

Freie und Hansestadt Hamburg
Bauaufsicht und die
Landschaftsplanung sowie
Stadtentwicklung, 21 Hamburg
BuB

Begründung

9. Juni 1992

zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 31

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß M 4/90 vom 11. September 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1709) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. Januar 1990 und 18. März 1991 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 181, 1991 Seite 670) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden, die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Siebenundachtzigsten Änderung stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Der Straßenzug Am Sandtorkai - Wilhelmshafenbrücke - Kehrwiederspitze ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Nach Herausnahme der Flächen im Bereich "Kehrwiederspitze" aus dem Hafengebiet (vgl. Zweites Gesetz zur Änderung des Hafenentwicklungsgesetzes vom 9. April 1990 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 67) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Handels- und Wirtschaftsunternehmen im innerstädtischen Bereich geschaffen werden. Der sich im Hamburger Hafen vollziehende Strukturwandel führt dazu, die teilweise noch unbebauten Flächen zwischen Binnenhafen und Sandtorhafen (Kehrwiederspitze/Sandtorhöft) einer stadtwirtschaftlich orientierten Nutzung als Kerngebiet zuzuführen, ohne daß dadurch die angrenzenden Hafennutzungen beeinträchtigt werden. In einem städtebaulichen Wettbewerb wurden hierfür Lösungsansätze erarbeitet. Die überarbeiteten Wettbewerbsergebnisse sowie ein Realisierungsgutachten bilden die Grundlage für den Bebauungsplan.

Das Gesamtensemble "Speicherstadt" einschließlich der Flächen des Plangebiets wurde am 15. Mai 1991 unter Denkmalschutz gestellt.

4. Angaben zum Bestand

Zwischen Binnenhafen und Kehrwiederfleet befindet sich das Zollabfertigungsgebäude Niederbaum mit Freiflächen zum Abstellen von Fahrzeugen; die Zollabfertigung soll weiter östlich an die neue Grenze des Freihafengebiets verlegt werden. Zwischen Kehrwiederfleet und Am Sandtorkai steht ein in den 50er und 60er Jahren errichtetes drei- bis sechsgeschossiges Lager- und Verwaltungsgebäude. Die Flächen südlich der Straße Am Sandtorkai werden als Stellplätze genutzt. Auf der Fläche Sandtorkai befinden

...

sich ein zweigeschossiges Gebäude der Feuerwehr, eingeschossige Schuppen der Stauer und ein Wartehäuschen mit Nebengebäuden für den öffentlichen Anleger. Auf der Kehrwiederspitze steht ein zwei- bzw. dreigeschossiges historisches Gebäude, in dem z.Z. Dienststellen der Polizei untergebracht sind.

Das Dükeroberhaupt des unterirdisch verlaufenden Kuhmühlenstammsiels sowie das Siel sind teilweise ca. 90 Jahre alt und sollen mittelfristig erneuert werden; eine nach Norden versetzte Trasse im öffentlichen Grund ist bereits geplant. Auf den Flächen zwischen Binnenhafen und Kehrwiederfleet (Flurstücke 1590, 1591 und 1592) befindet sich eine weitere unterirdische Sielleitung, die der Entsorgung des Gebäudes auf der Kehrwiederspitze dient. Im Keller des Gebäudes Am Sandtorkai 37 befindet sich eine Netzstation der Hamburgische Electricitäts-Werke AG.

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiet

Das Plangebiet liegt westlich der historischen Speicherstadtbebauung und ist durch den Binnenhafen von der südlichen Innenstadt getrennt. Es ist charakterisiert durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Fleete und Hafenbecken. Östlich außerhalb des Plangebiets dominieren die über 100 Jahre alten sechsgeschossigen Backsteinbauten der "Speicherstadt" als geschlossenes Ensemble. Während im östlichen Bereich die durch Kriegseinwirkung zerstörten und beschädigten Gebäude nach alten Plänen restauriert wurden, blieben im westlichen Bereich Flächen unbebaut, bzw. es wurden schlichte Zweckbauten errichtet. Nur das Gebäude der Polizeiwache auf der Kehrwiederspitze überstand den Krieg unversehrt.

...

