

Frage 3 zum Genehmigungsschreiben  
der BSW vom 13.06.2023

Festgestellt am : 10.07.23  
*[Signature]*



Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Hamburg-Altstadt 49  
„Klosterwall“

ausgefertigt am 10.07.2023  
Ursula Groß *[Signature]*

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundlagen und Verfahrensablauf</b>	<b>5</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	6
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz.....	6
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.2.2 Denkmalschutz.....	7
3.2.3 Archäologische Vorbehaltsfläche.....	7
3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen.....	8
3.2.5 Baumschutz.....	8
3.2.6 Arten- und Biotopschutz .....	8
3.2.7 Umweltverträglichkeitsvorprüfung.....	8
3.2.8 Durchführungsvertrag.....	8
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	9
3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	9
3.3.2 Übergeordnete Programm- oder Entwicklungspläne.....	9
3.3.3 Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau .....	9
3.4 Angaben zum Bestand .....	9
3.4.1 Plangebiet .....	9
3.4.2 Umfeld.....	11
<b>4. Umweltprüfung</b>	<b>12</b>
4.1. Einleitung .....	13
4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	13
4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang ...	15
4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	16
4.1.4 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes .....	16
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	19
4.2.1 Schutzgut Mensch.....	19
4.2.2 Schutzgut Luft .....	34
4.2.3 Schutzgut Klima .....	36
4.2.4 Schutzgut Fläche.....	37
4.2.5 Schutzgut Boden .....	37
4.2.6 Schutzgut Wasser .....	38
4.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz.....	39
4.2.8 Schutzgut Landschaft und Stadtbild .....	41
4.2.9 Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter.....	43
4.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle .....	54
4.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten .....	54
4.3.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	54

4.3.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	54
4.3.4	Auswirkungen durch schwere und Unfälle und Katastrophen .....	54
4.4	Planungsalternativen und Nullvariante .....	54
4.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	54
4.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	55
4.5	Zusätzliche Angaben .....	55
4.5.1	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .....	55
4.5.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	55
4.5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	55
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>57</b>
5.1	Urbanes Gebiet .....	58
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung .....	65
5.2.1	Überbaubare Grundstücksflächen .....	65
	Auskragungen .....	68
	Detaillierte Regelung zu den überbaubaren Grundstücksflächen .....	68
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	69
	Grundflächenzahl als Höchstmaß .....	69
	Gebäudehöhen als Höchstmaß .....	76
5.3	Bauweise .....	80
5.4	Unterbringung des ruhenden Verkehrs .....	81
5.5	Gestalterische Festsetzungen .....	83
5.6	Verkehrsflächen .....	84
5.6.1	Straßenverkehrsflächen .....	84
5.6.2	Passagen .....	85
5.6.3	Leitungsrecht .....	88
5.7	Technischer Umweltschutz .....	88
5.7.1	Lärmemissionen .....	88
5.7.2	Luftschadstoffe .....	90
5.7.3	Erschütterungen/sekundärer Luftschall .....	90
5.8	Entwässerung .....	91
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	91
5.9.1	Pflanzen, Baumbestand und Baumschutz .....	91
5.9.2	Dachbegrünung .....	92
5.9.3	Artenschutz .....	92
5.9.4	Eingriff und Ausgleich .....	93
5.10	Nachrichtliche Übernahme .....	94
5.11	Kennzeichnung .....	94
5.12	Abwägungsergebnis .....	94
5.13	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung .....	94
<b>6.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen</b> .....	<b>95</b>
<b>7.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>95</b>
7.1	Flächenangaben .....	95
7.2	Kostenangaben .....	95

## 1. Anlass der Planung

---

Das Plangebiet liegt im Bezirk Hamburg-Mitte am östlichen Rand der Hamburger Innenstadt. Es war bis April 2020 mit dem gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384) unter Denkmalschutz stehenden sogenannten City-Hof bebaut, einem Komplex aus vier bis zu 12-geschossigen Büro- und Geschäftsgebäuden aus den 1950er Jahren.

Der City-Hof wurde den heutigen Ansprüchen an moderne Büroflächen nicht mehr gerecht. Seit 2012 wurde daher durch den Hauptnutzer, das Bezirksamt Hamburg-Mitte, ein neuer Standort gesucht, der zudem geeignet sein sollte, die bislang an mehreren Standorten untergebrachten Mitarbeiter an einem neuen Standort zusammenzuführen. Somit musste eine Nachnutzung für das Gebäudeensemble gefunden werden. Eine erfolgreiche Vermarktung des City-Hofes als Büroimmobilie erschien dabei jedoch aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Struktur der denkmalgeschützten Gebäude höchst unwahrscheinlich.

Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge der Überlegungen zu einer neuen Nutzung dieses hochzentralen Grundstücks der weitere Umgang mit dem vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäudekomplex kontrovers diskutiert. Dabei wurde einerseits der Abriss des Gebäudekomplexes zugunsten einer zeitgemäßen städtebaulichen Neuordnung mit den hiermit verbundenen positiven Effekten andererseits den Belangen des Denkmalschutzes mit dem berechtigten Interesse an einem Erhalt des Denkmals gegenübergestellt.

Da beide Varianten positive wie negative Aspekte offenbarten, wurde 2015 den Bewerbern im Rahmen eines konzeptorientierten Vergabeverfahrens freigestellt, Konzepte sowohl für den Erhalt und die Umnutzung des bestehenden Gebäudeensembles als auch für den Abriss der Bestandsgebäude und eine Neubebauung des Grundstücks einzureichen. Von 14 Geboten, die das Mindestgebot übertrafen, hatten sechs die Erhaltung des Denkmals zum Ziel. Den Zuschlag erhielt schließlich jedoch ein Investor, dessen Konzept den Abriss des vorhandenen Ensembles vorsah. Im Anschluss an die Investoren-Ausschreibung fand ein zweiphasiger städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb statt, aus dem der Entwurf eines Hamburger Architekturbüros als klarer Sieger hervorging.

Der zur Realisierung des prämierten Konzepts erforderliche Abriss des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes konnte auf der Grundlage von § 9 Absatz 2 DSchG gerechtfertigt werden, weil überwiegende öffentliche Interessen diese Genehmigung verlangten. Dem Interesse des Denkmalschutzes standen die Ziele des Städtebaus, des Wohnungsbaus, der Nutzungsmischung, einer gesteigerten Attraktivität des öffentlichen Raumes und damit einhergehender gestärkter Wegeverbindungen entgegen. Diese Ziele deckten sich mit denen verschiedener Senatsprogramme und Leitlinien und artikulierten öffentliche Interessen, die gegenüber dem Interesse des Denkmalschutzes überwogen. Sie verlangten daher die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 9 DSchG für den Abbruch des City-Hofs.

Auf dieser Grundlage wurde in Vollziehung des Senatsbeschlusses vom 28. Februar 2018 sowie unter Einbeziehung des Berichtes der Beratungsmission von ICOMOS International aus dem August 2018 (abgeschlossen am 5. März 2019) am 19. März 2019 die Genehmigung für den Abbruch des Denkmals erteilt. Die oberirdischen Abbrucharbeiten wurden am 17. April 2020 abgeschlossen. Der Denkmalschutz ist damit erloschen.

Für das innerstädtische Areal wird nun folglich eine Nutzungsmischung aus Hotel, Wohnen und Büro sowie ergänzenden kulturellen, gastronomischen und Einzelhandelsnutzungen mit einer innenstadtypischen Bebauungsdichte angestrebt.

Die Planung trägt damit zur Umsetzung der Ziele des am 4. Juli 2011 zwischen dem Senat und den Bezirken geschlossenen und am 8. September 2016 fortgeschriebenen „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ (Drucksache 2011/01087) bei. Hamburg hat demnach das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. So gibt es Bestrebungen des Senats und der Bezirke, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu genehmigen. Ziel ist unter anderem die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten, bereits erschlossenen Lagen, allem voran der derzeit vornehmlich gewerblich geprägten Innenstadt innerhalb des Wallrings.

Des Weiteren trägt die Planung zur Verwirklichung der Zielsetzungen des Innenstadtkonzeptes Hamburg 2014 bei, das für das Plangebiet ein Potenzial für die Schließung der Randbebauung am Wallring erkennt und als mögliche Entwicklungsoptionen Hotel- und Büronutzungen sowie eine Ergänzung durch Nahversorgungs- und kleinteilige Handelsangebote nennt.

Das Neubaukonzept ist umfangreich vorabgestimmt und kann in dem gewünschten Konkretisierungsgrad auf der Grundlage des geltenden Planrechts nicht vollumfänglich abgesichert werden. Damit wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich, um das sowohl städte- als auch hochbaulich intensiv vorabgestimmte Konzept mit den Planungsabsichten des Plangebers und insbesondere den baukulturellen Anforderungen entsprechend planungsrechtlich abzusichern.

