















# Bebauungsplan St. Pauli 45

## Festsetzungen

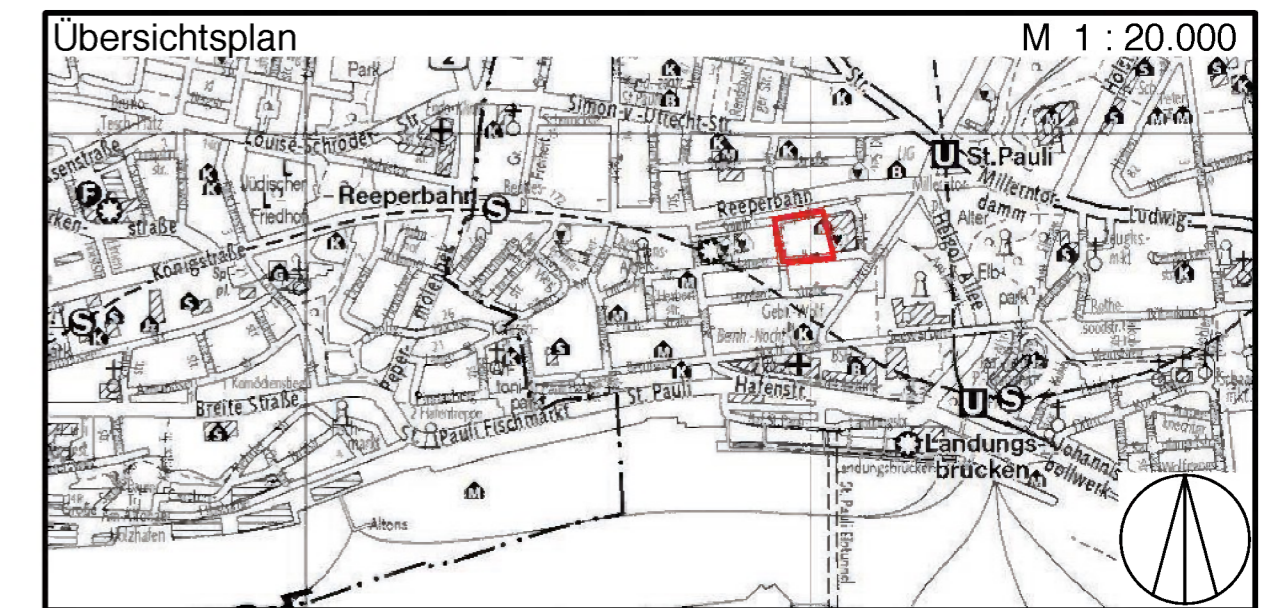
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MU** Urbanes Gebiet
-  **MK** Kerngebiet
- GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. XIII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 42 Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
- g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Auskragung
-  Brücke
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- z.B. (B)  Besondere Festsetzung (siehe § 2)
- z.B. ①  Besondere Festsetzung (siehe § 2)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- LH mind. 4,5 Lichte Höhe, als Mindestmaß
-  Sonstige Abgrenzung
-  **TGa** Fläche für Tiefgaragen und Kellergeschosse

## Kennzeichnungen

-  Straßenhöhe bezogen auf NHN

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
 Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2016.  
 Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



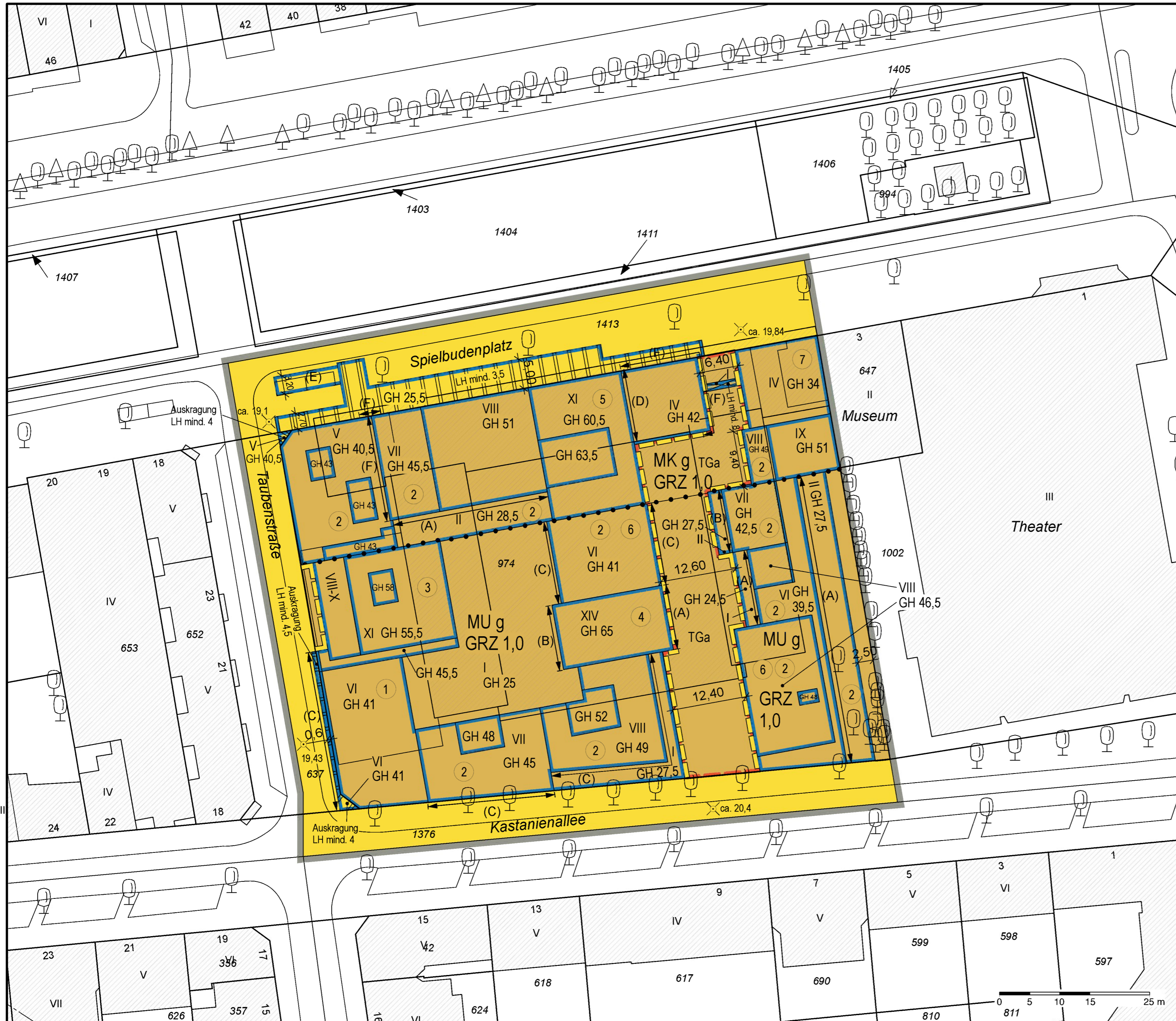
### Bebauungsplan St. Pauli 45

VORENTWURF, Zwischenstand 10. August 2018

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 112





**Verordnung**  
**über den Bebauungsplan St. Pauli 45**  
**Vom ...**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3, § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a Nummer 1, 2 und 4 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan St. Pauli 45 für den Bereich zwischen Spielbudenplatz, Kastanienallee und Taubenstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 112) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Spielbudenplatz – Ostgrenze des Flurstücks 941 - Kastanienallee – Taubenstraße.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß §§ 10a des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Ausnahmen für Tankstellen und Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) ausgeschlossen. Betriebsgebundene Wohnungen sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu errichten.
2. Im Kerngebiet ist großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen.

3. In den Urbanen Gebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten, Wettbüros, Wettannahmestellen, Tankstellen für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.
4. In den Erdgeschossen der Urbanen Gebiete ist an den Straßenseiten eine Wohnnutzung gemäß § 6a Absatz 4 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
5. In den mit „(A)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m auf jeweils 40 von Hundert (v.H.) der Fassadenlänge eines Geschosses zulässig.

In den mit „(B)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m auf jeweils 60 von Hundert (v.H.) der Fassadenlänge eines Geschosses zulässig.

In den mit „(C)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m zulässig, sofern ihre lichte Höhe über Straßenverkehrsfläche mindestens 4 m beträgt.

6. An dem mit „(D)“ bezeichneten Fassadenabschnitt kann ab dem 5. Vollgeschoss eine Überschreitung der Baugrenze durch ein Gebäudeteil und durch eine Kletterwand um bis zu 6 m zugelassen werden.
7. In dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich ist vom Spielbudenplatz eine Treppe mit Anschluss an die festgesetzte Auskrangung zulässig.
8. In den mit „(F)“ bezeichneten Bereichen können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Freitreppen und zugehörige Treppenpodeste um bis zu 2,3 m zugelassen werden, sofern ihre lichte Höhe über der Straßenverkehrsfläche Spielbudenplatz mindestens 4 m beträgt und die lichte Höhe zur Oberkante des Fußbodens der Auskrangung zum Spielbudenplatz mindestens 2,5 m beträgt.
9. In den mit „(1)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer, Zäune und Freitreppen um bis zu 6 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 2,5 m von der straßenseitigen Gebäudekante einhalten und dies der Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen dient. Die Anlagen sind in einer licht- und luftdurchlässigen Bauweise zu errichten.

In den mit „(2)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer, Zäune und Freitreppen um bis zu 3 m zulässig, wenn dies der Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen dient. Die Anlagen sind in einer licht- und luftdurchlässigen Bauweise zu errichten.

In den mit „(7)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer und Zäune um bis zu 6 m zulässig, wenn dies der Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen dient. Die Anlagen sind in einer licht- und luftdurchlässigen Bauweise zu errichten.

10. In den mit „(3)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 4 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 4 m zur straßenseitigen Gebäudekante einhalten. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten und technischen Anlagen dürfen maximal 60 v.H. der jeweiligen Dachfläche bedecken.

In den mit „(4)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch ein Technikgeschoss um bis zu 3 m auf maximal 150 m<sup>2</sup> der Dachfläche zulässig. Das Technikgeschoss muss einen Mindestabstand von 4 m zur östlichen Gebäudekante einhalten. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig.

In dem mit „(5)“ gekennzeichneten Bereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten um bis zu 2,5 m und durch technische Anlagen um bis zu 5,5 m zulässig. Die Dachaufbauten und technischen Anlagen dürfen maximal 50 v.H. der Dachfläche bedecken.

In den mit „(6)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 2,5 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 3 m zur Fläche mit Gehrecht einhalten. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. Die technischen Anlagen dürfen maximal 20 v.H. der Dachfläche bedecken.

11. Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur in Tiefgaragen zulässig.

