

Begründung

zum Bebauungsplan Neustadt 36

1. Grundlage und Verfahrensablauf

2. Sept. 1997

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 6/95 vom 27. September 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 2281) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. November 1995 und vom 14. Oktober 1996 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 2601, 1996 Seite 2697) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen auf der Grundlage von § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs hat stattgefunden.

2. Anlaß der Planung

Nach der vom Senat beschlossenen Verlagerung des Staatsarchivs soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Quartiers südlich der ABC-Straße schaffen.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs soll Büronutzung durch Ausweisung von Kerngebiet zwischen acht Geschossen an den Straßenrändern und elf Geschossen im Blockinnern ermöglicht werden. An der Fuhrentwiete im rückwärtigen Bereich werden Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses in einer turmartigen,

achtgeschossigen Ausweisung mit Staffelgeschoß zugelassen. Für die erhaltungswürdige Bebauung an den Straßen Hohe Bleichen / Ecke ABC-Straße wird ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt. Außerdem sind Passagen im Blockinnern vorgesehen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden sollen, dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt im Bereich des Plangebiets das „Milieu Verdichteter Stadtraum“ (Landschaftsprogramm) und den „Biotopentwicklungsraum geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (Artenschutzprogramm) dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Durchführungsplans D 267 vom 19. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 218). Dieser Plan weist für diesen Bereich überwiegend Geschäftsgebiet in zwei- bis sechsgeschossiger, geschlossener Bauweise aus. Auf dem Flurstück 2180 an der ABC-Straße ist eine "Fläche für besondere Zwecke (Verwaltung)" sowie Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

3.1.3.2 Bodenverunreinigungen

Auf dem Flurstück 803 (Hohe Bleichen 13) befand sich eine Fabrik für Gasglühlichtartikel, die 1890 gegründet wurde. Da die Flächen größtenteils versiegelt sind, sind keine Untersuchungen erforderlich. Werden aber im Rahmen von Bauarbeiten bodenuntypische Verfärbungen, Gerüche oder Beimengungen im Boden angetroffen, sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirks zu benachrichtigen.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Programmplanentwurf Hamburg Altstadt / Neustadt

Der Programmplan-Entwurf Hamburg Altstadt/Neustadt (Stand Oktober 1980) weist für das Bebauungsplangebiet Kerngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Verwaltung, Polizei) aus.

3.2.2 Wettbewerbsverfahren

Grundlage der Planausweisungen ist der 1. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs vom Januar 1995 mit dem Ziel der Realisierung eines hochwertigen Bürogebäudes mit einer Fußwegverbindung von der ABC-Straße in Richtung Heuberg / Große Bleichen.

3.3 Bestand

Das Plangebiet ist umschlossen von überwiegend siebengeschossiger Blockrandbebauung mit Büronutzung.

Ecke ABC-Straße/Fuhlentwiete (Flurstück 1719) steht ein siebengeschossiges, bis auf drei Vollgeschosse abgestaffeltes Gebäude eines Verlages. Westlich grenzt auf den Flurstücken 2179 und 2180 das sechsgeschossige Gebäude des Staatsarchivs mit Tiefgarage an. Daneben befindet sich der Neubau einer Bank mit sechs Vollgeschossen und Turmgeschoß (Flurstück 2078). Ecke ABC-Straße und entlang der Straße Hohe Bleichen ist erhaltungswürdige Altbausubstanz aus der Zeit der Jahrhundertwende

vorhanden, darunter die Polizeidirektion Mitte und eine Außenstelle „Innenstadt“ der Polizeirevierwache 14 (Flurstück 1580). An der Amelungstraße säumen sieben- bis achtgeschossige Bürogebäude den Blockrand.

An den Straßen Hohe Bleichen, ABC-Straße sowie im Eckbereich Amelungstraße/Hohe Bleichen sind im Erdgeschoß überwiegend Läden vorhanden.

Im westlichen Teil des Plangebiets, an der Fuhlentwiete, befinden sich Bürogebäude mit zwei Brückenübergängen zu dem Verlagsgebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Fuhlentwiete. Im Blockinnern sind zwei Tiefgaragen sowie eine eingeschossige Sheddachhalle vorhanden.

