

## Begründung

zum Bebauungsplan Neustadt 39  
vom 21. Dezember 1999

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 6/98 vom 30. Dezember 1998 (Amtlicher Anzeiger 1999 Seite 57) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Oktober 1998 und vom 18. März 1999 (Amtlicher Anzeiger 1998 Seite 3009, 1999 Seite 790) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. 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 3 des Baugesetzbuchs ist erfolgt.

### 2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll am Alsterfleet Kerngebiet und zur Unterstützung des Wohnstandorts in der südlichen Neustadt allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich ermöglicht werden. Entlang des Fleetufers wird für den Alsterwanderweg ein Gehrecht unter Arkaden und im Südteil eine Parkanlage ausgewiesen. Für die Feuerwache an der Admiralitätstraße ist eine Gemeinbedarfsausweisung vorgesehen; die übrigen im Plangebiet vorhandenen Kerngebietsnutzungen werden dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, sowie die Wasserflächen des Herrengrabenfleets und des Alsterfleets dar. Die Ludwig-Erhard-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsschutzprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

###### **a) Landschaftsprogramm**

- Milieus „Verdichteter Stadtraum“ und „Gewässerlandschaft“ sowie
- Milieuübergreifende Funktionen:  
„Grüne Wegeverbindung“ am Westufer des Alsterfleets und  
„Entwicklungsbereich Naturhaushalt“

###### **b) Artenschutzprogramm**

- „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ sowie  
„übrige Fließgewässer“ und Kanal

##### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

###### **Bestehender Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Neustadt 19/Hamburg-Altstadt 14 vom 5. März 1971 stellt für das Plangebiet zwei-, vier- und neugeschossiges Kerngebiet mit Arkaden und Gehrechten für den Alsterwanderweg und im südlichen Bereich am Alsterfleet eine Parkanlage dar.

## **3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Realisierungswettbewerb**

Für die Flächen zwischen Admiralitätstraße und Alsterfleet ist 1997 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt worden; der Entwurf des ersten Preisträgers ist - nach Überarbeitung einzelner Punkte - Grundlage des Bebauungsplans.

### **3.2.2 Altlasten/Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen, für die der Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht (siehe Ziff. 4.7)

### **3.2.3 Lärmtechnische Untersuchung**

Für das Plangebiet wurde 1999 eine Lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

## **3.3 Angaben zum Bestand**

Zwischen Herrengrabenfleet und Admiralitätstraße befinden sich in fünf- bis sechsgeschossigen Gebäuden Büronutzungen, am Schaartor (Flurstück 1217) ist die Feuerwache in einem dreigeschossigen historischen Gebäude untergebracht, die unbebauten Flächen werden als Parkplätze genutzt. Die Flächen zwischen der Admiralitätstraße und dem Alsterfleet sind unbebaut; die ca. 5 m breite Böschung weitet sich im südlichen Teil zu einer kleinen Grünfläche aus. Beide Flächen sind mit Rasen bewachsen und weisen zahlreiche Großgehölze, wie Weiden, Feldahorn, Mehlbeere, Robinien und großkronige Platanen, auf. Von diesen Gehölzen sind auf dem überbaubaren Abschnitt sieben Weiden und Robinien vorhanden. Am Ufer verläuft der Alsterwanderweg.

Im Süden des Plangebiets verläuft im Bereich des Alsterfleets und der Grünfläche eine unterirdische Abwasserleitung. Auf dem Flurstück 1630 ist eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW) vorhanden, und in der Admiralitätstraße befinden sich Fernwärmeleitungen der HEW für die Versorgung des Gebiets.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Kerngebiet**

Die Fleete der Hamburger Innenstadt waren seit Jahrhunderten durch eine geschlossene Randbebauung räumlich gefaßt. Die durch Kriegseinwirkung und Nachkriegsplanungen entstandenen Baulücken sind bis auf die Flächen zwischen Admiralitätstraße und Alsterfleet inzwischen weitgehend wieder geschlossen worden; die Böschung an der Admiralitätstraße und die südlich angrenzenden Flächen wurden begrünt. Städtebauliche Zielsetzung ist, auch diesen Bereich des Alsterfleets mit einer Fleetrandbebauung entsprechend den historischen Vorgaben wieder räumlich zu fassen; ein Teil der vorhandenen Grünfläche muß dabei aufgegeben werden.