12. In den Urbanen Gebieten sind Wohnnutzungen erst zulässig, wenn im Kerngebiet vorher oder zeitgleich eine geschlossene Bebauung parallel zum Spielbudenplatz errichtet wird, deren Höhe 2 m oder weniger unterhalb der für die jeweiligen Baufelder festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen beträgt.
13. Zum Schutz vor Außenlärm ist für Aufenthaltsräume im Kerngebiet ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen zu schaffen. Für zum Schlafen genutzte Räume sind zudem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird
14. Die nicht für Erschließungswege, Terrassen oder Kinderspielflächen beanspruchten Dachflächen im Innenhof (überbaubare Grundstücksfläche, die mit ein er maximalen GH 25 festgesetzt ist) sind mit einem mindestens 20 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
15. Die Fläche mit festgesetztem Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglichem Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Vorentwurf, Stand 12. Juni 2018

**Begründung zum  
Bebauungsplan  
St. Pauli 45**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung.....	4
2. Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung.....	5
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen.....	6
3.2.4 Kampfmittelverdacht.....	6
3.2.5 Schutzgebiete (u.a. BNatSchG, HmbBNatSchG, Wasser- Hochwasserschutzgebiete, Bodenschutz).....	6
3.2.6 Baumschutz.....	6
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	6
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	7
3.4 Angaben zum Bestand.....	7
3.4.1 Plangebiet.....	7
3.4.2 Umfeld.....	8
4. Umweltprüfung.....	9
4.1 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3a UVPG.....	9
4.2 Windkomfortbericht.....	10
5. Planinhalt und Abwägung.....	11
5.1 Städtebauliches Konzept.....	11
5.1 Baugebiete nach BauNVO.....	14
5.1.1 Kerngebiet (MK).....	15
5.1.2 Urbane Gebiete (MU).....	18
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	21
5.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche.....	21
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
5.2.3 Bauweise.....	28
5.2.4 Unterschreitung der Abstandsflächen nach HBauO.....	29
5.3 Verkehrsflächen.....	30
5.3.1 Straßenverkehrsflächen und ruhender Verkehr.....	30
5.3.2 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Mit Gehrechten zu belastende Fläche.....	31
5.4 Gestaltung.....	32
5.5 Lärmemissionen.....	32
5.6 Verschattung.....	32



5.7 Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz) .....	32
5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	33
5.8.1 Baumschutz .....	33
5.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	33
5.8.3 Grundwasserschutz .....	34
5.8.4 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung .....	34
6 Kennzeichnungen .....	34
7 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung .....	35
8 Aufhebung bestehender Pläne .....	35
9 Flächen-und Kostenangaben.....	35
9.1 Flächenangaben.....	35
9.2 Kostenangaben .....	35

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils St. Pauli unmittelbar südlich der Reeperbahn und des Spielbudenplatzes und erfasst mit ca. 0,6 ha die Fläche der ehemaligen sogenannten „Esso-Häuser“ sowie der namensgebenden Tankstelle (Flurstück 974).

Bereits vor dem Erwerb des 1961 errichteten Gebäudekomplexes der „Esso-Häuser“ durch den jetzigen Eigentümer im Jahr 2009 wurde im Stadtteil eine intensive Diskussion über Qualitäten und Defizite der Bestandsgebäude sowie denkbare Perspektiven für eine Grundstücksentwicklung geführt. Nachdem 2011 drei Gutachten die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung der Bestandsgebäude prognostizierten, kam im Mai 2013 ein durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte in Auftrag gegebenes Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Gebäudesubstanz starke Schäden aufweist. Sämtliche Gebäude mussten im Dezember 2013 aufgrund erheblicher baustatischer Mängel und einer darauf basierenden Gefahr für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Öffentlichkeit geräumt werden. Im Mai 2014 leitete die Eigentümerin daraufhin den Abriss der Gebäude ein.

Durch den Bebauungsplan St. Pauli 45 sollen die Voraussetzungen für eine den hier vorhandenen spezifischen Bedarfen des Stadtteils entsprechende Nachnutzung des Plangebiets geschaffen werden. Erreicht werden soll dies durch eine der hochzentralen Lage angemessene Nutzungsmischung mit entsprechend kleinteilig differenzierten baulichen Kubaturen. Vorgesehen ist, die für St. Pauli spezifische Durchmischung von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Einrichtungen der Nachtökonomie auf eine neue planungsrechtliche Grundlage zu stellen. Diese Planungsziele decken sich auch mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Bezirks Hamburg-Mitte, der in seinem Wohnungsbauprogramm von 2016 die Errichtung von ca. 200 neuen Wohnungen, davon ca. 55 Prozent öffentlich geförderte Mietwohnungen und Baugemeinschaften, auf der Fläche vorsieht.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungen können auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

## **2. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M/XY vom ..... (Amtl. Anz. S. XYZ) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörte-

rung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom ..... und ..... (Amtl. Anz. .... S. XYZ) stattgefunden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet in seiner nördlichen Hälfte „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft [...] gesichert werden soll“ dar. Der südliche Teil des Plangebietes entlang der Kastanienallee ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan St. Pauli 45 ist aus dem Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg entwickelt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet den Milieutyp „Etagenwohnen“ und als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Für den Arten- und Biotopschutz stellt die Fachkarte Arten- und Biotopschutz „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dar.

#### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegen mit dem Baustufenplan St. Pauli von 1955, der für das Plangebiet eine Wohnnutzung mit vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festsetzt, und dem Teilbebauungsplan 167 vom 28. August 1956, der für das Plangebiet eine vollständig überbaubare „Fläche für besondere Zwecke – Stellplatz-Hochhaus“ sowie umgebende Straßenverkehrsflächen festsetzt, zwei zunächst „einfache“ Bebauungspläne i.S. des § 30 (3) BauGB und des Bauprüfdienstes 07/2016 „Altes Planrecht“ vor, die sich in ihren Festsetzungen jedoch zu qualifiziertem Planungsrecht i.S. des § 30 (1) BauGB ergänzen. Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Quartiers widerspricht den geltenden Festsetzungen grundsätzlich, weswegen im Sinne der Planungsziele die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig ist.

##### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keinerlei denkmalrechtlich relevanten Gebäude. Im Nahbereich befinden sich südöstlich des Geltungsbereiches vier



Wohngebäude, die als Denkmäler eingetragen sind und deren Umgebungsschutz zu berücksichtigen ist (Kastanienallee 1-7).

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans St. Pauli 45 keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und / oder Grundwasserschäden bekannt.

Der Boden ist anthropogen überformt und in seiner Funktionsfähigkeit eingeschränkt, da er bereits hoch versiegelt ist. Unterhalb des Oberbodens aus Sanden, Lehm und Mergel sind vereinzelte Stauwassereinschlüsse zu finden. Die Versickerungsfähigkeit ist örtlich eingeschränkt.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrerkundung / Luftbildauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrerkundung Kampfmittelverdacht, gestellt werden.

### **3.2.5. Schutzgebiete (u.a. BNatSchG, HmbBNatSchG, Wasser-Hochwasserschutzgebiete, Bodenschutz)**

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keinerlei Schutzgebiete.

### **3.2.6 Baumschutz**

Im Plangebiet befinden sich dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für diese gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

Das Plangebiet ist gemäß Bezirklichem Wohnungsbauprogramm des Bezirks Hamburg-Mitte von 2018 als eine Fläche erfasst, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage besonders gut für Wohnnutzungen eignet. Eine besondere planerische Herausforderung für die Etablierung einer Wohnnutzung stellen die durch Veranstaltungen und Verkehrslärm verursachten

Lärmemissionen des unmittelbar benachbarten Spielbudenplatzes sowie Lärmimmissionen durch die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen und kulturellen Nutzungen dar. Aus diesem Grund wird eine Gliederung der Nutzungen verfolgt, indem gewerbliche Nutzungen zum Spielbudenplatz und Wohnnutzungen davon abgeschirmt angeordnet werden sollen.

Gemäß dem Hamburger Zentrenkonzept, beschlossen am 23. Januar 2014, ist die Fläche als Teil der Inneren Stadt eingestuft, in der keine weitere Definition von Zentren erfolgt, sondern vielmehr davon ausgegangen wird, dass eventuell vorhandene „ [...] kleinteilige [...] Geschäftslagen keine Gefährdung des Zentrenkonzepts dar[stellen].“ (Zentrenkonzept Hamburg, Seite 10). Vielmehr verweist das Konzept auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, in dem Zentren im Sinne dieses Konzeptes jene Flächen umfassen, die als „gemischte Bauflächen“ gekennzeichnet sind, „deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.“ (FNP Hamburg, zit. nach Zentrenkonzept Hamburg, S. 10).

### **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

Folgende Gutachten und Untersuchungen liegen zum Bebauungsplan St. Pauli 45 vor:

- Baugrunduntersuchung vom 15.12.2014;
- Verkehrstechnische Stellungnahmen vom 10.09.2010 und 15.07.2016;
- Schalltechnische Untersuchungen von 2010, vom 28.04.2015 und 14.12.2017;
- Verschattungsgutachten, 15.07. 2016;
- Windkomfortstudie vom 21.11.2016;
- Allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls vom 25.04.2017;
- Fachinformationen aus dem Geoportal der Freien und Hansestadt Hamburg.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil St. Pauli und wird durch die Straßen Spielbudenplatz, Taubenstraße und Kastanienallee begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Flurstücke 647 und 1002 des Panoptikums und des Operettenhauses an.

Es liegt rund 2 km westlich der Hamburger Innenstadt und ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln über die U-Bahnhaltestelle „St. Pauli“ (U3), die S-Bahnhaltestelle „Reeperbahn“ (S1, S2, S3) und die Bushaltestellen „U St. Pauli“ (Linien 6, 36, 37, 112, 601, 607, 608, 609, 688) und „Davidstraße“ (Linie 36, 37, 111, 601, 607, 608, 609 und 688) zu erreichen. In einer fußläufigen Entfernung von weniger als 800 m befindet sich zudem die S- und U-Bahnhaltestelle „Landungsbrücken“.

Das weitestgehend ebene Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,85 ha, wovon nach Abzug der öffentlichen Straßenverkehrsflächen etwa 0,62 ha auf das Flurstück 974 entfallen, das das Plangebiet für den zugrundeliegenden städtebaulichen Wettbewerb darstellt. Das Flurstück 974 ist unbebaut, ist jedoch vollflächig versiegelt durch eine ehemalige Tiefgarage. Der ursprünglich auf dem Gelände vorhandene Gebäudekomplex der sogenannten „ESSO-Häuser“ aus den 1960er Jahren wurden 2014 aufgrund von akuter Einsturzgefahr abgerissen. Entlang der nördlichen Seite der Kastanienallee befindet sich Straßenbaumbestand aus älteren Platanen.

