine städtebaulich und gebäudegestalterisch unbefriedigende Wirkung. Um eine städtebaulich unerwünschte Beeinträchtigung und Beunruhigung der Dachlandschaft des Gebäudeensembles südlich des Gebäudes „Hühnerposten“ zu vermeiden, sind technische Dachaufbauten seitlich zu verblenden. Angesichts der besonderen Gebäudekonfiguration, die maßgeblich von den gewählten Kubaturen geprägt wird, sind an dieser besonderen Stelle gestalterische Festsetzungen zu technischen Dachaufbauten gerechtfertigt und zumutbar.

Eine Schließung der Verblendung nach oben ist nicht notwendig, da ein normaler Stadtraumnutzer die Gebäude in den seltensten Fällen von oben wahrnimmt und einige Dachaufbauten wie z.B. Antennen und Satellitenschüsseln auch nicht komplett eingehaust werden können. Eine seitliche Verblendung ist deshalb aus städtebaulicher Sicht ausreichend.

5.3 Auskragungen, Arkaden und Durchgänge

Als besonderes Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens sind die durchgehenden Auskragungen der Gebäude im Bereich Amsinckstraße zu nennen. Die Auskragungen wurden, soweit sie in die Straßenverkehrsflächen ragen, im Bebauungsplan festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Auskragung auf privatem Grund obliegt dem Ermessen des Bauherrn.

Durch die Auskragungen entstehen im Erdgeschossbereich überdachte Fußwege, die zu einer Attraktivitätssteigerung der Fußwegeverbindungen und der Erdgeschossflächen für Geschäfte beitragen.

Die Auskragungen wurden auch teilweise eingeplant, um den durch die Straßenverkehrsflächenverbreiterungen verursachten Verlust von Nutzfläche im Obergeschossbereich zu kompensieren.

Durchgänge sind durch das Hühnerpostengebäude und durch das südlich davon geplante Gebäude zur Verwirklichung einer attraktiven Fußwegepassage von der Altmannbrücke zum zentralen, sternförmigen Platz festgesetzt.

Im Komplex östlich des Schultzwegs sind ebenfalls zwei Durchgänge ausgewiesen, um die Erreichbarkeit der innenliegenden Höfe zu gewährleisten.

Westlich des Schultzwegs betragen die festgesetzten lichten Höhen der Gebäudedurchgänge mindestens 3 m. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Wegeverbindungen in ihrer räumlichen Ausdehnung ausreichend attraktiv hergestellt werden

und keine erdrückende Wirkung entfalten. Größere Durchgangshöhen sind nicht erforderlich, da diese Wege ausschließlich durch Fußgänger genutzt werden.

Im Komplex östlich des Schultzwegs sind zwei Durchgänge mit lichten Höhen von mindestens 3,5 m festgesetzt. Da an diesen Stellen offene Durchgänge zu den Innenhöfen geplant sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Durchgänge auch von Radfahrern und in Einzelfällen auch von Pkw's genutzt werden. Eine entsprechend angemessene Höhe von 3,5 m stellt die Verkehrssicherheit für diese Durchgänge sicher.

Entlang der Straßenverkehrsflächen sind wurden teilweise Auskragungen und an der Amsinckstraße/Ecke Spaldingstraße eine Arkade festgesetzt. Um ein ausreichendes Lichtraumprofil für z.B. Radfahrer, Straßenreinigungsfahrzeuge und Wartungsfahrzeuge (z.B. bei Kabelarbeiten) sicherzustellen, ist eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m notwendig und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit festgesetzt.