## **2. Grundlagen und Verfahrensablauf**

---

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3).

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist neben der Verordnung und der Planzeichnung gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher die Planung konkretisiert. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 27. März 2019 ein Durchführungsvertrag geschlossen, der ergänzende Regelungen (siehe Kapitel 5), eine Umsetzungsverpflichtung und eine Pflicht zur Kostentragung enthält.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 05/19 (Amtl. Anz. Nr. 79/2019 S. 1382) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Januar 2018 (Amtl. Anz. Nr. 6/2018 S. 142) sowie vom 8. Oktober 2019 (Amtl. Anz. Nr. 79/2019 S. 1383) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in geringfügigen Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, so dass die Änderungen ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden konnten. Die besagten Anpassungen erfolgten im Sinne der in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Einwendungen aus der Öffentlichkeit sowie in Abstimmung mit den in den konkreten Sachverhalten betroffenen Behörden. Eine negative Betroffenheit Dritter kann ausgeschlossen werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden zudem die oberirdischen Abbrucharbeiten an dem bis dahin denkmalgeschützten City-Hof abgeschlossen. Dementsprechend wurde vor Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit dem zuständigen Denkmalschutzamt die nachrichtliche in den Bebauungsplan übernommene Darstellung des Denkmals entfernt.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

---

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar. Durch eine punktuelle Signatur wird im südwestlichen Randbereich des Plangebiets zudem ein Standort für „Rathaus, Bezirksamt, Gericht“ dargestellt. Für den Klosterwall stellt der Flächennutzungsplan eine sonstige Hauptverkehrsstraße dar. Im östlichen Randbereich des Plangebiets wird zudem die Trasse einer Schnellbahn/Fernbahn mit Haltepunkt dargestellt.

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

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Der Klosterwall wird als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Überlagernd wird die Lage an einer Landschaftsachse (1. Grüner Ring) sowie die milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Für den Arten- und Biotopschutz stellt die Fachkarte Arten- und Biotopschutz „Geschlossene und sonstige Bebauung“ und für den Klosterwall „Hauptverkehrsstraße“ dar.

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

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

Für das Plangebiet gilt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Text-Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49 vom 5. Juli 2011 (HmbGVBl. 273), der den bestehenden Baustufenplan Innenstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) ändert und ergänzt. Mit dem Text-Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohnnutzungen geschaffen, indem das im Baustufenplan festgesetzte Geschäftsgebiet, in welchem aufgrund von Vorschriften der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) das Wohnen ausgeschlossen ist, in ein Kerngebiet gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) umgewandelt wird.

Neben der Regelung zur Art der baulichen Nutzung trifft der Text-Bebauungsplan zudem Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärm und Luft) für Wohnnutzungen und sonstige Nutzungen.

Der im Übrigen weiterhin geltende Baustufenplan Innenstadt setzt für das Plangebiet fünf Geschosse zuzüglich eines um 1,5 m zurückversetzten Staffelgeschosses als Höchstmaß sowie eine Grundstücksgröße von mindestens 250 m<sup>2</sup> fest. Darüber hinaus wurde für das Grundstück die Zielsetzung „Für Hochgaragen vorgesehen“ vermerkt.

Im Plangebiet gelten zudem der Durchführungsplan 7 vom 8. April 1953 (HmbGVBl. S. 53) und der Teilbebauungsplan 256 vom 4. September 1956 (HmbGVBl. S. 453), die jeweils Regelungen zu Straßenverkehrsflächen treffen.

### 3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet befand sich während des überwiegend Teils des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 49 der denkmalgeschützte City-Hof. Der Abbruch des Denkmals ist in Vollziehung des Senatsbeschlusses vom 28. Februar 2018 sowie unter Einbeziehung des Berichtes der Beratungsmission von ICOMOS International aus dem August 2018 (abgeschlossen am 5. März 2019) am 19. März 2019 genehmigt worden und wurde am 17. April 2020 für die oberirdischen Teile des Gebäudekomplexes abgeschlossen. Der Denkmalschutz ist damit erloschen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich die Denkmäler

- der ehemaligen Blumenmarkthalle von 1913/14 am Klosterwall 13, 15,
- deren Erweiterungsbau von 1950 am Klosterwall 23,
- dem Bartholomay-Haus von 1938 an der Altstädter Straße 1-9, Johanniswall 2, Springeltwiete 6 und Steinstraße 5, 5 a, 7 sowie
- dem Sprinkenhof von 1927/28 (zzgl. späterer Anbauten), die beide auch Teil der Welterbestätte Speicherstadt und Kontorhausviertel mit Chilehaus sind sowie zum Denkmalensemble Kontorhausviertel gehören.

Für diese Einzeldenkmäler ist der Umgebungsschutz nach § 8 DSchG zu berücksichtigen.

Im weiteren Umfeld sind etwa mit dem Postgebäude am Hühnerposten oder dem Museum für Kunst und Gewerbe am Steintorplatz weitere Baudenkmäler vorhanden, die durch das Neubauvorhaben aufgrund der großen Entfernung jedoch nicht berührt werden.

Das Plangebiet liegt des Weiteren in der Pufferzone nach § 7 Absatz 8 DSchG zum Schutz der Welterbestätte Speicherstadt und Kontorhausviertel mit Chilehaus, wobei festgestellt wurde, dass der City-Hof nicht zu dem außergewöhnlichen universellen Wert Welterbestätte beigetragen hat und der Abriss somit verträglich mit dem Welterbe-Status war. Die Pufferzone leistet einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Welterbestätte, indem sie deren visuelle Erlebbarkeit sicherstellt. Innerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit der Welterbestätte, insbesondere hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und ihrem baulichen Maß zu prüfen und verträglich mit den schützenswerten Ansichten und Sichtbeziehungen des Welterbe-Ensembles zu realisieren. Planungsvorhaben sind mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

Im März 2018 wurde ein Heritage Impact Assessment („Kulturverträglichkeitsprüfung“) bezüglich der Auswirkungen durch den damals bereits geplanten Abbruch des City-Hofs auf das Welterbe durch das Denkmalschutzamt vorgelegt. Gemäß des oben benannten darauf aufbauenden und am 5. März 2019 abgeschlossenen Berichtes der Beratungsmission von ICOMOS International gefährdete der Abriss des City-Hofs den außergewöhnlichen universellen Wert der Welterbestätte nicht.

### 3.2.3 Archäologische Vorbehaltsfläche

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Hamburger Altstadt. Durch das Plangebiet verlaufen Teilabschnitte der spätmittelalterlichen Stadtbefestigungslinie, bestehend aus einer mit Türmen bewehrten Stadtmauer mit Graben, aber auch der frühneuzeitlichen Stadtbefestigung, bestehend aus einem steil aufragenden Wall mit Rondellen und Graben, die der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung vorgelagert war. Letztere wurde in der Zeit von 1616 bis 1628 zum Festungsring mit Bastionen, gemauerten Kasematten und Graben ausgebaut. Archäologische Baureste dieser Befestigungsanlage wurden unter anderem beim Abbruch des St. Johannis-Klosters am Standort der City-Höfe in den 1910er Jahren entdeckt.

Im Bereich südlich des geplanten Neubaus ist im Bereich des Deichtorplatzes zu erwarten, dass archäologische Baureste der genannten Befestigungen bei den Erdarbeiten entdeckt werden, die hier durch die Lage im abfallenden Gelände zur Elbe in mächtige Auffüll- und Kulturschichten eingebettet sind. In jenem Bereich, der ehemals mit dem City-Hof bebaut war, ist durch die Unterbauung mit einer mehrgeschossigen Tiefgarage hingegen davon auszugehen, dass archäologische Baubefunde der genannten Befestigungslinien nicht mehr erhalten sind.

Das Plangebiet ist als Archäologische Vorbehaltsfläche zu kennzeichnen. Davon ausgehend ist das Archäologische Museum Hamburg, das für die Ausübung der Bodendenkmalpflege zuständig ist, an den anstehenden Abbruch- und Bauanträgen zu beteiligen.

#### **3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden bzw. besteht in Teilen des Plangebiets ein allgemeiner Bombenblindgängerverdacht durch Trümmerflächen.

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 Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht, gestellt werden.

#### **3.2.5 Baumschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für diese gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81; 126).

#### **3.2.6 Arten- und Biotopschutz**

Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), sind zu berücksichtigen. Es besteht die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zum Artenschutz wurde ein Gutachten erstellt (siehe Ziffer 5.9.3).

