NOTARIAT [redacted]

1. Ausfertigung

Nr. -1295- der Urkundenrolle für 2013 Chr

Verhandelt

in dieser Freien und Hansestadt Hamburg
am 19. September 2013 (zweitausenddreizehn).

Vor mir, dem unterzeichneten [redacted] als amtlich bestelltem Vertreter der hamburgischen Notarin [redacted]

mit dem Amtssitz in [redacted] erschienen heute im Hause Klosterwall 8, 20095 Hamburg, wohin ich mich auf Ersuchen begeben habe:

1. [redacted]
   -ausgewiesen durch Vorlage seines [redacted]

2. [redacted]
   -ausgewiesen durch Vorlage seines gültigen [redacted]

3. [redacted]
   -ausgewiesen durch Vorlage seines gültigen [redacted]
   zu 1. bis 3. geschäftsansässig: Klosterwall 8, 20095 Hamburg

   zu 1. bis 3. handelnd ihrer Erklärung nach nicht im eigenen Namen, sondern in ihrer Eigenschaft als gemeinsam Vertretungsberechtigte gemäß Abschnitt V der Anordnung über die Befugnis zur Vertretung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 19. April 2001 (veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger S. 1433) in Verbindung mit dem Verzeichnis der zur Abgabe von Verpflichtungserklärungen für die Freie und Hansestadt Hamburg berechtigten Beamtinnen und Beamten sowie Angestellten (veröffentlich im Amtlichen Anzeiger Nr. 26 vom 14.03.2013, S. 474 ff) – eine auszugsweise Kopie der letztgenannten Veröffentlichung ist diesem Protokoll als Anlage beigefügt für

   das Bezirksamt Hamburg-Mitte
   Anschrift: Klosterwall 8, 20095 Hamburg

   diese wiederum handelnd ihrer Erklärung nach für die Freie und Hansestadt Hamburg
   -Freie und Hansestadt Hamburg nachstehend „**Hamburg**" genannt-

4. der mir persönlich bekannte Kaufmann,
   [redacted]
   geschäftsansässig: Möllner Landstraße 65, 22113 Oststeinbek
   handelnd hier
   a) im eigenen Namen und

b) in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Köhler & von Bargen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
mit Sitz in Oststeinbek
(AG Lübeck HRB 12873 HL)

Hiermit bescheinige ich, der Notarvertreter gemäß § 21 BNotO aufgrund der am heutigen Tage erfolgten Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck das vorgenannte Vertretungsverhältnis.

5. der mir persönlich bekannte Landwirt und Kaufmann,
[redacted]
geschäftsansässig: Langenfelder Straße 71 a, 22769 Hamburg,
handelnd hier
a) im eigenen Namen und
b) in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

PICOM Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
mit Sitz in Hamburg
(AG Hamburg HRB 118886)

Hiermit bescheinige ich, der Notarvertreter gemäß § 21 BNotO aufgrund der am heutigen Tage erfolgten Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg das vorgenannte Vertretungsverhältnis.

Die Köhler & von Bargen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH und die PICOM Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH handeln wiederum als alleinige Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, welche Eigentümerin des in den Grundbüchern von St. Georg Süd Blätter 2091, 2092 und 2212 des Amtsgerichts Hamburg eingetragenen Grundbesitzes ist und mit Abschluss des Vertrages vom 18.12.2009 UR. 1810/2009 Chr der hamburgischen Notarin [redacted] gegründet wurde.

-die vorgenannte GbR nachstehend „**Vorhabenträger**" genannt-

Die Erschienenen erklärten in ihren vorbezeichneten Eigenschaften Folgendes zu meinem Protokoll:

Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 13.05.2013
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Hammerbrook 11

zwischen der **Freien und Hansestadt Hamburg** vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte

nachstehend "Hamburg" genannt,

und der

Gesellschaft bürgerlichen Rechts Sonninstraße

bestehend aus :
Köhler & von Bargen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH , eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter HRB 12873 HL,

vertreten durch [redacted]

und

PICOM Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Hamburg unter HRB 118886,

vertreten durch [redacted]

nachstehend "Vorhabenträger" genannt,

werden gemäß Abschnitt I § 13 des Durchführungsvertrags vom 13.05.2013 folgende Änderungen vereinbart:

I. Vorbemerkungen

Die Freie und Hansestadt Hamburg und der Vorhabenträger haben mit Urkunde vom 13.05.2013 (UR. 754/2013 Chr der hamburgischen Notarin [redacted]) einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerbrook 11 geschlossen –nachfolgend „Durchführungsvertrag vom 13.05.2013" genannt-; in diesem Durchführungsvertrag vom 13.05.013 wurde auf die Bezugsurkunde vom 13.05.2013 (UR. 753/2013 Chr der hamburgischen Notarin [redacted] –nachfolgend „Bezugsurkunde" genannt- verwiesen.

Durch weitere Detailüberplanungen haben sich bei den Inhalten und Anlagen des Durchführungsvertrags Änderungen gegenüber dem am 13.05.2013 unterzeichneten Durchführungsvertrag ergeben, die eine Anpassung des Durchführungsvertrags notwendig gemacht haben. Weiterhin sind zwischen einzelnen Anlagen des am 13.05.2013 unterzeichneten Vertrags voneinander abweichende Darstellungen enthalten, die ebenfalls eine Änderung erforderlich machen.

II. Gegenstand der Vertragsänderung

Im Einvernehmen mit Hamburg und dem Vorhabenträger wird die Änderung der folgenden Bestandteile des Durchführungsvertrags vom 13.05.2013 vereinbart:

Lageplan
Der gemäß § 2 Ziffer 1 a) dem Durchführungsvertrag vom 13.05.2013 als Anlage 1 beigefügte Lageplan wird durch einen abgeänderten Lageplan (Anlage 1 dieses Änderungsvertrags) ersetzt.

Der Lageplan wurde lediglich an die Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.

Bebauungsplanzeichnung Hammerbrook 11
Die gemäß § 2 Ziffer 1 b) dem Durchführungsvertrag vom 13.05.2013 als Anlage 2.1 beigefügte B-Planzeichnung wird durch eine abgeänderte B-Planzeichnung (Anlage 2 dieses Änderungsvertrags) ersetzt.

Die Notwendigkeit zum Austausch der Bebauungsplanzeichnung ergibt sich überwiegend aus den veränderten Flurstücksbezeichnungen.

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerbrook 11
Die gemäß § 2 Ziffer 1 b) der Bezugsurkunde vom 13.05.2013 als Anlage 2.2 beigefügte Verordnung wird durch eine abgeänderte Verordnung (Anlage 3 dieses Änderungsvertrags) ersetzt.

Die maßgeblichen Veränderungen im Verordnungstext beziehen sich auf die Festsetzungen zu den Technikaufbauten in § 2 (3) und die Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Dächer und der Platzfläche in § 2 Ziffer 8, 9 und 10.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerbrook 11
Die gemäß § 2 Ziffer 1 b) der Bezugsurkunde vom 13.05.2013 als Anlage 2.3 beigefügte Begründung, wird durch eine abgeänderte Begründung (Anlage 4 dieses Änderungsvertrags) ersetzt.

Die Änderung der Begründung bedingt sich in der Anpassung an die Änderungen in der Verordnung.

Vorhaben- und Erschließungsplan
Der gemäß § 2 Ziffer 1 c) dem Durchführungsvertrag vom 13.05.2013 als Anlage 3 beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch einen abgeänderten Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5 dieses Änderungsvertrags) ersetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde überwiegend hinsichtlich der Platzgestaltung, der Ergänzung von zwei Treppenanlagen und einer leichten Einkürzung des zweigeschossigen Gebäudeteils am Kanalufer geändert.

Darstellung der Gebäudenutzung
Die gemäß § 2 Ziffer 1 d) dem Durchführungsvertrag vom 13.05.2013 als Anlage 4 beigefügte Darstellung der Gebäudenutzung wird durch eine abgeänderte Darstellung der Gebäudenutzung (Anlage 6 dieses Änderungsvertrags) ersetzt.

Der Plan zur Darstellung der Gebäudenutzung wurde lediglich an die Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.

Fassadenansichten
Die gemäß § 2 Ziffer 1 e) dem Durchführungsvertrag vom 13.05.2013 als Seite 1, 3, 4 und 5 der Anlage 5 beigefügten Fassadenansichten werden durch abgeänderte Fassadenansichten (Anlage 7, 8, 9 und 10 dieses Änderungsvertrags) ersetzt.

Die Ansichten der Anlage 5 des Vertrages vom 13.05.2013 stellen die grundsätzliche Zielrichtung der Fassadengestaltung des Bauvorhabens dar. Die endgültige Gestaltung aller Fassaden ist jedoch noch zwingend abschließend mit Hamburg abzustimmen.

Freiflächenplan
Der gemäß § 2 Ziffer 1 f) dem Durchführungsvertrag vom 13.05.2013 als Anlage 6.1 beigefügte Freiflächenplan wird durch einen abgeänderten Freiflächenplan (Anlage 11 dieses Änderungsvertrags) ersetzt.

Der Freiflächenplan wurde hinsichtlich der Dachaufbauten und der zu begrünenden Dachflächen angepasst.

Vertragstext
Im Vertragstext des Vertrages vom 13.05.2013 werden die folgenden Änderungen vereinbart:

Abschnitt I § 5 Ziffer 4 wird wie folgt ersetzt:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden auf Grundlage der Anlage 5 dieses Vertrages mit Hamburg final abzustimmen und diese zu realisieren. Insbesondere verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Verbesserung der Helligkeit im Innenhofbereich helle Fassaden mit einem großen Fensteranteil zu realisieren. Abweichungen bei der Gestaltung der Fassaden sind im Einvernehmen mit Hamburg möglich.

III. Schlussbestimmungen

Alle weiteren Regelungen des Durchführungsvertrages vom 13.05.2013 gelten unverändert fort.

Vorstehendes Protokoll nebst Anlagen 3 und 4 wurde den Erschienenen von dem beurkundenden Notarvertreter vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben; die Anlagen 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 und 11 wurden zur Einsicht vorgelegt und genehmigt:

[redacted]

-Notarvertreter-

Anlage (3 Seiten) zum Protokoll UR. 1295/2013 Chr

Name	Geschäftsbereich (Einschränkung)
Wörmcke, Ronald	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen / Öffenlich-private Partnerschaft Berufliche Schulen Hamburg
Wranik-Dirnagl, Olivia	Landesbetrieb Schulbau Hamburg
Wrase, Kerstin	Steuerverwaltung / Organisationsreferat (Beschaffungen)
Wrobel, Frank	Landesbetrieb Schulbau Hamburg
Wülbern, Michael	Landesbetrieb Schulbau Hamburg
Wulf, Susanne	Landesbetrieb Schulbau Hamburg
Wulf-Böge, Gabriele	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Wulff, Daniel	Landesbetrieb Schulbau Hamburg
Würck, Jürgen	Landesbetrieb Schulbau Hamburg
Wussmann, Astrid	Landesbetrieb Schulbau Hamburg
Wuttig, Natalie	Vermögens- und Beteiligungsmanagement (u.a. Einzelvollmacht für den Abschluss von Rechtsgeschäften mit Geldinstituten über Geldanlagen des Kassenbestandes und Aufnahme von Kassenkrediten)
Xhaferi, Harun	Landesbetrieb Schulbau Hamburg
Yürtdik, Heike	Landesbetrieb Gebäudereinigung Hamburg
Zader, Angela	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen / Verkauf
Zechmeister, Katrin	Steuerverwaltung / Justiziariat (Erteilung von Mandaten)
Zerbel, Uwe	Steuerverwaltung / Norddeutsche Akademie für Finanzen und Steuerrecht Hamburg (IuK-Beschaffungen, Medien und Medientechnik)
Zimmermann, André	Landesbetrieb Schulbau Hamburg
Zyrull, Gabriele	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen / Verkauf

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Name	Geschäftsbereich (Einschränkung)
Ahr, Mario	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes

Notarvertreter

Name	Geschäftsbereich (Einschränkung)
Akkaya, Handan	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Baum, Gerd	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Behrens, Hartwig	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Beiß-Kürvers, Ingrid	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Besang, Jörg	Dezernat Steuerung und Service / Interner Service
Czullay, Ralf	Dezernat Bürgerservice / Fachamt Personenstandswesen (Abschluss von freiberuflichen Dienstverträgen im Rahmen der beruflichen Fortbildung der Beschäftigten des Standesamtes)
Dose, Peter	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Duwe, Jürgen, Dr.	Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit / Fachamt Gesundheit
Elwart, Rüdiger	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fricke, Karen	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von Arbeitsverträgen)
Friedenberg-Beilig, Anja	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes / Veranstaltungen Planten un Blomen (Abschluss von freiberuflichen Dienstverträgen, Abschluss von Gastspielverträgen sowie die Auftragsvergabe für sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Veranstaltungsprogramm Planten un Blomen)
Gerdsen, Michael	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Graubner, Rolf	Dezernat Bürgerservice / Fachamt Einwohnerwesen (Nur Abschluss von freiberuflichen Dienstverträgen im Rahmen der beruflichen Fortbildung der Beschäftigten des Fachamtes Einwohnerwesen)
Groß, Ursula	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Grote, Andy	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Hafke, Bodo	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

me	Geschäftsbereich (Einschränkung)
uff, Friedo	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
denreich, Wolfgang	Bezirksamt Hamburg-Mitte
mburg, Karl Heinz	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
lan, Markus	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
zta, Karin	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von freiberuflichen Dienstverträgen im Rahmen der Fortbildung für Beschäftigte)
berski, Iris	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
h, Roswitha	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Bauprüfung
use, Manfred	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von freiberuflichen Dienstverträgen für den Bereich des Jugendamtes – Zweitunterschrift) (Abschluss von Arbeitsverträgen)
gmann, Reinhard	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
in, Michael	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
he, Heike	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von Arbeitsverträgen)
ke, Silke	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von Arbeitsverträgen)
ke, Wolfgang	Dezernat Steuerung und Service / Ressourcensteuerung / IT-Angelegenheiten
uard, Peter, Dr.	Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit / Fachamt Jugend- und Familienhilfe
e, Michael	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Name	Geschäftsbereich (Einschränkung)
Matthies, Uwe	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Minkenberg, Martin	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Müller, Kay	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Perkun, Timo	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von freiberuflichen Dienstverträgen für den Bereich des Jugendamtes – Zweitunterschrift) (Abschluss von Arbeitsverträgen)
Pflughaupt, Elske	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von Ausbildungsverträgen sowie von Arbeitsverträgen)
Ritter, Dörte	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von Arbeitsverträgen und Honorarverträgen)
Rodemann, Hilmar	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Ruf, Christa-Maria, Dr.	Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit
Schipke, Stefanie	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von freiberuflichen Dienstverträgen für den Bereich des Jugendamtes – Zweitunterschrift) (Abschluss von Arbeitsverträgen)
Schmidt, Ralf	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Schmidtke, Anina	Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit / Fachamt Grundsicherung und Soziales
Schönknecht, Ralf	Dezernat Bürgerservice / Fachamt Einwohnerwesen (Nur Abschluss von freiberuflichen Dienstverträgen im Rahmen der beruflichen Fortbildung der Beschäftigten des Fachamtes Einwohnerwesen)
Skambraks, Peter	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes

Name	Geschäftsbereich (Einschränkung)
Steller, Birte	Dezernat Bürgerservice / Fachamt Einwohnerwesen (Nur Abschluss von freiberuflichen Dienstverträgen im Rahmen der beruflichen Fortbildung der Beschäftigten des Fachamtes Einwohnerwesen)
Stemper, Susanne	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von Arbeitsverträgen)
Stever, Sönke	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Thies, Sabine	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von freiberuflichen Dienstverträgen für den Bereich des Jugendamtes – Zweitunterschrift) (Abschluss von Arbeitsverträgen)
Wackerhagen, Lars	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von Arbeitsverträgen und Honorarverträgen)
Walther, Ralf-Volker	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Wehrs, Ilona	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von Arbeitsverträgen)
Weiler, Markus	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Weilert, Yvonne	Dezernat Steuerung und Service / Personalservice (Abschluss von Arbeitsverträgen und Honorarverträgen)
Wenzel, Sabine	Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit / Fachamt Sozialraummanagement
Wielgoß, Günther	Dezernat Bürgerservice / Fachamt Einwohnerwesen (Nur Abschluss von freiberuflichen Dienstverträgen im Rahmen der beruflichen Fortbildung der Beschäftigten des Fachamtes Einwohnerwesen)
Wölk, Diethardt	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Zufall, Dagmar	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt

Bezirksamt Altona

Name	Geschäftsbereich (Einschränkung)
Albers, Kersten	Bezirksamt Altona
Alsen, Ulrike	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung / Abteilung Aktive Stadtteilentwicklung
Alter-Voecks, Ingeborg	Dezernat Bürgerservice
Bauer, Mario, Dr.	Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit / Fachamt Gesundheit
Böge, Thomas	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Buchholz, Imogen	Bezirksamt Altona
Butenschön, Carsten	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Conrad, Frank	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Farries, Björn	Bezirksamt Altona
Fischer, Nils	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Management des öffentlichen Raumes / Revierförsterei MR 6
Frauenlob, Ulrike	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung / Abteilung Bebauungsplanverfahren
Geng, Christiane	Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit / Fachamt Jugend- und Familienhilfe
Godenschwege, Kerstin	Dezernat Steuerung und Service / Fachamt Interner Service
Gräper, Sabine	Dezernat Steuerung und Service / Fachamt Personalservice (Nur Abschluss von Arbeitsverträgen sowie Ausbildungs- und Praktikumsverträgen)
Gütter, Reinhold, Dr.	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Hilgendorf, Karen	Dezernat Steuerung und Service / Fachamt Personalservice / Personalmanagement (Abschluss und Beendigung von Ausbildungs- und Praktikantenverträgen und freiberuflichen Dienstverträgen)
Hoffmann, Siegfried	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt

Sonninkanal

Hamburg Hammerbrook

LEGENDE

Grenze Vertragsgebiet

[redacted]

Notarvertreter

Anlage 1 zum Protokoll UR. 1295/2013 Ctr.

PLANTITEL

Anlage 1:

Lageplan mit Grenze des Vertragsgebiets Hammerbrook 11 / Gewerbe

PLANNUMMER	MAßSTAB	FORMAT
	1:1000	A4
INDEX	**DATUM**	**GEZEICHNET**
	07.05.2013	TW

Hammerbrook 11

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Vorhabengebiet
- GRZ 1,0 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. X — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 34 — Gebäudehöhe über Normalnull als Höchstmaß
- Baugrenze
- Auskragung
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Gehrechten zu belastende Fläche
- LH mind. 3,5 — Lichte Höhe als Mindestmaß

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- F — Vorhandene unterirdische Leitung (Fernwärme)

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)
Zum Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag
Längenmaße und Höhenangaben in Metern
Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von 2013

Übersichtsplan M 1 : 10.000

FREIE UND HANSESTADT HAMBUR[redacted]

Vorhabenbezogener Bebauungsp[redacted]
Hammerbrook 11

[redacted]vertreter

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte — Ortsteil 115

Stand 26.07.2013

Anlage 2 zum Protokoll Nr. 1295/2013 Chr[redacted]

Anlage 3 (4 Seiten) zum Protokoll
UR. 1295/2013 Chr

[redacted]

Notarvertreter

Juli 2013

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerbrook 11

Vom Juli 2013

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 03. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3) in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482, 1493, 1496) sowie §§ 1, 2 Absatz 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 05. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 11 für den Bereich zwischen Sonninkanal und Sonninstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 115) wird wie folgt begrenzt:

Nordkanalstraße – Sonninstraße – Süd- und Westgrenzen der Flurstücke 2458 und 2457 der Gemarkung St. Georg Süd.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirks-

amt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet sind nur eine Büro- oder Hotelnutzung und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Im gesamten Vorhabengebiet sind Nebenanlagen wie Anlagen der Gebäudetechnik sowie die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze zulässig. Abstellräume sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

2. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Im Vorhabengebiet können die festgesetzten Gebäudehöhen für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) um bis zu 2,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten müssen die technischen Anlagen mindestens 2,5 m von der Traufkante abgerückt werden und dürfen maximal 45 vom Hundert der Dachfläche bedecken. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig.

4. Im Vorhabengebiet sind Pkw-Stellplätze nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

5. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

6. Gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Schlafräume im Hotel sowie die Pausen- und Ruheräume – sind entlang der Nordkanalstraße und der Sonninstraße durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Ge-

bäudeseite zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

7. Aufenthaltsräume an der Nordkanalstraße sind mit kontrollierten Belüftungsanlagen auszustatten. Die Frischluft, die in die Aufenthaltsräume zugeführt wird, darf nur an den Gebäudeseiten entnommen werden, an denen die ermittelten Konzentrationen die maßgeblichen Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) unterschreiten. Alternativ sind geeignete Systeme zur Schadstofffilterung am Ort der Frischluftzufuhr zulässig.

8. Mindestens 30 vom Hundert der Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Zusätzlich sind mindestens 15 vom Hundert der Dachflächen mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Als Bezugsgröße für die Dachfläche wird dabei die Grundfläche der Gebäude oberhalb des Sockelgeschosses definiert.

9. Auf dem Platz südlich des Hotels sind vier einheimische Bäume anzupflanzen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.

10. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Anlage 4 (19 Seiten) zum Protokoll
UR. 1295/2013 Chr

Entwurf, Stand 25. Juli 2013

[redacted]

Notarvertreter

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerbrook 11

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf ... 1

2. Anlass der Planung ... 1

3. Planerische Rahmenbedingungen ... 2

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände ... 2

3.1.1 Flächennutzungsplan ... 2
3.1.2 Landschaftsprogramm ... 2

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände ... 2

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne ... 2
3.2.2 Denkmalschutz ... 2
3.2.3 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen ... 2
3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen ... 3
3.2.5 Umweltprüfung ... 3
3.2.6 Baumschutz ... 3

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände ... 3

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten ... 3
3.3.2 Weichschichten ... 4

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand ... 4

4. Planinhalt und Abwägung ... 5

4.1 Vorhabengebiet ... 5

4.2 Straßenverkehrsflächen, Gehrecht ... 10

4.3 Boden ... 11

4.3.1 Altlasten ... 11
4.3.2 Belastete Böden ... 11
4.3.3 Bodengase ... 11

4.4 Immissionsschutz ... 12

4.4.1 Lärmbelastung ... 12
4.4.2 Luftschadstoffbelastung ... 13

4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... 14

4.5.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen ... 14
4.5.2 Artenschutz ... 15
4.5.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung ... 17

5. Kennzeichnungen ... 17

6. Maßnahmen zur Verwirklichung ... 17

7. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen ... 17

8. Flächen- und Kostenangaben ... 17

8.1 Flächenangaben ... 17

8.2 Kostenangaben ... 17

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss 05/12 vom 10.12.2012 (Amtl. Anz. S. 2417) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27.04.2012 und 10.12.2012 (Amtl. Anz. 33 S. 742 XY, 98 S. 2417) stattgefunden. Nach der öffentliche Auslegung wurde das Bebauungsplangebiet in die Bebauungspläne Hammerbrook 10 und 11 aufgeteilt. Inhaltliche Änderungen für den Geltungsbereich des durch die Teilung neu gebildeten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 11 erfolgten im Wesentlichen nicht. Das Planverfahren für den neuen Bebauungsplan Hammerbrook 11 wird mit der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB sowie einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB eigenständig fortgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hammerbrook 10 wird mit einem verkleinerten Geltungsbereich als eigenständiger Bebauungsplan weitergeführt. Die von der Aufteilung des Plangebiets sowie der Aufnahme einer weiteren Lärmschutzfestsetzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Öffentlichkeit sind gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut beteiligt worden.

2. Anlass der Planung

Im Hamburger Stadtteil Hammerbrook ist in den vergangenen Jahren eine deutliche funktionale und gestalterische Aufwertung eingeleitet worden. Durch die direkte Nähe zur Innenstadt und zur HafenCity sowie die gute innerstädtische, regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist der Stadtteil angesichts diverser Flächenpotenziale (Brachen, Um- und Nachnutzungen) aktuell von einer großen Entwicklungs- und Wachstumsdynamik gekennzeichnet. Auch die im unmittelbaren Kreuzungsbereich Nordkanalstraße/ Sonninstraße gelegenen Fläche soll reaktiviert werden. Ein Vorhabenträger plant an dieser Stelle den Bau eines Hotel- oder Bürogebäudes.

Die Umsetzung des Bebauungskonzepts ist nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich. Es wird daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB notwendig, der nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist möglich, da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich handelt und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² beträgt.

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sind erfüllt: Zwar werden durch das geplante Hotel die rechtlich bestimmten Prüf- bzw. Schwellenwerte, die zur Durchführung einer allgemeinen Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVVP) verpflichten, überschritten. Gemäß Ergebnis dieser Vorprüfung sind durch das Hotel jedoch sehr wahrscheinlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht demnach nicht. In Bezug auf das gesamte Vorhaben sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bun-

desnaturschutzgesetzes erkennbar, da sich die entsprechenden Gebiete nicht im Umfeld des Plangebiets befinden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das gesamte Gebiet gemischte Baufläche dar. Die Nordkanalstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum" dar. Darüber hinaus zählt das Plangebiet zum Entwicklungsbereich Naturhaushalt.

Für den Arten- und Biotopschutz stellt die Karte Arten- und Biotopschutz „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil" (13a) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Klostertor 10 vom 21. Januar 1998, der ein Kerngebiet mit einem Wohnanteil von mindestens 20 % ausweist. Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bauweise und Geschossigkeiten von IX im Randbereich und XVI im zentralen Blockinnenbereich fest. Zum bestehenden Gebäude an der Ecke Am Mittelkanal/Sonninstraße wird die Traufhöhe für Neubauten zudem auf 26,5 beschränkt. Durch eine GRZ von 1,0 wird eine vollflächige Versiegelung des Plangebiets ermöglicht. Die maximal mögliche Geschossfläche für das Baufeld zwischen Sonninkanal und Sonninstraße (mit Ausnahme des bereits bebauten Flurstücks 376) wird durch den Bebauungsplan auf 63.000 m^2 beschränkt. Die Überbaubarkeit des Plangebiets wird durch die festgesetzten Baugrenzen lediglich durch einen kleinen Rücksprung zur Nordkanalstraße eingeschränkt. Am Sonninkanal setzt der Bebauungsplan zudem einen von der Straße Am Mittelkanal zur Nordkanalstraße führenden Durchgang mit Gehrechten mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m fest.

3.2.2 Denkmalschutz

Südlich des Plangebiets befindet sich das als Denkmal erkannte Kontorhaus Sonninstraße 24-28. Der Umgebungsschutz nach § 9 Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) ist zu berücksichtigen.

3.2.3 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Im Plangebiet befinden sich die ehemaligen Altlastverdachtsflächen 6634-026/00, die jedoch vom Verdacht befreit wurden. Es wurden im Zeitraum Juni 2001 bis Mai 2011 zudem mehrere orientierende Altlastenuntersuchungen vorgenommen. Diese kamen zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet aufgrund von Geländeauffüllungen u.a. mit Kriegsschutt flächendeckend belastete, entsorgungspflichtige Böden anstehen.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

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 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.2.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten wurden zum Bebauungsplan Hammerbrook 11 durchgeführt:

- Von September bis November 2011 wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt.
- Von Juni bis August 2012 wurde ein Workshopverfahren zur Gestaltung der Fassaden durchgeführt.
- Im März 2012 wurde durch einen Biologen eine Potenzialeinschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung für Fledermäuse und Vögel vorgenommen.
- Im August 2012 wurde die Potenzialeinschätzung durch eine faunistische Bestandserfassung und Potenzialanalyse sowie artenschutzfachliche Betrachtung für Fledermäuse, Vögel, Amphibien und bestimmte Insekten (Heuschrecken, Schmetterlinge, insbesondere Nachtkerzenschwärmer) konkretisiert.
- Im Januar 2012 wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt, um insbesondere zu prüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen für eine Anwendung des § 13 a BauGB gegeben sind.
- Im März 2012 wurde eine Untersuchung hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Trockenrasen im Plangebiet vorgenommen.
- Eine verkehrstechnische Stellungnahme wurde im April 2012 eingeholt.
- Im April 2012 wurde eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt.
- Im April 2012 wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt. Die lärmtechnische Untersuchung wurde im August 2012 überarbeitet und durch eine Untersuchung weiterer Immissionspunkte ergänzt.

3.3.2 Weichschichten

Im Plangebiet befinden sich flächendeckend Böden, die hohe organische Anteile aufweisen (Weichschichten).