5.4 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand großflächig versiegelt. Auch nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungskonzepts wird aufgrund der gewünschten Platzgestaltung und der Unterbauung durch Tiefgaragen eine vollflächige Versiegelung des Plangebiets bestehen bleiben. Die vorhandenen Mischwassersiele sind in ihrer Aufnahmekapazität erheblich eingeschränkt und somit nicht in der Lage, zusätzlich größere Wassermengen aufzunehmen. Bei der zu überplanenden Fläche ist es deshalb erforderlich, eine Regenrückhaltung vorzusehen, um die Mischwassersiele zu entlasten. Als Hinweis ist dabei zu beachten, dass sich bei Starkregenereignissen in den tieferliegenden Abschnitten der Mischwassersiele Wasserstände einstellen, die knapp unter der Geländeoberfläche liegen. Bei der Planung der Oberflächenentwässerung ist sicherzustellen, dass es an den Tiefpunkten bei Starkregenereignissen nicht zu hydraulischen Missständen kommt. Insbesondere ist aus hydraulischer Sicht der Tiefpunkt am Schacht westlich des Kreuzungsbereichs Schultzweg / Norderstraße als kritisch anzusehen. Die geringe Überdeckung führt hier zu einer erhöhten Überflutungsgefahr, was bei der Planung von Tiefgaragenzufahrten an dieser Stelle besonders zu berücksichtigen ist.

Das Mischwassersiel in der Amsinckstraße, südlich Klostertor, ist hydraulisch nicht in der Lage, die zusätzlich anfallenden Wassermengen aufzunehmen. Es wird daher auf etwa 25 m ein Sielumbau erforderlich.

Es ist vorgesehen, die Straßen Klostertor, Westerstraße und Hühnerposten zumindest teilweise zu überbauen. Dadurch ergeben sich in Teilabschnitten Änderungen für folgende Mischwassersiele:

- Hühnerposten (800/1290) zwischen Schultzweg und Klostertor,
- Klostertor (570/860),
- Westerstraße (570/680) und
- Amsinckstraße (DN 300, 570/860).

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die unverbindlichen Vormerkungen zur Oberflächenentwässerung in der Planzeichnung gestrichen. Bei der unverbindlichen

Vormerkung handelt es sich um eine Kennzeichnung der lediglich Hinweisfunktion zukommt, so dass dieses ohne verfahrensrechtliche Konsequenzen vorgenommen werden konnte.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Zur Optimierung der verkehrlichen Anbindung und zur Sicherung der Erschließung bei dem durch das Vorhaben zu erwartenden steigendem Verkehrsaufkommen sind folgende Maßnahmen geplant bzw. bereits im Verlauf des Planverfahrens umgesetzt worden:

- Das Gebiet wird zusätzlich zu den bestehenden Anbindungen über eine neue, bereits realisierte Anbindung an die Altmannbrücke erschlossen. An dieser Anbindung ist die Verkehrsbeziehung „rechts rein, rechts raus“ möglich.
- Durch die Aufhebung von Einbahnregelungen, vor allem im Schultzweg, kann von/nach allen Richtungen ohne unvertretbare Umwege zu- bzw. abgefahren werden. Durch die Anbindung an die Altmannbrücke in Verbindung mit der Aufhebung von Einbahnregelungen kann das Plangebiet ausreichend erschlossen werden.
- Die Straße Schultzweg wird auf 15 m verbreitert, so dass die Fahrbahn, beidseitige Park- und Grünstreifen sowie beidseitige Gehwege aufgenommen werden können. Im südlichen Abschnitt der Straße Schultzweg, südlich der Norderstraße, wird eine Straßenverkehrsfläche von 19 m Breite festgesetzt, um den im Straßenraum vorhandenen Platanenbaumbestand zumindest teilweise erhalten zu können.
- Für Tiefgaragen südlich des Hühnerpostengebäudes muss sichergestellt werden, dass vor den Schrankenanlagen ausreichende Stauraumflächen zur Verfügung stehen, um Rückstauungen in die Hauptverkehrsstraßen zu vermeiden. Entsprechende Nachweise in Form von Leistungsberechnungen sind in Abhängigkeit von den geplanten Stellplatzzahlen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Um im Bereich der Amsinckstraße westlich der Straße Schultzweg ausreichend Nebenflächen für Rad- und Fußwege, Parkplätze und Straßenbegleitgrün zu schaffen, muss die Straßenverkehrsfläche nach Norden um 3 m verbreitert werden.