Das Hafenbild und die Kaianlagen Hamburgs haben sich im Laufe der Jahrhunderte gewandelt und an die Bedürfnisse der Schifffahrt und des Handels angepaßt. So wurde für die ab 1888 anlässlich des Zollanschlusses Hamburgs an das Deutsche Reich errichtete "Speicherstadt" ein dichtbesiedelter Stadtteil abgerissen und die Straßen, Kaianlagen und Wasserflächen neu gegliedert.

Als Folge des sich in den letzten Jahrzehnten im Hafen vollziehenden Strukturwandels (Containerverkehr, schnellerer Güterumschlag, kürzere Liegezeiten) soll das Plangebiet nicht mehr hafenbezogenen Nutzungen dienen, sondern als Kerngebiet ausgewiesen werden, um das Angebot an innerstädtischen Flächen für Handel und Wirtschaft zu erweitern. Auf der Grundlage der überarbeiteten Wettbewerbsergebnisse sowie eines Realisierungsgutachtens sind die bebaubaren Flächen des Plangebiets mit zusammenhängenden, überwiegend siebengeschossigen Bauzonen sowie einem durchgehenden Sockelgeschoß, welches die Funktion des objektbezogenen Hochwasserschutzes übernimmt und vorwiegend als Parkebene genutzt werden soll, ausgewiesen. Damit werden im Rahmen der Realisierung von Baukörpern ausreichende Spielräume ermöglicht.

Wegen des vorzunehmenden Objektschutzes kann für die Kerngebietsnutzungen die Zahl der Vollgeschosse erst oberhalb einer in Abweichung von der natürlichen Gelände-höhe festgelegten Bezugsebene von 9,5 m über Normalnull (NN) beginnen. Demzufolge wird in § 2 Nummer 3 Satz 1 bestimmt, daß bei der Berechnung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Bezugsebene eine Höhe von 9,5 m über NN gilt. Diese Bezugsebene wurde nach der öffentlichen Auslegung in Anpassung an den vorzunehmenden Hochwasserschutz von ursprünglich 8,5 m auf 9,5 m über NN erhöht. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge

...

der Planung. Die Ebene unterhalb der Bezugsgrenze von 9,5 m über NN ist wegen der Hochwasserschutzmaßnahmen für allgemeine Kerngebietsnutzungen nur bedingt verwendbar; sie gilt als Garagengeschoß. Es ist daher in § 2 Nummer 3 Satz 2 festgesetzt, daß die Geschoßflächen von Garagengeschossen unterhalb dieser Bezugsebene unberücksichtigt bleiben.

Die siebengeschossige Bebauung wird an den jeweiligen Endpunkten der einzelnen Bauzonen überschritten, um städtebauliche Akzente zu setzen. Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung sind in diesen Bereichen zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), vorgenommen worden. Diesen Festsetzungen des Bebauungsplans kommt der Vorrang gegenüber den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Bemessung der Abstandsflächen zu. Die vorgesehene Anordnung der Baukörper orientiert sich an der vorhandenen Erschließung von Straßen und Kanälen und nimmt die bestehenden Baufluchten der "Speicherstadt" auf. Daraus ergibt sich - gemessen an der insgesamt zulässigen Geschoßfläche - in Teilbereichen eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach der Hamburgischen Bauordnung, die zu keiner Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse führt, zumal durch die Lage des Plangebiets inmitten von ausgedehnten Wasserflächen die ordnungsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Belichtung und Lüftung gewährleistet sind; die einheitliche Büronutzung führt selbst nicht zu Emissionen. Die mittlere Höhenentwicklung der "Speicherstadt"

wird mit der Begrenzung auf sieben Vollgeschosse im übrigen eingehalten. Dieser Zielsetzung dient auch die Festsetzung, daß Nutzungen in den Dachgeschossen auf die festgesetzte Geschoßfläche anzurechnen sind (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 3).

Bestandteil des Gutachtens ist eine sogenannte "kammartige Baustruktur" auf den Bauflächen am Kehrwiederfleet und am Sandtorhafen. Zur Sicherung dieser städtebaulich erwünschten Struktur wird in § 2 Nummer 7 festgesetzt, daß die Bebauung auf den mit "(C)" bezeichneten Flächen als "kammartige Baustruktur" auszubilden ist. Diese besondere Baustruktur ist aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans erkennbar; die genaue Lage und Abmessung der einzelnen Gebäudeteile kann erst bei der Ausplanung des Projektes konkret festgelegt werden.