Ein wesentliches Charakteristikum der Fläche ist die prominente Lage am Spielbudenplatz, der regelmäßig für Konzerte und weitere Veranstaltungen, wie zum Beispiel Weihnachts- und Wochenmärkte genutzt wird.

### **3.4.2 Umfeld**

Das Umfeld des Plangebietes ist von einer hohen Nutzungsdichte und –vielfalt gekennzeichnet, die in erster Linie von dem für St. Pauli typischen Besatz an Musikclubs, Vergnügungstätten, Theatern und weiteren Einrichtungen der Nachtökonomie sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes geprägt ist. Diese Standorteigenschaften werden durch die fußläufige Entfernung zur Innenstadt, dem Heiligengeistfeld und der touristisch relevanten Hafenkante mit den Landungsbrücken und dem Fischmarkt zusätzlich unterstützt.

Zugleich ist das Umfeld zu einem wesentlichen Teil von Wohnnutzung sowie den dazugehörigen Nahversorgungsstrukturen geprägt. Insbesondere in einigem Abstand zu Reeperbahn und Spielbudenplatz befinden sich Wohngebäude unterschiedlichen Alters und Zustandes, deren Erdgeschosse z.T. als Ladengeschäfte genutzt werden.

Mit der Reeperbahn im Norden sowie der östlich befindlichen Budapester Straße, Helgoländer Allee und Glacischaussee befinden sich verschiedene vielbefahrene Straßen von gesamtstädtischer Bedeutung in der Nähe des Plangebiets, die insbesondere den Charakter der angrenzenden Freiräume prägen.

Das direkte Umfeld des Plangebietes weist ein Defizit an öffentlich nutzbaren, qualitativ hochwertigen Grünflächen auf. Östlich befinden sich der Alte Elbpark und die Wallanlagen, die wegen der Barrierewirkung der Verkehrsachsen nur vergleichsweise schwer vom Plangebiet aus erreichbar sind.



## **4 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung mit Umweltbericht ist damit nicht erforderlich.

Oberirdisch ist eine Gebäudegrundfläche von etwa 5.250 m<sup>2</sup> für Wohn- und Geschäfts- bzw. Bürogebäude geplant; die Gesamtfläche ist und bleibt zudem vollständig unterbaut. Gleichwohl wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, oberhalb dessen eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB durchzuführen ist, deutlich unterschritten.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB wäre jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Der Bebauungsplan weist u.a. ein Kerngebiet aus, in dem ein Hotel geplant ist. Hieraus ergibt sich eine Vorprüfungspflicht aus dem UVPG in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zum Zeitpunkt der für den Bebauungsplan durchgeführten Vorprüfung in der geänderten Fassung vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756), in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54).

### **4.1 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3a UVPG**

Im Ergebnis der durchgeführten allgemeinen Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls, d.h. nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste des HmbUVPG Anlage 2 und unter Berücksichtigung offensichtlicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, ist festzuhalten, dass für das Vorhaben „Hotel“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dass somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Im Plangebiet ist derzeit Einzelhandel nur mit kleinflächigen Strukturen vorgesehen. Da die Festsetzung eines Kerngebietes grundsätzlich jedoch auch die Errichtung von großflächigem Einzelhandel zulässt, wurde in der UVVP der Vollständigkeit halber auch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels untersucht. Auch hierdurch sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Großflächiger Einzelhandel wird im Plangebiet außerdem ausgeschlossen, um eine kleinteilige Nutzungsstruktur sicherzustellen.

## 4.2 Windkomfortbericht

Um auf besondere Betroffenheiten durch Starkwinde auf den geplanten Dachflächen zu reagieren, wurde im November 2016 eine Windkomfortstudie vorgelegt, in der die unterschiedlichen Flächen baufeldweise evaluiert wurden. Ziel war es, unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung Maßnahmen darzustellen, die eine Linderung für Flächen verspricht, in denen im Planfall mit einem unterdurchschnittlichen Windkomfort zu rechnen ist.

Um die Aufenthaltsqualität auf den Dachflächen zu erhöhen, wurden Handlungsempfehlungen formuliert, die sich an dem aktuellen Planungsstand für die Dachflächen orientieren, die aber im Rahmen der weiteren Planung konkretisiert werden. Sie sind vor allem für die notwendige Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe relevant.

Grundsätzlich sind hochgelegene Flächen überwiegend als Bereiche einzuschätzen, in denen eine Windgeschwindigkeit von mehr als 6m/s zu über 5 Prozent der Zeit erreicht wird. Einer sitzenden, liegenden oder ruhenden Tätigkeit kann in diesen Bereichen nach gutachterlicher Einschätzung nur dann nachgekommen werden, wenn entsprechende Windschutzmaßnahmen ergriffen werden. Für ausgewählte Dachbereiche der folgenden Baufelder empfiehlt das Gutachten daher, z.T. in näher zu identifizierenden Teilbereichen, eine Ausführung der Brüstung als 1,5 m hohe, winddichte Brüstung:

- Baufeld 1 (Hotelrestaurant, ggfs. Aufenthaltsbereiche des Cafébereichs);
- Baufeld 2 (Dach für Freizeitaktivitäten, Dachterrasse Hostel)
- Baufeld 3 (ggfs. Ruhezonen am Blockinnenbereich der Kunst / Spielfläche; Ruhezonen für Begleitpersonen auf Spielplatzfläche)
- Baufeld 4 (Dachflächen für Hausgemeinschaft)
- Baufeld 5 (vereinzelte Dachflächen je nach Windexposition)



Abbildung: Verortung der Baufelder

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils St. Pauli unmittelbar südlich der Reeperbahn und des Spielbudenplatzes und erfasst mit ca. 0,6 ha die Fläche der ehemaligen sogenannten „Esso-Häuser“ sowie der namensgebenden Tankstelle (Flurstück 974). Sämtliche Gebäude mussten im Dezember 2013 aufgrund erheblicher baustatischer Mängel und einer daraus entstandenen Gefahr für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Öffentlichkeit geräumt und in 2014 abgerissen werden. Neben dem derzeit brachliegenden Flurstück werden durch das Plangebiet zudem Teile der angrenzenden Straßenräume Spielbudenplatz, Taubenstraße und Kastanienallee erfasst. Die östliche Abgrenzung des Plangebiets bildet das Grundstück des Operettenhauses.

Vor dem Hintergrund des großen Interesses im Stadtteil an der Entwicklung dieses für den Stadtteil prägenden Standorts haben sich das Bezirksamt und der Eigentümer frühzeitig für eine Qualifizierung des Neubauvorhabens über ein mehrstufiges Wettbewerbsverfahren unter enger Einbeziehung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ausgesprochen. Im Juni 2015 wurde daher noch vor Einleitung des Wettbewerbsverfahrens die Planungsinitiative PlanBude mit der Durchführung einer Bürgerbeteiligung beauftragt. Die Ergebnisse des umfangreichen und intensiven Beteiligungsprozesses sind in die Auslobung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens aufgenommen worden. Im Wettbewerbsverfahren haben sich neun Architekturbüros mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt, in dieser zentralen Lage eine zukunftsweisende Bebauung mit einer Nutzungsmischung aus verschiedenen Wohnformen, Gewerbe, Einzelhandelsflächen, Gastronomie, Hotel und einem sogenannten Innovations- und Subkultur-Cluster zu planen.

Das aus dem Gutachterverfahren hervorgegangene städtebauliche Grundkonzept sieht eine Auflösung der durch die Auslobung vorgesehenen Baumasse in Einzelbaukörper mit differenzierter Architektur und Höhenentwicklung vor. Im westlichen Plangebiet entsteht ein geschlossener Baublock mit geschütztem Innenhof und drei Hochpunkten für das am Spielbudenplatz befindliche Hotel und das südlich anschließende Wohnen. Zum Spielbudenplatz ist ein markanter und öffentlich zugänglicher sog. „Stadtbalkon“ geplant. Der in der Auslobung geforderte Nachweis eines öffentlichen Freiraumes für die Bewohnerinnen und Bewohner wird durch eine Quartiersgasse erbracht, die das Grundstück vom Spielbudenplatz zur Kastanienallee durchquert. Dieses wird planungsrechtlich und vertraglich durch ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert. Im Weiteren sollen zum Teil Nutzungen sowohl für die Öffentlichkeit als auch die Quartiersbewohner auf den Dachflächen untergebracht werden.



Der Städtebauliche Entwurf gliedert sich in insgesamt fünf Baufelder (siehe Abbildung in Kap. 4.2), die sich hinsichtlich ihrer Nutzungsverteilung und Dachnutzung unterscheiden und daher in den folgenden Absätzen kurz wiedergegeben werden.

Im Baufeld 1, das sich im Norden am Spielbudenplatz befindet, ist eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss vorgesehen, dessen Flächenangebot sich an die ursprünglich in den ehemaligen Esso-Häusern befindlichen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe richtet. Das erste Obergeschoss sowie die darüber liegenden Geschosse werden über den oberhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Spielbudenplatzes auskragenden „Stadtbalkon“ erschlossen, der sowohl eine Erschließungs- als auch eine öffentliche Aufenthaltsfunktion erfüllt. Oberhalb des ersten Obergeschosses schließt sich ein Hotel an, das sämtliche Geschosse der zwei- bis elfgeschossigen Baukörper einnimmt. Das Baufeld 2 besteht aus einem viergeschossigen Baukörper am Spielbudenplatz, in dem eine gewerbliche Nutzung durch einen Musikclub sowie weiteren stadtteilaffinen Gewerbenutzungen vorgesehen ist. Südlich schließt ein achtgeschossiger Baukörper an, der als Hostel genutzt werden soll.

Baufeld 3 befindet sich im Südwesten des Plangebietes an der Kreuzung von Taubenstraße und Kastanienallee. An diesem Ort ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Neben einem kleinen 24h-Shop als Reminiszenz an die alte Tankstelle ist auf dem Eckgrundstück eine Fläche für einen Nahversorger geplant. Oberhalb des Erdgeschosses soll frei finanziert Mietwohnungsbau realisiert werden. Das Baufeld ist geprägt von einem elfgeschossigen, zum Straßenraum zurückgestaffelten Hochpunkt, von einer sechsgeschossigen Eckbebauung im Südwesten sowie einem siebengeschossigen, straßenbegleitenden Baukörper mit sägezahnartig zurückspringender Fassade. Die Erschließung der auf dem Dach befindlichen Spiel- und Sportflächen erfolgt über eine zwischen dem Sechs- und Siebengeschosser befindliche Erschließungsfläche.

Im Baufeld 4 sollen oberhalb der gewerblichen Erdgeschossnutzung öffentlich geförderte Mietwohnungen untergebracht werden. Die insgesamt drei Baukörper unterteilen sich in einen sechsgeschossigen nördlichen Teil, einen dreizehngeschossigen Hochpunkt in der Mitte und einen zwischen Quartiersgasse und Kastanienallee befindlichen, achtgeschossigen Eckbau. Dieser springt über dem Erdgeschoss straßenseitig zurück, um Platz für durchgängige Balkonfronten zu ermöglichen.