Im östlichen Anschluss der Amsinckstraße, östlich Schultzweg, werden die Baukörper ebenfalls nicht auf die Grundstücksgrenze platziert, sondern nach Norden verschoben, um das Raumangebot für den Fußgänger- und Radverkehr zu verbessern.

Die langfristig geplante Verbreiterung der Spaldingstraße auf 30 m Straßenbreite soll im Bereich des Flurstücks 1663 entgegen dem bisher geltenden Planrecht nicht mehr nach Norden, sondern nach Süden zu Gunsten der erhaltenswerten Bausubstanz im Norden vorgenommen werden. Der im Knotenbereich vierspurige Straßenquerschnitt wird dabei zu Lasten der Nebenflächen auf 26 m eingeengt, wobei der südliche Gehweg in 3,5 m Höhe mit einer Auskragung bis zu 2 m stützenfrei überbaut werden soll, so dass der Gebäudeabstand in den Obergeschossen 24 m beträgt.

Zwischen Außenkante der Nordkanalbrücke und der neuen Gebäudefassade wird für Unterhaltungsarbeiten an der Brücke ein Mindestabstand von 2 m freigehalten.

In der Amsinckstraße werden vom nördlichen Fahrbahnrand unter der Nordkanalbrücke 10 m bis zur Bebauung freigehalten, um unter Berücksichtigung des vorhandenen Brückenpfeilers ausreichend Platz für Fußgänger und Radfahrer zu behalten.

Die Münzstraße und die Norderstraße werden ihrem Bestand entsprechend planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Der Straßenzug Klostertor - westlicher Hühnerposten bis Ecke Schultzweg wird zur Erschließung der Kerngebietsflächen benötigt und als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit den notwendigen Breiten festgesetzt.

Die vorliegenden Untersuchungen haben ergeben, dass die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte insgesamt ausreichend sind, um den aus der zu erwartenden Kerngebietsnutzung resultierenden Verkehr abzuwickeln.

5.6 Stellplätze und Tiefgaragen / Ausschluss von Überfahrten

Tiefgaragen sind im gesamten Kerngebiet zulässig, um den zu erwartenden ruhenden Verkehr aufnehmen zu können. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs können nach bisherigen Schätzungen in etwa bis zu 750 Tiefgaragenstellplätze notwendig werden. Die Verkehrsuntersuchungen haben ergeben, dass sowohl eine als auch mehrere Tiefgaragen mit entsprechenden Zu- und Abfahrten verkehrstechnisch möglich sind. Bei höheren Stellplatzzahlen sind die Leistungsfähigkeit der Erschließung durch weitere verkehrstechnische Untersuchungen und die erforderlichen Stauräume durch Leistungsberechnungen nachzuweisen.

Direkt im Eckbereich der Straßen Hühnerposten und Schultzweg sind Gehwegüberfahrten nicht zugelassen. Damit wird erreicht, dass an dieser Stelle keine Tiefgaragenzufahrt errichtet werden kann. Tiefgaragenein- und -ausfahrten würden an diesem Eckbereich bzw. an diesem verkehrlichen Kreuzungspunkt den Verkehrsfluss stören und zu Gefährdungen, insbesondere von Fußgängern und Radfahrern, führen. Vom Schultzweg in die Straße Hühnerposten einfahrende Pkw's wären für Tiefgaragennutzer an dieser Stelle kaum wahrnehmbar, was ebenfalls zu Unfällen führen könnte. Der Bebauungsplan trifft deshalb die genannte Sicherungsmaßnahme.

5.7 Gehrechte

Im Norden des Plangebiets ist über den gesamten Platz in Höhe der Altmannbrücke (Arno-Schmidt-Platz) ein Gehrecht festgesetzt. Hierdurch wird der Platz, der auf der Tiefgarage der Bahnfläche errichtet wurde, für die Öffentlichkeit gesichert. Der Platz dient ebenfalls zur Erschließung des Hühnerpostengebäudes und der darunter liegenden Tiefgarage. Die Gestaltung und die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Arno-Schmidt-Platzes ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Das Gehrecht „(1)“ umfasst die gesamte Platzfläche, um den gesamten Vorplatz als öffentlich nutzbaren Raum zu sichern.