#### **3.2.7 Umweltverträglichkeitsvorprüfung**

Es wurde eine allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung für ein Hotel und für kumulierend großflächigen Einzelhandel durchgeführt. Nach überschlägiger Prüfung ist festzuhalten, dass aufgrund der Betroffenheit von Kulturgütern erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dass somit die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht besteht (siehe Ziffer 4.1).

#### **3.2.8 Durchführungsvertrag**

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ein am 27. März 2019 geschlossener Durchführungsvertrag sowie ein hierzu am 15.05.2020 geschlossener Nachtragsvertrag Nr.1. Beide Verträge enthalten unter anderem Verpflichtungen zur Umsetzung des Vorhabens, zu Herstellungsfristen, zur Kostenübernahme, zur Gestaltung und Nutzung der Gebäude, insbesondere zum öffentlich-geförderten

Wohnungsbau und zu Verkaufsflächenbegrenzungen für den Einzelhandel, sowie zur Umsetzung der Spielflächen der Kindertagesstätte, zu Stellplätzen, zum Artenschutz und zu Lärmschutzmaßnahmen.

### **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

Die zum Bebauungsplanverfahren erstellten Umweltgutachten sind unter Ziffer 4.1.5 aufgeführt.

#### **3.3.2 Übergeordnete Programm- oder Entwicklungspläne**

Das Innenstadtkonzept Hamburg 2014 nennt für das Plangebiet als Entwicklungspotenzial die Schließung der Randbebauung am Wallring und eine städtebauliche Akzentuierung am Deichtorplatz. Zudem wird der Standort als Potenzialfläche für die Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt erkannt. Als mögliche Entwicklungsoptionen werden zudem Hotel- und Büronutzungen sowie eine Ergänzung durch Nahversorgungs- und kleinteilige Handelsangebote genannt. Darüber hinaus werden eine Reduktion der oberirdischen Stellplätze und eine Reduktion des Straßenquerschnitts im Johanniswall angeregt.

#### **3.3.3 Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau**

Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ (Drucksache 2011/01087) wurde am 4. Juli 2011 zwischen dem Senat und den Bezirken geschlossen und am 8. September 2016 fortgeschrieben. Hamburg formuliert demnach das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. So gibt es Bestrebungen des Senats und der Bezirke, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu genehmigen. Ziel ist dabei unter anderem die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten, bereits erschlossenen Lagen.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Hamburg-Mitte im Stadtteil Hamburg-Altstadt am östlichen Rand der Hamburger Innenstadt. Es befindet sich zwischen der Steinstraße, dem Klosterwall, dem Deichtorplatz und dem Johanniswall und ist etwa 1,45 ha groß. Westlich grenzt das Kontorhausviertel an, nördlich die Mönckebergstraße, östlich die Bahnanlagen des Hauptbahnhofs und südlich die HafenCity. Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet und im weiteren Umfeld ist durch eine dichte, mehrgeschossige Bebauung sowie Straßenverkehrsflächen geprägt und hat einen hochurbanen Charakter.

Das Plangebiet war bis April 2020 größtenteils mit dem Gebäudekomplex des sogenannten City-Hofs bebaut. Das Ensemble entstand 1956 auf einem ursprünglich zu den Wallanlagen gehörenden, später mit dem St.-Johanniskloster bebauten und zum Zeitpunkt der Neubebauung brachliegenden bzw. in Teilen durch die Hamburger Hochbahn genutzten Grundstück nach Entwürfen des Architekten Rudolf Klopheus. Das Ensemble bestand aus vier gleichartig gestalteten, elf- bis zwölfgeschossigen Büroscheiben, die in Ost-West-Ausrichtung angeordnet waren. Die jeweils etwa 13 m x 40 m großen Gebäudeteile reichten sich in einem Abstand von je ca. 30 m entlang des Klosterwalls auf. Sie wurden durch einen zwei- bis dreigeschossigen Sockel verbunden, der für Läden vorgesehen und mit mehreren Passagen durchzogen war. Der Gebäudekomplex wurde bis zum Mai 2018 überwiegend durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte genutzt. Lediglich in den Erdgeschossbereichen befanden sich auch Läden sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Insgesamt standen zuletzt 21.000 m<sup>2</sup> als Büroflächen und 3.000 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche in der Ladenpassage als Nutzfläche zur Verfügung. Im Untergeschoss war zudem ein öffentliches Parkhaus mit 200 Stellplätzen vorhanden, von dessen drei Parkhausebenen zuletzt allerdings zwei nicht mehr nutzbar waren. Das Gebäude stand unter Denkmalschutz, war seit Mitte 2018

komplett leergezogen und wurde in seinen oberirdischen Bauteilen bis April 2020 vollständig abgebrochen.

Die städtebaulich dominanten Hochhäuser markierten den Abschluss des südöstlichen Kontorhausviertels, gaben aber in ihrem damaligen Zustand kein standortgerechtes Bild am Rande des Eingangs zur Innenstadt ab. Neben erheblichen funktionalen Defiziten litt die architektonische Anmutung unter der tristen Fassadenverkleidung aus den 1970er Jahren. Zudem war auch die städtebauliche Form zuletzt umstritten.

Das Plangebiet wird durch die angrenzenden Straßen für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Von besonderer Bedeutung sind hierfür der Klosterwall und der Deichtorplatz. Der Klosterwall ist eine Magistrale im Ring 1 um die Innenstadt und verbindet die Lombardsbrücke bzw. die Kreuzung Ferdinandstor/Ballindamm/Glockengießerwall im Norden mit dem Deichtorplatz im Süden. Über diesen Verkehrsknoten wird der Verkehr in Richtung Süden (Amsinckstraße, Autobahnanbindung Elbbrücken, A255/A1), Richtung Südosten (Eiffestraße (B5), Richtung Westen (Willy-Brandt-Straße (B4) und Richtung Norden (Lombardsbrücke) verteilt. Der Deichtorplatz stellt einen der am stärksten befahrenen Verkehrsknotenpunkte Hamburgs dar. Der im Westen des Plangebiets gelegene Johanniswall ist gemäß § 4 Absatz 3 DSchG als Teil des Denkmalensembles Kontorhausviertel geschützt, sodass bei einer Umgestaltung denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen sind und eine Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt stattfinden muss.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Plangebiet derzeit über die U-Bahnhaltestelle Steinstraße (Linie U1), deren Zugänge sich innerhalb des Plangebiets an der Steinstraße sowie im Bereich des Deichtorplatzes befinden, erschlossen. Bei dem nördlichen Zugang handelt es sich um einen Teil der Bahnanlage, der südliche ist in einen öffentlichen Fußgängertunnel unterhalb des Klosterwalls integriert. Auf der Ostseite des Plangebiets befindet sich darüber hinaus die Bushaltestelle „U-Bahn Steinstraße“ mit den Buslinien 3, 34, 112, 120, 124 und 640. Diese Buslinien gewährleisten einen Anschluss an nahezu alle Stadtteile der Stadt. Des Weiteren befindet sich der Hauptbahnhof etwa 400 m entfernt und ist somit fußläufig erreichbar. Es ist somit ein Anschluss an alle Hamburger U- und S-Bahnlinien sowie den Regional- und Fernverkehr vorhanden.

Auf der Nord-, Ost- und Südseite des Plangebiets befinden sich straßenbegleitend beidseitig Fuß- und Radwege. Entlang des Johanniswalls ist lediglich ein Gehweg vorhanden. Der Radverkehr wird im Mischverkehrsprinzip auf der Straße geführt. Der Klosterwall ist Teil der Veloroute 9, die von der Innenstadt nach Bergedorf führt.

Abgesehen von den bis Mitte 2018 in der Tiefgarage des City-Hofs vorhandenen Stellplätzen stehen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet derzeit in der Burchardstraße öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Auch entlang des Johanniswalls gibt es Parkmöglichkeiten (Längsparken). Entlang des Klosterwalls besteht hingegen ein Parkverbot.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich diverse Ver- und Entsorgungsanlagen (Fernwärme, Strom/Starkstrom, Telekommunikation, Schmutz- und Regenwassersiele sowie Trinkwasserversorgung, Gas) der Netzbetreiber zur örtlichen Versorgung.

Innerhalb des Plangebiets liegen die Hochspannungsleitungen Nr. 31 und Nr. 56. Die Leitung Nr. 31 verläuft unterirdisch von Osten kommend durch den südlichen Teil des Plangebiets, dann innerhalb des Johanniswalls nach Norden und im weiteren Verlauf in Richtung Westen durch die Steinstraße. Sie verläuft somit unterhalb zukünftiger Baugebietsflächen. Die Leitung Nr. 56 liegt hingegen ausschließlich

in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Sie verläuft von Osten aus Richtung Altmannbrücke kommend unmittelbar nördlich des geplanten Vorhabens in der Steinstraße und dann nach Süden abknickend im Johanniswall.