Die Freiflächengestaltung soll einen innerstädtischen Charakter aufweisen und in der Materialwahl den in der "Speicherstadt" vorhandenen Vorgaben entsprechen. Im Hinblick auf die erforderliche weitere Erschließung sowie die der Öffentlichkeit zugänglichen Bereiche ist es vertretbar, für die Gebäude am Kehrwiederfleet und für die Bebauung am Sandtorhafen die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,5, 0,6 und 0,7 unter bestimmten Voraussetzungen auf den Höchstwert von 1,0 gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) anzuheben. Es ist

...

deshalb in § 2 Nummer 6 festgesetzt, daß auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen bei Einhaltung der festgesetzten Geschoßflächen eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf 1,0 zugelassen werden kann, wenn eine zweckentsprechende Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen erfolgt. Damit soll erreicht werden, daß die Gestaltung der Nebenanlagen und Freiflächen entsprechend den Vorgaben der "Speicherstadt" erfolgt.

Die Planungen des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Wettbewerbs einschließlich Gutachten sehen eine über die derzeitige Begrenzung der Sandtorhöftspitze hinausragende Bebauung vor. Außerdem soll im Rahmen der Kaimauererneuerung am Sandtorhafen die neue Kaimauer und die Bebauung teilweise in das Hafenbecken hineinreichend errichtet werden. Ferner soll aus gestalterischen Gründen die Kaimauer am Kehrwiederfleet bereichsweise überschritten werden. In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans sind diese Bereiche entsprechend gekennzeichnet worden. Zu den Flächen des Kerngebiets im einzelnen:

- Zwischen Binnenhafen und Kehrwiederfleet wird für den Hauptkomplex eine fünf- und sechsgeschoßige Flächenausweisung mit einem bis zu neungeschossigen geschwungenen "Kopfbau," der durch seine Form und Höhe den Endpunkt bildet und mit dem "Kopfbau" auf dem Sandtorhöft korrespondiert, festgesetzt. Dieser Bauteil soll von dem Hauptkomplex abgesetzt und mit diesem durch einen ein- bis zweigeschossigen Übergang ab einer Höhe von mindestens 15,5 m über NN bzw. dem eingeschossigen Garagen- geschoß unterhalb der Bezugsebene von 9,5 m über NN verbunden werden. Dadurch wird erreicht, daß von der Innenstadt aus der Blick auf den dahinterliegenden Turm südlich des Kehrwiederfleets freigehalten wird.

...

Die Neubebauung soll sich deutlich in ihrer Struktur und Fassadengestaltung von den historischen Bauelementen der "Speicherstadt" absetzen. Es ist eine "kammartige Baustruktur" vorgesehen (vgl. § 2 Nummer 7). Das verbindende Element zur "Speicherstadt" soll die einheitliche Höhenentwicklung und die überwiegende Verwendung von Ziegelmaterial sein. Die "Speicherstadt" ist gekennzeichnet durch eine fluchtende Fleetrandbebauung, die bei der Erneuerung der Kaimauer am Kehrwiederfleet möglichst eingehalten werden soll. In dem Zusammenhang werden als Übergang zu den neuen Baustrukturen im Westen auf den östlichen Flächen am Kehrwiederfleet mit der Festsetzung von Baulinien für die Neubebauung die historischen Fluchten und Bautiefen gesichert.

Dem im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Wunsch nach Erweiterung der Sockelgeschoßtiefe auf dem Flurstück 1592 im Nordosten des Plangebiets konnte im Hinblick auf die Gebäudetiefe der angrenzenden "Speicherstadt" und die vorgegebenen Baufluchten nicht gefolgt werden.