In Verbindung mit dem südlich anschließenden Gehrecht durch das Hühnerpostengebäude wird so eine attraktive, für die Öffentlichkeit zugängliche Fußwegeverbindung zum Zentrum des Plangebiets sichergestellt.

Diese Fußwegebeziehung wird mittels eines öffentlich zugänglichen Durchgangs durch das südlich des Hühnerpostens geplanten Gebäudes nach Süden weiterentwickelt und bis zu dem sternförmigen Platz geführt. Der Durchgang ist gewinkelt angeordnet, um eventuelle Beeinträchtigungen der Gebäudenutzung zu minimieren. Zur Sicherung des Durchgangs wird ein Gehrecht festgesetzt. Die Durchgänge mit Gehrechten sind mit einer Breite von 5 m festgesetzt, um ausreichend nutzbare Wegeverbindungen zu sichern.

Der gesamte Platzbereich mit seinen seitlichen Anschlüssen / Zuwegungen soll zur Belegung des Quartiers und zur Sicherung der vorhandenen und der geplanten, diagonal verlaufenden Fußwegeverbindungen ebenfalls für die Öffentlichkeit zugänglich sein und wird deshalb mit einem Gehrecht zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg belegt. Um eventuellen Sicherheitsbedürfnissen zukünftiger Nutzer der geplanten Gebäude Rechnung zu tragen, hält das Gehrecht einen Abstand von 2 m zu den Baugrenzen ein.

Wie vorher beschrieben und begründet, sind die festgesetzten Gehrechte von der Altmannbrücke ausgehend nach Süden bis zum sternförmigen Platz aus städtebaulichen Gründen für die dauerhafte Sicherung der fußläufigen Erschließung des Gesamtareals erforderlich. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzungen:

Das mit „(1)“ bezeichnete Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Platz in Höhe der Altmannbrücke anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können sowohl in der horizontalen als auch in der vertikalen Lage zugelassen werden (vergleiche § 2 Nummer 11).

Das mit „(2)“ bezeichnete Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vergleiche § 2 Nummer 12).

5.8 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich in einem durch mehrere Lärmträger extrem vorbelasteten Raum. Im Nordosten und Westen verläuft die Bahn (Fern-, Nah- und Güterverkehr, S-Bahn). Hier ist ein ständiger Betrieb anzunehmen, der insbesondere nachts durch laute Güterzüge einen großen Teil der Lärmbelastung erzeugt. Die im Westen befindliche Bahnstrecke verläuft erschwerend auf unterschiedlichen Ebenen in Hochlage. Im Süden sind insbesondere die Amsinckstraße, aber auch die Spaldingstraße zu nennen, die beide eine sehr hohe Belastung aufweisen und im Westen der ebenfalls viel befahrene Klosterwall.

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV 2003)

Altmannbrücke / Kurt-Schumacher-Allee	rd. 28.000 Kfz/24h (4% LKW)
Amsinckstraße (einschl. Deichtortunnel)	rd. 113.000 Kfz/24h (8% LKW)
Spaldingstraße	rd. 25.000 Kfz/24h (6% LKW)
Nordkanalstraße	rd. 29.000 Kfz/24h (6% LKW)
Klosterwall (ohne Wallringtunnel)	rd. 18.000 Kfz/24h (5% LKW)

Hinweise zur Bebauung westlich Schultzweg

Generell gilt, dass als Voraussetzung für die Bebauung mit Büros und Wohnungen möglichst lärmabschirmende, geschlossene Gebäuderiegel entlang der Flächenumgrenzung Schultzweg/ Amsinckstraße/Klostertor/südlich Hühnerpostengebäude zu errichten sind.