Im Plangebiet sind keine wesentlichen Grün- oder Freiflächen vorhanden. Die Vegetation beschränkt sich auf einzelne Bäume mit den zugehörigen Baumscheiben in den umgebenden Straßen. Einige Bäume im südlichen Teil des Plangebiets wurden bereits durch die Stadt Hamburg gefällt. Dies war jedoch grundsätzlich unabhängig von der Realisierung des konkreten Vorhabens zur Verlegung von Bestandsleitungen erforderlich. Diese Leitungsverlegung war notwendig, um eine Veräußerung des Grundstücks überhaupt erst zu ermöglichen.

Das Plangebiet weist von Norden nach Süden einen deutlichen Höhenversprung von ca. 7,4 m auf. Im Norden liegt die Geländehöhe bei ca. + 15,2 m über Normalhöhennull (NHN). Auf Höhe der Altstädterstraße befindet sich das Geländeniveau auf einer Höhe von ca. 12,0 m über NHN. Im Bereich des Deichtorplatzes liegt das Gelände auf einer Höhe von ca. 7,8 m über NHN. Die im Plangebiet natürlich anstehenden Böden sind anthropogen überformt. Als Bodengesellschaft sind tiefgründig gestörte und versiegelte Böden verbreitet. Die Bodenversiegelungskarte stuft den Bereich bei einem Versiegelungsanteil von 40 bis 80 % ein. Tatsächlich ist das Plangebiet zu nahezu 100 % versiegelt. Für das Plangebiet sind keine Darstellungen im Fachplan Schutzwürdige Böden vermerkt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für die Erfüllung ökologischer Bodenfunktionen.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in Regenwassersiele eingeleitet. Der Gleichenplan der mittleren Grundwasserstände des hydrologischen Jahres 2010 zeigt einen Grundwasserstand zwischen 0,5 m unter NHN im Süden und 1,25 m unter NHN im Norden des Plangebiets. Die Versickerungspotenzialkarte stellt für das Plangebiet sehr heterogene Versickerungseigenschaften von wahrscheinlich bis unwahrscheinlich mit versickerungsfähigen Tiefen zwischen 0 und 5 m dar. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie außerhalb von Hochwasserschutzbereichen und Überschwemmungsgebieten. Das Schutzgut Wasser hat aufgrund des hohen Versiegelungsgrades insgesamt eine untergeordnete Bedeutung.

Die Klimamerkmale des Plangebietes sind städtisch geprägt. Durch die zentrale innerstädtische Lage ist der Planungsraum durch ein Stadtklima mit einer großflächigen Versiegelung, erhöhten Temperatur- und abgesenkten Luftfeuchte-Gradienten gekennzeichnet. Kaltluftproduktionsflächen und Leitbahnen sind im weiteren Planungsumfeld nicht ausgebildet. Die stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung zum Landschaftsprogramm Hamburg stellt das Plangebiet als bioklimatischen Belastungsbereich dar. Dem Siedlungsraum wird eine weniger günstige bioklimatische Situation zugeordnet. Entlang der Hauptverkehrsstraße Klosterwall im Osten des Plangebietes besteht eine sehr hohe verkehrsbedingte Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)-Belastung.

### 3.4.2 Umfeld

Das Plangebiet liegt in einem hoch zentralen, durch eine dichte innerstädtische Bebauung geprägten Umfeld. Durch die Lage im Randbereich der Innenstadt ist es durch eine relativ heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet.

Westlich des Plangebiets grenzt die Hamburger Innenstadt an. Das Plangebiet bildet den östlichen Abschluss des denkmalgeschützten Kontorhausviertels mit seinen zahlreichen architektonisch herausragenden Gebäuden aus den 1920er Jahren (u.a. Chilehaus, Sprinkenhof, Meißberghof und Mohlenhof), welches 2015 in die Welterbeliste aufgenommen wurde. Nördlich schließen die zentralen Straßenzüge

des Handels- und Dienstleistungsareals rund um die Mönckebergstraße an. Südlich des Plangebiets liegen die ebenfalls zur Welterbestätte zählende Speicherstadt und die in den letzten Jahren entstandenen, gemischt genutzten Quartiere in der HafenCity. Zwischen dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der weiter östlich angrenzenden Nutzung bilden der Straßenraum Klosterwall und das tiefer gelegene Gleisfeld des Hauptbahnhofs eine deutliche räumliche Barriere. Zwischen dem Klosterwall und den Gleisanlagen befinden sich innerhalb der sogenannten „Kulturmeile“ zahlreiche gesamtstädtisch bedeutende kulturelle Nutzungen, allen voran die Deichtorhallen, der Kunstverein Hamburg und das Kunsthaus. Darüber hinaus schließen östlich des Gleisfeldes die Hamburger Zentralbibliothek und das Museum für Kunst und Gewerbe an. Weiter östlich wird das weitere Umfeld des Plangebietes in erster Linie durch Büro- und Wohnnutzungen (letztere insbesondere im Münzviertel) bestimmt, sowie durch einige Hotels.

#### **4. Umweltprüfung**

##### **Vorbemerkung**

Es war zunächst geplant, das Bebauungsplanverfahren als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchzuführen. Auf der Grundlage von § 13 a Absatz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Im Geltungsbereich ist eine Gebäudegrundfläche von insgesamt etwa 7.400 m<sup>2</sup> geplant, die überwiegend zur Errichtung eines Hotels sowie eines Wohn- und eines Bürogebäudes genutzt werden soll (siehe auch Ziffer 4.1.1). Es sind keine Grundflächen anderer Bebauungspläne mitzurechnen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Vorhaben stünden. Die grundlegende Voraussetzung die Grundfläche betreffend wäre somit erfüllt.

Es liegen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist jedoch auch dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88 S. 1, 6) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54) unterliegen. Zur Prüfung dieses Kriteriums wurde daher eine allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls für das gemäß UVPG beachtliche geplante Hotel und die kumulierend ggf. die Grenze zur Großflächigkeit überschreitenden Einzelhandelsbetriebe durchgeführt.

Zu Beginn des Verfahrens wurde zunächst davon ausgegangen, dass eine Befassung mit den Belangen des Denkmalschutzes innerhalb dieser Überprüfung nicht erforderlich ist, weil

- die Entscheidung zum Abriss des Denkmals in ihrem Grundsatz nach Durchführung des Investorenauswahlverfahrens mit anschließendem Wettbewerb, spätestens jedoch mit der entsprechenden Senatsdrucksache und damit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens getroffen wurde,
- die dafür erforderliche Abwägung zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und den unabhängig von dem konkreten Vorhaben bestehenden Interessen an einer Neubebauung des Grundstücks

aus städtebaulichen Gründen ebenfalls außerhalb des Verfahrens vorgenommen wurde bzw. werden soll,

- eine Abrissgenehmigung zu Beginn des Planverfahrens auf dieser Grundlage bereits konkret vorbereitet und dann zum 19. März 2019 erteilt wurde,
- der Bebauungsplan darüber hinaus nur dann Rechtskraft erlangt, wenn das Denkmal abgerissen ist bzw. zumindest die Abrissgenehmigung vorliegt.

Insbesondere aus letzterem Grund wurde das Denkmal in der Planzeichnung zunächst nicht gekennzeichnet und in der Begründung folglich nicht ausführlich thematisiert. Es sollte verdeutlicht werden, dass es zu keinem Zeitpunkt gleichzeitig Planrecht auf der Grundlage des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 49 einerseits und ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude City-Hof andererseits geben kann.

Diese Einschätzung wurde jedoch aufgrund einer im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme revidiert, sodass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter unter Berücksichtigung des vorhandenen Denkmals in die UVVP integriert wurde.

Nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste des HmbUVP Anlage 2 und unter Berücksichtigung offensichtlicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist festzuhalten, dass durch die Realisierung des Vorhabens erhebliche bzw. möglicherweise erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind: Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Denkmal City-Hof sind erheblich (Verlust). Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Denkmalensemble Kontorhausviertel, die Umgebung weiterer Einzeldenkmäler und die Pufferzone des UNESCO-Welterbes sind möglicherweise erheblich.

Es besteht somit die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht. Dieser Umweltbericht legt die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange gemäß der Anlage 1 zum BauGB dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht beinhaltet vorrangig die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **4.1. Einleitung**

### **4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan hat insbesondere das Ziel, eine Nachnutzung für das während des Verfahrens noch mit dem denkmalgeschützten Gebäude City-Hof bebaute Plangebiet zu ermöglichen.