Auf dem Flurstück 802 stehen zwei Ahornbäume. Im Plangebiet sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen Fernwärmeleitungen vorhanden. Ein 110 KV-Kabel (GD2) sowie eine Netzstation der HEW sind auf dem Flurstück 2179 grundbuchrechtlich gesichert.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Kerngebiet

Die Festsetzungen im Kerngebiet orientieren sich weitgehend am Bestand. Grundlage für die Bebauung an der ABC-Straße ist das Ergebnis des 1995 durchgeführten Wettbewerbs. Die vorhandene Straßenrandbebauung an der ABC-Straße, Hohe Bleichen und Fuhlentwiete wird dem Bestand entsprechend mit fünf bis acht Vollgeschossen in geschlossener Bauweise teilweise mit Staffelgeschoß und einer maximalen Bautiefe von 15 m bis 18 m bzw. an der Amelungstraße von ca. 22 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 1,0 wird entsprechend den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), festgesetzt.

Auf den Flurstücken 2179 und 2180 an der ABC-Straße soll nach der Verlagerung das Staatsarchiv ein in seiner Architektur und Form markantes Büro- und Ladengebäude

entstehen, welches den Blockinnenbereich mit einbezieht. Grundlage für die Festsetzungen auf den genannten Grundstücken ist der preisgekrönte Entwurf des im Januar 1995 entschiedenen Ideenwettbewerbs. Prägend für diesen Entwurf ist die sich in den Blockinnenbereich erstreckende Bogenform. Auf diese Weise entstehen u. a. vorge-setzte, verglaste Wintergärten. Das halbkreisförmige Gebäudeprofil gewährleistet, daß die Nachbargebäude nur gering verschattet werden. Die straßen- und platzbildende Flucht des angrenzenden Bankgebäudes wird von einer leichten Innenkurve geprägt. Dieses städtebauliche Thema wird bei dem neuen Bürogebäude mit einem Fassadenschwung im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ab dem zweiten Vollgeschoß fortgeführt. Die Auskragung stellt ein architektonisches Gegengewicht zu der nach innen gewölbten Fassade des Nachbargebäudes dar und wurde mit einer lichten Höhe von mindestens 4,2 m festgesetzt, um die Nutzung des öffentlichen Straßenraums nicht zu beeinträchtigen. Aus der besonderen Form des halbkreisförmigen Gebäudes ergibt sich die Festsetzung von elf Vollgeschossen bzw. acht Vollgeschossen in den Gebäudeteilen parallel zur ABC-Straße, die mit einer traufhohen Halle mit Glasdach einen unbebauten Innenhof bilden. Zur Sicherung der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wird im Bebauungsplan die Schnittzeichnung als bindend sowie die Gebäudehöhe als Höchstmaß mit 52 m über Normalnull (NN) festgesetzt. An seiner Ost- und Südseite wird das Gebäude von einer eingeschossigen Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17 m über NN umfaßt. Hiermit sollen neue attraktive Ladenzonen in Form einer Passage geschaffen werden. Von der ABC-Straße, parallelverlaufend zum elfgeschossigen Nord-Süd-Flügel des Büroneubaus sowie von der Fuhlentwiete, parallelverlaufend zur Amelungstraße, auf dem Flurstück 868, wird jeweils eine 3 m breite Durchfahrt mit einer lichten Höhe von 4,2 m beziehungsweise 3 m als Mindestmaß festgesetzt, um die Anfahrbarkeit des Blockinnenbereichs zu sichern und die gewünschte Fußgängerverbindung Richtung Heuberg in ihren Anschlußpunkten zu fixieren. Die Durchfahrt an der Fuhlentwiete 10 ermöglicht der Feuerwehr, den Blockinnenbereich anzufahren. Nach der öffentlichen Auslegung ist die Feuerwehrezufahrt an der Fuhlentwiete durch die im rückwärtigen Bereich ausgewiesene eingeschossige Bebauung hindurch bis in den freien Innenhof verlängert worden; die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung, mit der ein Versehen richtiggestellt wurde, nicht berührt.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde außerdem für die Flurstücke 2179 und 2180 an der ABC-Straße auf die Festsetzung einer Geschoßfläche verzichtet und die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe durch die Ausweisung einer Gebäudehöhe als Höchstmaß ersetzt, um bei der Umsetzung der Planung eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen. Durch diese geringfügigen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Aufgrund der geringen vorhandenen Freiflächen in diesem Stadtbereich wird für das Plangebiet festgesetzt, daß Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 7).

Auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche des Kerngebiets ist ein Vollgeschoß und oberhalb dessen nur eine traufhohe Halle mit Glasdach zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). In Anlehnung an das Wettbewerbsergebnis wird damit im Eckbereich ABC-Straße / Fuhlentwiete auch auf dem Flurstück 1719 im rückwärtigen Bereich der Bau eines eingeschossigen Gebäudes und einer oberhalb dessen festgesetzten traufhohen Halle mit Glasdach bei einer festgesetzten Traufhöhe (Höhe der Außenwände eines Gebäudes, zwischen der Geländeoberfläche und der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut) von 40 m über NN ermöglicht. Durch diese architektonische Ausgestaltung wird der Eindruck eines Innenhofs geschaffen. Das Glasdach unterstreicht zum einen die Transparenz des Gebäudes, zum andern wird auch eine Belichtung der zum Blockinnenbereich orientierten Räume der angrenzenden Bebauung gewährleistet. Auf dem Flurstück 1666 an der Fuhlentwiete wird im Innenhof ein achtgeschossiger Baukörper mit einer quadratischen Grundfläche von 20 m Kantenlänge und einem Staffelgeschoß sowie die angrenzende eingeschossige Hofüberbauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17 m über NN festgesetzt. Mit der eingeschossigen Bebauung soll die Möglichkeit geschaffen werden, Laden- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoß in Verbindung mit der Straßenrandbebauung zu betreiben.

Aufgrund der ruhigen, dem Innenhof zugeordneten Lage des Gebäudes bietet sich die Möglichkeit, hier Wohnungen vorzusehen. Deshalb sind Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig. Nach der öffentlichen Auslegung ist in der Planzeichnung ein Höhenpunkt von 7,7 m über NN auf der Straßenverkehrsfläche der ABC-Straße in Höhe des Einmündungsbereichs der Straße Hohe Bleichen festgelegt worden,

der als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen maßgeblich ist; diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Zur Sicherung des halbkreisförmigen Gebäudes, welches die Verbindung zwischen Blockrand und Innenhof bildet und zugleich die städtebauliche Dominante des Blocks darstellt, werden Baulinien festgesetzt. Dies gilt auch für die Fassaden an der ABC-Straße. Die Innenstadt ist geprägt durch eine dichte und hohe Bebauung. Dieser Charakter in Verbindung mit dem hier prägendem Element der Blockrandbebauung soll auch im Plangebiet erhalten bleiben. Es sind daher an der Straße Hohe Bleichen und an der Amelungstraße für die bestehende Bebauung Baulinien festgesetzt. Die nach § 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 261, 264), erforderlichen Abstandsflächen werden sowohl in Bereichen mit Baulinienfestsetzung als auch in Bereichen mit Baugrenzausweisung unterschritten (z.B. im Bereich des achtgeschossigen Einzelgebäudes auf dem Flurstück 1666). Bei den getroffenen Festsetzungen handelt es sich somit um zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung, denen der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen zukommt und deren städtebauliche Notwendigkeit sich aus den Zielvorgaben des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts ergibt.

4.2 Erhaltungsbereich

Ein wesentliches Element des Plangebiets bildet die historische Bebauung an der Straße Hohe Bleichen sowie im Eckbereich zur ABC-Straße. Für diese Bebauung wird ein städtebaulicher Erhaltungsbereich gemäß § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt. Einbezogen in den Erhaltungsbereich wird auch das qualitätsvolle, moderne, die Bezüge zur historischen Bebauung aufnehmende, 1989 erbaute neue Bankgebäude in der ABC-Straße 13.