Lärmtechnische Untersuchungen aus dem Jahr 2005 haben relativ hohe Lärmwerte ergeben, die jedoch hinsichtlich ihrer lokalen Ausprägungen deutlich schwanken. Eine differenzierte Auswertung der lärmtechnischen Untersuchungen - insbesondere unter Berücksichtigung von jeweiligen Geschosslärmwerten - hat ergeben, dass in dem mit "(A)" bezeichnetem Gebäude die Voraussetzungen für Wohnnutzungsanteile im Kerngebiet gegeben sind, sofern die in der Festsetzung § 2 Nummer 3 genannten baulichen Schallschutzmassnahmen realisiert werden.

Eine Beurteilung von denkbaren Hochbauentwürfen hat den Nachweis erbracht, dass die festgesetzte Geschossflächenzahl für den Wohnanteil sowohl in vertikaler Baukörperanordnung als auch in horizontaler Baukörperanordnung möglich ist.

Für die Gebäude entlang der Amsinckstraße, der Straße Hühnerposten und der Straße Klostertor sind Wohnungen aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung nicht möglich und werden ausgeschlossen (vergleiche § 2 Nummer 4).

Darüber hinaus werden entlang der Amsinckstraße und am Klostertor die Richtwerte für Kerngebietsnutzungen von 64 dB(A) tagsüber überschritten. Auf den straßenzugewandten Seiten werden Werte von bis zu 76 dB(A) erreicht. Bei Werten dieser Größenordnung sind Gesundheitsschäden nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund ist sicherzustellen, dass beispielsweise durch zusätzlichen passiven Schallschutz am Gebäude gesundheitsverträgliche Arbeitsbedingungen hergestellt werden.

Die Gebäude schützen sich gegenseitig. Aus diesem Grund ist es vorteilhaft, wenn der Komplex – insbesondere die Gebäude an der Amsinckstraße und am Klostertor – zeitnah zueinander entstehen.

Hinweise zur Bebauung östlich des Schutzwegs, südlich Norderstraße, nördlich Amsinckstraße

Der Bereich wird von Bahn- und Straßenseite (Amsinck-, Spaldingstraße/Nordkanalbrücke) mit Lärm belastet. Aus diesem Grund sind die geplanten geschlossenen Gebäuderiegel zur Lärmabschirmung für den Bereich Münzplatz / Norderstraße/ Schultzweg / Amsinckstraße / Spaldingstraße / Repsoldstraße eine notwendige Voraussetzung für eine Wohnbebauung mit Ausrichtung zum Blockinnenbereich. Die für Wohnnutzungen geeigneten Flächen sind im Bebauungsplan mit „(C)“ bezeichnet (vergleiche § 2 Nummer 5).

Entlang der Amsinckstraße, Spaldingstraße und Nordkanalbrücke werden Lärmwerte erreicht, die mit bis zu 77 dB(A) den Wert von 64 dB(A) tagsüber für Kerngebietsnutzungen überschreiten. Hier gilt – wie bereits für die Fläche Hühnerposten beschrieben –, dass

zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich sind. Wohnungen in diesem Bereich sind aus lärmtechnischer Sicht nicht möglich und werden ausgeschlossen.

Begründung der immissionsschutzbezogenen Festsetzung

Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind Wohnungen allgemein zulässig. Mindestens 5200 m² der Geschossfläche sind für Wohnungen vorzusehen. Die Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie schließende Glasfassadenelemente, Doppelfassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt werden (vergleiche § 2 Nummer 3).

Im Kerngebiet sind die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für Aufenthaltsräume, die nicht zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden können, muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vergleiche § 2 Nummer 10).

Im Bereich Amsinckstraße/Klostertor ergeben sich Beurteilungspegel tags von bis zu 76 dB(A). Der Richtwert der Richtlinien Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“ ist damit deutlich überschritten. Auch im Bereich Amsinck-, Spaldingstraße und Nordkanalbrücke lassen sich die Richtwerte der Richtlinien Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“ an den straßenzugewandten Gebäudeseiten nicht einhalten.

Um in Gebieten mit Kerngebietsnutzung gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, ergeben sich besondere Anforderungen an passive Lärmschutzmaßnahmen. Da es 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. Dies gilt auch für eventuelle Hotelnutzungen. Bei Einsatz schallgedämmter Lüftungen und Lärmschutzfenster kann eine solche Nutzung auch in lärmbelasteten Bereichen umgesetzt werden.