Anstelle des City-Hofs soll im Plangebiet ein neuer gemischt genutzter Gebäudekomplex entstehen, der im Folgenden als das Gesamtvorhaben bezeichnet wird. Das städtebauliche Konzept wird geprägt vom Leitbild eines Großblocks als Weiterentwicklung der Typologie des Kontorhausviertels. Der Block nimmt dessen Dimensionen, die Typologien und die Grundmaterialien auf. Er soll aus drei eigenständigen, durch die Gliederung des Gesamtbaukörpers und dessen Fassadengestaltung ablesbaren Einzelgebäuden mit den Hauptnutzungen Hotel, Wohnen und Büro bestehen.

Das bis zu zehngeschossige Hotel ist im Norden an der Steinstraße vorgesehen („Gebäudeteil A“ im Vorhaben- und Erschließungsplan). Es soll etwa 225 Zimmer sowie einen Tagungs- und Konferenzbereich erhalten. Im Erdgeschoss sind des Weiteren gastronomische Nutzungen geplant, die nicht nur den Hotelgästen zur Verfügung stehen sollen, sondern allgemein genutzt werden können. Im Johanniswall ist hier auch eine Außengastronomie denkbar.

Das bis zu neugeschossige Wohngebäude ist im mittleren Grundstücksteil geplant („Gebäudeteil B“ im Vorhaben- und Erschließungsplan). Es sind etwa 145 Wohnungen unterschiedlicher Größe vorgesehen. Etwa 40 dieser Wohnungen sollen dabei mit öffentlichen Mitteln förderfähig sein. Im siebten Obergeschoss des Gebäudeteils B (überwiegend Wohnungsbau) ist eine Kindertagesstätte geplant, deren Außenspielfläche im Dachgeschoss des Gebäudes angeordnet wird. Die Kindertagesstätte mit Krippe wird insgesamt mindestens 35 Betreuungsplätze anbieten. Im Erdgeschoss sind insbesondere zu den Straßenfassaden und zur geplanten Passage Einzelhandels- und Kulturnutzungen geplant (siehe Ziffer 5.1).

Das ebenfalls bis zu zehngeschossige Bürogebäude liegt im Süden am Deichtorplatz („Gebäudeteil C“ im Vorhaben- und Erschließungsplan). Das Erdgeschoss wird durch eine Passage (siehe Ziffer 5.6.3) in zwei Teile geteilt. Im südlichen Teil wird sich eine Gastronomienutzung befinden. Der Gastraum selbst ist nach Süden und zur Burchardstraße orientiert. Eine Außenbestuhlung unter einer angrenzenden Arkade ist beabsichtigt. Im nördlichen Teil des Erdgeschosses befinden sich Einzelhandelsflächen. Die Hauptfläche wird durch einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> belegt werden. Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt befindet sich im Sockel des nördlich anschließenden Gebäudeteils B (überwiegend Wohnungsbau), ist aber intern mit der Einzelhandelsfläche verbunden. Die Einfahrt zur Anlieferung erfolgt vom Johanniswall aus, die Ausfahrt erfolgt auf den Klosterwall.

Es sind zudem etwa vier weitere Einzelhandelsflächen mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 100 m<sup>2</sup> geplant.

Die Untergeschosse der Gebäude sind aufgeteilt in Nebenflächen, die dem jeweiligen Gebäude zugeordnet sind und eine gemeinsame Tiefgarage mit etwa 225 Stellplätzen, wovon allerdings 10 nicht die erforderlichen Maße aufweisen (sogenannte „Smart-Stellplätze“). Insgesamt soll nach zwischenzeitlichen Anpassungen der Gebäudekubatur entsprechend der Hinweise des Preisgerichts aus dem Wettbewerbsverfahren oberirdisch eine Bruttogrundfläche/Regelfall (BGF (R)) von etwa 49.700 m<sup>2</sup> realisiert werden. BGF (R) bezeichnet dabei die Summe aller Grundflächen sämtlicher vollständig umschlossenen Räume aller Grundrissebenen.

Das Gebäude wird von zwei öffentlich zugänglichen Wegeflächen in Ost-Westrichtung vom Klosterwall zum Johanniswall durchquert. Hierbei handelt es sich um die beschriebenen Passagen im Gebäudeteil C (im Bereich der Arkaden) und im Gebäudeteil B (mittig im Wohngebäude, in städtebaulicher Verlängerung der Altstädter Straße).

Das Gesamtvorhaben bildet den bislang fehlenden räumlichen Abschluss des Stadtteils nach Osten und schließt somit die Innenstadtkante der Hamburger Altstadt am Wallring. Die undefinierten räumlichen Situationen am Deichtorplatz und an der Platzsituation in der Burchardstraße werden geklärt und ein angemessener Eingang in das Kontorhausviertel definiert. Der südliche Kopf des Gebäudeteils C (Büro) ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss entlang des Johanniswalls und im Bereich des Tunnelausganges im Bereich des Klosterwalls als Arkade ausgebildet.

Diese städtebauliche Geste verdeutlicht die öffentliche Zugänglichkeit des Erdgeschosses und leitet in die Passage ein, in der sich auch der Zugang zum Fußgängertunnel unter dem Klosterwall und der hierüber erschlossenen U-Bahn-Station „Steinstraße“ befindet. Die nördlich anschließenden Fassaden entlang des Johanniswalls nehmen Bezug auf die jeweils gegenüberliegende historische Bebauung sowohl des Sprinkenhofs als auch des Bartholomay-Hauses.

Im Einzelnen sollen die folgenden Planungsziele durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 49 planungsrechtlich gesichert werden:

- Herstellung von qualitativem, für verschiedene Einkommens- und Nutzergruppen geeignetem Wohnraum in zentraler, sehr gut erschlossener Lage,
- Ergänzung des innerstädtischen Nutzungsangebots durch attraktive und nachfragegerechte Büro- und Hotelflächen,
- Stärkung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfelds in der Hamburger Innenstadt durch ergänzende kulturelle und gastronomische Einrichtungen, Einzelhandelsflächen sowie eine Kindertagesstätte,
- Ausbildung einer städtebaulich und architektonisch sensiblen Arrondierung der Welterbestätte „Speicherstadt und Kontorhausviertel mit Chilehaus“ durch die Fortführung der für die Welterbestätte und den Wallring typischen Blockstruktur,
- Neuordnung der bislang unbefriedigenden räumlichen Situation am Deichtorplatz durch die Entwicklung eines angemessenen räumlichen Abschlusses der Hamburger Innenstadt am Wallring,
- Stärkung der Platzsituation an der Burchardstraße durch Ausbildung eines prägnanten Gebäudekopfes und die Ausbildung von Raumkanten,
- Aufrechterhaltung bzw. Etablierung öffentlich zugänglicher Wegeverbindungen im Bereich Deichtorplatz/Burchardstraße und Altstädter Straße,
- Neuordnung und qualitätsvolle Gestaltung umliegender Straßen mit ihren Fuß- und Radwegen.

#### **4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang**

Das Plangebiet ist etwa 14.500 m<sup>2</sup> groß. Es wird im Norden durch die Steinstraße, im Osten durch den Klosterwall, im Süden durch den Deichtorplatz und im Westen durch den Johanniswall begrenzt. Das Gesamtvorhaben umfasst die Flurstücke 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2039, 2041, 2042, 2044, 2046, 2048 und 2049 sowie jeweils teilweise 2038, 2040, 2043, 2045 und 2047.

Zur Ermöglichung der geplanten Nutzungsmischung werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 49 ein urbanes Gebiet (etwa 7.350 m<sup>2</sup>) und Straßenverkehrsflächen (etwa 7.150 m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Im urbanen Gebiet werden durch textliche Festsetzungen bestimmte Nutzungen ausgeschlossen (im Wesentlichen Vergnügungsstätten und in ihrer Wirkung vergleichbare Einrichtungen sowie Tankstellen) und zudem Regelungen zu einem Wohnanteil und zum Ausschluss von Wohnungen in bestimmten Lagen getroffen.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden in engem Bezug zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan die überbaubaren Flächen im Plangebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer maximalen zulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit der jeweils für jeden Baukörper bzw. jedes Gebäudeteil sehr differenziert als Höchstmaß festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe geregelt.

Die Realisierung des geplanten Gesamtvorhabens wird im Zusammenspiel zwischen den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrags sichergestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft dabei in erster Linie Festsetzungen, welche die Grundstruktur der am Standort städtebaulich wünschenswerten Nutzungs- und Bebauungsstruktur sicherstellen. Er gewährt dabei insbesondere im Hinblick auf die Nutzungen eine gewisse Flexibilität, um angesichts der unbegrenzten Geltungsdauer des vorhabenbezogenen Bebauungsplans langfristig Anpassungen zu ermöglichen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan definiert in erster Linie die städtebaulichen Parameter des Vorhabens, während im Durchführungsvertrag sehr detaillierte Regelungen, unter anderem zur Nutzungsmischung, aber auch zur Gestaltung des Gesamtvorhabens getroffen werden.