Im Baufeld 5, das sich im Südosten des Plangebietes südlich des Baufelds 2 befindet, sind neben der gewerblich-subkulturellen Nutzung in Erd- und erstem Obergeschoss in den darüber befindlichen Obergeschossen Wohnungen einer Baugemeinschaft vorgesehen. Der

sieben- bis achtgeschossige Baukörper weicht im Osten von der Grundstücksgrenze zurück und erzeugt zudem durch diverse Rücksprünge in den oberen Geschossen eine vielfältige, privat zu nutzende Terrassen- und Dachlandschaft. Zum östlichen Grundstücksnachbarn hin staffelt sich das Gebäude auf ganzer Länge bis auf zwei Geschosse ab und hält damit zur Grundstücksgrenze die notwendige Abstandsfläche ein.

Als weiteres relevantes Entwurfselement sind die Dachnutzungen hervorzuheben, die sich je nach Baukörper in öffentliche, halböffentliche, private und zu technischen Zwecken zu nutzende Bereiche differenzieren. Diese sind im Rahmen des bereits genannten, intensiven Beteiligungsprozesses gemeinschaftlich von Bewohnern, Eigentümerin und den beteiligten Architekturbüros entwickelt worden. Das städtebauliche Gesamtkonzept mit seinen Nutzungsbausteinen sowie die Realisierung und der Betrieb der Dachnutzungen einschließlich der erforderlichen Zugänge werden neben anderen Teilaspekten des Gesamtvorhabens in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt und abgesichert.

Im Baufeld 1 soll eine gewerblich und im Sinne des städtebaulichen Vertrages teilöffentlich nutzbare Dachfläche als „Urbanes Dach“ oberhalb des fünften Geschosses entstehen, die eine Cafénutzung mit subkulturellem Erscheinungsbild vorsieht und über einen separaten Erschließungskern von der Taubenstraße aus erreichbar ist. Von dieser Dachterrasse aus erschließt eine Treppenanlage die östlich davon, oberhalb des siebten Vollgeschosses befindliche Dachterrasse des Hotels. Auf dieser ist eine Nutzung als Café / Restaurant vorgesehen. Auf einer dritten Dachfläche oberhalb des sogenannten „3D-Gebäudes“ im Osten des Baufeldes ist eine Kletterwand geplant, die an der Wand des neungeschossigen Hotelbaus errichtet werden soll, und die nach aktuellem Planstand leicht über die Dachfläche überkragt. Die Kletterwand ist über den Erschließungskern innerhalb des 3D-Gebäudes sowie die an dessen Ostfassade befindliche Treppenanlage sowohl aus der Quartiersgasse als auch vom Stadtbalkon erreichbar.

Auf dem nördlichen Dach des Baufelds 2 soll eine im Sinne des städtebaulichen Vertrages für Freizeitaktivitäten nutzbare Fläche errichtet werden, die über eine Fußgängerbrücke oberhalb der Quartiersgasse an den öffentlich nutzbaren Erschließungskern im „3D-Gebäude“ für die Dachfläche des Baufelds 1 angebunden ist. Der südliche, an das Baufeld 5 heranreichende Dachbereich soll als Freifläche dem in den darunterliegenden Geschossen liegenden Hostel zugeordnet sein. Das hier befindliche Staffelgeschoss soll den notwendigen Erschließungskern sowie technische Anlagen beinhalten.

Für das Baufeld 3 ist ein Kunstspielfeld auf dem Dach des sechsgeschossigen Baukörpers an der Taubenstraße geplant. Auf dem östlich davon befindlichen siebengeschossigen Baukörper schließt sich eine Kinderspielfläche an, die der Nutzung durch die Bewohner des Quartiers vorbehalten bleibt. Beide Flächen sollen durch ein öffentlich zugängliches Treppenhaus, das in der Fuge zwischen den beiden südlichen bzw. südwestlichen Baukörpern positioniert ist, erschlossen werden.

Auf dem Baufeld 4 sind die Dachnutzungen den Bewohnern vorbehalten. Sowohl auf dem nördlichen, als auch auf dem südlichen Baukörper sollen Freiflächen entstehen, die den Bewohnern zur Verfügung stehen und beispielsweise eine gemeinschaftlich nutzbare Küche für kleinere Familienfeste vorhalten.

Einen ähnlichen Charakter haben die Dachnutzungen auf dem Baufeld 5. Auch hier sind private Außenbereiche in Form von Dachterrassen vorgesehen, die der Hausgemeinschaft vorbehalten sind. Gleichwohl werden vor allem die in den oberen Geschossen befindlichen größeren Freiflächen den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine wesentliche Qualität des Nutzungskonzeptes für das Plangebiet in der differenzierten Verteilung der gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzungen liegt. Diese Gliederung erfolgt nicht nur differenziert nach Baufeldern in der Horizontalen, sondern auch nach Geschossebenen in der Vertikalen. Zum Spielbudenplatz sind kerngebietstypische Nutzungen und zur Kastanienallee gemischte Wohnnutzungen mit einem hohen Wohnanteil geplant. Dementsprechend werden entlang des Spielbudenplatzes „Kerngebiete“ (MK) mit Ausschluss von Wohnungen und entlang der Kastanienallee „Urbane Gebiete“ (MU) festgesetzt.

Da das Grundstück vollständig durch Untergeschosse und eine Tiefgarage unter- und fast vollständig durch Hochbauten überbaut wird, ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen bezieht sich im Wesentlichen auf die Differenzierung der Einzelbaukörper gemäß Wettbewerbsergebnis. Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau war im Wettbewerbsbeitrag noch an der Taubenstraße verortet, ist jedoch im Zuge weiterer Planungen an die Quartiersgasse verschoben worden.

## **5.1 Baugebiete nach BauNVO**

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Schaffung einer innerstädtischen Bebauung mit hoher Nutzungsdichte und -Mischung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan entlang des Spielbudenplatzes Kerngebiete (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Um im Plangebiet zusätzlich die gewünschte Größenordnung an Wohnnut-

zung zu ermöglichen, werden in den rückwärtigen, zur Taubenstraße und Kastanienallee orientierten Bereichen Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

### **5.1.1 Kerngebiet (MK)**

Entlang des Spielbudenplatzes wird Kerngebiet (MK) festgesetzt, dessen überbaubare Flächen durch die Freifläche der Quartiersgasse (Festsetzung als öffentliches Gehrecht) in eine östliche und eine westliche Fläche unterteilt werden. Hierdurch reagiert das Vorhaben auf die beschriebene Vorprägung des heterogen genutzten Umfelds und die entsprechende Darstellung des Flächennutzungsplans und stellt sowohl die Erhaltung als auch die Möglichkeit zur Weiterentwicklung der vor Ort vorhandenen, prägenden Nutzungsmischung aus überregional bedeutenden, freizeitorientierten Gewerbenutzungen, Einzelhandel und subkulturellen Nutzungen sicher.

Das Plangebiet am Spielbudenplatz eignet sich hinsichtlich der gewünschten Art der Nutzung besonders für die Festsetzung eines Kerngebiets, da in diesem Stadtteil eine im hohen Maße zentrale und verdichtete Nutzungsmischung und Nutzungsvielfalt vorhanden ist, die durch die Festsetzung sichergestellt und auf deren Grundlage weiter entwickelt werden kann. Aufgrund der damit einhergehenden und der vom Spielbudenplatz einwirkenden Lärmbelastung ist hier mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter keine Wohnnutzung möglich, so dass andere Gebietskategorien, wie beispielsweise ein Allgemeines Wohngebiet (WA) oder ein Mischgebiet (MI) nicht in Frage kommen. Auch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) ist an dieser Stelle nicht zielführend, da eben keine Stärkung der Wohnnutzung gegeben ist, sondern vielmehr Einzelhandels-, Gewerbe- und öffentliche Nutzungen das Gebiet prägen sollen.

In den Kerngebieten sollen daher ein Hotel mit mindestens 150 Zimmern und ein Hostel mit etwa 24 Zimmern, ein Musikclub, Tag- und Nachtgastronomien, Einzelhandel und Mischkonzepte aus Handel und Gastronomie, kulturelle Einrichtungen sowie der Erweiterungsbau eines Museums untergebracht werden. Durch die Konzentration von öffentlich nutzbaren und gewerblichen Nutzungen entlang dieses nördlichen Kerngebiet-Streifens soll zudem der Schutz der Wohnungen in den südlich angrenzenden Urbanen Gebieten vor Lärm- und Lichtemissionen erfolgen. Gleichwohl sind bestimmte Nutzungen aus dem Katalog des § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) nicht erwünscht und werden ausgeschlossen bzw. in ihrer Lage eingeschränkt. Hierzu setzt der § 2 Nummer 1 der Verordnung folgendes fest:

*„Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Ausnahmen für Tankstellen und Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen. Betriebsgebundene Wohnungen sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu errichten.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)*

Der Ausschluss von Tankstellen und Wohnungen erfolgt aus den folgenden Gründen. Gemäß § 7 Absatz 1 BauNVO wären Tankstellen innerhalb von Parkgaragen in Kerngebieten allgemein zulässig; Tankstellen ohne diesen baulichen Bezug wären ausnahmsweise zulässig. Zwar befand sich in den ehemaligen Esso-Häusern eine Tankstelle an der Taubenstraße, die einen wichtigen Identifikationspunkt für das Quartier darstellte; diese erfüllte jedoch weniger einen Versorgungsauftrag für Treibstoffe, sondern erfüllte vor allem eine Rolle in der Nahversorgung im Stadtteil, was sich unter anderem in den ausgedehnten Ladenflächen im rückwärtigen Teil der Anlage manifestierte. Diese Rolle soll durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe abgedeckt werden. Zudem fände ein Neubau einer Tankstelle unter den Bedingungen eines gravierenden Strukturwandels im Tankstellenwesen statt, dessen z.T. gegenläufige Entwicklungsdynamiken sich vor allem in Richtung einer Netzausdünnung bei gleichzeitigem Flächenwachstum zeigen. So sinkt die Zahl der Straßentankstellen in Deutschland seit den 1970er Jahren; gleichzeitig steigt die Zahl der Kraftfahrzeuge und der gefahrenen PKW- und LKW-Kilometer, so dass immer weniger Tankstellen einen stetig wachsenden Kreis von Fahrzeugen zu bedienen haben. Dies führt dazu, dass eine neu zu errichtende Tankstelle einen deutlich höheren Flächenbedarf hätte als die ehemalige ESSO-Tankstelle, so dass eine Wiederherstellung eines *status quo ante* unter den heutigen Bedingungen undenkbar wäre.