Da erst im Rahmen der Weiterbearbeitung des Projektes die genaue Lage der einzelnen Baukörper festgelegt werden kann, wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Hierbei ist im Rahmen der Ausweisungen eine Geschoßfläche von 30 000 m² möglich. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Gutachterergebnis. Zur Erschließung der einzelnen Segmente wird auf der Nordseite der Bebauung das Erdgeschoß als "Luftgeschoß" mit einer lichten Höhe von mindestens 12,5 m über NN ausgebildet. Für diesen mit "(A)" bezeichneten Bereich wird die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse oberhalb der lichten Höhe gezählt (vgl. § 2 Nummer 5).

...

- Auf den Flächen zwischen Kehrwiederfleet und der Straße Am Sandtorkai wird für den östlichen Bereich eine sechsgeschossige Bebauung mit der Grundflächenzahl 1,0 ausgewiesen. Der hier vorhandene "Speicher K" soll in ein Bürohaus umgebaut und an der Straße Am Sandtorkai durch einen siebengeschossigen Gebäudekomplex ergänzt werden. Für den "Speicher K" als auch für die westlich anschließende Neubebauung wird eine Traufhöhe (= Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) von 34,2 m über NN festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß die Höhe des vorhandenen "Speichers K" nicht überschritten wird. Einer Anregung während der öffentlichen Auslegung, bei gleicher Traufhöhe acht statt sieben Vollgeschosse für den mittleren Gebäudeteil festzusetzen, konnte nicht gefolgt werden, weil durch die Anhebung der Bezugsebene auf 9,5 m über NN - infolge der Geländeaufhöhung - ohnehin nicht mehr als sieben Vollgeschosse ermöglicht werden.

Für die im mittleren Bereich ausgewiesene siebengeschossige Bebauung ist im Rahmen der zulässigen Geschosse eine Geschoßfläche von 8 000 m² festgesetzt, diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des Gutachtens. Auf diesen Flächen ist ein Apartmenthotel mit Restaurants und Läden sowie Büros geplant. Auch für die westlich des "Speichers K" liegenden Flächen wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Gutachtens.

Die Bebauung in der Mitte des Plangebiets findet ihren Abschluß in einem Turm, der baukörperähnlich festgesetzt wird; der Turm soll Blickfang und Wahrzeichen sein.

...

Für den Turm sind neun Vollgeschosse festgesetzt. Hier kann die festgesetzte Geschoßzahl bis auf achtzehn Vollgeschosse erhöht werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt (vgl. § 2 Nummer 8). Eine Sicherstellung des Fernsehempfangs kann durch Sammelantennen, Verkabelung o.ä. erreicht werden. Im Rahmen der Ausweisungen kann eine Geschoßfläche von 10 000 m² realisiert werden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die im Zusammenhang mit der überbaubaren Fläche ermittelte Grundflächenzahl von 0,7 in die Planzeichnung eingetragen. Außerdem wurde die Fläche mit "(B)" bezeichnet, um bei Einhaltung der festgesetzten Geschoßfläche eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 1,0 zu ermöglichen, wenn eine zweckentsprechende Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen erfolgt (vgl. § 2 Nummer 6).

- Auf den Flächen zwischen der Straße Am Sandtorkai und dem Sandtorhafen wird im östlichen Bereich eine zum Sandtorhafen orientierte siebengeschossige Bebauung mit einem zur Straße Am Sandtorkai vorgelagerten sechsgegeschossigen Gebäudeteil festgesetzt. Der Gebäudekomplex soll zum Sandtorhafen eine "kammartige Baustruktur" aufweisen (vgl. § 2 Nummer 7). Entsprechend den Vorgaben des Gutachtens wird die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Im Rahmen der zulässigen Geschosse ist eine Geschoßfläche von 15 500 m² möglich.

Parallel zu der Bebauung verläuft im Straßenraum Am Sandtorkai das unterirdische Stammsiel. Der zu diesem Siel einzu haltende Sicherheitsabstand ist mit einem 3 m breiten Leitungsrecht festgesetzt.

...

- Die zwischen der Straße Am Sandtorkai und dem Sandtorhafen im westlichen Bereich liegende "Sandtorhöftspitze" ragt weit in den Elbstrom hinein und stellt den westlichen Punkt der "Speicherstadt" dar. Dieser städtebaulich bedeutsame Bereich wird durch einen geschwungenen zehngeschossigen Baukörper, einem dahinterliegenden vierzehngeschossigen Bauteil sowie anschließender sieben- und achtgeschossiger Bebauung markiert. Die Grundflächenzahl beträgt 0,5 bei einer maximalen Geschoßfläche von 28 000 m².