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 den zukünftigen Nutzern 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 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 gesundes Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan daher die Festsetzungen § 2 Nummer 3 und Nummer 10.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einer 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 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991 S. 281, 1993 S. 2121) maßgebend.

5.9 Energieversorgung

Für die Heizung und Warmwasserversorgung ist für die Neubebauung ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung zu errichten oder an ein bestehendes Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen (vergleiche § 2 Nummer 13).

Das energiepolitische Ziel der Stadt Hamburg ist es, den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung zu fördern. Eine derartige Versorgung ist sowohl aus Aspekten der Energieeinsparung, der CO₂-Reduzierung sowie zur Vermeidung von Schadstoffemissionen erforderlich und sinnvoll. Damit wird den Anforderungen nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung und den Zielsetzungen des Hamburgischen Klimaschutzes entsprochen. Das neue Quartier in seiner relativ kompakten und dichten Bebauung ist, auch unter wirtschaftlichen Aspekten, zur Umsetzung eines Nahwärmekonzepts mit Kraft-Wärmekopplung geeignet.

Die Festsetzung § 2 Nummer 13 engt die Wärmeversorgung nicht auf einen Energieversorger ein, da auch die Möglichkeit besteht, Wärmenetze aufzubauen, die durch ein oder mehrere kleine, dezentrale Blockheizkraftwerke gespeist werden können.

Die Neubebauung im Plangebiet kann vollständig an ein bestehendes oder neu zu errichtendes Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung angeschlossen werden.

5.10 Begrünungsmaßnahmen

Zur Sicherung der Begrünungsmaßnahmen auf dem Arno-Schmidt-Platz wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die einheitliche Gestaltung und damit einhergehende Begrünung des sternförmigen Platzes südlich des Hühnerpostens ist ebenfalls über einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundeigentümern sichergestellt. Geplant sind u.a. Baumpflanzungen, die einseitig gereiht jeweils einer Fassade zugeordnet werden.

Durch diese Regelung soll ein Mindeststandard an Grünqualitäten für die sternförmige Freifläche gesichert werden. Eine ausreichende Größe des Wurzelraums für die Bäume wird

ebenfalls vertraglich festgelegt. Die vertraglich geregelten Pflanzqualitäten der Bäume sollen bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung ein räumlich erfassbares und möglichst hohes Grünvolumen gewährleisten. Zudem treten bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auf.

Im Straßenverlauf des Schultzwegs sind im Zuge der Querschnittsverbreiterungen Straßenbaumanpflanzungen beabsichtigt.

Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen; hiervon ausgenommen sind Glasdächer (vergleiche § 2 Nummer 9).

Diese Festsetzung bezieht sich auf Gebäude und Gebäudeteile, die mit einer Höhe unter 28 m über NN geplant sind. Die positiven Wirkungen von Dachbegrünungen lassen sich bei den geplanten Gebäuden unter einer Höhe von 28 m über NN besonders gut mit den gestalterischen Zielen verbinden. Da der Gebäudekomplex östlich der Straße Schultzweg sehr unterschiedliche Gebäudehöhen umfasst, sind große Dachflächen von höherliegenden Geschossen einsehbar und bedürfen daher einer angemessenen Gestaltung. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Außerdem mindert die Begrünung den Aufheizeffekt von Dachflächen und verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern.

Für das mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 15 m über NN festgesetzte Gebäudeteil südlich des Hühnerpostengebäudes wird keine Dachbegrünung festgesetzt, da es sich bei diesem Bauteil, obwohl von höheren Gebäudeteilen einsehbar, lediglich um einen untergeordneten Gebäudekörper handelt, der wie in den Hauptbaukörper hineingeschoben wirken soll. Eine Dachbegrünung an dieser Stelle würde diese gewünschte Wirkung beeinträchtigen.