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Bereich des Baublocks zwischen Nordkanalstraße, Sonninstraße, Am Mittelkanal und Sonninkanal. Das Plangebiet liegt derzeit brach. Die Vegetation beschränkt sich auf wenige Bäume und Sträucher sowie eine langjährige und daher relativ artenreiche halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer bis eher trockener Standorte, punktuell mit geringem Strauchaufwuchs, kleinen vegetationsfreien Rohbodenstandorten, dichten Moosflächen und Pionierfluren. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden leicht ab.

Eine artenschutzfachliche Bestandserfassung hat das Vorkommen von einer Brutvogelart (Amsel) ergeben. Weitere Arten wie Haussperling, Grünfink, Ringeltaube und Kohlmeise kommen nur als Nahrungsgäste vor. Fledermäuse haben keine potenziellen Quartiere im Plangebiet. Ein Vorkommen anderer Tiere wie Amphibien und geschützten Heuschrecken sowie des Nachtkerzenschwärmers kann ausgeschlossen werden. Gemäß einer entsprechenden Kartierung konnten im nördlichen Teil des Plangebiets keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 14 HmbBNatSchAG gefunden werden.

Das Areal des Bebauungsplanes Hammerbrook 11 liegt im Bereich der Hamburger Marschengebiete. Die dort anzutreffenden natürlich gewachsenen Böden (Klei, Torf, Mudde) bestehen zu großen Teilen aus organischem Material. Infolge von Zersetzungsprozessen des organischen Materials können Bodengase (Methan (CH_4) und Kohlendioxid (CO_2)) entstehen. Die Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen und sich insbesondere unter versiegelten / bebauten Flächen anreichern.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt eine nicht mehr in Betrieb befindliche Fernwärmeleitung, die grundsätzlich entbehrlich ist.

Südlich des Plangebiets grenzt eine weitere Brachfläche an, die jedoch auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 10 ebenfalls bebaut werden soll. Daran angrenzend befindet sich noch innerhalb des Baublocks ein sechs- bis neungeschossiges Backsteingebäude. Es handelt sich hierbei um den sogenannten Sonninhof, eine ehemalige Schokoladenfabrik, die als Denkmal erkannt wurde und heute als Bürogebäude genutzt wird. Das Gebäude weist zum Plangebiet teilweise Fenster auf, hat an den Blockrändern jedoch geschlossene Brandwände.

Das Umfeld des Plangebiets ist sehr heterogen strukturiert. Westlich des Sonninkanals befinden sich ein vierzehngeschossiges Bürogebäude aus den 1960er oder 70er Jahren, eine Fahrzeugvermietung sowie die Hauptgeschäftsstelle des ADAC, die ebenfalls in den 1960er oder 70er Jahren errichtet wurde. Alle Nutzungen verfügen über große ebenerdige Stellplatzflächen. Nördlich des Plangebiets befinden sich Hotel-, Büro- und Gewerbebauten unterschiedlichen Baualters, ebenfalls in Kombination mit ebenerdigen Stellplätzen. Östlich an das Plangebiet angrenzend hat ein großer Elektronikhersteller seine Niederlassung mit einem viergeschossigen Bürogebäude, einem zweigeschossigen Büro- und Lagergebäude und Stellplätzen. Südlich des Plangebiets befindet sich der Mittelkanal. Dieser wirkt, auch aufgrund der be-

grünten Uferzone, als deutliche Zäsur zum südlich gelegenen Stadtraum, so dass die dort gelegenen Bürogebäude für das Plangebiet städtebaulich nicht wirksam werden.

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur geprägt. Es finden sich diverse Bürogebäude sowie im Münzviertel nördlich des Plangebiets und westlich an der Woltmannstraße auch Wohnnutzungen in gründerzeitlichen Bauten.

Das Plangebiet ist über die Nordkanalstraße und die Sonninstraße verkehrlich erschlossen. Die Nordkanalstraße wird im weiteren Verlauf zur Bundesstraße 5 und bindet das Plangebiet – im Zusammenspiel mit der Amsinckstraße – auch sehr gut an das regionale sowie das überregionale Straßennetz an. Die genannten Verkehrstrassen sind Zubringerstraßen zu verschiedenen Autobahnanschlüssen der A1.

Durch die innerstadtnahe Lage verfügt das Gebiet über eine gut ausgebaute ÖPNV-Anbindung. Die S-Bahnhof Hammerbrook (S 3 und S 31) liegt im unmittelbaren Umfeld und auch der Hauptbahnhof mit Anschluss an alle S- und U-Bahnlinien sowie den Fernverkehr ist in etwa 850 m Entfernung gut fußläufig erreichbar. An der Lippeltstraße befindet sich südlich des Plangebiets eine Haltstelle, die von fünf Buslinien bedient wird.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Vorhabengebiet

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung sowie der Luftschadstoffkonzentration, die auf das Plangebiet einwirken, kann auf dem unmittelbar an der Nordkanalstraße gelegenen Baugrundstück lediglich eine gewerbliche Nutzung realisiert werden. Der Standort eignet sich dabei gut für eine Hotel- oder Büronutzung, da an dem zentralen und für den Kfz-Verkehr überdurchschnittlich gut erschlossenen Standort aufgrund der Strukturierung des Umfelds eine entsprechende Nachfrage erwartet werden kann. Die Lage an der stark befahrenen Nordkanalstraße eröffnet Unternehmen des Beherbergungsgewerbes unter anderem die Möglichkeit, sich durch eine hochwertige Immobilie angemessen zu präsentieren.

Die Hotel- oder Büronutzung soll die Hauptnutzungen des Plangebiets bilden. Zur Belebung des Quartiers soll zudem eine Ergänzung dieser Nutzung durch eine Gastronomienutzungen möglich sein.

Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt wird, muss für die Flächen des Vorhabengebiets kein Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Es kann stattdessen ein Vorhabengebiet, für das die zulässigen Nutzungen in den Festsetzungen des § 2 des Verordnungstextes anhand einer Positivliste genau definiert werden, ausgewiesen werden. So kann die mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Nutzung in § 2 Nummer 1 wie folgt nachhaltig planungsrechtlich fixiert werden:

Im Vorhabengebiet sind nur eine Hotel- oder Büronutzung und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Im gesamten Vorhabengebiet sind Nebenanlagen wie Anlagen der Gebäudetechnik sowie die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze zulässig. Abstellräume sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

Im ersten Geschoss – dem Sockelgeschoss – sollen im gesamten Plangebiet Pkw- und Fahrradstellplätze, Abstellräume und Anlagen der Gebäudetechnik, mithin sol-

che Nutzungen, die üblicherweise im Untergeschoss untergebracht werden, realisiert werden. Diese Nutzungen sind daher im gesamten Plangebiet zulässig.

Um eine angemessene Gestaltung der Freiräume im Plangebiet sicherzustellen, wird in der Festsetzung § 2 Nr. 1 geregelt, dass die erforderlichen Abstellräume nur innerhalb der Gebäude realisiert werden dürfen. Es wird damit eine unangemessene Inanspruchnahme des Freiraums durch Abstellhäuschen z.B. für Gartengeräte oder Fahrräder verhindert.

Die Planung eines Sockelgeschosses resultiert aus dem besonderen städtebaulichen Konzept, das wegen der aufgrund von Bodenauffüllungen u.a. mit Kriegschutt schwierigen Bodenverhältnisse die Ausbildung eines Sockelgeschosses (anstelle eines Kellergeschosses) vorsieht. Auf das Sockelgeschoss soll das Hotel- oder Bürogebäude aufgesetzt werden. Zur Belebung einer sich auf dem Sockelgeschoss südlich des Hotel- oder Bürogebäudes ergebenden Platzfläche ist die Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft denkbar. Sie kann eine sinnvolle Ergänzung der Hotel- oder Büronutzung darstellen, sofern diese nicht über eine eigene Restauration verfügt. In den oberen Geschossen ist ausschließlich eine Hotel- oder Büronutzung geplant. Dies ist standortadäquat und führt die tradierte Struktur der Umgebung fort. Durch ihre im Vergleich zum Wohnen geringere Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastungen stellt die Planung eine für die Lage an der stark befahrenen Nordkanalstraße angemessene Nutzung dar und ist zudem geeignet, das im Süden des Plangebiets geplante Wohnen (vorhabenbezogener Bebauungsplan Hammerbrook 10) vor Lärmeintrag zu schützen.

Um den Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung in § 2 Nummer 2 getroffen:

Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Neben den in § 2 der Verordnung enthaltenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Durchführungsvertrag detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen.

Auf Grundlage des § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB ist die Zulässigkeit auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sofern sie den Regelungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, können sie aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt, wobei der großzügigere Nutzungsrahmen des Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Verändern sich die Rahmenbedingungen, können die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags ohne die Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens kurzfristig geändert werden, Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum: Hier genießt angesichts der langen Nutzungsdauer von

Immobilien die Nutzungsflexibilität und nachhaltige Nutzbarkeit im Rahmen der Abwägung ein großes Gewicht. Städtebauliche Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Projektgebiet zulässigen Nutzungsspektrums durch Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen dabei nicht.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die im Plangebiet ausgewiesene überbaubare Fläche entspricht der konkreten, aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen und seitdem weiterentwickelten Vorhabenplanung, die sich nicht nur auf den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern auch auf den Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerbrook 10 bezieht. Es handelt sich damit um eine Baukörperfestsetzung.

Das sich über die Geltungsbereiche beider vorhabenbezogener Bebauungspläne erstreckende Bebauungskonzept sieht die Gliederung des Plangebiets in drei Baufelder mit vier Gebäuden auf einem eingeschossigen Sockelbauwerk vor. Zwischen den drei Baufeldern soll auf der Dachfläche des Sockelbauwerks jeweils eine Platzfläche ausgebildet werden. Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen kommt es somit zu einer städtebaulich Gliederung des im Plangebiet vorgesehenen Gebäudekomplexes. Die beiden südlichen Baufelder befinden sich im Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 10, während sich das nördliche Baufeld im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen kann nahezu flächendeckend ein Sockelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 6 m über Normalnull (NN) ausgebildet werden. Die Notwendigkeit des Sockelgeschosses resultiert aus dem im Plangebiet vorhandenen Geländegefälle. An der Nordkanalstraße wird das Sockelgeschoss nur geringfügig über die Erdgleiche hinausragen und die Wirkung eines Kellergeschosses haben, während es im Süden des Plangebiets etwas mehr über der Erdgleiche befindet. Die Ausbildung des Sockelgeschosses ist erforderlich, weil die Errichtung eines Untergeschosses aufgrund der Bodenverhältnisse mit erheblichen Kosten verbunden wäre, welche die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens in Frage gestellt hätten (vgl. Ziffer 3.2.3).

Lediglich entlang des Sonninkanals soll das Sockelgeschoss nicht bis an die Baugebietsgrenze heranreichen. Hier soll eine für die Öffentlichkeit nutzbare Wegeverbindung am Wasser geschaffen werden, die über die beiden Platzflächen nach Osten an die Sonninstraße angebunden wird (wobei sich die südliche Platzfläche im Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenenen Bebauungsplans Hammerbrook 10 befindet). Die Obergeschosse des geplanten Gebäudes dürfen über diese Wegeverbindung entlang des Kanals auskragen.

Das an der Nordkanalstraße vorgesehene Hotel- oder Bürogebäude darf (einschließlich des Sockelgeschosses) bis zu zehn Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 34 m über NN aufweisen. Eine zehngeschossige Bebauung entlang der Nordkanalstraße entspricht dem zentralen und überaus gut für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossenen Standort und bewirkt zudem eine effektive Abschirmung der südlich angrenzenden Wohnnutzung (im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 10) vor Verkehrslärm.

Der Gebäudekörper darf parallel zur Nordkanal- und Sonninstraße auf einer Tiefe von maximal 16 m zehngeschossig ausgebildet werden. Eine Ausnahme bilden das

zweite, dritte und vierte Geschoss mit einer Tiefe von 25 m. Die festgesetzten Gebäudetiefen reichen aus, um für eine Hotel- oder Büronutzung funktionale und ökonomische Grundrisslösungen realisieren zu können. Entlang der südlich angrenzenden Platzfläche muss der Gebäudekörper ab dem fünften Geschoss zurückgestaffelt werden, um eine erdrückende Wirkung auf die Platzfläche und zudem einen unproportioniert wirkenden Baukörper zu vermeiden. Zwecks Sicherung städtebaulich vorteilhafter Gebäudeproportionen und Sicherung des Wettbewerbsergebnisses soll zudem oberhalb des achten Geschosses eine weitere Rückstaffelung erfolgen. Unter Berücksichtigung der für eine Hotel- oder Büronutzung angemessenen Geschosshöhen darf der viergeschossige Gebäudeteil maximal eine Gebäudehöhe von 16,5 m über NN und der achtgeschossige Gebäudeteile maximal eine Gebäudehöhe von 27,5 m über NN aufweisen.

Durch das Zusammenspiel von überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe wird die Errichtung eines Gebäudekörpers ermöglicht, der mit seinen Proportionen dem exponierten Standort an einer Hauptverkehrsstraße und seiner Lage innerhalb eines durch größere Gebäudesolitäre geprägten Umfeldes gerecht wird. Das geplante Gebäude soll den von den Gebäudesolitären in der Nachbarschaft ausgehenden gestalterischen Impulsen standhalten können und seinerseits die großstädtische Atmosphäre mitprägen.

Um erforderliche Dachaufbauten zu ermöglichen, ohne die Gebäudehöhe insgesamt zu erhöhen, wird folgende Festsetzung getroffen:

Im Vorhabengebiet können die festgesetzten Gebäudehöhen für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) um bis zu 2,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten müssen die technischen Anlagen mindestens 2,5 m von der Traufkante abgerückt werden und dürfen maximal 45 vom Hundert der Dachfläche bedecken. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. (vgl. § 2 Nummer 3).

Der Gestaltung des Plangebiets kommt aufgrund seiner Größe und seiner zentralen Lage eine besondere Bedeutung zu. Die Dachlandschaft wirkt prägend für das neu entstehende Ortsbild, insbesondere weil auch langfristig Sichtbezüge von den umgebenden Straßentrassen bestehen werden. Technische Aufbauten oder andere Aufbauten, z.B. Zugänge zu Dachterrassen, können dieses Bild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massige Aufbauten können störend auf das Ortsbild und die Gestaltung des Gebäudes wirken. Die Dachaufbauten müssen von der Traufkante abrücken, um keine städtebauliche Wirkung für Fußgänger zu entfalten. Um städtebaulich negativ wirkende Dachlandschaften zu vermeiden, wird geregelt, dass Aufbauten gruppiert anzuordnen, durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen und freistehende Antennenanlagen nicht zulässig sind.

Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

Neben den festgesetzten Gebäudehöhen und überbaubaren Grundstücksflächen wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl definiert. Es wird eine dem Standort angemessene hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Die Grundflächenzahl ist im Vorhabengebiet mit 1,0 festgesetzt, um die Errichtung des geplanten Sockelgeschosses und damit die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen.

Es wird zudem eine große Geschossfläche realisiert. Bei der Einordnung der zulässigen Geschossfläche ist zu berücksichtigen, dass das Sockelgeschoss im Plangebiet formal als Vollgeschoss gilt und somit vollumfänglich zu berücksichtigen ist. Für die Hauptnutzungen (Hotel oder Büros sowie ggf. Schank- und Speisewirtschaften) kann somit lediglich eine Geschossfläche von etwa 10.000 m^2 erreicht werden.

Die hohe Grundflächenzahl und die Ermöglichung einer umfangreichen Geschossfläche werden als erforderlich für die Umsetzung des Bebauungskonzepts angesehen, um

- die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen und damit vom ruhenden Verkehr ungestörte Freifläche zu ermöglichen,
- die Umsetzung des hochwertigen städtebaulichen Konzepts, das auf einem prämierten Beitrag zu einem Wettbewerbsverfahren basiert zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren
- die belasteten Böden im Plangebiet zu sichern und
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass das geplante Hotel oder Bürogebäude eine gewisse Höhe ausweisen muss, um die südlich geplante Wohnbebauung vor dem Lärmeintrag der Nordkanalstraße zu schützen.

Ein Ausgleich erfolgt konkret durch

- die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, wodurch unverhältnismäßige und städtebaulich nicht vertretbare Verdichtungen ausgeschlossen werden,
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Verminderung des Quellverkehrs innerhalb des Quartiers bewirken kann,
- die gute Bedienung des Plangebiets durch den ÖPNV und MIV,
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Sockelgeschoss, um den Parkdruck im Quartier zu verringern und
- die Festsetzung einer Dachbegrünung.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

<u>Abstandsflächen</u>

Aus der Planung ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden. Konkret erfolgt eine Abstandsflächenüberschneidung auf der südlich dem Hotel- oder Bürogebäude vorgelagerten Platzfläche (die auf dem Dach des Sockelgeschosses ausgebildet wird) durch Überlappung der Abstandsflächen des Hotel- oder Bürogebäudes mit der des entlang der Sonninstraße geplanten Gebäuderiegels im Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 10.

Als Bezugsgröße für die Ermittlung der Abstandsflächen wurde die Decke des Sockelgeschosses gewählt.

Die Abstandsflächenunterschreitungen innerhalb des Vorhabengebiets resultieren aus der besonderen Eigenart des städtebaulichen Konzepts, die durch detaillierte Baukörperfestsetzungen sowohl in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplans als auch im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammberbrook 10 abgesichert wird. Aus diesen Baukörperfestsetzungen resultiert eine Unterbrechung der straßenparallel zur Sonninstraße angeordneten Blockrandbebauung (des den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Hammerbrook 10 und 11 zu Grunde liegenden gemeinsamen städtebaulichen Gesamtkonzepts) zwecks Schaffung einer Platzsituation, die zu der genannten Überlappung der Abstandsflächen von maximal 6,65 m auf einer Länge von 13,40 m führt. Für die Wohnverhältnisse in dem im benachbarten Plangebiet Hammerbrook 10 geplanten Wohngebäude ist sie ohne jeden Belang, da eine Belichtung dieser Räume auch vollständig über die Ost- oder Westfassade erfolgen kann und an der Nordfassade, durch welche die Abstandsflächenüberlappung hervorgerufen wird, nur sekundäre Öffnungen geplant sind. Für die Hotel- oder Büronutzung, die lediglich einer temporären Wohnnutzung über einen in der Regel sehr kurzen Zeitraum dient, ist die Abstandsflächenunterschreitung irrelevant.

Stellplätze

Angesichts der im Plangebiet und dessen Umgebung vorgesehenen bzw. vorhandenen Nutzungsdichte soll zur Sicherung einer guten Freiraumqualität die Unterbringung des aus dem Vorhaben resultierenden ruhenden Verkehrs in einem Garagengeschoss erfolgen, das über die Sonninstraße erschlossen werden soll. Um das vorgesehene Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs planungsrechtlich zu sichern und auszuschließen, dass im Vorhabengebiet städtebaulich nachteilig wirkende Stellplatzanlagen entstehen, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 4 die folgenden Festsetzungen:

Im Vorhabengebiet sind Pkw-Stellplätze nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

4.2 Straßenverkehrsflächen, Gehrecht

In Folge der Neubebauung sind keine erschließungstechnischen Probleme zu erwarten. Lediglich im Bereich der Nordkanalstraße sind im Hinblick auf eine mögliche publikumswirksame Nutzung (Schank- und Speisewirtschaft) die Nebenflächen zu verbreitern, um ausreichende Bewegungsflächen für den Fuß- und Radverkehr sicherzustellen. Folglich wird die Straßenverkehrsfläche der Nordkanalstraße um gut 1,6 m nach Süden zu Lasten privater Grundstücksflächen erweitert.

Ansonsten sind die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln.

Entlang des Sonninkanals soll im Westen des Plangebiets ein öffentlich zugänglicher Fußweg angelegt werden, der über die im Vorhabengebiet vorgesehene Platzfläche zur Sonninstraße führt. In Richtung Süden wird der geplante Fußweg im Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 10 fortgeführt. Durch den Fußweg soll die Wasserlage für die Öffentlichkeit erlebbarer gemacht und durch den öffentlich begehbaren Platz eine Wegealternative zur stark verkehrsbelasteten Nordkanalstraße durch das Plangebiet geschaffen werden. Dabei soll die im Vorhabengebiet geschaffene Platzfläche nicht nur auf einem schmalen Streifen überquert werden können, sondern vollflächig für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die Platzfläche soll angesichts der zu erwartenden Aufenthaltsqualität auch anderen Quartiersnutzern zur Verfügung stehen und zu einer allgemeinen Aufwer-

tung der Freiraumversorgung des Quartiers beitragen. Die allgemeine Zugänglichkeit erfolgt auch vor dem Hintergrund eines Mangels an Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche, der durch die Zugänglichkeit der Platzfläche zumindest etwas gelindert werden soll. Konkretisierend zum in der Planzeichnung festgesetzten Gehrecht wird in der Verordnung die folgende Festsetzung getroffen:

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Zudem wird für den Wegeabschnitt entlang des Sonninkanals, der durch Gebäude überbaut werden soll, geregelt, dass eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m einzuhalten ist, um für Fußgänger eine erdrückende Wirkung zu vermeiden.

Am Kopfende des Sonninkanals soll eine gestaltete öffentliche Fläche mit Aufenthaltsqualität entstehen, die zum kurzen Verweilen einlädt und einen ansprechenden Eintrittsbereich für das neue Quartier bildet.

Entlang der Sonninstraße soll ein durch Bäume geprägtes Straßenbild entstehen.

4.3 Boden

4.3.1 Altlasten

Aufgrund der durchgeführten Recherchen ist im Bereich der ehemalige Altlastverdachtsfläche 6634-026/00 nicht von einer Grundwassergefährdung auszugehen. Durch die Vornutzung bedingte Bodenverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Bei der Herrichtung von Kinderspielflächen ist sicherzustellen, dass der vorhandene Oberboden für die sensible Nutzung geeignet ist. Für die Bewertung sind die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch heranzuziehen. Dies gilt nur, sofern im Plangebiet vorhandener Oberboden verwendet wird. Für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht sowie das Auf-und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gilt der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Bei Aushubmaßnahmen sind Mehrkosten für Bodenentsorgung nicht auszuschließen.

4.3.2 Belastete Böden

Die im Plangebiet aufgrund von Geländeaufschüttungen u.a. mit Kriegsschutt vorhandenen belasteten und entsorgungspflichtigen Böden (vgl. 3.2.3) können aufgrund der besonderen Konzeption mit dem die gesamte Fläche umfassenden Sockelgeschoss im Plangebiet verbleiben. Durch die nahezu vollständige Versiegelung des Gebiets können negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden.

4.3.3 Bodengase

Im gesamten Plangebiet befinden sich oberflächennah natürlich gewachsene Marschenböden (Klei, Torf , Mudde), die zu großen Teilen aus organischem Material bestehen. Geraten diese Böden durch eine oberflächige Versiegelung dauerhaft unter Luftabschluss, können die in den Böden enthaltenen organischen Anteile zu Methan (CH_4) und Kohlendioxid (CO_2) abgebaut werden.

Aufgrund des hohen zulässigen Versiegelungsgrad ist bei Umsetzung der Planung mit einer Gasbildung zu rechnen. Das entstehende Gasgemisch kann sich in Hohlräumen und unter versiegelten Flächen ansammeln. Die entstehenden Gebäude und

baulichen Anlagen müssen daher vorsorglich mit baulichen Maßnahmen versehen werden, die Gasansammlungen bzw. Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern. Die baulichen Maßnahmen zur Gasabwehr können aus folgenden konstruktiven Elementen bestehen:

- horizontale Gasdrainageschicht unterhalb der Gebäudesohle (z.B. Sand oder Kies),
- Durchbrüche durch Fundamente und Frostschürze auf Höhe der horizontalen Gasdrainageschicht zur Sicherstellung der Gaswegsamkeit unterhalb der Gebäudesohle,
- vertikale, bis zur Geländeoberkante reichende Gasdrainageschicht entlang der unterirdischen Gebäudewände zur Aufnahme und kontrollierten Ableitung von eventuell anstehenden Gasen sowie
- gasdichte Ausführung aller unterirdischen Leitungsdurchführungen.

Da keine Untersuchung durchgeführt wurde, trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung, sondern kennzeichnet die Flächen lediglich. Es wird eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Planungsunterlagen für diese Maßnahmen müssen dennoch das Baugenehmigungsverfahren durchlaufen. Sie werden von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft und gemeinsam mit den Bauherren an die Bauausführungen angepasst.

4.4 Immissionsschutz

4.4.1 Lärmbelastung

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken Belastungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm ein. So wurde entlang der Nordkanalstraße für die Nordfassade des Hotel- oder Bürogebäudes ein Dauerschallpegel von etwa 74 dB(A) tags und etwa 67 dB(A) nachts prognostiziert.

Auch im Hinblick auf den Schutz gewerblich genutzter Räume ist wegen der von der Nordkanalstraße und der Sonninstraße ausgehenden Immissionsbelastung eine konfliktmindemde Regelung sinnvoll, denn nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Entsprechend lässt das Arbeitsschutzrecht (Lärm- und Vibrations- Arbeitsschutzverordnung und Arbeitsstättenverordnung) abhängig von der täglichen Nutzungsdauer der Räume und den zu verrichtenden Tätigkeiten mit Innenraumpegeln von bis zu 85 dB(A) ungleich höhere Pegel zu, als sie für Wohnungen als angemessen angesehen werden. Daneben beinhaltet es aber auch die Verpflichtung, Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen, um generell den Schalldruckpegel in Arbeitsräumen so weit wie möglich zu verringern. Damit stellen die Arbeitsverhältnisse einen Abwägungsbelang dar, der zu berücksichtigen ist. Daher wird in § 2 Nummer 6 die Regelung aufgenommen, dass in den die genannten Straßen begleitenden Baukörpern solche Räume durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, ist für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen zu schaffen:

Gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Schlafräume im Hotel sowie die Pausen- und Ruheräume – sind entlang der Nordkanalstraße und der Sonninstraße durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

4.4.2 Luftschadstoffbelastung

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Nordkanalstraße wirkt auf den nördlichen Teil des Plangebiets eine hohe Luftschadstoffbelastung ein. Konkret ist im nördlichen Teil des Plangebiets mit folgenden Belastungen durch den Straßenverkehr zu rechnen:

An der Nordkanalstraße werden bis in das sechste Obergeschoss für Stickstoffdioxid (NO_2) Jahresmittelwerte über 40 µg/m^3, in Bodennähe vereinzelt bis 50 µg/m^3 erreicht. Der geltende Grenzwert der 39. BImSchV für NO_2-Jahresmittelwerte von 40 µg/m^3 wird somit an der geplanten Bebauung entlang der Nordkanalstraße erreicht und überschritten.

Die berechneten Feinstaub-Immissionen (PM10) führen an der zur Nordkanalstraße nächstgelegenen Bebauung bis in das zweite Obergeschoss zu Jahresmittelwerten bis 30 µg/m^3. Der geltende Grenzwert für PM10 von 40 µg/m^3 wird somit nicht erreicht und nicht überschritten. Jedoch wird der Schwellenwert von 29 µg/m^3 im Jahresmittel zur Ableitung von PM10-Kurzzeitbelastungen überschritten, so dass die zulässige Anzahl von Überschreitungen des Tagesmittelwertes möglicherweise nicht eingehalten wird.

Für die an der Nordkanalstraße geplante Hotel- oder Büronutzung ist in diesem Zusammenhang eine Belüftung der Räume über zur Straße hin orientierte Öffnungen zu vermeiden. Es ist daher erforderlich, dass das Gebäude eine kontrollierte Be- und Entlüftung erhält, bei der die Frischluft auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angesaugt wird. Nur so kann sichergestellt werden, dass dem Gebäudeinneren Frischluft zugeführt wird, bei der die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten sind. In § 2 Nummer 7 wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

Aufenthaltsräume an der Nordkanalstraße sind mit kontrollierten Belüftungsanlagen auszustatten. Die Frischluft, die in die Aufenthaltsräume zugeführt wird, darf nur an den Gebäudeseiten entnommen werden, an denen die ermittelten Konzentrationen die maßgeblichen Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) unterschreiten. Alternativ sind geeignete Systeme zur Schadstofffilterung am Ort der Frischluftzufuhr zulässig.

Die für PM2,5 ab 2013, 2015 bzw. 2020 geltenden Grenzwerte von 26 µg/m^3, 25 µg/m^3 bzw. 20 µg/m^3 werden an der geplanten Bebauung nicht überschritten. Außerhalb des Straßenraums des Nordkanalstraße liegen auch zu den übrigen relevanten Luftschadstoffen an der geplanten Bebauung keine Konflikte mit den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit und den geplanten Nutzungen vor.