In beiden Fällen – sowohl im Falle von Tankstellen innerhalb von Parkgaragen, als auch in den ausnahmsweise zulässigen anderen Fällen - würde die Errichtung von Tankstellen dem erklärten Ziel des Bebauungsplanes, belebte, für Fußgänger erlebbare Erdgeschosszonen zu schaffen, zuwiderlaufen. Hinsichtlich ihrer Form und Erschließung lassen diese sich nur schwer in die vorgesehene, geschlossene Gebäudefront entlang des Spielbudenplatzes und der Taubenstraße integrieren. Da zudem auf dem Spielbudenplatz veranstaltungsbedingt eine z.T. intensive Nutzung durch Fußgänger zu erwarten ist, wäre die Errichtung einer Tankstelle an dieser Stelle potentiell konfliktträchtig. Ziel dieses Ausschlusses ist es, einem „Etikettenschwindel“ vorzubeugen, bei dem Tankstellen letztendlich eine faktische Einzelhandelsnutzung darstellen, ohne die vom kleinteiligen Einzelhandel geprägte Belebung der Erdgeschosszonen zu gewährleisten. Da jedoch ein Einzelhandelsangebot im Sinne der vormaligen Tankstelle im Plangebiet gewünscht ist und für die Funktion des Quartiers auch



notwendig ist, soll im städtebaulichen Vertrag eine Sicherung von Nahversorgungsflächen getroffen werden, die sich hinsichtlich ihrer räumlichen und zeitlichen Rahmenbedingungen an der vormaligen Nutzung orientieren.

Für Wohnungen gilt, dass diese gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO als „betriebsgebundene Wohnungen“ zwar allgemein zulässig, aber auf Bereiche beschränkt sind, in denen nur mit geringem Schalleintrag zu rechnen ist. Hierfür kommen vor allem die hofzugewandten Fassadenbereiche in Frage. Die Ausnahmen, die der § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO für Wohnungen ohne betrieblichen Bezug vorsieht, werden dagegen ausgeschlossen. Aufgrund der prominenten Lage der Baugebiete direkt am intensiv genutzten Spielbudenplatz ist nicht damit zu rechnen, dass gesunde Wohnverhältnisse an dieser Stelle vorliegen bzw. gewährleistet werden können. Durch die zu erwartenden Belastungen durch Licht- und Lärmemissionen kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu erwarten sind, die in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht problematisch wären. Der Ausschluss von Wohnungen ist zudem vertretbar, da das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept von einer Gliederung in schutzbedürftige und weniger schutzbedürftige Baugebiete ausgeht. In den südlich anschließenden Urbanen Gebieten ist ein überwiegender Teil der Geschossfläche der Wohnnutzung vorbehalten. Auf diese Weise kann dem Planungsziel, ein durchmischtes innerstädtisches Quartier mit hohem Wohnanteil zu realisieren, auch auf andere Weise entsprochen werden. Durch den direkten baulichen Anschluss der Kerngebiete und der Urbanen Gebiete, die geringen Dichteunterschiede, die vergleichsweise geringe Flächengröße des Plangebietes und die ähnliche Ausprägung der Erdgeschosszonen wird zudem der gesamte Bereich als ein einheitliches Gefüge wahrgenommen werden, in dem der Ausschluss von Wohnungen in den Kerngebieten weder den Gebietscharakter, noch die Funktionsfähigkeit des Gesamtensembles beeinträchtigen wird.

*„Im Kerngebiet ist großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)*

Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, eine belebte Erdgeschosszone mit einem vielfältigen und kleinteiligen Nutzungsmix im Erdgeschoss zu etablieren. Großflächiger Einzelhandel, der im Erdgeschoss raumgreifend wäre und in der Regel geschlossene Fassaden/Fensterfronten aufweist, würde diesem Ziel der kleinteiligen Nutzungsvielfalt widersprechen, so dass großflächiger Einzelhandel im Kerngebiet ausgeschlossen wird. Für das Urbane Gebiet ist dies nicht erforderlich, da großflächiger Einzelhandel im Urbanen Gebiet von sich aus nicht zulässig ist.

### 5.1.2 Urbanes Gebiet (MU)

Entlang der Taubenstraße und der Kastanienallee wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, das von der als Gehrecht festgesetzten Quartiersgasse geteilt wird. Ziel ist es, durch die Gebietsausweisung eine der innerstädtischen Lage entsprechende Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung zu ermöglichen, die sich an der im Quartier bestehenden Nutzungsstruktur und Dichte orientiert. Eine Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) wird aus den folgenden Gründen nicht gewählt:

Das MU orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur zwar stark an einem Mischgebiet, doch anders als im Mischgebiet, das für die Gleichwertigkeit und –gewichtung von Wohnen und gewerblicher Nutzung steht, ist im urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich. Im Hinblick auf das angestrebte langfristige Bestehen des Bebauungsplans St. Pauli 45 entspricht die flexiblere Nutzungsmischung den Zielen des Plangebers. Dafür spricht auch die geplante bauliche Dichte.

Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird vor allem durch die geplante gewerbliche Nutzung ausgeschlossen, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in dem beabsichtigten Maße nicht zulässig wäre. Zudem entspräche eine Ausweisung der Fläche als WA, also als Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, nicht den städtebaulichen Zielen des Plangebers in der vorliegenden exponierten Innenstadtrandlage des Plangebietes.

Durch das bestehende Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung, die unmittelbare Nähe zur Reeperbahn sowie die Gestalt und Struktur der umgebenden Bebauung besteht bereits eine gewisse Vorprägung im Sinne eines Urbanen Gebietes, welche durch eine entsprechende Gebietsausweisung planerisch fortgeschrieben und festgesetzt werden soll. Regelungsanspruch des Bebauungsplans ist es, durch die Festsetzung eines MU im südlichen Bereich des Planes das potentielle Miteinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne des Verordnungsgebers zu ermöglichen und auf diese Weise eine zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, auf dieser innenstadtnahen Fläche zu ermöglichen. Zudem ist durch die Festsetzung eines MU die Robustheit des Gebietes gegenüber Lärmimmissionen bestmöglich gesichert.

Weiterhin liegen im vorliegenden Fall keine städtebaulichen Gründe für die Festsetzung eines anderen Baugebietstypus gemäß BauNVO vor, welcher über die Regelungen des §6a BauNVO (MU) hinausgehen würde. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird dementsprechend gefolgt.

Zur weiteren Qualifizierung der gewünschten Nutzungsmischung dienen die folgenden textlichen Festsetzungen des § 2 Nummern 3 und 4 der Verordnung.

*„In den Urbanen Gebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten, Wettbüros, Tankstellen für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)*

Vergnügungsstätten und Wettbüros werden für den Bereich des Urbanen Gebietes auch als Ausnahme ausgeschlossen, um in den nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden neuen Gewerbeflächen einen kleinteiligen, kreativen und stadtteiltypischen Gewerbebesatz zu unterstützen, der die Quartiersachse durch transparente und einladende Fassaden belebt und auch für die hier geplante Wohnnutzung eine versorgende Funktion wahrnimmt. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Tankstellen erfolgt, da Tankstellen nicht zu den gewünschten belebten Erdgeschosszonen beitragen und aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit mit ausgedehnten, auch für größere Pkw und Lkw ausgelegten Rangierbereichen eine Zäsur in einem einheitlichen, von geschlossener Bebauung geprägten baulichen Umfeld darstellen. Sie sind durch ihre 24-stündige Andienbarkeit eine zusätzliche Lärmquelle in einem ohnehin schon vorbelasteten baulichen Umfeld. Auch an dieser Stelle sind jene Ausschlussgründe ausschlaggebend, die sich auf die bereits oben genannten, für Tankstellen in der heutigen Zeit charakteristischen Entwicklungsdynamiken beziehen. Zusätzlich zum hohen Flächenanspruch und der schwierigen Abgrenzung zu Nahversorgungsstätten sind weitere Argumente zu nennen, die mit der Eigenart des Gebietstyps zusammenhängen.

An einem Standort wie diesem, der in hohem Maße von der Nachtökonomie geprägt und überformt wird, ist von einer intensiven Inanspruchnahme der Tankstelle als Anlaufpunkt für nächtliche Besorgungen (Alkohol, Genussmittel) auszugehen, die zu einem „Überschwappen“ der eher kerngebietsaffinen Nutzungsmuster auf dem Spielbudenplatz und der Reeperbahn führen kann. Dies liefe jedoch dem Regelungsanspruch des Bebauungsplanes zuwider.

Zugleich kann nicht davon ausgegangen werden, dass die hier dargestellten Ausschlussgründe im selben Maße für größere Ladestationen gelten, die im Zuge des im Aufbau befindlichen Infrastrukturnetzes für Elektrofahrzeuge zukünftig errichtet werden. Gerade im Hinblick auf die Lärm- und Geruchsbelastung und die Aufenthaltsdauer an der Ladestation ist davon auszugehen, dass sogenannte „E-Tankstellen“ wesentlich gebietsverträglicher sind. Da die bauplanungsrechtliche Bewertung dieser Anlagen zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht abgeschlossen ist, soll im Verordnungstext durch ein Abstellen auf Tankstellen für Fahrzeu-

ge mit Verbrennungsmotor einer übermäßig restriktiven Auslegung des Verbots vorgebeugt werden.

Mit dem Ausschluss der oben genannten Typen von Vergnügungsstätten (Bordelle und bordellartige Betriebe) soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Diese Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter eines lebendigen Stadtteils mit ausgeprägter Funktionsmischung gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll die innerhalb des Urbanen Gebietes zulässige Wohnnutzung nicht durch solche Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Plangebiets zu vermeiden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der zentralen, gut erschlossenen und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben. Da sich St. Pauli insgesamt durch eine hohe Dichte derartiger Anlagen auszeichnet und diese zudem in den nördlich befindlichen Kerngebieten allgemein zulässig sind, ist der Ausschluss an dieser Stelle vertretbar.

Zur Sicherung des Wohnanteils im Urbanen Gebiet wird zusätzlich die folgende Festsetzung getroffen:

*„In den Erdgeschossen der Urbanen Gebiete ist an den Straßenseiten eine Wohnnutzung gemäß § 6a Absatz 4 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)*

Die hier getroffene Regelung stellt darauf ab, einen belebten Erdgeschossbereich entlang der Taubenstraße und der Kastanienallee zu schaffen, in dem sämtliche andere, im Rahmen der Verordnung im MU zulässigen Nutzungen Platz finden sollen. Gerade Nutzungen mit Publikumsverkehr wie kleinere Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, aber auch soziale Einrichtungen, benötigen für die Erfüllung ihrer Funktion eine gewisse Sichtbarkeit für Fußgänger und andere Verkehrsteilnehmer. Zudem sollen Konflikte durch die öffentliche Nutzung der benannten Straßenverkehrsflächen und das Ruhebedürfnis der dann unmittelbar an-

grenzenden Wohnnutzung vermieden werden. Nicht zuletzt ist eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen wenig vorteilhaft, da an dieser Stelle von einer überdurchschnittlichen Verschattung der Fensterlagen auszugehen ist. Durch die Ausbildung eines durchgehenden Erdgeschosssockels kann die hier vorliegende Situation auch nicht durch eine Orientierung der Wohnungen zu mehreren Fassaden kompensiert werden.