5.11 Denkmalschutz

In die Planzeichnung ist das unter der Denkmalliste-Nummer 1246 vom 24 Mai 2000 (Amtl. Anz. S. 1713) eingetragene Objekt nachrichtlich übernommen (vergleiche Ziffer 3.2.2): Hühnerposten 1, Münzstraße 1, 2 (Flurstück 1813).

Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

5.12 Oberirdische Bahnanlagen

Nördlich des Hühnerpostengebäudes, östlich der Münzstraße und westlich der Straße Klostertor befinden sich gewidmete Bahnflächen. Auch auf westlichen Randflächen der Straße Klostertor befinden sich Oberleitungsmasten und für die Bahnnutzung notwendige Spundwände. Die Flächen bzw. Anlagen werden weiterhin benötigt und sind entsprechend dem Bestand nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Auf der Fläche nördlich des Hühnerpostengebäudes wird die Widmung aufgrund vorhandener, für den Bahnverkehr unverzichtbarer Leitungstrassen aufrechterhalten. Oberhalb dieser Leitungen wurde eine Tiefgarage errichtet. Die Realisierung und die anschließende Nutzung lassen keine Störungen des Bahnbetriebs erwarten. Das Nutzungsrecht für die Tiefgarage ist auf 99 Jahre beschränkt.

Westlich des Plangebiets bestehen auf den vorhandenen Bahnflächen Planungen für die Errichtung einer Transrapid-Strecke Hamburg-Berlin. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Überlegungen, indem die Gebäude einen ausreichenden Abstand zu den Bahnflächen einhalten.

Im Zusammenhang mit den westlich des Plangebiets verlaufenden Bahnanlagen sind Schall- und Erschütterungseinwirkungen, elektromagnetische Felder sowie Streuströme auf die Gebäude und Nutzer des Plangebiets in Folge des Bahnverkehrs zu beachten. Lautsprecherdurchsagen im Bereich des Hauptbahnhofs wirken sich unter Umständen bis in das Plangebiet aus. Die von dem Bahnverkehr 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.

5.13 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden (Altlasten)

Wie in Ziffer 3.2.3 bereits aufgeführt, finden sich im Plangebiet fünf Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen.

Die Fläche mit dem Hinweis auf Bodenveränderungen (Teilflächen der Flurstücke 1450 und 1710) ist für die vorliegende Planung nicht relevant.

Mit aus dieser Auffüllung hervorgehenden umwelterheblichen Untergrundverunreinigungen ist nach derzeitiger Kenntnis nicht zu rechnen.

Ähnliches gilt für den Altlaststandort an der Norderstraße, ehemals Haus-Nr. 40, heute im Norden des Flurstücks Nummer 1824. Für die Produktion von Tierarzneimitteln an diesem Standort gibt es bisher keinen konkreten Hinweis. Aufgrund der Angaben im Fachinformationssystem Boden und der geringen Grundstücksgröße ist mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass es sich bei diesem Standort lediglich um eine Büroadresse gehandelt hat und somit keine für die Herstellung von Tierarzneimitteln nutzungsspezifischen Untergrundverunreinigungen zu erwarten sind.

Die Fläche zwischen Klostertor / Hühnerposten / Schultzweg und Amsinckstraße, in der sich die übrigen Hinweise aus dem Fachinformationssystem befinden, wurde großflächig untersucht. Hier fanden Grundwasseruntersuchungen sowie Bodenanalysen auf bodenmechanische Eigenschaften sowie kontaminationsspezifische chemische Parameter

statt (adsorbierbare organisch gebundene Halogene (AOX), leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), monoaromatische (BTEX) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie Schwermetalle und Arsen).

Zusammenfassend kann für die beschriebene Flächenabgrenzung festgehalten werden, dass der Untergrund u.a. im oberen Bereich mit Trümmerschutt aufgefüllt wurde und damit generell die Möglichkeit der Beimischung von speziell entsorgungspflichtigen Verunreinigungen besteht. Die Asphaltsschichten enthalten keinen Teer.