#### 4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die zulässige überbaubare Grundfläche erhöht sich gegenüber dem bisherigen Planrecht nicht. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Hamburg in einem historisch bereits intensiv bebauten Gebiet in stadtzentraler Lage, das in den 1950er Jahren weiter verdichtet wurde. Es ist bereits heute und seit Langem zu annähernd 100 Prozent versiegelt, sowohl durch das aufgehende Bauwerk als auch die umliegenden Straßenverkehrsflächen. Der nördliche Teil des Plangebiets wird derzeit hochbaulich genutzt, bei den übrigen Flächen handelt es sich um ebenfalls vollständig versiegelte Straßenverkehrsflächen. Aufgrund dieser im Bestand schon stark versiegelten Kerngebiets- und Straßenverkehrsflächen erhöht sich der Verbrauch an Grund und Boden durch die Planung nicht.

#### 4.1.4 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

Die nachfolgende Tabelle stellt die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden, dar:

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Mensch Verkehrslärm	16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Verkehrsgutachten Lärmgutachten Festsetzung zum Lärmschutz (passive Maßnahmen)
Mensch Gewerbelärm	BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) TA Lärm (Technische Anleitung Lärm) DIN 4109	Lärmgutachten Regelungen im Durchführungsvertrag
Mensch Erschütterungen und Sekundärschall	DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen)	Erschütterungsgutachten und Festsetzung zur Berücksichtigung der Anhaltswerte
Mensch Besonnung	DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen)	Verschattungsgutachten Regelung zu Minderungsmaßnahmen im Durchführungsvertrag
Klima	Landschaftsprogramm Hamburg	Luftschadstoffgutachten und Überprüfung der Auswirkungen Ökobilanzierung
Luft	39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)	Luftschadstoffgutachten und Überprüfung der Auswirkungen
Wasser	Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg	Entwässerungskonzept für das Gebäude

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Boden	BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) BBodSchV (Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung)	Kennzeichnung der Flächen mit erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden
Tiere	BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) HmbBNatSchAG (Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes)	Artenschutzfachliche Untersuchung und Überprüfung der Auswirkungen Regelungen im Durchführungsvertrag
Stadt- und Landschaftsbild	DSchG (Denkmalschutzgesetz)	Denkmalgutachten Nominierungsdossier zur Eintragung in die UNESCO Welterbeliste Managementplan Speicherstadt/Kontorhausviertel Entscheidung des Welterbe-Komitees Offizielle Kartierung nach Entscheidung des UNESCO Welterbe-Komitees Welterbe Kontorhausviertel (stadtgestalterische Untersuchung zum Freiraum) Senatsdrucksache Nr. 2018/00584: Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude „City-Hof“ auf dem Areal Klosterwall 2 – 8/Johanniswall 1 – 5 Nachtrag zur Senatsdrucksache Nr. 2018/00584 – Protollerklärung Heritage Impact Assessment („Kulturverträglichkeitsprüfung“) bezüglich der Auswirkungen durch den Abbruch auf das Welterbe Überprüfung der Auswirkungen Berücksichtigung im Vorhaben- und Erschließungsplan
Kultur- und sonstige Sachgüter	DSchG (Denkmalschutzgesetz)	Denkmalgutachten Nominierungsdossier zur Eintragung in die UNESCO Welterbeliste Managementplan Speicherstadt/Kontorhausviertel

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Art der Berücksichtigung
		Entscheidung des Welterbe-Komitees Offizielle Kartierung nach Entscheidung des UNESCO Welterbe-Komitees Welterbe Kontorhausviertel (stadtgestalterische Untersuchung zum Freiraum) Senatsdrucksache Nr. 2018/00584: Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude „City-Hof“ auf dem Areal Klosterwall 2 – 8/Johanniswall 1 – 5 Nachtrag zur Senatsdrucksache Nr. 2018/00584 – Protokollklärung Heritage Impact Assessment („Kulturverträglichkeitsprüfung“) bezüglich der Auswirkungen durch den Abbruch auf das Welterbe Überprüfung der Auswirkungen Berücksichtigung im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag

#### 4.1.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Folgende Untersuchungen und Gutachten wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 49 „Klosterwall“ durchgeführt:

- Im August 2017 wurde ein Verschattungsgutachten angefertigt, das im November 2017 und im Februar 2020 durch eine Detailbetrachtung für den Wohnungsbau und im April 2020 durch eine Betrachtung für den Büro- und den Hotelneubau ergänzt wurde.
- Im Dezember 2017 wurde eine lärmtechnische Stellungnahme zum Vergleich Verkehrslärm Neubau – Bestandsgebäude vorgelegt.
- Im Januar 2018 ist ein Entwässerungsgutachten mit Überflutungsnachweis erarbeitet und zuletzt im Februar 2019 aktualisiert worden.
- Im Mai 2018 ist eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt worden.
- Im Juni 2018 erfolgte eine verkehrstechnische Untersuchung.
- Im Juni 2018 ist eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung für das Vorhaben vorgelegt worden, diese wurde im Anschluss an die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB im November 2018 überarbeitet (siehe hierzu Ziffer 4).
- Im August 2018 wurde eine Lärmtechnische Untersuchung für das Vorhaben abgeschlossen. Im November 2018 wurde eine ergänzende Untersuchung für die lärmtechnischen Auswirkungen unterschiedlicher Straßenbeläge im Johanniswall vorgelegt.
- Im September 2018 wurde ein Erschütterungsgutachten erstellt.
- Im Oktober 2018 wurde eine artenschutzfachliche Beurteilung abgeschlossen.

Für das Vorhaben wurden des Weiteren unter anderem

- ein Geotechnischer Vorbericht (Juli 2015) und
  - eine Ökobilanzierung zum Vergleich Neubau und Sanierung (Mai 2018) erstellt,
- aus denen einzelne Informationen in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen wurden.

In Bezug auf den Themenkomplex Denkmal und Welterbestätte standen folgende Informationen als Grundlage zur Verfügung:

- Im Oktober 2013 wurde ein Denkmalgutachten für das im Plangebiet vorhandene Bestandsgebäude (City-Hof) erstellt.
- Nominierungsdossier zur Eintragung in die UNESCO Welterbeliste (ohne Datum)
- Managementplan Speicherstadt/Kontorhausviertel (ohne Datum)
- Entscheidung des Welterbe-Komitees (2015)
- Offizielle Kartierung nach Entscheidung des UNESCO Welterbe-Komitees (ohne Datum)
- Welterbe Kontorhausviertel (Stadtgestalterische Untersuchung zum Freiraum, Dezember 2017)
- Senatsdrucksache Nr. 2018/00584: Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude „City-Hof“ auf dem Areal Klosterwall 2 – 8/Johanniswall 1 – 5 (vom 28. Februar 2018)
- Heritage Impact Assessment („Kulturverträglichkeitsprüfung“) bezüglich der Auswirkungen durch den Abbruch auf das Welterbe (März 2018)
- Advisory Mission Report von ICOMOS und Stellungnahme der Behörde für Kultur und Medien (März 2019).

Des Weiteren wurden die während des Planverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Abwägung berücksichtigt.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.2.1 Schutzgut Mensch**

#### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

##### Funktionen für den Menschen

Das Plangebiet war bislang im Wesentlichen mit einem Bürogebäude bebaut und somit für den Menschen als Arbeitsstätte nutzbar. Es stellt einen Teil der relativ einseitigen innerstädtischen Nutzungsstruktur mit Büro-, Handels- und Dienstleistungsangeboten dar und trägt somit zu der Monostrukturierung der Innenstadt bei, die heute in Teilen als Fehlentwicklung wahrgenommen wird. Die Nutzungen im Plangebiet wurden aufgegeben, das Bestandsgebäude stand leer. Der südliche Teil des Plangebiets dient ausschließlich verkehrlichen Zwecken.

Im Osten des Plangebiets verläuft als übergeordnete Erschließungsstraße der Klosterwall, der in den Deichtorplatz und somit in einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in der Hamburger Innenstadt mündet. Auch aufgrund der innerhalb des Plangebiets verlaufenden U-Bahn-Trasse kommt dem Plangebiet somit eine wichtige verkehrliche Funktion zu.