4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.5.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet soll eine hohe bauliche Dichte verwirklicht werden. Um die damit einhergehenden nachteiligen Folgen für die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser sowie Tiere und Pflanzen abzumildern, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 8 die folgende Festsetzung:

Mindestens 30 vom Hundert der Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Zusätzlich sind mindestens 15 vom Hundert der Dachflächen mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Als Bezugsgröße für die Dachfläche wird dabei die Grundfläche des Gebäudes oberhalb des Sockelgeschosses definiert.

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Sie bilden außerdem einen vom Menschen wenig beeinflussten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm auf mindestens 30% der Dachflächen vorgeschrieben. Weitere 15% der Dachflächen sollen zudem intensiv begrünt werden, um die oben beschriebenen, positiven Effekte angesichts der insgesamt relativ kleinen begrünten Fläche zu verstärken. Die Planung des Vorhabenträgers sieht derzeit vor, niedrigere Gebäudeteile, deren Dachflächen aus den oberen Geschossen einsehbar sein werden, intensiv zu begrünen. Sie können an dieser Stelle auch optisch wirksam werden und zur Aufwertung des Ortsbilds insgesamt beitragen.

Auf den übrigen Dachflächen kann von einer Begrünung abgesehen werden, weil sie anderweitig sinnvoll genutzt oder für technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Dadurch werden Spielräume für die Errichtung von transparenten Dächern zur Schaffung von Dachterrassen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Hotelgäste geschaffen. Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben.

Aufgrund der vorgesehenen Hotelnutzung und der angestrebten Aufenthaltsqualität auf dem geplanten Platz ist eine Bepflanzung des Sockelgeschosses vorgesehenen. Insbesondere sollen vier Bäume angepflanzt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass den Anpflanzungen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb der befestigten Flächen zur Verfügung steht. Daher wird im Bebauungsplan ergänzend die folgende Festsetzung getroffen:

Auf dem Platz südlich des Hotels sind vier einheimische Bäume anzupflanzen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. (vgl. § 2 Nummer 9).

Mit der Festsetzung § 2 Nr. 9 soll eine angemessene Gestaltung des Platzes sichergestellt werden. Die Festsetzung der Mindestandeckstärke für den Substrataufbau ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen herzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trocken-

perioden vermieden werden. Die begrünten Flächen stellen Ersatzlebensräume dar und kompensieren teilweise den Verlust offenen Bodens.

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. (vgl. § 2 Nummer 10).

Die Verwendung von standortgerechten Gehölzen (Bäume, Sträucher, Heckenpflanzen) wird vorgeschrieben, damit sich die Neupflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln können. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, damit die Gehölze auch als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Die allgemein vorgegebene Mindestpflanzgröße für Bäume (20 cm) stellt sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenden zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume.

4.5.2 Artenschutz

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Arten wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Im März 2012 ist durch einen Biologen eine Potenzialeinschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung für Fledermäuse und Vögel vorgenommen worden.
- Im August 2012 wurde die Potenzialeinschätzung durch eine faunistische Bestandserfassung und Potenzialanalyse sowie artenschutzfachliche Betrachtung für Fledermäuse, Vögel, Amphibien und bestimmte Insekten (Heuschrecken, Schmetterlinge, insbesondere Nachtkerzenschwärmer) konkretisiert.
- Im Januar 2012 wurde für den Bereich des Hotel- bzw. Bürogebäudes an der Nordkanalstraße eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt, um insbesondere zu prüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen für eine Anwendung des § 13 a BauGB gegeben sind.
- Im März 2012 ist eine Untersuchung hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Trockenrasen im Plangebiet vorgenommen worden.

Vögel

Für die im Plangebiet potenziell vorkommenden Vögel wurde eine Revierkartierung durchgeführt. Es brütete nur eine Amsel mit einem Revier im Gehölz am Kanalufer. Andere Arten (Haussperling, Grünfink, Ringeltaube und Kohlmeise) kamen im Plangebiet nur vereinzelt als Nahrungsgäste vor.

Die vorkommenden Arten mit großen Revieren (ggf. Ringeltaube) sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Die Arten mit kleineren Revieren (z.B. Amsel) profitieren derzeit von der allgemeinen Landschaftsentwicklung mit Gehölzzunahmen und nehmen daher in Hamburg im Bestand zu. Sie finden kontinuierlich neue Lebensräume vor und können daher ebenfalls langfristig in die Umgebung ausweichen.

Die mit potenziellen Nahrungsflächen vorkommenden Brutvogelarten Haussperling und Hausrotschwanz können mit der Beschädigung einer Fortpflanzungsstätte im

Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein. Durch Ausgleichsmaßnahmen, nämlich die Bereitstellung neuer schütter bewachsener Fläche und künstlicher Nisthilfen können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Verbote des § 44 BNatSchG werden somit nicht verletzt.

Die Herstellung neuer schütter bewachsener Flächen ist durch die Festsetzung § 2 Nummer 8 zur Dachbegrünung sichergestellt.

Der Ausgleich muss im vorliegenden Fall nicht vorgezogen verwirklicht werden. Ein zeitlich vorübergehender Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätte kann hingenommen werden, weil es sich um nicht gefährdete Arten handelt und wenn langfristig keine Verschlechterung der Gesamtsituation im räumlichen Zusammenhang damit verbunden ist.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurde keine Baumhöhle gefunden. Die Bäume sind zu jung und deren Stämme zu schmal, so dass dort Sommerquartiere von Baumhöhlen bewohnenden Arten nicht vorkommen können. Anbrüchige Stellen mit nennenswerten Höhlen kommen nicht vor. Selbst Tagesverstecke in Spalten und Rissen sind nicht möglich. Wochenstuben oder Winterquartiere sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet kein Potenzial für Fledermausquartiere besitzt, da die Bäume zu jung sind oder keine Höhlen aufweisen.

Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV

Der Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina) benötigt für sein Vorkommen Weidenröschen (Epilobium) oder Nachtkerzen (Oenothera) als Raupenfutterpflanze. Diese Pflanzen sind hier nicht in genügender Menge vorhanden. Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers wurde zudem durch Suchexkursionen ausgeschlossen. Da keine geeigneten Süßgewässer vorhanden sind, können Lebensstätten von Libellen, Amphibien und Fischen, zumal solchen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, ausgeschlossen werden. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer), die hier nicht erfüllt werden.

4.5.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, gelten nach § 13 a Absatz 2 Nummer 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachlichen Belange finden dennoch Berücksichtigung. Durch die Festsetzung einer anteiligen Dachbegrünung können die Auswirkungen der Planung auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Versiegelung des Bodens sowie die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt teilweise kompensiert werden. Andere Schutzgüter werden durch die Planung nicht wesentlich negativ beeinflusst.

5. Kennzeichnungen

Im Plangebiet werden die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Bodengase) sowie die außer Betrieb befindliche Fernwärmeleitung gekennzeichnet.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerbrook 11 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten sowie die im öffentlichen Grund durch das Vorhaben entstehenden Kosten zu tragen.

7. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Klostertor 10 vom 21. Januar 1998 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 0,4 ha groß. Hiervon werden für Straßen etwa 1.600 m^2 (davon neu etwa 290 m^2) benötigt.

8.2 Kostenangaben

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

Anlage 5 zum Protokoll UR: 1295/2013 GW

SOMMINSTRASSE
Feuerwehrzugang
Feuerwehrzugang
Feuerwehrzugang
Hammerbrook 11
Hammerbrook Platz
Hammerbrook Platz
Hammerbrook Platz

Hamburg Hammerbrook

LEGENDE

Gewerbe/ Hotellerie

[redacted]

Notarvertreter

PLANTITEL

Anlage 4:

Darstellung der Gebäudenutzung
Hammerbrook 11, Gewerbe

PLANNUMMER	MASSSTAB	FORMAT
	1:1000	A4
INDEX	**DATUM**	**GEZEICHNET**
	07.05.2013	TW

Anlage 6 zum Protokoll UR. 1295/2013 Chr *

Anlage 7 zum Protokoll UR. 1295/2013 Chr

[redacted]

Notarvertreter

0 5 10

ANSICHT WEST - M 1:200 17.09.2013

Anlage 8 zum Protokoll UR. 1295/2013 Ctr

Notarvertreter

[redacted]

0 5 10

ANSICHT NORD - M 1:200 17.09.2013

Anlage 9 zum Protokoll UR. 1295/2013 Chr

Notarvertreter [redacted]

0 5 10

ANSICHT OST - M 1:200 17.09.2013

Anlage 10 zum Protokoll UR. 1295/2013 Chr

Notarvertreter

[redacted]

0 5 10

ANLAGE 10 ANSICHT SÜD - M 1:200 17.09.2013

Anlage 11 zum Protokoll
UR. 1295/2013 Chr

[redacted]

Notarvertreter

INDEX	BEMERKUNG	DATUM	NAME

Wohnen und Arbeiten am Sonninkanal

Bebauungsplan Hammerbrook 11

Entwurf Freianlagen

Anlage

Lageplan Freianlagen

Lageplan

arbos

cm	0	201203_SON-EL-04	3	07.05.2013	1:200

Die **Erste** mit der Urschrift übereinstimmende Ausfertigung der vorstehenden Verhandlung wird hiermit

der Freien und Hansestadt Hamburg
Klosterwall 8, 20095 Hamburg

erteilt.

Hamburg, den 24. September 2013

[redacted]

Notarin

BAUVORHABEN	PROJEKTNUMMER
Sonninkanal Hamburg Hammerbrook	

LEGENDE

Grenze Vertragsgebiet

PLANTITEL

Anlage 1:

Lageplan mit Grenze des Vertragsgebiets
Hammerbrook 11 / Gewerbe

PLANNUMMER	MASZSTAB	FORMAT
	1:1000	A4
INDEX	**DATUM**	**GEZEICHNET**
	07.05.2013	TW

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hammerbrook 11

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezgenen Bebauungsplans
- Vorhabengebiet
- GRZ 1,0 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. X — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 34 — Gebäudehöhe über Normalnull als Höchstmaß
- Baugrenze
- Auskragung
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Gehrechten zu belastende Fläche
- LH mind. 3,5 — Lichte Höhe als Mindestmaß

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- F — Vorhandene unterirdische Leitung (Fernwärme)

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)

Zum Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von 2013

Übersichtsplan M 1 : 10.000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hammerbrook 11

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte — Ortsteil 115

Stand 25.07.2013

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerbrook 11

Vom Juli 2013

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 03. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3) in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482, 1493, 1496) sowie §§ 1, 2 Absatz 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 05. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 11 für den Bereich zwischen Sonninkanal und Sonninstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 115) wird wie folgt begrenzt:

Nordkanalstraße – Sonninstraße – Süd- und Westgrenzen der Flurstücke 2458 und 2457 der Gemarkung St. Georg Süd.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirks-

amt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet sind nur eine Büro- oder Hotelnutzung und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Im gesamten Vorhabengebiet sind Nebenanlagen wie Anlagen der Gebäudetechnik sowie die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze zulässig. Abstellräume sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

2. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Im Vorhabengebiet können die festgesetzten Gebäudehöhen für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) um bis zu 2,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten müssen die technischen Anlagen mindestens 2,5 m von der Traufkante abgerückt werden und dürfen maximal 45 vom Hundert der Dachfläche bedecken. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig.

4. Im Vorhabengebiet sind Pkw-Stellplätze nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

5. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

6. Gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Schlafräume im Hotel sowie die Pausen- und Ruheräume – sind entlang der Nordkanalstraße und der Sonninstraße durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Ge-

bäudeseite zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

7. Aufenthaltsräume an der Nordkanalstraße sind mit kontrollierten Belüftungsanlagen auszustatten. Die Frischluft, die in die Aufenthaltsräume zugeführt wird, darf nur an den Gebäudeseiten entnommen werden, an denen die ermittelten Konzentrationen die maßgeblichen Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) unterschreiten. Alternativ sind geeignete Systeme zur Schadstofffilterung am Ort der Frischluftzufuhr zulässig.

8. Mindestens 30 vom Hundert der Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Zusätzlich sind mindestens 15 vom Hundert der Dachflächen mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Als Bezugsgröße für die Dachfläche wird dabei die Grundfläche der Gebäude oberhalb des Sockelgeschosses definiert.

9. Auf dem Platz südlich des Hotels sind vier einheimische Bäume anzupflanzen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.

10. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m^2 anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Entwurf, Stand 25. Juli 2013

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerbrook 11

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf ... 1

2. Anlass der Planung ... 1

3. Planerische Rahmenbedingungen ... 2

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände ... 2

3.1.1 Flächennutzungsplan ... 2
3.1.2 Landschaftsprogramm ... 2

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände ... 2

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne ... 2
3.2.2 Denkmalschutz ... 2
3.2.3 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen ... 2
3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen ... 3
3.2.5 Umweltprüfung ... 3
3.2.6 Baumschutz ... 3

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände ... 3

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten ... 3
3.3.2 Weichschichten ... 4

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand ... 4

4. Planinhalt und Abwägung ... 5

4.1 Vorhabengebiet ... 5

4.2 Straßenverkehrsflächen, Gehrecht ... 10

4.3 Boden ... 11

4.3.1 Altlasten ... 11
4.3.2 Belastete Böden ... 11
4.3.3 Bodengase ... 11

4.4 Immissionsschutz ... 12

4.4.1 Lärmbelastung ... 12
4.4.2 Luftschadstoffbelastung ... 13

4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... 14

4.5.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen ... 14
4.5.2 Artenschutz ... 15
4.5.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung ... 17

5. Kennzeichnungen ... 17

6. Maßnahmen zur Verwirklichung ... 17

7. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen ... 17

8. Flächen- und Kostenangaben ... 17

8.1 Flächenangaben ... 17

8.2 Kostenangaben ... 17

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss 05/12 vom 10.12.2012 (Amtl. Anz. S. 2417) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27.04.2012 und 10.12.2012 (Amtl. Anz. 33 S. 742 XY, 98 S. 2417) stattgefunden. Nach der öffentliche Auslegung wurde das Bebauungsplangebiet in die Bebauungspläne Hammerbrook 10 und 11 aufgeteilt. Inhaltliche Änderungen für den Geltungsbereich des durch die Teilung neu gebildeten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 11 erfolgten im Wesentlichen nicht. Das Planverfahren für den neuen Bebauungsplan Hammerbrook 11 wird mit der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB sowie einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB eigenständig fortgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hammerbrook 10 wird mit einem verkleinerten Geltungsbereich als eigenständiger Bebauungsplan weitergeführt. Die von der Aufteilung des Plangebiets sowie der Aufnahme einer weiteren Lärmschutzfestsetzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Öffentlichkeit sind gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut beteiligt worden.