Die mit dem Bebauungsplan Neustadt 19/Hamburg-Altstadt 14 mögliche zweigeschossige Bebauung am Alsterfleet und die neugeschossige Bebauung im Eckbereich Admiralitätstraße/Ludwig-Erhard-Straße mit einer Überbauung der Admiralitätstraße kann insbesondere für den neugeschossigen Büroteil an der Ludwig-Erhard-Straße nicht mehr realisiert werden, da bei der Neubebauung des Eckgrundstücks (Flurstück 1644) die hier planungsrechtlich vorgesehene Überbauung der Straßenflächen nicht durchgeführt wurde. Ziel der nunmehr geplanten Bebauung ist, das Fleet an seinem westlichen Rand einzufassen und auch das Element der Arkadenausbildung an der Wasserkante zur Aufnahme des Alsterwanderweges fortzusetzen. Hierzu wurde 1997 ein Wettbewerb durchgeführt, der Entwurf des ersten Preisträgers liegt den Planausweisungen zugrunde.

Der Gesamtbereich entlang der Ludwig-Erhard-Straße ist von Kerngebietsnutzungen geprägt, die sich auch im Plangebiet auf der Westseite der Admiralitätstraße etabliert haben. Ergänzend hierzu werden zwischen Admiralitätstraße und Alsterfleet für die Flurstücke 1465, 1466, 1468 (Teilfläche) und 1476 zusätzliche Kerngebietsflächen im unmittelbaren Einzugsbereich der Hauptverkehrsstraße festgesetzt.

Auf den Flächen westlich der Admiralitätstraße am Herrengrabenfleet wird dem Bestand und der Nutzung entsprechend Kerngebiet mit einer bebaubaren Fläche für fünf- und sechsgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. An der Admiralitätstraße orientiert sich die Baugrenze an den Vor- und Rücksprüngen der vorhandenen Gebäude. Auf dem Flurstück 1270 wurde die südliche Grenze des vorhandenen Gebäudes Admiralitätstraße 55 aufgenommen, um so einerseits eine Blickbeziehung zum Herrengrabenfleet, andererseits eine für Nebenanlagen nutzbare Freifläche (Flurstück 1269) zu ermöglichen. Im Rahmen der bebaubaren Fläche sind geringfügige Erweiterungen auf den noch unbe-

bauten Grundstücksflächen möglich. Bis auf das Gebäude nördlich Pulverturmsbrücke (Flurstück 1644), das ein Steildach aufweist, ist jeweils ein Staffelgeschoß zulässig.

Die Eckbereiche an der Ludwig-Erhard-Straße (Flurstücke 1644, 1465 und 1476) sind durch fünf- und sechsgeschossige Gebäude bzw. besonders hervorgehobene Kopfgebäude geprägt. Zur städtebaulichen Ergänzung dieser Eckbereiche wird auf den Flächen zwischen der Admiralitätstraße und dem Alsterfleet an der Ludwig-Erhard-Straße Kerngebiet in offener Bauweise mit einem sechsgeschossigen bis zu 20 m tiefen Baukörper und südlich anschließend ein sechsgeschossiger 14,5 m tiefer Baukörper festgesetzt. Hierdurch wird der städtebaulichen Zielsetzung einer Fleetrandbebauung entsprochen. Durch Festsetzung einzelner Baukörper und die Ausweisung eines Luftgeschosses in der Erdgeschoßzone werden für den Baukörper an der Admiralitätsstraße Blickbeziehungen auf den Alsterwanderweg und das Alsterfleet selbst ermöglicht.