Entgegen der auf anderen Baugrundstücken geplanten "kammartigen Baustruktur" ist zum Sandtorhafen ein langgestreckter siebengeschossiger Baukörper geplant, der durch senkrechte Zäsuren zum Sandtorhafen und nach Norden mit schräggestellten achtgeschossigen Segmenten deutlich gegliedert werden soll. Da sich die genaue Lage der Gliederungen erst bei der detaillierten Durcharbeitung des Projekts ergibt, ist hier eine Flächenausweisung gewählt worden. Wegen des vorhandenen unterirdischen Stammsiels und der Zugänglichkeit der Sandtorhöftspitze für die Öffentlichkeit wird für diese Fläche eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Das Maß der baulichen Dichte entspricht dem Ergebnis des Gutachtens.

Die neu festgesetzten Kerngebietsnutzungen ergänzen wegen ihrer Nähe zur Innenstadt die dort vorhandenen Büroviertel für Wirtschaft und Handel. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage und der Qualität des Standorts sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zur touristisch bedeutsamen historischen "Speicherstadt" ist das Plangebiet als Erweiterungs- und Entwicklungsbereich für o.a. Nutzungen vorgesehen. Deshalb müssen aufgrund der angestrebten Nutzungsstruktur alle planerischen Mittel ausgeschöpft werden, um

...

einer den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Entwicklung dieses hochwertigen Büro-, Geschäfts- und Dienstleistungsquartiers vorzubeugen. Demzufolge sind in den Kerngebieten Vergnügungsstätten unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Regelung ist notwendig, weil die Ansiedlung von Vergnügungsstätten dem Planungsziel - Einfügung der geplanten Nutzungen in die historische "Speicherstadt" - zuwiderlaufen würde; Vergnügungsstätten sind in der "Speicherstadt" nicht vorhanden.

Die festgesetzten Geschoßflächen überschreiten (umgerechnet auf Geschoßflächenzahlen) den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwert von 3,0. Die Überschreitung ist aus besonderen (speziellen) städtebaulichen Gründen nach § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung aufgrund der Lage des Gebietes in der Innenstadt sowie in Anlehnung an die in der Umgebung vorherrschende hohe und dichte Bebauung gerechtfertigt. Die Neubebauung ermöglicht die Umsetzung besonderer städtebaulicher Ideen (Wettbewerb, Gutachten) und soll sich durch eine anspruchsvolle Architektur auszeichnen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen massiven und transparenten Bauteilen berücksichtigt. Die Überschreitung ist gerechtfertigt, weil sich die Planung in Bauvolumen, Dichte und Gestaltung in die historische "Speicherstadt" einfügen soll. Der Bereich ist von ausgedehnten Wasserflächen umgeben, die einen Ausgleich für fehlende Freiflächen darstellen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden auch deshalb nicht beeinträchtigt, weil die Bebauung in hohem Maße die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen über die Nutzung auf den einzelnen Flächen berücksichtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

...

5.2 Gestalterische Anforderungen

Die Neubebauung stellt eine Ergänzung und Fortführung der Bebauung der "Speicherstadt" dar. Obwohl sie entgegen den überwiegenden Lagernutzungen der historischen Gebäude Büronutzungen aufnehmen und der heutigen Zeit entsprechende Architekturmerkmale aufweisen wird, soll sich die Bebauung in ihrer Höhenentwicklung und ihrem Erscheinungsbild harmonisch an die Strukturen und Baustoffe der

"Speicherstadt" anschließen. Deshalb sind gestalterische Anforderungen zu stellen, damit sich bei Neubauten Material und Farbgebung der Fassaden an der äußeren Gestaltung der "Speicherstadt" orientieren; es wird in § 3 festgesetzt:

- Die Fassaden der Gebäude mit Ausnahme der geschwungenen Fassaden in den "Kopfbauten" sind als Ziegellockfassade mit Ziegeln in rotbuntem Farbton auszuführen. Gliederungselemente in farbig glasiertem Ziegelmaterial können zugelassen werden (Nummer 1). Es sind stehende Fensterformate vorzusehen. Fensterrahmen sind aus Metall oder Holz herzustellen (Nummer 2). Entsprechend der Nutzung handelt es sich bei den Fassaden der Speicher um Lochfassaden. Ladeluken und Fenster von Büroeinheiten haben jedoch ein stehendes Format, die Materialien sind überwiegend weißgestrichene Holz- oder Metallfenster.
- Auf den mit "(D)" bezeichneten Flächen sind die geschwungenen Fassaden in den "Kopfbauten" als flächige Glasfassaden auszuführen. Glasflächen sind aus nicht farbig wirkendem unverspiegeltem Glas herzustellen (Nummer 3). Die geschwungenen Kopfbauten der Neubebauung und der achtzehngeschossige Baukörper stellen in ihrer Ausformung bzw. Höhenentwicklung ein neues Architekturelement dar.

...

Die für den Sonnenschutz erforderliche Einfärbung der Fensterverglasung soll so gering wie möglich gehalten werden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen die Vorschrift zur Verwendung von "farblosem Glas" in "nicht farbig wirkendes unverspiegeltes Glas" geändert. Dadurch sollen zum Sonnenschutz eingefärbte Gläser zugelassen werden. Außerdem wurde im Zuge der weiteren Ausgestaltung des Projekts im Bereich der neungeschossigen Ausweisung südlich Kehrwiederfleet (Flurstück 1588) auf die Gestaltungsvorschrift "(D)" verzichtet, nach der geschwungene Fassaden in den Kopfbauten als flächige Glasfassaden auszubilden sind (vgl. Nummer 3); demnach sind in diesem Bereich nur Ziegellochfassaden (vgl. Nummer 1) zulässig.

Diese geringfügigen Änderungen der gestalterischen Anforderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung bzw. ohne Beteiligung der Betroffenen vorgenommen werden, weil nach § 5 Absatz 1 letzter Satz des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), die Vorschriften des Bau gesetzbuchs in diesem Fall keine Anwendung finden.

- Für horizontale und vertikale Metallverkleidungen ist überwiegend Kupferblech zu verwenden (Nummer 4); dies gilt nicht im Bereich der neungeschossigen Ausweisung auf dem Flurstück 1588 südlich Kehrwiederfleet.
Obwohl die Gebäude der "Speicherstadt" als reine Zweckbauten errichtet wurden, weisen

...

sie eine Vielzahl an Schmuckelementen auf. Neben besonders gemauerten Flächen, kleineren Vor- und Rücksprüngen sind Erker, Zinnen und Gesimse ausschließlich mit Kupferblech eingedeckt; dieses prägende Element soll auch bei der Neubebauung besonders im unmittelbaren Anschluß an die historischen Bauten eingesetzt werden. Nebenanlagen, wie Geländer, Treppen und dergleichen sowie Frei- und Straßenflächen sollen in Material und Gestaltung der "Speicherstadt" entsprechen.

Die "ausschließlich" zulässige Verwendung von Kupferblechverkleidungen wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Bedenken und Anregungen in eine Vorschrift zur "überwiegenden" Verwendung dieses Materials geändert. Auch diese geringfügige Änderung konnte nach dem Bauleitplanfeststellungsgesetz ohne Anwendung der Vorschriften des Baugesetzbuchs vorgenommen werden.

5.3 Lärmschutz

Für das projektierte Verkehrsaufkommen im Plangebiet wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Sie ergab, daß für die Nutzungen an den Straßen Am Sandtorkai, der Kehrwiederspitze und der neuen über den Sandtorhafen führenden Straße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welchem Umfang für die entlang dieser Straßen liegenden Bauflächen lärmindernde Maßnahmen ergriffen werden können. Danach lassen weder die örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung in den Straßenführungen zu, noch können aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) aus räumlichen Gründen vorgenommen werden. Auch mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (etwa durch Stellung der Baukörper oder geeignete

Grundrißgestaltung zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm) läßt sich ein wirksamer Schutz nicht erreichen, weil es sich bedingt durch die Wasserflächen der Fleete um eng begrenzte bebaubare Flächen handelt.