2. Anlass der Planung

Im Hamburger Stadtteil Hammerbrook ist in den vergangenen Jahren eine deutliche funktionale und gestalterische Aufwertung eingeleitet worden. Durch die direkte Nähe zur Innenstadt und zur HafenCity sowie die gute innerstädtische, regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist der Stadtteil angesichts diverser Flächenpotenziale (Brachen, Um- und Nachnutzungen) aktuell von einer großen Entwicklungs- und Wachstumsdynamik gekennzeichnet. Auch die im unmittelbaren Kreuzungsbereich Nordkanalstraße/ Sonninstraße gelegenen Fläche soll reaktiviert werden. Ein Vorhabenträger plant an dieser Stelle den Bau eines Hotel- oder Bürogebäudes.

Die Umsetzung des Bebauungskonzepts ist nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich. Es wird daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB notwendig, der nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist möglich, da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich handelt und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² beträgt.

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sind erfüllt: Zwar werden durch das geplante Hotel die rechtlich bestimmten Prüf- bzw. Schwellenwerte, die zur Durchführung einer allgemeinen Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVVP) verpflichten, überschritten. Gemäß Ergebnis dieser Vorprüfung sind durch das Hotel jedoch sehr wahrscheinlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht demnach nicht. In Bezug auf das gesamte Vorhaben sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bun-

desnaturschutzgesetzes erkennbar, da sich die entsprechenden Gebiete nicht im Umfeld des Plangebiets befinden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das gesamte Gebiet gemischte Baufläche dar. Die Nordkanalstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum" dar. Darüber hinaus zählt das Plangebiet zum Entwicklungsbereich Naturhaushalt.

Für den Arten- und Biotopschutz stellt die Karte Arten- und Biotopschutz „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil" (13a) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Klostertor 10 vom 21. Januar 1998, der ein Kerngebiet mit einem Wohnanteil von mindestens 20 % ausweist. Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bauweise und Geschossigkeiten von IX im Randbereich und XVI im zentralen Blockinnenbereich fest. Zum bestehenden Gebäude an der Ecke Am Mittelkanal/Sonninstraße wird die Traufhöhe für Neubauten zudem auf 26,5 beschränkt. Durch eine GRZ von 1,0 wird eine vollflächige Versiegelung des Plangebiets ermöglicht. Die maximal mögliche Geschossfläche für das Baufeld zwischen Sonninkanal und Sonninstraße (mit Ausnahme des bereits bebauten Flurstücks 376) wird durch den Bebauungsplan auf 63.000 m^2 beschränkt. Die Überbaubarkeit des Plangebiets wird durch die festgesetzten Baugrenzen lediglich durch einen kleinen Rücksprung zur Nordkanalstraße eingeschränkt. Am Sonninkanal setzt der Bebauungsplan zudem einen von der Straße Am Mittelkanal zur Nordkanalstraße führenden Durchgang mit Gehrechten mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m fest.

3.2.2 Denkmalschutz

Südlich des Plangebiets befindet sich das als Denkmal erkannte Kontorhaus Sonninstraße 24-28. Der Umgebungsschutz nach § 9 Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) ist zu berücksichtigen.

3.2.3 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Im Plangebiet befinden sich die ehemaligen Altlastverdachtsflächen 6634-026/00, die jedoch vom Verdacht befreit wurden. Es wurden im Zeitraum Juni 2001 bis Mai 2011 zudem mehrere orientierende Altlastenuntersuchungen vorgenommen. Diese kamen zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet aufgrund von Geländeauffüllungen u.a. mit Kriegsschutt flächendeckend belastete, entsorgungspflichtige Böden anstehen.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

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 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.2.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten wurden zum Bebauungsplan Hammerbrook 11 durchgeführt:

- Von September bis November 2011 wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt.
- Von Juni bis August 2012 wurde ein Workshopverfahren zur Gestaltung der Fassaden durchgeführt.
- Im März 2012 wurde durch einen Biologen eine Potenzialeinschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung für Fledermäuse und Vögel vorgenommen.
- Im August 2012 wurde die Potenzialeinschätzung durch eine faunistische Bestandserfassung und Potenzialanalyse sowie artenschutzfachliche Betrachtung für Fledermäuse, Vögel, Amphibien und bestimmte Insekten (Heuschrecken, Schmetterlinge, insbesondere Nachtkerzenschwärmer) konkretisiert.
- Im Januar 2012 wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt, um insbesondere zu prüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen für eine Anwendung des § 13 a BauGB gegeben sind.
- Im März 2012 wurde eine Untersuchung hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Trockenrasen im Plangebiet vorgenommen.
- Eine verkehrstechnische Stellungnahme wurde im April 2012 eingeholt.
- Im April 2012 wurde eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt.
- Im April 2012 wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt. Die lärmtechnische Untersuchung wurde im August 2012 überarbeitet und durch eine Untersuchung weiterer Immissionspunkte ergänzt.

3.3.2 Weichschichten

Im Plangebiet befinden sich flächendeckend Böden, die hohe organische Anteile aufweisen (Weichschichten).

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Bereich des Baublocks zwischen Nordkanalstraße, Sonninstraße, Am Mittelkanal und Sonninkanal. Das Plangebiet liegt derzeit brach. Die Vegetation beschränkt sich auf wenige Bäume und Sträucher sowie eine langjährige und daher relativ artenreiche halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer bis eher trockener Standorte, punktuell mit geringem Strauchaufwuchs, kleinen vegetationsfreien Rohbodenstandorten, dichten Moosflächen und Pionierfluren. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden leicht ab.

Eine artenschutzfachliche Bestandserfassung hat das Vorkommen von einer Brutvogelart (Amsel) ergeben. Weitere Arten wie Haussperling, Grünfink, Ringeltaube und Kohlmeise kommen nur als Nahrungsgäste vor. Fledermäuse haben keine potenziellen Quartiere im Plangebiet. Ein Vorkommen anderer Tiere wie Amphibien und geschützten Heuschrecken sowie des Nachtkerzenschwärmers kann ausgeschlossen werden. Gemäß einer entsprechenden Kartierung konnten im nördlichen Teil des Plangebiets keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 14 HmbBNatSchAG gefunden werden.

Das Areal des Bebauungsplanes Hammerbrook 11 liegt im Bereich der Hamburger Marschengebiete. Die dort anzutreffenden natürlich gewachsenen Böden (Klei, Torf , Mudde) bestehen zu großen Teilen aus organischem Material. Infolge von Zersetzungsprozessen des organischen Materials können Bodengase (Methan (CH_4) und Kohlendioxid (CO_2)) entstehen. Die Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen und sich insbesondere unter versiegelten / bebauten Flächen anreichern.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt eine nicht mehr in Betrieb befindliche Fernwärmeleitung, die grundsätzlich entbehrlich ist.

Südlich des Plangebiets grenzt eine weitere Brachfläche an, die jedoch auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 10 ebenfalls bebaut werden soll. Daran angrenzend befindet sich noch innerhalb des Baublocks ein sechs- bis neungeschossiges Backsteingebäude. Es handelt sich hierbei um den sogenannten Sonninhof, eine ehemalige Schokoladenfabrik, die als Denkmal erkannt wurde und heute als Bürogebäude genutzt wird. Das Gebäude weist zum Plangebiet teilweise Fenster auf, hat an den Blockrändern jedoch geschlossene Brandwände.

Das Umfeld des Plangebiets ist sehr heterogen strukturiert. Westlich des Sonninkanals befinden sich ein vierzehngeschossiges Bürogebäude aus den 1960er oder 70er Jahren, eine Fahrzeugvermietung sowie die Hauptgeschäftsstelle des ADAC, die ebenfalls in den 1960er oder 70er Jahren errichtet wurde. Alle Nutzungen verfügen über große ebenerdige Stellplatzflächen. Nördlich des Plangebiets befinden sich Hotel-, Büro- und Gewerbebauten unterschiedlichen Baualters, ebenfalls in Kombination mit ebenerdigen Stellplätzen. Östlich an das Plangebiet angrenzend hat ein großer Elektronikhersteller seine Niederlassung mit einem viergeschossigen Bürogebäude, einem zweigeschossigen Büro- und Lagergebäude und Stellplätzen. Südlich des Plangebiets befindet sich der Mittelkanal. Dieser wirkt, auch aufgrund der be-

grünten Uferzone, als deutliche Zäsur zum südlich gelegenen Stadtraum, so dass die dort gelegenen Bürogebäude für das Plangebiet städtebaulich nicht wirksam werden.

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur geprägt. Es finden sich diverse Bürogebäude sowie im Münzviertel nördlich des Plangebiets und westlich an der Woltmannstraße auch Wohnnutzungen in gründerzeitlichen Bauten.

Das Plangebiet ist über die Nordkanalstraße und die Sonninstraße verkehrlich erschlossen. Die Nordkanalstraße wird im weiteren Verlauf zur Bundesstraße 5 und bindet das Plangebiet – im Zusammenspiel mit der Amsinckstraße – auch sehr gut an das regionale sowie das überregionale Straßennetz an. Die genannten Verkehrstrassen sind Zubringerstraßen zu verschiedenen Autobahnanschlüssen der A1.

Durch die innerstadtnahe Lage verfügt das Gebiet über eine gut ausgebaute ÖPNV-Anbindung. Die S-Bahnhof Hammerbrook (S 3 und S 31) liegt im unmittelbaren Umfeld und auch der Hauptbahnhof mit Anschluss an alle S- und U-Bahnlinien sowie den Fernverkehr ist in etwa 850 m Entfernung gut fußläufig erreichbar. An der Lippeltstraße befindet sich südlich des Plangebiets eine Haltstelle, die von fünf Buslinien bedient wird.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Vorhabengebiet

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung sowie der Luftschadstoffkonzentration, die auf das Plangebiet einwirken, kann auf dem unmittelbar an der Nordkanalstraße gelegenen Baugrundstück lediglich eine gewerbliche Nutzung realisiert werden. Der Standort eignet sich dabei gut für eine Hotel- oder Büronutzung, da an dem zentralen und für den Kfz-Verkehr überdurchschnittlich gut erschlossenen Standort aufgrund der Strukturierung des Umfelds eine entsprechende Nachfrage erwartet werden kann. Die Lage an der stark befahrenen Nordkanalstraße eröffnet Unternehmen des Beherbergungsgewerbes unter anderem die Möglichkeit, sich durch eine hochwertige Immobilie angemessen zu präsentieren.

Die Hotel- oder Büronutzung soll die Hauptnutzungen des Plangebiets bilden. Zur Belebung des Quartiers soll zudem eine Ergänzung dieser Nutzung durch eine Gastronomienutzungen möglich sein.

Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt wird, muss für die Flächen des Vorhabengebiets kein Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Es kann stattdessen ein Vorhabengebiet, für das die zulässigen Nutzungen in den Festsetzungen des § 2 des Verordnungstextes anhand einer Positivliste genau definiert werden, ausgewiesen werden. So kann die mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Nutzung in § 2 Nummer 1 wie folgt nachhaltig planungsrechtlich fixiert werden:

Im Vorhabengebiet sind nur eine Hotel- oder Büronutzung und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Im gesamten Vorhabengebiet sind Nebenanlagen wie Anlagen der Gebäudetechnik sowie die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze zulässig. Abstellräume sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

Im ersten Geschoss – dem Sockelgeschoss – sollen im gesamten Plangebiet Pkw- und Fahrradstellplätze, Abstellräume und Anlagen der Gebäudetechnik, mithin sol-

che Nutzungen, die üblicherweise im Untergeschoss untergebracht werden, realisiert werden. Diese Nutzungen sind daher im gesamten Plangebiet zulässig.

Um eine angemessene Gestaltung der Freiräume im Plangebiet sicherzustellen, wird in der Festsetzung § 2 Nr. 1 geregelt, dass die erforderlichen Abstellräume nur innerhalb der Gebäude realisiert werden dürfen. Es wird damit eine unangemessene Inanspruchnahme des Freiraums durch Abstellhäuschen z.B. für Gartengeräte oder Fahrräder verhindert.

Die Planung eines Sockelgeschosses resultiert aus dem besonderen städtebaulichen Konzept, das wegen der aufgrund von Bodenauffüllungen u.a. mit Kriegschutt schwierigen Bodenverhältnisse die Ausbildung eines Sockelgeschosses (anstelle eines Kellergeschosses) vorsieht. Auf das Sockelgeschoss soll das Hotel- oder Bürogebäude aufgesetzt werden. Zur Belebung einer sich auf dem Sockelgeschoss südlich des Hotel- oder Bürogebäudes ergebenden Platzfläche ist die Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft denkbar. Sie kann eine sinnvolle Ergänzung der Hotel- oder Büronutzung darstellen, sofern diese nicht über eine eigene Restauration verfügt. In den oberen Geschossen ist ausschließlich eine Hotel- oder Büronutzung geplant. Dies ist standortadäquat und führt die tradierte Struktur der Umgebung fort. Durch ihre im Vergleich zum Wohnen geringere Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastungen stellt die Planung eine für die Lage an der stark befahrenen Nordkanalstraße angemessene Nutzung dar und ist zudem geeignet, das im Süden des Plangebiets geplante Wohnen (vorhabenbezogener Bebauungsplan Hammerbrook 10) vor Lärmeintrag zu schützen.

Um den Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung in § 2 Nummer 2 getroffen:

Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Neben den in § 2 der Verordnung enthaltenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Durchführungsvertrag detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen.

Auf Grundlage des § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB ist die Zulässigkeit auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sofern sie den Regelungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, können sie aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt, wobei der großzügigere Nutzungsrahmen des Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Verändern sich die Rahmenbedingungen, können die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags ohne die Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens kurzfristig geändert werden, Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum: Hier genießt angesichts der langen Nutzungsdauer von

Immobilien die Nutzungsflexibilität und nachhaltige Nutzbarkeit im Rahmen der Abwägung ein großes Gewicht. Städtebauliche Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Projektgebiet zulässigen Nutzungsspektrums durch Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen dabei nicht.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die im Plangebiet ausgewiesene überbaubare Fläche entspricht der konkreten, aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen und seitdem weiterentwickelten Vorhabenplanung, die sich nicht nur auf den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern auch auf den Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerbrook 10 bezieht. Es handelt sich damit um eine Baukörperfestsetzung.