## **5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

### **5.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept soll über Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich abgesichert werden. Zu diesem Zweck werden baukörperbezogene Festsetzungen getroffen, die auf die Erfordernisse der unterschiedlichen Nutzungen auf den einzelnen Baufeldern eingehen.

Der Großteil des Flurstückes wird von dem Erdgeschoss überbaut, in dem Gewerbe, Einzelhandel- und Subkulturnutzungen untergebracht sein werden. In den darüber liegenden Geschossen werden baukörperbezogene Festsetzungen getroffen, die sich in ihrer Tiefe und Orientierung auf die geplante Nutzung als Hotel bzw. Hostel, Musikclub oder als Wohnung beziehen. Das nördlich im Kerngebiet vorgesehene Hotel erhält oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein Baufeld mit einer Tiefe von 17,8 m, sodass eine Mittelgangerschließung sowie größere Aufenthaltsbereiche möglich sind. Der im Nordosten des Kerngebietes vorgesehene „Subkultur-Cluster“ aus Musikclub und Hostel ist bei vergleichsweise kleiner Grundfläche vor allem in der Vertikalen organisiert. Im südlich daran anschließenden Urbanen Gebiet ist östlich der in Nord-Südrichtung verlaufenden Quartiersgasse Wohnnutzung in den oberen Geschossen vorgesehen. Um an dieser Stelle eine differenzierte, vielfältig nutzbare Dachlandschaft zu ermöglichen, wurden für die oberen Geschosse, beginnend im II. Geschoss, baukörperbezogene Festsetzungen definiert, die Flächen für Dachterrassen ermöglichen. Im Osten dieses Baufeldes folgen die Baugrenzen den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Mindestabständen zur Grundstücksgrenze.

Auf den westlich der „Quartiersgasse“ liegenden Baufeldern 3 und 4 orientieren sich die Baugrenzen an der vorgesehenen Wohnnutzung. Hier sollen die Baugrenzen bei unterschiedlichen Formen der inneren Erschließung differenzierte Angebote für abwechslungsreiche Wohnungsgrößen und –Typen ermöglichen.

Zusätzlich werden an mehreren Stellen Straßenverkehrsflächen durch überkragende Gebäudeteile überbaut. Die größte Fläche befindet sich im Norden, wo der sogenannte „Stadt-



balkon“ den Spielbudenplatz mit einer Tiefe von bis zu 5 m überkragt. Dieser Balkon soll – neben der Ermöglichung von Sichtbeziehungen entlang der Reeperbahn – der Erschließung der Hotelflächen sowie der Dachflächen im nordöstlichen Kerngebiet dienen. Um eine An-dienbarkeit der Erdgeschossflächen im Norden (Lieferverkehr, Rettungswagen o.ä.) zu ge-währleisten, wird an dieser Stelle eine Lichte Höhe von mindestens 4,5 m festgesetzt. Der „Stadtbalkon“ dient in seinem öffentlichen Charakter dazu, das Konzept eines hochverdichte-ten und zugleich multioptional nutzbaren Stadtbausteines von einer öffentlichen Fläche her-aus erfahr- und erlebbar zu machen. Er ist damit integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts, das diesem Bebauungsplan zugrunde liegt. Um den als Auskragung festgesetzten Stadtbalkon über eine Treppe für die Öffentlichkeit an den Spielbudenplatz anzubinden, setzt der Bebauungsplan fest:

*„In dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich ist vom Spielbudenplatz eine Treppe mit Anschluss an die festgesetzte Auskragung zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)*

Weitere, über öffentlichem Grund auskragende Grundstücksflächen befinden sich in den beiden Ecklagen an der Taubenstraße / Spielbudenplatz und an der Taubenstraße / Kasta-nienallee. An diesen Stellen kragt die Eckbebauung des Hotels bzw. des Wohngebäudes oberhalb des Erdgeschosses über die öffentliche Straßenverkehrsfläche aus. Die hier ge-wählten städtebaulichen Lösungen dienen der Adressbildung der besonders exponierten Ecklagen und sollen die Schichtung unterschiedlicher Nutzungsbausteine anhand der Kuba-tur erfahrbar machen. Eventuelle Eingangssituationen, insbesondere zu kleineren Ladenflä-chen an der Ecke Taubenstraße / Kastanienallee, sollen die hier vorgesehenen Erdge-schossnutzungen baulich weiter qualifizieren. Um gleichwohl zu gewährleisten, dass der öffentliche Grund seiner eigentlichen Zweckbestimmung nachkommen kann, wird an beiden Stellen ein Lichtraumprofil von 4,5 m festgesetzt.

Balkone sind heute für eine zeitgemäße Wohnqualität ein unverzichtbarer Bestandteil. Auch im Entwurfskonzept nehmen private Außenräume eine wichtige Rolle ein. Ziel ist es, mög-lichst vielen Wohnungen einen ausreichend großen und gut besonnten privaten Außenraum zuzuordnen. Balkone und Terrassen können jedoch durch ihre Ausmaße häufig die Gebäu-defassade dominieren und den städtebaulichen Entwurf in seiner Gesamtwirkung bzw. in seiner hochbaulichen Raumwirkung schwächen. Insbesondere bei der hier prägenden Block-randstruktur sollen die straßenseitigen raumbildenden Baufluchten noch klar ablesbar blei-ben. Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung der Fassaden mit Balkonen vor, die eine differenzierte Form der planerischen Steuerung erforderlich machen. Entsprechend kommen – je nach Lage, Ausdehnung und Beschaffenheit der Balkone – drei unterschiedli-

che Festsetzungen zur Anwendung. Balkone, die sich über die gesamte Länge einer jeweiligen Fassade erstrecken, sind in Bereichen mit der folgenden textlichen Festsetzung zulässig, sofern dies den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entspricht:

*„In den mit „(C)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m zulässig, sofern ihre lichte Höhe über Straßenverkehrsfläche mindestens 4,5 m beträgt.“ (§ 2 Nummer 5 Satz 3 der Verordnung)*

Für Bereiche, in denen die Balkone aus Gründen der besseren städtebaulichen Ablesbarkeit der Gebäudeformen nur in geringerer Ausdehnung zulässig sein sollen, gilt entweder § 2 Nummer 5 Satz 1 oder 2 der Verordnung:

*„In den mit „(A)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m auf jeweils 40 von Hundert (v.H.) der Fassadenlänge eines Geschosses zulässig.“ (§ 2 Nummer 5 Satz 1 der Verordnung)*

*„In den mit „(B)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m auf jeweils 60 von Hundert (v.H.) der Fassadenlänge eines Geschosses zulässig.“ (§ 2 Nummer 5 Satz 2 der Verordnung)*

In allen drei Fällen dienen die hier formulierten Festsetzungen dazu, den Ansatz einer vielfältigen Fassadengestaltung mit den städtebaulichen Zielen einer spannungsreichen Blockrandstruktur in Einklang zu bringen. Die Festsetzungen orientieren sich damit an den Erfordernissen, die in dem mehrstufigen städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerb entwickelt und von einer mehrköpfigen Fachjury prämiert wurde.

Eine vierte Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen ist notwendig, um die geplante Kletterwand sowie einen im 10. OG befindlichen, ebenfalls auskragenden Gebäudeteil des westlich benachbarten Hochpunktes im nördlichen Baufeld 1 zu sichern. Hierzu wird mit § 2 Nummer 6 festgesetzt:

*„An dem mit „(D)“ bezeichneten Fassadenabschnitt kann ab dem 5. Vollgeschoss eine Überschreitung der Baugrenze durch ein Gebäudeteil und durch eine Kletterwand um bis zu 6m zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)*

Auf diese Weise kann eine Fassadenfläche als Kletterwand gesichert werden, die nicht nur baulich direkt an die senkrechte Fassade anschließt und damit als untergeordneter Gebäudeteil zu bewerten wäre, sondern die auch die östlich angrenzende Dachfläche überkragt. Dies ermöglicht eine sportliche Nutzung unterschiedlicher Schwierigkeitsstufen, sofern hierfür die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen berücksichtigt werden. Entsprechend unterliegt die Errichtung der Kletterwand dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen Bauprüfung. Die Festsetzung dient dabei dazu, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dieser Kletterwand wie auch eines innerhalb der Kletterwand im 10. OG geplanten auskragenden Teils des Hochpunktes zu regeln. Da eine Dachnutzung ohne die hier per Festsetzung ermöglichte Nutzung an Attraktivität deutlich einbüßt, und die Sichtbarkeit der Kletterwand vom Spielbudenplatz und der Reeperbahn her zu einer abwechslungsreichen und stimmungsvollen Silhouette beiträgt, ist die hier getroffene Festsetzung aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und geboten.

Um die öffentliche Zugänglichkeit der Dachterrassen zu ermöglichen, ist es an einigen Stellen erforderlich, an den Fassaden offene Treppen zu errichten. Diese vor den eigentlichen Fassaden hervortretenden Treppenanlagen sind besonderer Bestandteil des architektonischen Konzepts mit seinen vielgliedrigen Fassaden und seiner vielfältigen Dachlandschaft, weshalb sie durch § 2 Nummer 9 planungsrechtlich zugelassen werden sollen.

*In den mit „(F)“ bezeichneten Bereichen können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Freitreppen und zugehörige Treppenpodeste um bis zu 2,3 m zugelassen werden, sofern ihre lichte Höhe über der Straßenverkehrsfläche Spielbudenplatz mindestens 4,5 m beträgt und die lichte Höhe zur Oberkante des Fußbodens der Auskragung zum Spielbudenplatz mindestens 2,5 m beträgt.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)*

Die Festsetzung stellt gleichzeitig sicher, dass der geplante Stadtbalkon zum Spielbudenplatz sowie die Straßenverkehrsfläche des Spielbudenplatzes selbst durch die ermöglichten Freitreppen nicht in ihrer Nutzbarkeit und Begehbarkeit eingeschränkt werden.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird sowohl in den Kern-, als auch in den Urbanen Gebieten mit 1,0 festgesetzt. In den Kerngebieten wird das nach § 17 Absatz 1 BauNVO regelhaft zulässige Maß der baulichen Nutzung damit ausgeschöpft; in den Urbanen Gebieten wird dies um 0,2 überschritten.