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der

Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Der Name "Hohe Bleichen" deutet auf die ursprüngliche Nutzung der bis ins 13. Jahrhundert noch überfluteten Alsterwiesen zum Bleichen der Wäsche hin. Infolge der Wallbefestigung von 1615 - 1625 setzte in der "Neustadt" die erste Besiedelung ein. In der Neustadt gingen ein Großteil der klassischen Bürgerhäuser des 17. und 18. Jahrhunderts bei dem Großen Brand von 1842 verloren, weitere wurden im zweiten Weltkrieg und in der Wiederaufbauphase zerstört.

Das geschützte Gebäudeensemble im Bebauungsplangebiet kennzeichnet die städtebauliche Umbruchphase, die im Zuge der Aufhebung der Torsperre 1860/61 den bürgerlichen Schichten erstmals das Wohnen außerhalb des Wallringes in den Stadterweiterungsgebieten ermöglichte. Handel und Warenumschlag blieben nach wie vor auf die alte Innenstadt beschränkt. Ihre Ausdehnung wurde aufgrund der verlagerten z. T. auch verdrängten Wohnfunktion möglich. Zugleich wurde die Bebauung verdichtet. An die Stelle von Einzelhäusern traten Etagen- und Kontorhäuser.

Das Gebäude Hohe Bleichen 15, auf dem Flurstück 802, ist 1859 noch als bürgerliches Wohnhaus erbaut worden, es dokumentiert die Situation vor Aufhebung der Torsperre. Derartige bürgerliche Wohnhäuser waren dann nach 1842 für den in wesentlichen Teilen wieder aufgebauten Stadtteil typisch. Die in der klassischen Tradition stehende Gestaltung und Gliederung der Fassade ist noch gut ablesbar. Die umgebenden Gebäude Hohe Bleichen 17, 19 und 21 (Flurstücke 1579 und 1580) stammen aus den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts und sind als Kontorhäuser errichtet. Die Gebäude Hohe Bleichen 19 und 21, erbaut 1898 bzw. 1896, weisen späthistorische Elemente auf. Das

Bankgebäude Hohe Bleichen 17 entstand 1896/97. Auffallend ist die ungewöhnliche Anordnung des Oberlichtes an der Vorderfront des Gebäudes, die angesichts des engen Straßenraumes die ungünstigen Lichtverhältnisse für das Innere optimiert. Das im Jahr 1890 errichtete Kaufmannshaus im Eckbereich Hohe Bleichen 25 / ABC-Straße 10 und 11 (Flurstück 1336) wurde 1989 restauriert. Die angrenzenden Gebäude Hohe Bleichen 23 bzw. ABC-Straße 12 wurden ebenfalls Ende des 19. Jahrhunderts als Kontorhäuser errichtet.

4.3 Ausschluß von Spielhallen

Insbesondere der östliche Bereich des Plangebiets ist Teil des innerstädtischen Laden- und Geschäftsgebiets. Die vorhandenen Läden stellen eine Vielfalt an kleineren Einzelhandels- und Fachgeschäften dar. Mit den Neuplanungen, besonders im Blockinnenbereich, werden Erweiterungsflächen für diese attraktiven innerstädtischen Nutzungen geschaffen.

Spielhallen sind zur Zeit zwar weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, jedoch müssen hier aufgrund der beschriebenen Gebietsstruktur bereits jetzt alle planerischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um einer den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Entwicklung rechtzeitig vorzubeugen. Deshalb sind im Plangebiet 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).

Diese Regelung ist notwendig, weil eine Verdrängung bestehender Geschäfts- und Büronutzungen durch die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, z.B. Sex-(Video)Kinos, Live-Darstellungen, zu einem Verlust an Attraktivität sowie zu einer nachteiligen Strukturveränderung dieses innerstädtischen Quartiers führen würde. Neben den beschriebenen negativen Auswirkungen auf die bestehende und zukünftig gewollte Nutzungsstruktur des Gebiets stellen insbesondere Spielhallen auch einen Störfaktor im Erscheinungsbild der genannten Bereiche dar. Die Nutzung von Spielhallen hat für Passanten keinen

Verweilcharakter und führt daher zu einem nicht vertretbaren Attraktivitätsverlust dieses hochwertigen Geschäfts- und Bürostandortes.