Es ist daher nur möglich, für die äußeren Bauteile von Gebäuden Anforderungen zum Lärmschutz zu stellen, die bei Errichtung einer baulichen Anlage zu beachten sind. Demzufolge wird in § 2 Nummer 9 vorgeschrieben, daß an den zu den Straßen Kehrwiederspitze und Am Sandtorkai sowie den zur geplanten Brücke über den Sandtorhafen gerichteten Gebäudeseiten ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude vorzunehmen ist. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.4 Gemeinbedarfsfläche

Auf der Kehrwiederspitze wird das vorhandene historische Gebäude mit einer kleinen davor liegenden Freifläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Nach der öffentlichen Auslegung wurden für diese Baukörperausweisung zwei Vollgeschosse festgesetzt; dies entspricht dem Bestand. Das Gebäude soll durch die Feuerwehr und die Polizei genutzt werden. Die für diese Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden vor dem Gebäude und im Straßenraum zwischen den beiden Brücken über den Binnenhafen angeordnet.

...

5.5 Straßenverkehrsflächen

Die Hauptverkehrsstraße Am Sandtorkai mit Wilhelminenbrücke und Niederbaumbrücke stellt die westliche Anbindung der "Speicherstadt" an die Hafenrandstraße dar. Die gegenwärtige und prognostizierte Verkehrsbelastung dieser Straße erfordert westlich der Anbindung über den Sandtorhafen einen vierstreifigen Ausbau und östlich davon in Verbindung mit dieser Straßenanbindung einen zweistreifigen Ausbau. Unter Berücksichtigung der zukünftig möglichen Nutzungserweiterung der Flächen südlich des Sandtorhafens wird eine 26 m breite Straßenanbindung im südlichen Planbereich neu ausgewiesen. Die neue Zollgrenze wird direkt an der östlichen Plangrenze verlaufen.

Die für die Neubebauung herzustellenden Stellplätze sind überwiegend in zwei Garagengeschossen unterhalb der Bezugs ebene von 9,5 m über NN vorgesehen. Das durch die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen entstehende Verkehrsaufkommen wurde auch bei der Ermittlung der künftigen Verkehrsbelastung im Plangebiet berücksichtigt.

Die Kehrwiederspitze soll wegen der einmaligen Aussicht auf die Innenstadt und den Hafen für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Fläche wird als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Bei der Herrichtung der Fläche ist die jederzeitige Zufahrt mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr an das nördlich der Kehrwiederspitze liegende Feuerlöschboot zu berücksichtigen.

Ein weiterer Fußgängerbereich für die Öffentlichkeit ist am Binnenhafen in Form einer Promenade vorgesehen, deren Sicherung privatrechtlich erfolgt.

...

Für Flächen nördlich der Bebauung auf der Sandtorhöftspitze wird ein Gehrecht festgesetzt. Zum einen soll hierdurch die Zugänglichkeit zum öffentlichen Fähranleger gesichert werden, zum anderen soll auch auf diesen Flächen die Öffentlichkeit jederzeit Zutrittsmöglichkeiten haben.

5.6 Geh- und Leitungsrecht

Im Bereich Sandtorkai, Sandtorhöft befindet sich die unterirdische Sielleitung des Kuhmühlenstammsiels mit einem Dükeroberhaupt. Da Siel und Düker teilweise ca. 90 Jahre alt sind, ist mittelfristig mit einer Erneuerung in einer nördlicheren Trasse im öffentlichen Grund zu rechnen. Das Siel ist als überregionale Abwasservorflut zum Schutz der Umwelt und Gewässer von größter Bedeutung. Da das Stammsiel nicht nur die Abwässer aus dem östlichen Innenstadtbereich ableitet, sondern auch als Umleitungsstrecke bei Arbeiten an anderen Sielabschnitten und etwaigen Abflußstörungen im Sammlersystem dient, muß seine Entsorgungsfunktion jederzeit sichergestellt sein.