Das sich über die Geltungsbereiche beider vorhabenbezogener Bebauungspläne erstreckende Bebauungskonzept sieht die Gliederung des Plangebiets in drei Baufelder mit vier Gebäuden auf einem eingeschossigen Sockelbauwerk vor. Zwischen den drei Baufeldern soll auf der Dachfläche des Sockelbauwerks jeweils eine Platzfläche ausgebildet werden. Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen kommt es somit zu einer städtebaulich Gliederung des im Plangebiet vorgesehenen Gebäudekomplexes. Die beiden südlichen Baufelder befinden sich im Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 10, während sich das nördliche Baufeld im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen kann nahezu flächendeckend ein Sockelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 6 m über Normalnull (NN) ausgebildet werden. Die Notwendigkeit des Sockelgeschosses resultiert aus dem im Plangebiet vorhandenen Geländegefälle. An der Nordkanalstraße wird das Sockelgeschoss nur geringfügig über die Erdgleiche hinausragen und die Wirkung eines Kellergeschosses haben, während es im Süden des Plangebiets etwas mehr über der Erdgleiche befindet. Die Ausbildung des Sockelgeschosses ist erforderlich, weil die Errichtung eines Untergeschosses aufgrund der Bodenverhältnisse mit erheblichen Kosten verbunden wäre, welche die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens in Frage gestellt hätten (vgl. Ziffer 3.2.3).

Lediglich entlang des Sonninkanals soll das Sockelgeschoss nicht bis an die Baugebietsgrenze heranreichen. Hier soll eine für die Öffentlichkeit nutzbare Wegeverbindung am Wasser geschaffen werden, die über die beiden Platzflächen nach Osten an die Sonninstraße angebunden wird (wobei sich die südliche Platzfläche im Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenenen Bebauungsplans Hammerbrook 10 befindet). Die Obergeschosse des geplanten Gebäudes dürfen über diese Wegeverbindung entlang des Kanals auskragen.

Das an der Nordkanalstraße vorgesehene Hotel- oder Bürogebäude darf (einschließlich des Sockelgeschosses) bis zu zehn Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 34 m über NN aufweisen. Eine zehngeschossige Bebauung entlang der Nordkanalstraße entspricht dem zentralen und überaus gut für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossenen Standort und bewirkt zudem eine effektive Abschirmung der südlich angrenzenden Wohnnutzung (im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 10) vor Verkehrslärm.

Der Gebäudekörper darf parallel zur Nordkanal- und Sonninstraße auf einer Tiefe von maximal 16 m zehngeschossig ausgebildet werden. Eine Ausnahme bilden das

zweite, dritte und vierte Geschoss mit einer Tiefe von 25 m. Die festgesetzten Gebäudetiefen reichen aus, um für eine Hotel- oder Büronutzung funktionale und ökonomische Grundrisslösungen realisieren zu können. Entlang der südlich angrenzenden Platzfläche muss der Gebäudekörper ab dem fünften Geschoss zurückgestaffelt werden, um eine erdrückende Wirkung auf die Platzfläche und zudem einen unproportioniert wirkenden Baukörper zu vermeiden. Zwecks Sicherung städtebaulich vorteilhafter Gebäudeproportionen und Sicherung des Wettbewerbsergebnisses soll zudem oberhalb des achten Geschosses eine weitere Rückstaffelung erfolgen. Unter Berücksichtigung der für eine Hotel- oder Büronutzung angemessenen Geschosshöhen darf der viergeschossige Gebäudeteil maximal eine Gebäudehöhe von 16,5 m über NN und der achtgeschossige Gebäudeteile maximal eine Gebäudehöhe von 27,5 m über NN aufweisen.

Durch das Zusammenspiel von überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe wird die Errichtung eines Gebäudekörpers ermöglicht, der mit seinen Proportionen dem exponierten Standort an einer Hauptverkehrsstraße und seiner Lage innerhalb eines durch größere Gebäudesolitäre geprägten Umfeldes gerecht wird. Das geplante Gebäude soll den von den Gebäudesolitären in der Nachbarschaft ausgehenden gestalterischen Impulsen standhalten können und seinerseits die großstädtische Atmosphäre mitprägen.

Um erforderliche Dachaufbauten zu ermöglichen, ohne die Gebäudehöhe insgesamt zu erhöhen, wird folgende Festsetzung getroffen:

Im Vorhabengebiet können die festgesetzten Gebäudehöhen für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) um bis zu 2,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten müssen die technischen Anlagen mindestens 2,5 m von der Traufkante abgerückt werden und dürfen maximal 45 vom Hundert der Dachfläche bedecken. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. (vgl. § 2 Nummer 3).

Der Gestaltung des Plangebiets kommt aufgrund seiner Größe und seiner zentralen Lage eine besondere Bedeutung zu. Die Dachlandschaft wirkt prägend für das neu entstehende Ortsbild, insbesondere weil auch langfristig Sichtbezüge von den umgebenden Straßentrassen bestehen werden. Technische Aufbauten oder andere Aufbauten, z.B. Zugänge zu Dachterrassen, können dieses Bild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massige Aufbauten können störend auf das Ortsbild und die Gestaltung des Gebäudes wirken. Die Dachaufbauten müssen von der Traufkante abrücken, um keine städtebauliche Wirkung für Fußgänger zu entfalten. Um städtebaulich negativ wirkende Dachlandschaften zu vermeiden, wird geregelt, dass Aufbauten gruppiert anzuordnen, durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen und freistehende Antennenanlagen nicht zulässig sind.

Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

Neben den festgesetzten Gebäudehöhen und überbaubaren Grundstücksflächen wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl definiert. Es wird eine dem Standort angemessene hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Die Grundflächenzahl ist im Vorhabengebiet mit 1,0 festgesetzt, um die Errichtung des geplanten Sockelgeschosses und damit die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen.

Es wird zudem eine große Geschossfläche realisiert. Bei der Einordnung der zulässigen Geschossfläche ist zu berücksichtigen, dass das Sockelgeschoss im Plangebiet formal als Vollgeschoss gilt und somit vollumfänglich zu berücksichtigen ist. Für die Hauptnutzungen (Hotel oder Büros sowie ggf. Schank- und Speisewirtschaften) kann somit lediglich eine Geschossfläche von etwa 10.000 m^2 erreicht werden.

Die hohe Grundflächenzahl und die Ermöglichung einer umfangreichen Geschossfläche werden als erforderlich für die Umsetzung des Bebauungskonzepts angesehen, um

- die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen und damit vom ruhenden Verkehr ungestörte Freifläche zu ermöglichen,
- die Umsetzung des hochwertigen städtebaulichen Konzepts, das auf einem prämierten Beitrag zu einem Wettbewerbsverfahren basiert zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren
- die belasteten Böden im Plangebiet zu sichern und
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass das geplante Hotel oder Bürogebäude eine gewisse Höhe ausweisen muss, um die südlich geplante Wohnbebauung vor dem Lärmeintrag der Nordkanalstraße zu schützen.

Ein Ausgleich erfolgt konkret durch

- die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, wodurch unverhältnismäßige und städtebaulich nicht vertretbare Verdichtungen ausgeschlossen werden,
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Verminderung des Quellverkehrs innerhalb des Quartiers bewirken kann,
- die gute Bedienung des Plangebiets durch den ÖPNV und MIV,
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Sockelgeschoss, um den Parkdruck im Quartier zu verringern und
- die Festsetzung einer Dachbegrünung.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

<u>Abstandsflächen</u>

Aus der Planung ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden. Konkret erfolgt eine Abstandsflächenüberschneidung auf der südlich dem Hotel- oder Bürogebäude vorgelagerten Platzfläche (die auf dem Dach des Sockelgeschosses ausgebildet wird) durch Überlappung der Abstandsflächen des Hotel- oder Bürogebäudes mit der des entlang der Sonninstraße geplanten Gebäuderiegels im Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 10.

Als Bezugsgröße für die Ermittlung der Abstandsflächen wurde die Decke des Sockelgeschosses gewählt.

Die Abstandsflächenunterschreitungen innerhalb des Vorhabengebiets resultieren aus der besonderen Eigenart des städtebaulichen Konzepts, die durch detaillierte Baukörperfestsetzungen sowohl in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplans als auch im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammberbrook 10 abgesichert wird. Aus diesen Baukörperfestsetzungen resultiert eine Unterbrechung der straßenparallel zur Sonninstraße angeordneten Blockrandbebauung (des den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Hammerbrook 10 und 11 zu Grunde liegenden gemeinsamen städtebaulichen Gesamtkonzepts) zwecks Schaffung einer Platzsituation, die zu der genannten Überlappung der Abstandsflächen von maximal 6,65 m auf einer Länge von 13,40 m führt. Für die Wohnverhältnisse in dem im benachbarten Plangebiet Hammerbrook 10 geplanten Wohngebäude ist sie ohne jeden Belang, da eine Belichtung dieser Räume auch vollständig über die Ost- oder Westfassade erfolgen kann und an der Nordfassade, durch welche die Abstandsflächenüberlappung hervorgerufen wird, nur sekundäre Öffnungen geplant sind. Für die Hotel- oder Büronutzung, die lediglich einer temporären Wohnnutzung über einen in der Regel sehr kurzen Zeitraum dient, ist die Abstandsflächenunterschreitung irrelevant.

Stellplätze

Angesichts der im Plangebiet und dessen Umgebung vorgesehenen bzw. vorhandenen Nutzungsdichte soll zur Sicherung einer guten Freiraumqualität die Unterbringung des aus dem Vorhaben resultierenden ruhenden Verkehrs in einem Garagengeschoss erfolgen, das über die Sonninstraße erschlossen werden soll. Um das vorgesehene Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs planungsrechtlich zu sichern und auszuschließen, dass im Vorhabengebiet städtebaulich nachteilig wirkende Stellplatzanlagen entstehen, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 4 die folgenden Festsetzungen:

Im Vorhabengebiet sind Pkw-Stellplätze nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

4.2 Straßenverkehrsflächen, Gehrecht

In Folge der Neubebauung sind keine erschließungstechnischen Probleme zu erwarten. Lediglich im Bereich der Nordkanalstraße sind im Hinblick auf eine mögliche publikumswirksame Nutzung (Schank- und Speisewirtschaft) die Nebenflächen zu verbreitern, um ausreichende Bewegungsflächen für den Fuß- und Radverkehr sicherzustellen. Folglich wird die Straßenverkehrsfläche der Nordkanalstraße um gut 1,6 m nach Süden zu Lasten privater Grundstücksflächen erweitert.

Ansonsten sind die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln.

Entlang des Sonninkanals soll im Westen des Plangebiets ein öffentlich zugänglicher Fußweg angelegt werden, der über die im Vorhabengebiet vorgesehene Platzfläche zur Sonninstraße führt. In Richtung Süden wird der geplante Fußweg im Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 10 fortgeführt. Durch den Fußweg soll die Wasserlage für die Öffentlichkeit erlebbarer gemacht und durch den öffentlich begehbaren Platz eine Wegealternative zur stark verkehrsbelasteten Nordkanalstraße durch das Plangebiet geschaffen werden. Dabei soll die im Vorhabengebiet geschaffene Platzfläche nicht nur auf einem schmalen Streifen überquert werden können, sondern vollflächig für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die Platzfläche soll angesichts der zu erwartenden Aufenthaltsqualität auch anderen Quartiersnutzern zur Verfügung stehen und zu einer allgemeinen Aufwer-

tung der Freiraumversorgung des Quartiers beitragen. Die allgemeine Zugänglichkeit erfolgt auch vor dem Hintergrund eines Mangels an Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche, der durch die Zugänglichkeit der Platzfläche zumindest etwas gelindert werden soll. Konkretisierend zum in der Planzeichnung festgesetzten Gehrecht wird in der Verordnung die folgende Festsetzung getroffen:

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Zudem wird für den Wegeabschnitt entlang des Sonninkanals, der durch Gebäude überbaut werden soll, geregelt, dass eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m einzuhalten ist, um für Fußgänger eine erdrückende Wirkung zu vermeiden.

Am Kopfende des Sonninkanals soll eine gestaltete öffentliche Fläche mit Aufenthaltsqualität entstehen, die zum kurzen Verweilen einlädt und einen ansprechenden Eintrittsbereich für das neue Quartier bildet.

Entlang der Sonninstraße soll ein durch Bäume geprägtes Straßenbild entstehen.

4.3 Boden

4.3.1 Altlasten

Aufgrund der durchgeführten Recherchen ist im Bereich der ehemalige Altlastverdachtsfläche 6634-026/00 nicht von einer Grundwassergefährdung auszugehen. Durch die Vornutzung bedingte Bodenverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Bei der Herrichtung von Kinderspielflächen ist sicherzustellen, dass der vorhandene Oberboden für die sensible Nutzung geeignet ist. Für die Bewertung sind die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch heranzuziehen. Dies gilt nur, sofern im Plangebiet vorhandener Oberboden verwendet wird. Für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht sowie das Auf-und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gilt der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Bei Aushubmaßnahmen sind Mehrkosten für Bodenentsorgung nicht auszuschließen.

4.3.2 Belastete Böden

Die im Plangebiet aufgrund von Geländeaufschüttungen u.a. mit Kriegsschutt vorhandenen belasteten und entsorgungspflichtigen Böden (vgl. 3.2.3) können aufgrund der besonderen Konzeption mit dem die gesamte Fläche umfassenden Sockelgeschoss im Plangebiet verbleiben. Durch die nahezu vollständige Versiegelung des Gebiets können negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden.

4.3.3 Bodengase

Im gesamten Plangebiet befinden sich oberflächennah natürlich gewachsene Marschenböden (Klei, Torf , Mudde), die zu großen Teilen aus organischem Material bestehen. Geraten diese Böden durch eine oberflächige Versiegelung dauerhaft unter Luftabschluss, können die in den Böden enthaltenen organischen Anteile zu Methan (CH_4) und Kohlendioxid (CO_2) abgebaut werden.

Aufgrund des hohen zulässigen Versiegelungsgrad ist bei Umsetzung der Planung mit einer Gasbildung zu rechnen. Das entstehende Gasgemisch kann sich in Hohlräumen und unter versiegelten Flächen ansammeln. Die entstehenden Gebäude und

baulichen Anlagen müssen daher vorsorglich mit baulichen Maßnahmen versehen werden, die Gasansammlungen bzw. Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern. Die baulichen Maßnahmen zur Gasabwehr können aus folgenden konstruktiven Elementen bestehen:

- horizontale Gasdrainageschicht unterhalb der Gebäudesohle (z.B. Sand oder Kies),
- Durchbrüche durch Fundamente und Frostschürze auf Höhe der horizontalen Gasdrainageschicht zur Sicherstellung der Gaswegsamkeit unterhalb der Gebäudesohle,
- vertikale, bis zur Geländeoberkante reichende Gasdrainageschicht entlang der unterirdischen Gebäudewände zur Aufnahme und kontrollierten Ableitung von eventuell anstehenden Gasen sowie
- gasdichte Ausführung aller unterirdischen Leitungsdurchführungen.