Sowohl die ordnungsgemäße Festsetzung im Kerngebiet als auch die Überschreitung der Maßobergrenze in den Urbanen Gebieten sind erforderlich, um in dem vergleichsweise kleinen, durch bestehende Straßen abgegrenzten Plangebiet eine dem innerstädtischen Standort angemessene bauliche Dichte zu erzeugen. Insbesondere die Gewerbenutzungen im Erdgeschoss, die in hohem Maße zur Qualität der Straßenräume beitragen sollen, benötigen angemessen dimensionierte rückwärtige Bereiche für Warenwirtschaft, sanitäre Anlagen sowie Haustechnik. Da nahezu die gesamte Fläche des Plangebietes bereits ohnehin vollständig versiegelt und durch eine Tiefgarage unterbaut ist, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes aufgrund der hier getroffenen Festsetzungen zu erwarten. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. mit einem Gehrecht festgesetzte Quartiersgasse als öffentlich nutzbare Freifläche regelhaft nicht in die Ermittlung der zulässigen GRZ einbezogen wird. Somit liegt der tatsächlich oberirdisch überbaute Anteil des Flurstücks unterhalb dessen, was die hier für die überbaubaren Teilbereiche festgesetzte GRZ nahelegt.

Berechnet man anhand der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die zu erwartende Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ), so sind auf den maßgeblichen Teilen des Flurstücks 974 die folgenden baulichen Dichten zu erwarten:

- GFZ im MK einschließlich Quartiersgasse: ca. 7,2
- GFZ im MU einschließlich Quartiersgasse: ca. 4,9

Die hier vorliegenden Werte überschreiten die Dichteobergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO deutlich. Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO können jedoch „(d)ie Obergrenzen des Absatzes 1 (...) aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Diese Überschreitung ist an dieser Stelle gerechtfertigt und auch erforderlich: Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine zentrale urbane Lage mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss und übergeordneter Bedeutung für die Gesamtstadt, in der im städtebaulichen Kontext verdichtete Bauformen grundsätzlich geboten sind. Die günstige Lage des Plangebietes zu Arbeitsstätten sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten, die gute Anbindung an den ÖPNV sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen stellen sicher, dass auch die Verkehrsbelange ausreichend berücksichtigt werden. Auf diese Weise kann die

bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden; der Stadt-/Umland-Wanderung oder einer Abwanderung in andere Stadtteile wird damit vorgebeugt. Durch die hoch verdichtete Bauweise des nördlichen Kerngebietes wird ein baulicher Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung gewährleistet.

Dem besonderen Bedarf an Freiflächen wird durch eine intensive Bepflanzung der Dachflächen mittels öffentlich bzw. den Bewohnern zugänglicher Dachgärten, Spielplätze sowie anderer freizeitorientierter Nutzungen Rechnung getragen. Überhaupt ist das spezifische Nutzungsprofil der Baukörper mit einem hohen Anteil an sozialem und subkulturellem Gewerbe das Ergebnis einer intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtteil. Die Unterbringung zusätzlich gewünschter Nutzungen hat ihrerseits Auswirkungen auf die zu realisierende bauliche Dichte.

Die Überschreitung ist zudem möglich, da über die baukörperbezogenen Festsetzungen eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel „Verschattungsstudie“). Über den Ausschluss von Wohnungen in Kerngebieten (s. Kapitel 5.1.1) und den Ausschluss von Wohnungen in den Erdgeschossen der Urbanen Gebiete (s. Kapitel 5.1.2) wird der besonderen Schutzbedürftigkeit der Wohnungen Rechnung getragen, die in Hinblick auf den Lärm sowie die Verschattung besteht.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die Überschreitung der Regellobergrenze nicht zu erwarten, da der private, ruhende Verkehr vollständig in Tiefgaragen untergebracht wird, sodass eine verkehrsfreie Bebauung entsteht. Auf den Dachflächen sollen gemäß städtebaulichem Vertrag qualitativ hochwertige Freiflächen verwirklicht werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Dach- und Fassadenbegrünungen ausgeglichen. Die Dachbegrünungen haben eine zusätzliche klimarentlastende Funktion.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten Baudichte nicht entgegen.

Um zusätzlich zu verhindern, dass überhohe Geschosse zu einer noch höheren baulichen Dichte führen, wurden zusätzlich zu der Zahl der zulässigen Vollgeschosse die maximalen Gebäudehöhen (GH) festgesetzt, die sich grundsätzlich an der zugrunde liegenden Planung orientieren, zugleich aber noch Spielräume für leichte bauliche Veränderungen in den Frist-



höhen lassen. Über die festgesetzten GH hinaus werden für einzelne Dachflächen Überschreitungen für die jeweiligen Dachnutzungen ermöglicht.

Aufgrund der komplexen Nutzungsstruktur auf den Dächern müssen weitere Festsetzungen erfolgen, die sich an den jeweiligen sicherheitstechnischen, aber auch gestalterischen Erfordernissen orientieren. Für die als Kunstsportplatz mit entsprechend hohem Fangzaun vorgesehene Dachfläche gilt die folgende textliche Festsetzung des § 2 Nr. 9 der Verordnung:

*„In den mit „(1)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer, Zäune und Freitreppen um bis zu 6 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 2m von der straßenseitigen Gebäudekante einhalten und dies der Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen dient. Die Anlagen sind in einer lichtdurchlässigen Bauweise zu errichten“ (§ 2 Nummer 9 Satz 1 ff. der Verordnung)*

Für die darüber hinausgehend zum Aufenthalt von Personen vorgesehenen Dachflächen soll die Höhe der Brüstungen und notwendigen Sicherungsanlagen weiter begrenzt werden.

*„In den mit „(2)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer, Zäune und Freitreppen um bis zu 3 m zulässig, wenn dies der Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen dient. Die Anlagen sind in einer lichtdurchlässigen Bauweise zu errichten.“ (§ 2 Nummer 9 Satz 3 ff. der Verordnung)*

Durch die Überschreitung der Gebäudehöhe soll den Sicherungsanlagen, die beispielsweise für Ballsportflächen, Kinderspielplätze, Kletteranlagen und andere freizeitbezogene Anlagen in einer derartigen Höhe nötig sind, ein ausreichender Spielraum gegeben werden, die den technischen Anforderungen entspricht. Um zu verhindern, dass die Dachnutzungen die darunter liegenden Wohnungen in einem zu starken Maße verschatten, ist eine Errichtung mit lichtdurchlässigen Materialien, wie zum Beispiel in Form von Glaswänden oder Drahtgeflecht, erforderlich.

Eine weitere textliche Festsetzung soll die Höhe, Ausdehnung und Gestalt der Dachaufbauten regeln, die in ausgewählten Teilen des Plangebietes erforderlich sind:

*„In den mit „(3)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 2,5 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 3 m zur straßenseitigen Gebäudekante einhalten. Die Anlagen sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen.*

*Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten und technischen Anlagen dürfen maximal 60 v.H. der jeweiligen Dachfläche bedecken.“ (§ 2 Nummer 10 Satz 1 ff. der Verordnung)*

Mit der Überschreitungsmöglichkeit sollen Dachaufbauten für den Austritt auf die Dachfläche sowie technische Anlagen, die für den Betrieb der Gebäude (Haustechnik, Fahrstuhlschächte und andere) erforderlich sind, ermöglicht und in ihrer Beschaffenheit gesteuert werden. Der Wert von 2,5 m ist dabei ein Maximalwert, der sich aus dem nach derzeitigem Planungsstand ermittelten Bedarf ableitet. Um zu verhindern, dass sich die Anlagen negativ auf das Straßenbild auswirken, sollen sie einen Abstand von mindestens 3 Metern zur Gebäudekante einhalten, gruppiert angeordnet werden und durch eine einheitliche Verkleidung gestalterisch zusammengefasst werden.

Einen Sonderfall stellt die auf dem Hochpunkt Wohnen im Baufeld 4 in einem Technikgeschoss zusammengefasste Gebäudetechnik dar, für die folgende Festsetzung getroffen wird:

*„In den mit „(4)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch ein Technikgeschoss um bis zu 2,5 m zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig.“ (§ 2 Nummer 10 Satz 5 ff. der Verordnung)*

Für den im MK für das Hotel festgesetzten Hochpunkt ist als Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens und der anschließenden Qualifizierung im Hochbau eine offene Anlage der Dachaufbauten und technischen Anlagen geplant, als Teil des architektonischen und gestalterischen Gesamtkonzepts.

*„In dem mit „(5)“ gekennzeichneten Bereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten um bis zu 2,5 m und durch technische Anlagen um bis zu 5 m zulässig. Die Dachaufbauten und technischen Anlagen dürfen maximal 50 v.H. der Dachfläche bedecken.“ (§ 2 Nummer 10 Satz 7 ff. der Verordnung)*

### **5.2.3 Bauweise**

Für sämtliche Baugebiete wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um sicherzustellen, dass dort, wo es die Festsetzung der überbaubaren Flächen ermöglicht, ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss. Auf diese Weise wird dafür Sorge getragen, dass entlang des Kerngebietes am Spielbudenplatz, von dem starke

Lärmemissionen ausgehen, eine geschlossene Blockrandbebauung entwickelt wird, die einen geschützten Blockinnenbereich sicherstellt.

Für das gesamte Plangebiet soll die angestrebte Realteilung nicht dazu führen, dass im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche Baufenster erzeugt werden, die nicht in ihrer bestimmungsgemäßen Weise ausgenutzt werden können. Da es sich bei den Bauflächen um innerstädtische, hoch verdichtete Bereiche handelt, wäre das Erreichen der hier gebotenen Geschossfläche in einer anderen, nicht geschlossenen Bauweise nicht möglich.

#### **5.2.4 Unterschreitung der Abstandsflächen nach HBauO**

Im gesamten Plangebiet ist das Bebauungskonzept hinsichtlich einzuhaltender Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 8 HBauO überprüft worden. Es kommt bei voller Ausnutzung des jeweils festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung im Zusammenspiel der überbaubaren Grundstücksflächen mit der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhen zu einer Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen an den folgenden Stellen:

In der Taubenstraße werden die Abstandsflächen durch den sechsgeschossigen Wohnungsneubau zur Straßenmitte hin um weniger als 1 m unterschritten. In der Quartiersgasse zwischen den Baufeldern 1 und 2 sowie 4 und 5 sind ebenfalls Abstandsflächenunterschreitungen zu verzeichnen, die vor allem von den hier vorgesehenen Hochpunkten herrühren und hier erheblicher ausfallen. Die Abstandsflächen des elfgeschossigen Hotelneubaus auf dem Baufeld 1 und des dreizehngeschossigen Wohngebäudes auf dem Baufeld 4 fallen hier über die Quartiersgasse auf die östlich angrenzenden Baukörper.