Zur Aufnahme des Alsterwanderwegs werden in den Gebäuden Arkaden sowie Auskragungen über dem Alsterfleet ausgewiesen. Für die Gebäude sind im Bereich der Auskragungen Baulinien festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Baukörperausweisungen bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen, deren städtebauliche Notwendigkeit aus den oben genannten Zielsetzungen hervorgeht, ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Aufgrund der Unterschreitung der Abstandsflächen durch die Neubauten ergeben sich für die Westseite der Admiralitätstraße keine unzumutbaren Verschattungsprobleme, wie von Einwendern befürchtet. Aufgrund der nach Osten geneigten Lage der Admiralitätstraße erhält die an der Westseite vorhandene Bebauung vorwiegend Morgensonne. Lediglich in Wintermonaten mit absolutem Sonnentiefstand kann sich eine stärkere Verschattung durch die Neubebauung ergeben. Einschließlich der Unterschreitung der Abstandsflächen ist dies eine in innerstädtischen Kerngebieten durchaus übliche Situation.

Für die Eckbebauung an der Ludwig-Erhard-Straße (Flurstück 1476) wird eine der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), entsprechende Grundflächenzahl

von 1,0 festgesetzt. Aus den oben geschilderten städtebaulichen Gründen soll die südlich anschließende Fläche nicht vollständig überbaut werden, es wird daher eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt.

#### 4.2 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die südliche Neustadt als Wohnstandort zu erhalten und zu stärken sowie die attraktive Lage an einem innerstädtischen Fleet unter Inanspruchnahme eines Teils der vorhandenen Grünfläche für hochwertigen Wohnraum zu nutzen, wurde in den Vorgaben zum Realisierungswettbewerb gefordert, auf der schmalen Fläche zwischen der Admiralitätsstraße und dem Alsterfleet die Planung von Wohnnutzungen in Punkthäusern vorzusehen. Die überarbeitete Fassung des ersten Preises liegt auch den Festsetzungen für die Wohnbebauung zugrunde; dementsprechend wird hierfür allgemeines sechsgeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Die 14,5 m tiefen Gebäude mit ihren Auskragungen über die Wasserflächen des Fleets entsprechen dem nördlich anschließenden Gebäude und bilden so eine gestalterische Einheit.

Es ist städtebauliche Absicht, den historischen Straßenraum und die Fleetrandbebauung wiederherzustellen. Dabei soll die Bebauung einerseits Durchblicke auf das Fleet zulassen, andererseits aber doch dem Charakter einer kontinuierlichen Fleetrandbebauung entsprechen. Um beiden Aspekten gerecht zu werden, wird eine offene Bebauung festgesetzt und die Erdgeschoßzone als Luftgeschoß ausgewiesen. Die seitlichen Abstände der Punkthäuser liegen unter den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen. Es werden daher mit dem Bebauungsplan Baukörper ausgewiesen bzw. baukörperähnliche Festsetzungen getroffen, die als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung anzusehen sind. Aus diesen zwingenden Festsetzungen, deren städtebauliche Notwendigkeit aus den genannten Zielsetzungen hervorgeht, ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Zur Aufnahme des Alsterwanderwegs werden in den Gebäuden Arkaden sowie Auskragungen über das Alsterfleet ausgewiesen. Für die Gebäude sind im Bereich der Auskragungen Baulinien festgesetzt. Bedingt durch das schmale Grundstück ergibt sich für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,9. Diese Festsetzung liegt über den in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen der baulichen Nutzung. Die Überschreitung ist erforderlich, da nur so der städtebaulichen Absicht, die Fleetränder möglichst geschlossen baulich einzufassen, Rechnung getragen werden kann.

Durch die vorgesehene Dachbegrünung, die Begrünung zwischen den einzelnen Gebäuden sowie die Freiflächen des Fleets ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die verkehrlichen Belange werden berücksichtigt; die erforderlichen Stellplätze werden z. T. im Erdgeschoß der Wohnbebauung, welches als Luftgeschoß ausgebildet ist, bzw. in der Tiefgarage des Bürokomplexes hergestellt. Außerdem befindet sich ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Nahverkehrsmitteln (U- und S-Bahn sowie Buslinien) in unmittelbarer Nähe dieses innerstädtischen Quartiers. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### 4.3 Arkaden, Auskragungen und Luftgeschoß