Da keine Untersuchung durchgeführt wurde, trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung, sondern kennzeichnet die Flächen lediglich. Es wird eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Planungsunterlagen für diese Maßnahmen müssen dennoch das Baugenehmigungsverfahren durchlaufen. Sie werden von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft und gemeinsam mit den Bauherren an die Bauausführungen angepasst.

4.4 Immissionsschutz

4.4.1 Lärmbelastung

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken Belastungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm ein. So wurde entlang der Nordkanalstraße für die Nordfassade des Hotel- oder Bürogebäudes ein Dauerschallpegel von etwa 74 dB(A) tags und etwa 67 dB(A) nachts prognostiziert.

Auch im Hinblick auf den Schutz gewerblich genutzter Räume ist wegen der von der Nordkanalstraße und der Sonninstraße ausgehenden Immissionsbelastung eine konfliktmindernde Regelung sinnvoll, denn nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Entsprechend lässt das Arbeitsschutzrecht (Lärm- und Vibrations- Arbeitsschutzverordnung und Arbeitsstättenverordnung) abhängig von der täglichen Nutzungsdauer der Räume und den zu verrichtenden Tätigkeiten mit Innenraumpegeln von bis zu 85 dB(A) ungleich höhere Pegel zu, als sie für Wohnungen als angemessen angesehen werden. Daneben beinhaltet es aber auch die Verpflichtung, Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen, um generell den Schalldruckpegel in Arbeitsräumen so weit wie möglich zu verringern. Damit stellen die Arbeitsverhältnisse einen Abwägungsbelang dar, der zu berücksichtigen ist. Daher wird in § 2 Nummer 6 die Regelung aufgenommen, dass in den die genannten Straßen begleitenden Baukörpern solche Räume durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, ist für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen zu schaffen:

Gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Schlafräume im Hotel sowie die Pausen- und Ruheräume – sind entlang der Nordkanalstraße und der Sonninstraße durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

4.4.2 Luftschadstoffbelastung

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Nordkanalstraße wirkt auf den nördlichen Teil des Plangebiets eine hohe Luftschadstoffbelastung ein. Konkret ist im nördlichen Teil des Plangebiets mit folgenden Belastungen durch den Straßenverkehr zu rechnen:

An der Nordkanalstraße werden bis in das sechste Obergeschoss für Stickstoffdioxid (NO_2) Jahresmittelwerte über 40 µg/m^3, in Bodennähe vereinzelt bis 50 µg/m^3 erreicht. Der geltende Grenzwert der 39. BImSchV für NO_2-Jahresmittelwerte von 40 µg/m^3 wird somit an der geplanten Bebauung entlang der Nordkanalstraße erreicht und überschritten.

Die berechneten Feinstaub-Immissionen (PM10) führen an der zur Nordkanalstraße nächstgelegenen Bebauung bis in das zweite Obergeschoss zu Jahresmittelwerten bis 30 µg/m^3. Der geltende Grenzwert für PM10 von 40 µg/m^3 wird somit nicht erreicht und nicht überschritten. Jedoch wird der Schwellenwert von 29 µg/m^3 im Jahresmittel zur Ableitung von PM10-Kurzzeitbelastungen überschritten, so dass die zulässige Anzahl von Überschreitungen des Tagesmittelwertes möglicherweise nicht eingehalten wird.

Für die an der Nordkanalstraße geplante Hotel- oder Büronutzung ist in diesem Zusammenhang eine Belüftung der Räume über zur Straße hin orientierte Öffnungen zu vermeiden. Es ist daher erforderlich, dass das Gebäude eine kontrollierte Be- und Entlüftung erhält, bei der die Frischluft auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angesaugt wird. Nur so kann sichergestellt werden, dass dem Gebäudeinneren Frischluft zugeführt wird, bei der die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten sind. In § 2 Nummer 7 wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

Aufenthaltsräume an der Nordkanalstraße sind mit kontrollierten Belüftungsanlagen auszustatten. Die Frischluft, die in die Aufenthaltsräume zugeführt wird, darf nur an den Gebäudeseiten entnommen werden, an denen die ermittelten Konzentrationen die maßgeblichen Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) unterschreiten. Alternativ sind geeignete Systeme zur Schadstofffilterung am Ort der Frischluftzufuhr zulässig.

Die für PM2,5 ab 2013, 2015 bzw. 2020 geltenden Grenzwerte von 26 µg/m^3, 25 µg/m^3 bzw. 20 µg/m^3 werden an der geplanten Bebauung nicht überschritten. Außerhalb des Straßenraums des Nordkanalstraße liegen auch zu den übrigen relevanten Luftschadstoffen an der geplanten Bebauung keine Konflikte mit den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit und den geplanten Nutzungen vor.

4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.5.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet soll eine hohe bauliche Dichte verwirklicht werden. Um die damit einhergehenden nachteiligen Folgen für die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser sowie Tiere und Pflanzen abzumildern, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 8 die folgende Festsetzung:

Mindestens 30 vom Hundert der Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Zusätzlich sind mindestens 15 vom Hundert der Dachflächen mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Als Bezugsgröße für die Dachfläche wird dabei die Grundfläche des Gebäudes oberhalb des Sockelgeschosses definiert.

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Sie bilden außerdem einen vom Menschen wenig beeinflussten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm auf mindestens 30% der Dachflächen vorgeschrieben. Weitere 15% der Dachflächen sollen zudem intensiv begrünt werden, um die oben beschriebenen, positiven Effekte angesichts der insgesamt relativ kleinen begrünten Fläche zu verstärken. Die Planung des Vorhabenträgers sieht derzeit vor, niedrigere Gebäudeteile, deren Dachflächen aus den oberen Geschossen einsehbar sein werden, intensiv zu begrünen. Sie können an dieser Stelle auch optisch wirksam werden und zur Aufwertung des Ortsbilds insgesamt beitrage.

Auf den übrigen Dachflächen kann von einer Begrünung abgesehen werden, weil sie anderweitig sinnvoll genutzt oder für technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Dadurch werden Spielräume für die Errichtung von transparenten Dächern zur Schaffung von Dachterrassen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Hotelgäste geschaffen. Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben.

Aufgrund der vorgesehenen Hotelnutzung und der angestrebten Aufenthaltsqualität auf dem geplanten Platz ist eine Bepflanzung des Sockelgeschosses vorgesehenen. Insbesondere sollen vier Bäume angepflanzt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass den Anpflanzungen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb der befestigten Flächen zur Verfügung steht. Daher wird im Bebauungsplan ergänzend die folgende Festsetzung getroffen:

Auf dem Platz südlich des Hotels sind vier einheimische Bäume anzupflanzen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. (vgl. § 2 Nummer 9).

Mit der Festsetzung § 2 Nr. 9 soll eine angemessene Gestaltung des Platzes sichergestellt werden. Die Festsetzung der Mindestandeckstärke für den Substrataufbau ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen herzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trocken-

perioden vermieden werden. Die begrünten Flächen stellen Ersatzlebensräume dar und kompensieren teilweise den Verlust offenen Bodens.

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m^2 anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. (vgl. § 2 Nummer 10) .

Die Verwendung von standortgerechten Gehölzen (Bäume, Sträucher, Heckenpflanzen) wird vorgeschrieben, damit sich die Neupflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln können. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, damit die Gehölze auch als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Die allgemein vorgegebene Mindestpflanzgröße für Bäume (20 cm) stellt sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenden zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume.

4.5.2 Artenschutz

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Arten wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Im März 2012 ist durch einen Biologen eine Potenzialeinschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung für Fledermäuse und Vögel vorgenommen worden.
- Im August 2012 wurde die Potenzialeinschätzung durch eine faunistische Bestandserfassung und Potenzialanalyse sowie artenschutzfachliche Betrachtung für Fledermäuse, Vögel, Amphibien und bestimmte Insekten (Heuschrecken, Schmetterlinge, insbesondere Nachtkerzenschwärmer) konkretisiert.
- Im Januar 2012 wurde für den Bereich des Hotel- bzw. Bürogebäudes an der Nordkanalstraße eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt, um insbesondere zu prüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen für eine Anwendung des § 13 a BauGB gegeben sind.
- Im März 2012 ist eine Untersuchung hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Trockenrasen im Plangebiet vorgenommen worden.

Vögel

Für die im Plangebiet potenziell vorkommenden Vögel wurde eine Revierkartierung durchgeführt. Es brütete nur eine Amsel mit einem Revier im Gehölz am Kanalufer. Andere Arten (Haussperling, Grünfink, Ringeltaube und Kohlmeise) kamen im Plangebiet nur vereinzelt als Nahrungsgäste vor.

Die vorkommenden Arten mit großen Revieren (ggf. Ringeltaube) sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Die Arten mit kleineren Revieren (z.B. Amsel) profitieren derzeit von der allgemeinen Landschaftsentwicklung mit Gehölzzunahmen und nehmen daher in Hamburg im Bestand zu. Sie finden kontinuierlich neue Lebensräume vor und können daher ebenfalls langfristig in die Umgebung ausweichen.

Die mit potenziellen Nahrungsflächen vorkommenden Brutvogelarten Haussperling und Hausrotschwanz können mit der Beschädigung einer Fortpflanzungsstätte im

Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein. Durch Ausgleichsmaßnahmen, nämlich die Bereitstellung neuer schütter bewachsener Fläche und künstlicher Nisthilfen können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Verbote des § 44 BNatSchG werden somit nicht verletzt.

Die Herstellung neuer schütter bewachsener Flächen ist durch die Festsetzung § 2 Nummer 8 zur Dachbegrünung sichergestellt.

Der Ausgleich muss im vorliegenden Fall nicht vorgezogen verwirklicht werden. Ein zeitlich vorübergehender Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätte kann hingenommen werden, weil es sich um nicht gefährdete Arten handelt und wenn langfristig keine Verschlechterung der Gesamtsituation im räumlichen Zusammenhang damit verbunden ist.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurde keine Baumhöhle gefunden. Die Bäume sind zu jung und deren Stämme zu schmal, so dass dort Sommerquartiere von Baumhöhlen bewohnenden Arten nicht vorkommen können. Anbrüchige Stellen mit nennenswerten Höhlen kommen nicht vor. Selbst Tagesverstecke in Spalten und Rissen sind nicht möglich. Wochenstuben oder Winterquartiere sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet kein Potenzial für Fledermausquartiere besitzt, da die Bäume zu jung sind oder keine Höhlen aufweisen.

Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV

Der Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina) benötigt für sein Vorkommen Weidenröschen (Epilobium) oder Nachtkerzen (Oenothera) als Raupenfutterpflanze. Diese Pflanzen sind hier nicht in genügender Menge vorhanden. Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers wurde zudem durch Suchexkursionen ausgeschlossen. Da keine geeigneten Süßgewässer vorhanden sind, können Lebensstätten von Libellen, Amphibien und Fischen, zumal solchen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, ausgeschlossen werden. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer), die hier nicht erfüllt werden.

4.5.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, gelten nach § 13 a Absatz 2 Nummer 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachlichen Belange finden dennoch Berücksichtigung. Durch die Festsetzung einer anteiligen Dachbegrünung können die Auswirkungen der Planung auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Versiegelung des Bodens sowie die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt teilweise kompensiert werden. Andere Schutzgüter werden durch die Planung nicht wesentlich negativ beeinflusst.

5. Kennzeichnungen

Im Plangebiet werden die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Bodengase) sowie die außer Betrieb befindliche Fernwärmeleitung gekennzeichnet.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerbrook 11 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten sowie die im öffentlichen Grund durch das Vorhaben entstehenden Kosten zu tragen.

7. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Klostertor 10 vom 21. Januar 1998 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 0,4 ha groß. Hiervon werden für Straßen etwa 1.600 m^2 (davon neu etwa 290 m^2) benötigt.

8.2 Kostenangaben

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

BAUVORHABEN	PROJEKTNUMMER
Sonninkanal Hamburg Hammerbrook	

LEGENDE

- Abstandsflächen
- Grundstücksgrenze/ Aufmaß Vermesser
- Verkehrsfläche Feuerwehr
- Extensive Dachbegrünung
- Terrassenflächen
- Wassergeb. Wegedecke
- Beton- Pflasterflächen
- Betonaufkantung
- Sandspiel
- Private Gartenfläche
- Rasen
- Stauden und Ziergräser
- Hecke
- Baum
- Fahrradbügel
- Bank
- (0,00) Bestandshöhe
- 0,00 Planungshöhe

PLANTITEL

Anlage 3:

Vorhaben und Erschließungsplan
Hammerbrook 11, Gewerbe

PLANNUMMER	MASZSTAB	FORMAT
	1:500	A3
INDEX	**DATUM**	**GEZEICHNET**
	07.05.2013	TW

BAUVORHABEN

Sonninkanal

Hamburg Hammerbrook

PROJEKTNUMMER

LEGENDE

Gewerbe/ Hotellerie

PLANTITEL

Anlage 4:

Darstellung der Gebäudenutzung Hammerbrook 11, Gewerbe

PLANNUMMER	MASZSTAB	FORMAT
	1:1000	A4

INDEX	DATUM	GEZEICHNET
	07.05.2013	TW

0 5 10

ANSICHT NORD - M 1:200 17.09.2013

0 5 10

ANSICHT OST - M 1:200 17.09.2013

0 5 10

ANLAGE 10 ANSICHT SÜD - M 1:200 17.09.2013

0 5 10

ANSICHT WEST - M 1:200 17.09.2013

INDEX	BEMERKUNG	DATUM	NAME

Wohnen und Arbeiten am Sonninkanal

Bebauungsplan Hammerbrook 11

Entwurf Freianlagen

Anlage 6.1

PLANINHALT	Lageplan Freianlagen
PLANART	Lageplan
BAUHERR	[illegible]
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT	arbos freiraum GmbH Gmb. & Co. KG Sitz Hamm [illegible] Geschäftsführer 20097 Hamburg [illegible]
ARCHITEKT	[illegible]
PROJEKTNAMER	[illegible]
PRÜFUNG BAUHERR / DATUM	
PRÜFUNG LA-ARCHITEKT / DATUM	

GEZEICHNET	INDEX	PLANNUMMER	PHASE	DATUM	MAßSTAB
[illegible]	0	201209_SONNEL-04	0	07.05.2013	1:250