Die Folgen wären Umorientierung und Abwanderung der hier städtebaulich erwünschten Nutzungen in andere Zentren, verbunden mit einer "Verödung" des für Hamburg wirtschaftlich bedeutsamen Gebiets. Hinzu kommt, daß durch den Betrieb von Spielhallen sich in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen läßt als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäfts. Auch sind die Betreiber von Spielhallen wegen der hohen Gewinnmarge in der Lage, einen höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer; hierin zeichnet sich die Gefahr eines Verdrängungsprozesses verschiedener Büro- und Geschäftsnutzungen ab. Da durch den Bebauungsplan auch die Einrichtung von Passagen ermöglicht wird, um den Bereich fußgängerfreundlicher und attraktiver zu gestalten, sollen die in § 2 Nummer 2 genannten Nutzungen in diesem Bereich ausgeschlossen werden, da sie den städtebaulichen Zielen entgegenwirken.

4.4 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen ausreichend erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

4.5 Baumschutz/Begrünungsmaßnahmen

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Für den am westlichen Ende des Flurstücks 802 vorhandenen Ahornbaum ist im Bebauungsplan eine Vorschrift zur Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Der Ahornbaum befindet sich im Bereich des nicht überbaubaren Innenhofs und stellt damit ein wichtiges Element der zukünftigen Begrünung dar. Außerdem wird in § 2 Nummer 6 festgesetzt, daß für den nach der Planzeichnung zu erhaltenden Baum bei Abgang eine Ersatzpflanzung mit einem entsprechenden, einheimischen standortgerechten Baum vorzunehmen ist. Mit dieser Vorschrift wird sichergestellt, daß bei Abgang des zu er-

haltenden Baumes eine Ersatzpflanzung vorgenommen wird, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes entspricht.

Aufgrund der bereits vorhandenen hohen baulichen Dichte und der möglichen zusätzlichen Bebauungen im Blockinnenbereich ist von einer weitgehenden Versiegelung der Flächen auszugehen. Es ist daher erforderlich, Maßnahmen vorzusehen, die diesem hohen Grad der Versiegelung entgegenwirken. In § 2 ist dementsprechend bestimmt,

- daß die Dachflächen der eingeschossigen Gebäude zu begrünen sind, soweit nicht begehbare Terrassen oder notwendige Oberlichter vorgesehen sind (vgl. § 2 Nummer 3);
- Tiefgaragen sind mit einer mindestens 1 m starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 5). Damit soll insbesondere ein möglichst großer Anteil an durchgrünten Freiflächen auf den engen Grundstücken geschaffen werden. Durch diese Maßnahmen wird auch eine Verbesserung der Luftverhältnisse (Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Temperaturregelung, Schadstoffabsorbtion und Staubbildung) erreicht. Eine 1 m starke Tiefgaragenüberdeckung ist erforderlich, um in dem weitgehend versiegelten Plangebiet auch Gehölze und Sträucher anzupflanzen, die zu einer stärkeren Durchgrünung des Gebiets führen und somit über eine Standardbegrünung hinaus ein weiter gefächertes Spektrum an Begrünungsmaßnahmen ermöglichen. Bei einer geringeren Schichtstärke würde dieses Ziel nicht erreicht.

Durch die beabsichtigte Begrünung des nicht überbauten Innenhofbereichs auf den Flurstücken 1666, 802 und 803 und die Begrünung von Tiefgaragendächern werden Aufenthaltsbereiche für Besucher und Beschäftigte dieses Quartiers geschaffen.

4.6 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 3 eine Festsetzung nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 11. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verord-

nungsblatt Seiten 205, 213). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 5 und 6 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die bauliche Entwicklung dieses innerstädtischen Quartiers hat zu einer vollständigen Versiegelung der Flächen im Plangebiet geführt. Die Bebauung wurde bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen; zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Durchführungsplan D 267 vom 19. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 218) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 20.700 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen ca. 4.300 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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