Die tiefer gelegenen Auffüllungen des Untergrunds enthalten Schadstoffe in unterschiedlichen Konzentrationen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kohlenwasserstoffverunreinigungen im Grundwasser und über die Fläche verteilte vereinzelt auftretende Schwermetall- (Blei und Kupfer), PAK-, Phenol-, BTEX- und Mineralölkohlenwasserstoffverunreinigungen des Untergrunds. Die Fläche wurde aus diesem Grund nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Untergrundverunreinigungen stehen der geplanten Ausweisung eines Kerngebiets nicht entgegen und werden im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen beseitigt.

Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen großflächig Bodenmaterial ausgehoben werden wird, sind in diesem Zusammenhang die abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Allgemein gilt für das Plangebiet, dass aufgrund der langjährigen gewerblichen und anderer Nutzungen auf den Flächen Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können und bei Auffälligkeiten im Rahmen von Baumaßnahmen die zuständige Gesundheits- und Umweltabteilung des Bezirks zu beteiligen ist.

5.14 Kampfmittelverdacht

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

5.15 Unverbindliche Vormerkungen

In den Bebauungsplan sind zwei Fußgängerbrücken über bestehende Bahngleisanlagen und eine „Platz/Plateaubildung“ nördlich der Altmannbrücke, ebenfalls auf Bahnflächen, als unverbindliche Vormerkung aufgenommen. Die Darstellungen entfalten keine rechtlichen Wirkungen.

Eine Realisierung dieser Planungen wäre wünschenswert, sie ist jedoch angesichts der technischen Schwierigkeiten und der damit verbundenen Kosten noch ungeklärt. Eine genauere Prüfung ist diesbezüglich noch vorzunehmen. Gleichwohl werden diese deshalb als Hinweis mittels unverbindlicher Vormerkungen in den Bebauungsplan transportiert.

6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird nicht erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt. Das gesamte Plangebiet ist auch bisher schon auf Grundlage der bestehenden Baurechte bebaubar. Es werden also nicht erst durch den Bebauungsplan Eingriffe aufgrund von Baumaßnahmen vorbereitet, die nicht bereits auf Grundlage bisher geltenden Baurechts zulässig waren. Es sind daher keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen bzw. Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich (§ 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB).

Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt. Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Vegetationsstrukturen sind durch die Planung nicht betroffen. Die Bedeutung dieses Bereichs für Naturhaushalt und Landschaft ist sehr gering.

Der vorhandene Baumbestand am Schultzweg und an der Münzstraße soll weitestgehend erhalten bleiben.

Bei Realisierung der Planausweisungen tritt keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung der Durchgrünungssituation ein. Der Bebauungsplan bereitet daher keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vor.

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 Grundeigentümern bzw. Investoren sind bereits städtebauliche Verträge und ein Vertrag über die Folgekosten abgeschlossen worden. In diesem sind ergänzende Regelungen zum Bebauungsplan, weitere Regelungen über Nutzung und Bebauung der Grundstücke, über die Gestaltung des sternförmigen Platzes, sowie Straßen- und Sielbaumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Hühnerposten, Klostertor und Schultzweg vereinbart worden. Des Weiteren werden die Gerechte vertraglich geregelt.

8 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Teilbebauungsplan 254 vom 18. August 1959 (HmbGVBl. S. 123), den Durchführungsplan D 83 C vom 9. Mai 1960 (HmbGVBl. S. 319), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 514), den Bebauungsplan Klostertor 3 (vom 25. Juni 1976 (HmbGVBl. S. 166), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 504), und den Bebauungsplan Klostertor 1 vom 13. Juni 1962 (HmbGVBl. S. 136), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494).

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 52.361 m² groß. Hiervon werden 14.598 m² (davon neu 4.961 m²) für Straßenverkehrsflächen und etwa 6.840 m² für Bahnanlagen benötigt.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben und als Straßenverkehrsflächen hergestellt werden.

Die Übernahme der Kosten für die Herrichtung der Straßenverkehrsfläche durch die Investoren wird über städtebauliche Verträge geregelt. Die Straßenverkehrsfläche wird der Freien und Hansestadt Hamburg unentgeltlich übergeben.