In allen drei Fällen kann davon ausgegangen werden, dass die Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften der HBauO aus städtebaulichen Gründen erforderlich und vertretbar ist. Der für den Wohnungsbau erforderliche Nachweis gesunder Wohnverhältnisse, der insbesondere für die Bereiche der Taubenstraße und den 13-Geschosser an der Quartiersgasse zu erbringen ist, wird unter anderem durch das Verschattungsgutachten erbracht. Im ersten Schritt der Gutachtenerstellung wurde zunächst überschlägig ermittelt, an welchen Stellen besondere Betroffenheiten bestehen. Diese wurden im Rahmen des hochbaulichen Wettbewerbs für die einzelnen Baufelder in die Planung der Grundrisse einbezogen, so dass die betroffenen Wohnungen, unabhängig von ihrer konkreten Lage, stets als ausreichend besonnt im Sinne der einschlägigen rechtlich-normativen Maßstäbe zu bezeichnen sind. Besondere Härtefälle werden ausgeschlossen, indem eine Wohnnutzung in den straßenseitigen Erdgeschosszonen des Urbanen Gebiets ausgeschlossen wird.

Die Abstandsflächenunterschreitungen sind unmittelbare Folge der städtebaulichen Zielsetzung, auf der Fläche eine abwechslungsreiche Silhouette zu schaffen, die insbesondere vom Spielbudenplatz und von der Reeperbahn auf die übergeordnete städtebauliche Situation hinweist und an einer besonders exponierten Stelle St. Paulis den Stadtraum für Besucher und Bewohner erleb- und erfahrbar macht. Durch die Orientierung des Plangebietes und den Zuschnitt der Fläche sind potentielle Konflikte mit Nachbarn weitestgehend ausgeschlossen. Im Falle der Geländer sowie der Absturzsicherung der Dachnutzungen wäre es denkbar, dass diese durch ihre Höhe und Längenausdehnung eine gebäudegleiche Wirkung erzielen und dadurch in die Abstandsflächenberechnung einzubeziehen wären. Durch die Festsetzung des § 2 Nummer 10, der eine lichtdurchlässige Bauweise für die Anlagen vorschreibt, soll diese Wirkung jedoch ausgeschlossen werden.

### **5.3 Verkehrsflächen**

#### **5.3.1 Straßenverkehrsflächen und ruhender Verkehr**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden weitgehend bestandskonform festgesetzt. Lediglich durch den Stadtbalkon und nur geringfügig in den Eckbereichen Spielbudenplatz / Taubenstraße und Kastanienallee / Taubenstraße werden die Verkehrsflächen um die Gebäudeecken ab einer lichten Höhe von 4,5m überkragt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausschließlich über eine Tiefgarage unterhalb der Baufelder. Für Besucher werden vorhandene Parkplätze im öffentlichen Straßenraum genutzt bzw. im Zuge der Umgestaltung der nördlichen Straßenseite Kastanienallee neu angeordnet. Im Vorfeld zur Bebauungsplanaufstellung wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme verfasst. In dieser Untersuchung wurde eine Erhebung der Verkehrsströme durchgeführt und das durch die geplante Bebauung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt. Die Untersuchung ergab ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen von rund 1.400 Kfz-Fahrten am Tag, was sich nur geringfügig von dem geschätzten Verkehrsaufkommen von 1.500 Fahrten unterscheidet, das bei der vorherigen Bebauung zu verzeichnen war.

Für den Innenstadtbereich sind diese Werte grundsätzlich als gering einzuschätzen, sodass hinsichtlich des Verkehrsaufkommens keine Konflikte zu erwarten sind. Die bestehenden öffentlichen Straßen und Knotenpunkte sind aufgrund der Vorprägung durch die dichte Bebauung und die verkehrintensiven ehemaligen Nutzungen (Tankstelle mit Car Wash, Hotel, Wohnungen, Einzelhandel, Parkhaus) hinreichend dimensioniert, um den zukünftigen Verkehr abführen zu können.

Um den ruhenden Verkehr möglichst problemfrei unterzubringen und die geplante Quartiersgasse zu entlasten, setzt der § 2 Nummer 12 der Verordnung folgendes fest:

*„Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur in Tiefgaragen zulässig.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)*

Auf diese Art und Weise wird der Stellplatzbedarf infolge der Neuplanung vollständig von den Tiefgaragen abgedeckt.

Bestandteil der Straßenverkehrsfläche am Spielbudenplatz wird auch der zukünftig öffentlich begehbare „Stadtbalkon“ sein, der als Auskragung planungsrechtlich gesichert wird. Die Zuwegung wird über folgende Festsetzung gesichert:

*„In dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich ist vom Spielbudenplatz eine Treppe mit Anschluss an die festgesetzte Auskragung zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)*

Mit dem Stadtbalkon und der Sicherung seiner Zugänglichkeit wird der Spielbudenplatz als besonderer Veranstaltungsort gestärkt und der Öffentlichkeit mit dieser zweiten Ebene ein zusätzlicher Freiraum zum Verweilen und Beobachten zur Verfügung gestellt.

### **5.3.2 Mit Gehrechten zu belastende Fläche**

Der Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb formuliert als wesentliche Entwurfs-idee eine für den nichtmotorisierten Verkehr öffentlich zugängliche Platzfläche und Gasse, die der baulichen Dichte der vorhandenen wie auch der geplanten Bebauung einen attraktiven Freiraum entgegenstellt, der Erschließung einer urbanen Erdgeschosszone dient und die als Wegeverbindung den Spielbudenplatz mit der südlich befindlichen Wohnbebauung an der Kastanienallee verbindet. Diese Wegeverbindung ist dabei sowohl durch die Tiefgaraganlage als auch privat genutzte Keller unterbaut und verläuft in ihrem nördlichen Teil unterhalb der Brücke, die die Dachnutzungen auf den Baufeldern 1 und 2 miteinander verbindet.

Um die Flächennutzung planungsrechtlich zu sichern, wird sowohl im Kerngebiet als auch im Urbanen Gebiet ein Gehrecht festgesetzt. Damit wird auch der öffentliche Charakter der Platzfläche wie auch der Gasse betont, da hier u.a. außergastronomische Einrichtungen vorgesehen sind.



*„Die Fläche mit festgesetztem Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglichem Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)*

#### **5.4 Gestaltung**

In den dem Bebauungsplanverfahren vorangegangenen Wettbewerbs- und Workshopverfahren sowie in den danach erfolgten hochbaulichen Konkretisierungen ist in Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin, dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Vertretern der Bezirkspolitik, der Planbude und dem Projektrat herausgearbeitet worden, welche hochbaulichen Gestaltungselemente charakteristisch für den Stadtteil St. Pauli sind und so auch in der Neubauplanung Anwendung finden sollen. Im Grundsatz wurde festgehalten, dass entsprechend des differenzierten städtebaulichen Konzepts auch eine Vielfalt in der Fassadengestaltung der geplanten Einzelbaukörper gesichert werden soll. Die Absicherung dieser differenzierten und gleichzeitig aufeinander abgestimmten Gestaltung für das Gesamtensemble wird über den städtebaulichen Vertrag und seine Anlagen vorgenommen. Entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

#### **5.5 Lärmemissionen**

= Textbaustein wird nachgereicht =

*„In den Urbanen Gebieten sind Wohnnutzungen erst zulässig, wenn im Kerngebiet eine geschlossene Bebauung parallel zum Spielbudenplatz errichtet ist, deren Höhe 2 m oder weniger unterhalb der für die jeweiligen Baufelder festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen beträgt.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)*

#### **5.6 Verschattung**

= Textbaustein wird nachgereicht =

#### **5.7 Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz)**

Die Details der Oberflächenentwässerung werden im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitungsgenehmigung) geregelt. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da im Vergleich zu der vorherigen Situation

keine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser über das vorhandene Sielsystem zu erwarten ist.

## **5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 176), bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB). Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Es besteht bei Erdarbeiten, Baumfällarbeiten oder sonstigen baulichen Tätigkeiten das theoretische Risiko einer Verletzung oder Tötung streng geschützter Tierarten bzw. streng geschützter europäischer Vogelarten. Dies kann jedoch durch artenschutzrechtliche Vorsorgemaßnahmen, wie zum Beispiel dem Verbot von Baumfällungen in der Brutzeit, vermieden werden. Dieses Risiko besteht im Rahmen von Abbruch- und Fällgenehmigungen auch ohne Bebauungsplanverfahren. Es entsteht also keine höhere Gefährdung.

### **5.8.1 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### **5.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

*„Die nicht für Erschließungswege, Terrassen oder Kinderspielflächen beanspruchten Dachflächen im Innenhof (überbaubare Grundstücksfläche, die mit einer maximalen GH 25 festgesetzt ist) sind mit einem mindestens 20 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)*

Die extensiv begrünter Dachflächen des Innenhofs können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen. Auch dienen sie als Standort für Vegetation und bilden somit auch einen Lebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten. Bedeutsam ist in diesem Gebiet auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den begrünter Dachflächen, um das Niederschlagswasser verlangsamt an die Siele abzugeben.

### **5.8.3 Grundwasserschutz**

Durch die bereits erfolgte vollständige Versiegelung der Fläche ist nicht davon auszugehen, dass sich eine eventuelle Neuplanung in größerem Maße negativ auf die Bodenfunktionen im Plangebiet auswirkt.

### **5.8.4 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand fast vollständig versiegelt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation folglich nicht. Vielmehr kann es aufgrund der festgesetzten Dachbegrünung zu einer Verbesserung für die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tieren kommen. Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen.

## **6 Kennzeichnungen**

Zur Darstellung der Topographie des Plangebietes sind an einigen Stellen Kennzeichnungen der Geländehöhe über Normalhöhe Null (NHN) vorgenommen worden. Zusätzlich wurden der Gebäudebestand sowie sämtliche weitere Kennzeichnungen aus der aktuellen Kartengrundlage des Allgemeinen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) in die Planzeichnung übernommen.

## **7 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

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

Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser regelt für die einzelnen Baufelder u.a. die Konditionen für rückkehrwillige ehemalige Mieter der Esso-Häuser, Anteile und Förderwege für die zu errichtenden Wohnungen sowie die Zugänglichkeit der zu errichtenden Dachnutzungen. Ferner wird der Vertrag eine Kompensation für die im Zuge des Abrisses der Esso-Tankstelle fehlenden Nahversorgungsmöglichkeiten sicherstellen und den Betrieb des Subkultur- bzw. Nachbarschaftsclusters durch die Eigentümerin oder Dritte regeln.

## **8 Aufhebung bestehender Pläne**

Die im Plangebiet bestehenden Bebauungspläne werden aufgehoben. Dies betrifft insbesondere den Baustufenplan St. Pauli von 1955 und den Teilbebauungsplan 167 vom 28. August 1956.

## **9 Flächen-und Kostenangaben**

### **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 8.540 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen etwa 2.060 m<sup>2</sup> auf die Kerngebiete, 3.600 m<sup>2</sup> auf die Urbanen Gebiete, und etwa 2.880 m<sup>2</sup> auf öffentliche Verkehrsflächen.

### **9.2 Kostenangaben**

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.