##### Umweltbelastungen

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken bereits heute Belastungen durch Verkehrslärm von den angrenzenden Straßen (Johanniswall, Steinstraße, Klosterwall, Deichtorplatz und Burchardstraße) sowie von der Bahnstrecke ein. Am Bestandsgebäude wurden im nördlichen Abschnitt an der Steinstraße bis zu 71 dB(A) tags und bis zu 64 dB(A) nachts, am Klosterwall bis zu 73 dB(A) tags und bis zu 66 dB(A) nachts sowie am Johanniswall bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts erreicht. Im

mittleren Abschnitt des Bestandsgebäudes wurden am Klosterwall bis zu 72 dB(A) tags und bis zu 64 dB(A) nachts sowie am Johanniswall bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 58 dB(A) nachts erreicht. Der südliche Teil des Bestandsgebäudes war Immissionen von bis zu 74 dB(A) tags und bis zu 66 dB(A) nachts am Klosterwall sowie bis zu 64 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts am Johanniswall ausgesetzt. Am Deichtorplatz wurden Werte von bis zu 73 dB(A) tags und bis zu 66 dB(A) nachts erreicht. An den quer zu den beiden Straßen Johanniswall und Klosterwall ausgerichteten Gebäudeteilen wurden in Teilen noch höhere Werte erreicht, sodass im Plangebiet nur an wenigen Stellen die geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden konnten.

Durch die Reihung von Gebäudescheiben entlang des Klosterwalls kam es zudem zu einem Lärmeintrag dieser Straße in die weiter westlich gelegenen Gebiete. Die im Osten des Plangebiets unterirdisch verlaufende U-Bahntrasse verursacht Erschütterungen. Die vergleichsweise hohe Bebauung im Plangebiet führte zu einer Verschattung der scheibenartig angeordneten Gebäude untereinander sowie umgebender Gebäude.

Aufgrund der bisherigen Nutzung (ausschließlich Arbeitsstätten) war die Betroffenheit in Hinblick auf diese Umweltbelastungen im Vergleich zu einer Wohnnutzung, die einen höheren Schutzanspruch hat, relativ gering. Da die Nutzung im Plangebiet zwischenzeitlich aufgegeben wurde und das Bestandsgebäude leerstand, ist das Schutzgut Mensch derzeit durch die benannten Belastungen nicht betroffen.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

##### Funktionen für den Menschen

In Folge der Planung kommt es zu einer deutlichen Verbesserung der räumlichen Potenziale für dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungen. Darüber hinaus ist positiv zu bewerten, dass zusätzlicher Wohnraum entstehen kann. Durch die Realisierung des Vorhabens wird somit die bisherige Monofunktionalität der Innenstadt an einem weiteren Standort aufgebrochen. Insbesondere die Wohnnutzung kann in kleinem Umfang zu einer wünschenswerten Belebung der Innenstadt in den Abend- und Nachtstunden beitragen, einen Impuls für die langfristige Entwicklung von robusten, vielfältig nutzbaren städtebaulichen Strukturen geben und eine Abminderung der starken Stoßzeiten im Straßenverkehr bewirken. Das Vorhaben kann somit zur Etablierung einer nachhaltigen Multifunktionalität in der Innenstadt beitragen bzw. eine der ersten Keimzellen für eine entsprechende Entwicklung bilden.

Durch die Realisierung des Vorhabens entstehen in allen Gebäudeteilen Freiflächen oberhalb der zentralen eingeschossigen Gebäudeteile, die im zentralen Gebäudeteil B ausschließlich dem Nachweis der Kinderspielflächen für die geplanten Wohnungen dienen. Darüber hinaus sind Flächen für Außengastronomie vorgesehen, sodass das Plangebiet zumindest wieder in geringem Umfang Aufenthaltsbereiche mit Erholungsfunktion erhält.

Die verkehrliche Funktion des Plangebiets bleibt vollumfänglich erhalten.

##### Umweltbelastungen

Die bestehenden Umweltbelastungen durch Lärm, Erschütterungen und Verschattung verändern sich durch das Vorhaben nicht wesentlich. Insbesondere verursacht das Vorhaben keine wesentlichen zusätzlichen Lärm- und Erschütterungsemissionen. Gegenüber der bisherigen Nutzung werden jedoch an dem durch Immissionen vorbelasteten Standort empfindlichere Nutzungen ermöglicht. Dadurch entstehen neue Konfliktpotenziale. Bezüglich des Schutzguts Mensch kommt es daher bei weitgehend gleichbleibender Vorbelastung durch

- Lärm,
- Erschütterungen und
- Verschattung

zu einer größeren Betroffenheit.

### Lärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft,

- wie hoch die Verkehrslärmbelastung an den Fassaden sein wird und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Wohnungen, den Büros und anderen gewerblichen Aufenthaltsräumen sowie dem Hotel erforderlich sind,
- welche Immissionen aufgrund der Anlieferungen für den geplanten Lebensmittelmarkt, der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und aufgrund gewerblicher und kultureller Nutzungen im Erdgeschoss zu erwarten sind, welche Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind und
- welche Emissionen von den geplanten Nutzungen im Plangebiet ausgehen werden und ob Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse in angrenzenden Bestandsbauten erforderlich sind.

Ergänzend wurde zudem überprüft, welche Auswirkungen unterschiedliche Straßenbeläge (Pflaster, gesägtes Pflaster, Asphalt) in Kombination mit unterschiedlichen Höchstgeschwindigkeiten (Tempo 30 oder Tempo 50) auf die im Johanniswall geplante Wohnnutzung haben.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den Gebietscharakter und durch die Vorbelastung bestimmt. Im Interesse des Abwägungsgebots wurde daher geprüft, in welcher Weise für die geplanten Nutzungen im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Die im Folgenden verwendeten Immissionsschutzricht- und Grenzwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5) und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334) wurden dabei nur hilfsweise bzw. zur Orientierung herangezogen. Die Einführung des urbanen Gebiets erfolgte bezogen auf Lärmschutzanforderungen rechtlich bisher nur im Rahmen der TA Lärm. Da der Gesetzgeber für die Beurteilung des Verkehrslärms innerhalb der Gebietsausweisung des urbanen Gebiets im Rahmen der 16. BImSchV keine Grenzwerte normativ festgelegt hat, werden auf der Grundlage von § 2 Absatz 2 Satz 2 der 16. BImSchV analog die Grenzwerte für Mischgebiete gemäß der 16. BImSchV verwendet.

### Verkehrslärm

Konkret ist für die geplante Bebauung in den einzelnen Bereichen mit folgender Verkehrslärmbelastung zu rechnen:

- An den lärmzugewandten Fassaden des Gebäudeteils A, für das eine Hotelnutzung vorgesehen ist, werden im Johanniswall Beurteilungspegel bis zu 70/61 dB(A) tags/nachts, in der Steinstraße Beurteilungspegel bis zu 73/65 dB(A) tags/nachts und im Klosterwall Beurteilungspegel bis zu 74/68 dB(A) tags/nachts erreicht. Die für das „MU“ herangezogenen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts werden somit überschritten. Es werden sowohl tags als auch

nachts an allen Fassaden in nahezu allen Geschossen Beurteilungspegel errechnet, die die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A) tags/nachts) überschreiten.

- An den lärmzugewandten Fassaden des in der Mitte gelegenen Gebäudeteils B (überwiegend Wohnungsbau) werden im Klosterwall Beurteilungspegel bis zu 74/68 dB(A) tags/nachts und im Johanniswall bei einer Asphaltdecke und Tempo 50 Beurteilungspegel bis zu 68/58 dB(A) tags/nachts erreicht. Im Johanniswall verbessert sich die Situation nach Süden deutlich. Während am nördlichsten Immissionspunkt die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts noch in allen Geschossen überschritten werden, können sie am südlichsten Immissionspunkte bereits ab dem dritten Obergeschosse eingehalten werden. Im Klosterwall kommt es hingegen zu Beurteilungspegeln von bis zu 76/70 dB(A) tags/nachts. Es werden an allen Immissionspunkten und in allen Geschossen die Grenzwerte überschritten. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen hier zudem ausnahmslos im gesundheitsgefährdenden Bereich oberhalb von 70/60 dB(A) tags/nachts.
- Eine insbesondere unter Aspekten des Denkmalschutzes gewünschte perspektivische Anpassung des Fahrbahnbelages im Johanniswall in ein Kopfsteinpflaster ist als Variante gutachterlich geprüft worden. Würde demnach im Johanniswall ein Kopfsteinpflaster verlegt (Pegelerhöhung um 6 dB), verändern sich die ermittelten Beurteilungspegel nur dann gegenüber der Variante Asphalt/Tempo 50 nicht wesentlich, wenn zugleich Tempo 30 angeordnet wird (Absenkung um 5,4 dB). Ohne diese Geschwindigkeitsreduzierung ist davon auszugehen, dass durch eine Pflasteroberfläche im Johanniswall weiträumig nachts 60 dB(A) überschritten werden. Die Verlegung eines ebeneren Pflasters, für das bei 50 km/h lediglich ein Zuschlag von 3 dB zu berücksichtigen wäre, verringert zwar den Konflikt, jedoch sind auch in diesem Fall große Bereiche zu erwarten – alle Fassadenbereiche, an denen in der grundlegenden Prognose nachts 57 dB(A) oder mehr berechnet wurden – an denen nachts mindestens 60 dB(A) und damit eine potenzielle Gesundheitsgefährdung entstünden.
- Auch an den lärmzugewandten Fassaden des im Süden des Plangebiets geplanten Gebäudeteils C (Büro) werden Beurteilungspegel oberhalb des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts ermittelt. Im Bereich Johanniswall / Burchardstraße werden Beurteilungspegel von bis zu 68/59 dB(A) tags/nachts erreicht, wobei sich die Situation von Norden nach Süden verschlechtert. Während es ganz im Norden mit Werten von 65 dB(A) tags lediglich in den beiden unteren Geschossen überhaupt zu einer Grenzwertüberschreitung kommt, wird der maßgebliche Wert im Süden des Gebäudeteils lediglich im obersten Staffelgeschoss eingehalten (nur tags). Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch nicht überschritten. An der nach Süden ausgerichteten Fassade des Vorhabens werden Beurteilungspegel von bis zu 69/63dB(A) tags/nachts und an der Fassade zum Klosterwall Beurteilungspegel von bis zu 76/69 dB(A) tags/nachts erreicht. Im Klosterwall wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung an allen Immissionspunkten und in allen Geschossen überschritten.
- An den lärmabgewandten Gebäudeseiten werden die Immissionsgrenzwerte für ein urbanes Gebiet hingegen nahezu ausnahmslos eingehalten. Die geschlossene Blockbebauung erweist sich aus lärmtechnischer Sicht als günstig, da sehr ruhige Innenhofbereiche und Fassaden ermöglicht werden. Die einzige Ausnahme stellt der Immissionspunkt im Innenhof des Gebäudeteils B auf Höhe des östlichen Zugangs zur Passage dar. Hier wird der Grenzwert von 54 dB(A) durch den ermittelten Beurteilungspegel von 55 dB(A) nachts im achten Obergeschosse leicht überschritten. Da an dieser Stelle die Freifläche der Kindertagesstätte geplant ist, ist diese Überschreitung jedoch zu vernachlässigen, da nachts keine Nutzung stattfindet.