Als Vorsorgemaßnahme vor und während der Bautätigkeiten im Umfeld muß ein Mindestabflußquerschnitt im Kuhmühlenstamm-siel sichergestellt sein. Eine Gefährdung der Standsicherheit des Stammsiels ist auszuschließen. Die Gründungsmaßnahmen für die Neubauvorhaben müssen deshalb so gewählt werden, daß nachteilige Auswirkungen auf den Abwassersammler vermieden werden, d.h. daß der Sicherheitsabstand von 3 m Breite angrenzend an das Außenmauerwerk des Stammsiels erschütterungsarm als ungestörte Bodenauflast erhalten bleiben muß. Ferner ist die Baugrubenwand verformungsarm und außerhalb des Sicherheitsabstandes erschütterungsfrei herzustellen. Die Überdeckung des Stammsiels darf nicht verringert werden. Grundwasserabsenkungen sind im Sicherheitsabstand

...

unzulässig. Zur Sicherstellung dieser Anforderungen ist für die Sielleitung und ihren Sicherheitsabstand im östlichen Planbereich ein Leitungsrecht und im westlichen Planbereich ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig; insbesondere ist in einem 3 m breiten Sicherheitsabstand beiderseits an das Außenmauerwerk des Siels angrenzend jederzeit eine ungestörte Bodenauflast zu erhalten (§ 2 Nummern 1 und 2). Diese Rechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten.

5.7 Begrünungsmaßnahmen

Der auf den freien Flächen natürlich entstandene Baum- und Strauchbewuchs muß im Zuge der angestrebten Neubebauung beseitigt werden. Für die Beseitigung der Bäume ist eine Ausnahme von der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), erforderlich.

Als Ersatz für den entfallenden Grünbestand auf heute ökologisch aktiven Flächen auf der Sandtorhöftspitze werden Anpflanzungen erforderlich, die aufgrund der vorgesehenen baulichen Dichte auf den privaten Flächen nicht festgesetzt werden können.

Im einzelnen muß über Ersatzpflanzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden.

...

5.8 Denkmalschutz

Die Gesamtanlage "Speicherstadt" steht unter Denkmalschutz; die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte am 15. Mai 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 1149); die bis zur Unterschutzstellung noch im Bebauungsplan gekennzeichnete Vormerkung eines "vorgesehenen Denkmalschutzes" ist insoweit geändert worden, als der Bebauungsplan den Denkmalschutz nunmehr als nachrichtliche Übernahme enthält. Für den Geltungsbereich des Plangebiets gelten daher die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seiten 61, 63).

5.9 Hochwasserschutz

Im Plangebiet beträgt die durchschnittliche Geländehöhe 5,5 m über Normalnull, die Flächen sind nicht eingedeicht. Die Überflutung des Geländes durch Hochwasser soll durch die Aufhöhung der Flächen auf 6,5 m über NN eingeschränkt werden. Vorhandene und geplante Brücken liegen auf einer Höhe von 6,2 m bzw. 6,5 m über NN, so daß ihre Anbindung durch die geplante Aufhöhung problemlos erfolgen kann. Weiterer Hochwasserschutz soll objektbezogen vorgenommen werden, die hierfür notwendigen Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Gebäude sollen teilweise durch Brücken miteinander verbunden werden, um Fluchtwege zu ermöglichen. Fußgängerbrücken sind zu diesem Zweck über das Kehrwiederfleet und den Binnenhafen geplant, ihre genaue Lage wird im Rahmen der detaillierten Planungen für das Bauvorhaben bestimmt.

...

6. Aufhebung bestehender Pläne

Das Plangebiet befand sich innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs des Hafenentwicklungsgesetzes vom 25. Januar 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 19), zuletzt geändert am 9. April 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 67). Mit der vorgenannten Änderung wurden die Flächen aus dem Geltungsbereich des Hafenentwicklungsgesetzes entlassen. Die Wasserflächen des Kehrwiederfleets verbleiben im Geltungsbereich des Hafenentwicklungs- gesetzes.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 41 100 m² groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 8 400 m², für Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung etwa 1 150 m² und für Gemeinbedarfsflächen etwa 400 m² benötigt.

Zu den finanziellen Auswirkungen für die Freie und Hansestadt Hamburg siehe die Kostenangaben in der Bürgerschaftsdrucksache 13/7701 vom 19. Februar 1991, Pkt. IV.