Die Bebauung an der Westseite des Alsterfleets, nördlich der Ludwig-Erhard-Straße (außerhalb des Plangebiets) weist Auskragungen und teilweise Arkaden aus. Dieses historische Stilelement soll bei der Bebauung der Flächen zwischen Admiralitätstraße und Alsterfleet fortgeführt werden, zumal der Alsterwanderweg hier verläuft. Die Planungen sehen daher in den einzelnen Gebäuden 5 m tiefe Arkaden mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m am Alsterfleet und Auskragungen von jeweils maximal 3,4 m Tiefe bei der Neubebauung am Alsterfleet vor. Das Eckgebäude an der Ludwig-Erhard-Straße nimmt die nördlich der Slamatenbrücke vorhandene Bauflucht auf, dadurch ergibt sich nur in einem kleinen Bereich eine Auskragung über die Wasserflächen des Alsterfleets, die auch nur maximal 3,4 m betragen darf. Durch das Luftgeschoß im Erdgeschoß und den tiefer liegenden Alsterwanderweg ergibt sich für die Auskragungen eine lichte Höhe von mindestens 7 m über Normal Null (NN). Im Bereich der Auskragungen sind Baulinien festgesetzt. Um den Spielraum im Bereich der Fassadengestaltung und die spezielle Bauweise mit einzelnen Segmenten nicht zu sehr einzuengen, sollen Über- bzw. Unterschreitungen der Baulinien und Baugrenzen durch einzelne Bauteile zugelassen werden. In § 2 Nummer 3 ist daher festgesetzt, daß Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen, mit Ausnahme der zur Admiralitätstraße gerichteten Gebäudeseite, durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von 2,5 m zugelassen werden können. Eine Unterschreitung der Baulinien für Treppenhäuser, Aufzugsschächte und Balkone bis zu einer Tiefe von 5,5 m und einer Breite von 3 m ist zulässig. Aufgrund von Anregungen können nunmehr nicht nur Baulinien, sondern auch Baugrenzen überschritten werden. Außerdem wurde das Maß der Überschreitung von Baulinien und -grenzen nach der öffentlichen Auslegung von 1 m auf 2,5 m erhöht und eine Unterschreitung der Baulinien von bisher 2,5 m bis zur Tiefe von 5,5 m zugelassen; damit konnte die - städtebaulich beabsichtigte - Umsetzung des Projekts entsprechend dem Wettbewerbsergebnis gewährleistet werden. Diese geringfügigen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine Überschreitung der Baugrenze an der

Admiralitätstraße, wie von Einwendern gewünscht, ist jedoch nicht zugelassen worden, weil die Abstände zur gegenüberliegenden Bebauung gering sind und die Auskragungen über öffentlichem Grund liegen würden.

Auf der mit einem „(A)“ bezeichneten Fläche ist das Erdgeschoß als Luftgeschoß auszubilden, um so Durchblicke auf den Alsterwanderweg und das Fleet zu ermöglichen. Wegen verschiedener Nutzungen im Erdgeschoß, wie Treppenhäuser, Aufzugsschächte und dergl., gilt das erdgeschossige Luftgeschoß als Vollgeschoß. Im § 2 Nummer 2 wird deshalb festgesetzt, daß auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen das Luftgeschoß als Vollgeschoß mitgezählt wird.

#### 4.4 **Gemeinbedarfsfläche**

Für die vorhandene Feuerwache an der Admiralitätstraße/Schaartor (Flurstück 1217) wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwache“ festgesetzt; das Gebäude wird bestandsgemäß dreigeschossig ausgewiesen. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt; hiermit wird für das Grundstück eine der umgebenden Bebauungsdichte entsprechende Festsetzung getroffen.

#### 4.5 **Lärmschutz**

Im Rahmen einer 1999 erstellten lärmtechnischen Untersuchung wurde ermittelt, daß durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Ludwig-Erhard-Straße Lärmschutzmaßnahmen für die Bauflächen im Plangebiet erforderlich werden.

Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welchem Umfang für die hiervon betroffenen Bauflächen lärmindernde Maßnahmen ergriffen werden können. Danach lassen weder die örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung in der Straßenführung zu, noch können aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen und -wänden) aus räumlichen und städtebaulichen Gründen vorgenommen werden. Insofern bleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden getroffen werden müssen. Dazu ist in § 2 Nummer 1 festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume, in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung

entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

#### 4.6 Straßenverkehrsflächen / Gehrecht

Im Plangebiet befinden sich zwei Brücken über das Herrengabenfleet, und zwar die Pulverturmsbrücke im nördlichen Plangebiet sowie im Straßenverlauf Schaartor die Schaarsteinwegsbrücke.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Die Straßen werden ihrem Bestand entsprechend ausgewiesen; das an der Straße Schaartor gelegene Flurstück 1478 wurde in die Straßenfläche einbezogen, um den Einmündungsbereich an dieser Stelle aufzuweiten. Aufgrund von Anregungen zur Verkehrsabwicklung in der Admiralitätstraße, die während der öffentlichen Auslegung geäußert wurden, sind Untersuchungen durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, daß die Breite der Admiralitätstraße ausreicht, um den fließenden Verkehr an einem haltenden Personenkraftwagen vorbeizuführen. Befürchtete Beeinträchtigungen von Tiefgaragenzufahrten werden ebenfalls nicht gesehen.

Das festgesetzte 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 (vgl. § 2 Nummer 4). Hiermit soll der am Westufer des Alsterfleets verlaufende Alsterwanderweg gesichert werden. Es wird daher im Bereich der unbebauten, privaten Flächen am Alsterfleetufer ein 5 m breites Gehrecht und im Bereich der Bebauung 5 m breite Arkaden mit Gehrecht und einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt.

#### 4.7 Altlastverdächtige Flächen

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen (Flurstück 1644 und Teile des Flurstücks 1464), für die der Verdacht auf Bodenverunreinigung aktenkundig ist.

Bei der Altlastverdachtsfläche auf dem Flurstück 1464 an der Admiralitätstraße (ehemals Admiralitätstraße 37) handelt es sich um eine Fläche, auf der im vorigen Jahrhundert vermutlich Mineralöl gelagert wurde. Im Rahmen von Umgestaltungsmaßnahmen und dem Ausbau des Alsterfleets nach 1949 wurde hier bereits Bodenmaterial ausgekoffert. Bei im Dezember 1998 durchgeführten

Untergründerkundungen hat sich der Verdacht auf Mineralölverunreinigungen nicht erhärtet. Es wurden jedoch für die geplante Ausweisung nicht relevante Auffüllungen aus Bau- und Trümmerschutt festgestellt. Die Befunde stehen der vorgesehenen allgemeinen Wohngebietsausweisung nicht entgegen.

Auf der zweiten Altlastverdachtsfläche - Admiralitätstraße 60-61 - (Flurstück 1644) befand sich bis 1940 eine Lederfabrik. Das Grundstück wurde 1985 mit einem Bürogebäude und einer zweigeschossigen Tiefgarage bebaut. Dabei wurde die Altlastfläche nahezu vollständig überbaut, so daß davon ausgegangen werden kann, daß mögliche Bodenverunreinigungen entfernt wurden. Der Altlastverdacht steht der vorgesehenen Kerngebietsausweisung nicht entgegen.

Allgemein gilt, daß im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende belastete Bodenmaterialien nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen sind. Weiterhin ist sicherzustellen, daß oberflächennah nach Abschluß der Bauarbeiten im Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf unversiegelten Frei- und Spielflächen unbelastetes Bodenmaterial ansteht.

#### **4.8 Wasserflächen**

Das Herrengrabenfleet und das Alsterfleet sind ihrem Bestand entsprechend als Wasserflächen nachrichtlich übernommen worden.

#### **4.9 Niederschlagswasser**

Durch die im Plangebiet weiter zunehmende Versiegelung der Freiflächen erhöhen sich auch die Niederschlagswassermengen, die von dem innerstädtischen Mischwassersielnetz aufzunehmen und abzuleiten wären. Zur Entlastung dieser Anlagen ist vorgesehen, daß bei Neubebauungen das Wasser der Dachflächen direkt in die Fleete eingeleitet wird.

#### **4.10 Parkanlage**

Die im Süden des Plangebiets vorhandene Grünfläche wird mit Ausnahme einer ca. 420 m<sup>2</sup> großen Böschungfläche, auf der Wohnungsbau vorgesehen ist, als Parkanlage festgesetzt. Insbesondere der Baumbestand (sechs großkronige Platanen) ist hier landschaftsprägend.

#### 4.11 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Für die im Plangebiet vorhandenen 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).

Die neu festgesetzte Bebauung zwischen Admiralitätstraße und Alsterfleet entspricht zwar dem Charakter dieses verdichteten innerstädtischen Bereichs, zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen sollen jedoch Vegetationsflächen hergerichtet und mit je einem großkronigen Einzelbaum bepflanzt werden, um so ansatzweise der Darstellung des Landschaftsschutzprogramms „Grüne Wegeverbindung“ für diesen Bereich zu entsprechen. In § 2 Nummer 5 wird festgesetzt, daß für die festgesetzten Anpflanzungen großkronige Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden sind. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Die Vegetationsfläche darf nicht unterbaut werden. Bereits bei der Pflanzung soll eine ausreichende gestalterische Wirkung von den Einzelbäumen in dieser von Hochbauten geprägten Straße ausgehen. Diesem Ziel gelten die Festsetzungen bezüglich der Baumgröße bei der Pflanzung und der Verwendung von großkronigen Laubbäumen.

Darüber hinaus wurde die Verwendung von großkronigen Laubbäumen festgesetzt, um die Neupflanzung an die vorhandene Vegetationsstruktur der Umgebung anzupassen, eine positive Wirkung auf das Kleinklima zu erzielen (z.B. durch Schattenwurf und Verdunstung, Bindung von Staub und Schadstoffen aus der Luft), um Lebens- sowie Nahrungsraum für die heimische Tierwelt zu bieten und um eine gestalterisch wirksame Freiraumstruktur zu erzielen.

Eine Vegetationsfläche von 12 m<sup>2</sup> stellt das Mindestmaß für die gesunde Entwicklung der Bäume dar, sie darf nicht unterbaut sein, damit sich das Wurzelwerk der Bäume nach unten frei ausbreiten und im Boden verankern kann. Auf diese Weise ist auch die Wasser- und Nährstoffversorgung langfristig ohne zusätzliche Pflege gesichert.

Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind die Dachflächen der Gebäude mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Festsetzung wurde getroffen, weil der

Dachbegrünung insbesondere in innerstädtischen Lagen diverse ökologische Funktionen zukommen. So ist die Begrünung von Dächern in erheblichem Maße stadtklimatisch wirksam (Staubbindung, Temperaturminderung und Luftbefeuchtung), sie hat in eingeschränktem Maße wichtige Bodenfunktionen und bietet bedeutende Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere, vor allem für zahlreiche Insektenarten, deren Bestände in den Städten teilweise stark rückgängig sind.

#### 5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Überbauung von ca. 420 m<sup>2</sup> bisher planungsrechtlich gesicherter Parkanlage mit mehreren Großbäumen, von denen zwei Weiden aufgrund ihrer Größe von ca. 20 m Höhe und einem Kronendurchmesser von ca. 14 m besonders erhaltenswürdig sind.

In dem innerstädtischen Gebiet mit sehr wenigen Grünanteilen sind durch die vorgesehene Bebauung erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

Mit den festgesetzten Baumpflanzungen und der extensiven Dachbegrünung können diese Beeinträchtigungen kompensiert werden.

#### 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

#### 7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Neustadt 19/Hamburg-Altstadt 14 vom 5. März 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 44) aufgehoben.

## **8. Flächen und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 24.590 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen ca. 4.400 m<sup>2</sup>, für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) ca. 1.770 m<sup>2</sup>, für Parkanlagen ca. 1.780 m<sup>2</sup> und für Wasserflächen ca. 8.560 m<sup>2</sup> benötigt.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen Kosten für den Grunderwerb von Grünflächen (Parkanlage) sowie Kosten durch Umbaumaßnahmen im vorhandenen Straßenquerschnitt der Admiralitätstraße.