Hinsichtlich der auf die äußeren Fassaden einwirkenden Verkehrslärmbelastungen sind somit Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Eine vergleichende Untersuchung Neubau – Bestandsgebäude kommt zu dem Ergebnis, dass bei beiden Gebäuden die Ost- und Westfassaden Immissionsbelastungen unterliegen, die Wohnen nicht ohne weiteres ermöglichen (siehe oben). Während jedoch im Bestand mit nachts bis zu 62 dB(A) an den Nord- und Südfassaden der beiden mittleren Hochhausscheiben, mit bis zu 64 dB(A) an der Nordfassade der nördlichsten Hochhausscheibe und mit bis zu 67 dB(A) an der Südseite der südlichsten Hochhausscheibe auch an diesen Stellen keine ruhigen Gebäudeseiten vorhanden waren, zu denen im Zuge einer Umnutzung Schlafräume ausgerichtet hätten werden können, bietet der Neubau deutlich ruhigere Innenhoffassaden, an denen nachts für Schlafräume gute bis sehr gute Bedingungen vorliegen (siehe oben). Durch den Neubau verbessert sich somit die lärmtechnische Situation dahingehend, dass die Realisierung von Wohnungen leichter möglich wird.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass sich durch die geschlossene Bauform des Neubaus der Lärmeintrag vom Klosterwall in die weiter westlich gelegenen Bereiche reduziert.

#### Gewerbelärm

Die Realisierung des Vorhabens führt durch die diversere Nutzung gegenüber dem Bestand zu neuen Belastungen durch Gewerbelärm. Zusätzliche Lärmquellen sind hierbei insbesondere die Außengastronomie und die Anlieferung des Einzelhandels, aber auch die kulturelle Nutzung sowie die Tiefgaragen- ein- und -ausfahrt.

Schallquellen im Inneren des Gebäudes wurden dabei nicht betrachtet, da davon ausgegangen wird, dass diese nach dem Stand der Technik so errichtet bzw. betrieben werden können, dass sie in Bezug auf den Immissionsschutz (benachbarte Gebäude und schutzbedürftige Wohnungen innerhalb des Vorhabens) eine eher untergeordnete Rolle haben. Die diesbezüglich abschließend notwendigen Maßnahmen regelt das Baugenehmigungsverfahren.

Es ist davon auszugehen, dass potenzielle Konflikte nachts im Einflussbereich der Außenbereiche der Gastronomie sowie tags und nachts im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bestehen können.

Die zu erwartenden Immissionen durch die Außengastronomie lassen am Tag mit Beurteilungspegeln zwischen 53 dB(A) und 59 dB(A) keine Konflikte erwarten (Immissionsrichtwert im urbanen Gebiet 63 dB(A) am Tag). Nachts sind Beurteilungspegel von 27 dB(A) bis 47 dB(A) zu erwarten, da ab 22 Uhr keine Außengastronomie mehr betrieben wird. Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag enthalten.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt am Johanniswall sind nachts am Plangebäude bis zu 46 dB(A) und am gegenüber liegenden Bürogebäude bis zu 42 dB(A) zu erwarten. Da außer der Tiefgaragenzufahrt in diesem Bereich weder auf das Vorhaben noch auf das gegenüberliegende Bürogebäude andere, bei der Betrachtung nach TA-Lärm relevanten Quellen einwirken, sind diese Beurteilungspegel ausschließlich auf die Tiefgaragenzufahrt zurückzuführen.

Für die kulturelle Nutzung wurde keine rechnerische Ermittlung durchgeführt, da die konkret verursachten Emissionen stark von der jeweiligen Einrichtung und dem Betreiberkonzept abhängen. Es wurden dennoch allgemeine Maßnahmen zur Minderung von Konflikten definiert (siehe hierzu unten.)

Eine nächtliche Anlieferung des Einzelhandels sollte aufgrund der zu erwartenden Immissionen nicht durchgeführt werden und wurde daher nicht gesondert betrachtet (siehe auch unter „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“).

## Erschütterungen

Es wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung zu U-Bahnerschütterungen und strukturinduziertem sekundärem Luftschall erstellt. Für die Ermittlung der Einwirkungen der U-Bahn auf das Plangebiet ist entsprechend der Prognosedaten der Hamburger Hochbahn AG grundsätzlich ein 90-Sekunden-Takt je Fahrtrichtung anzusetzen, im Zeitraum von 0.30 Uhr – 4.30 Uhr ein 150-Sekunden-Takt.

Für die Beurteilung von Erschütterungen liegen keine gesetzlich festgeschriebenen Grenzwerte vor. In der gutachterlichen Praxis und in der Rechtsprechung wird stattdessen regelmäßig die DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“, Teil 2 „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ herangezogen. Sie enthält Anhaltswerte für die maximale Einwirkgröße „maximale bewertete Schwingstärke“ ( $KB_{\text{max}}$ -Werte) und Anhaltswerte für die mittlere Einwirkungsgröße Beurteilungs-Schwingstärke ( $KB_{\text{FT}}$ -Werte) bei deren Einhaltung eine erhebliche Belästigung nicht zu erwarten ist. Bei Erschütterungen kann in Gebäuden zudem sekundärer Luftschall entstehen. Seine Beurteilung ist ebenfalls nicht gesetzlich geregelt. Sie erfolgt üblicherweise gemäß TA Lärm.

Die Auswirkungen durch Körperschall (Erschütterungen, Sekundärschall) hängen ab vom Abstand zur Schallquelle (Emissionsort), den Untergrundverhältnissen (Transmissionstrecke) sowie von der Bauweise der betroffenen Gebäude (Immissionsort). Um eine potenzielle Beeinträchtigung durch Erschütterungen ausschließen zu können, sind Messungen und Prognosen erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine Erschütterungsmessung erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Die für die Gebietsausweisung als urbanes Gebiet geltenden Anforderungen an den Erschütterungsschutz können ohne weitere Maßnahmen nicht in allen Bereichen des Plangebiets eingehalten werden. Es sind daher Regelungen im Bebauungsplan erforderlich.

## Besonnung und Belichtung

Bei Vorhaben in zentralen Lagen der Stadt stellt sich angesichts hoher Bebauungsdichten zunehmend die Frage nach einer ausreichenden Besonnung und Belichtung insbesondere der Wohnungen. Obwohl beim vorliegenden Vorhaben die Abstandsflächenmaße nach § 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) - von einzelnen Ausnahmen abgesehen - im Wesentlichen eingehalten werden, wird eine Prüfung der Besonnungsverhältnisse zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse erforderlich, weil die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3) überschritten wird.

Dabei waren insbesondere die Verschattung von Wohnungen im Gebäudeteil B durch die westlich angrenzende Bestandsbebauung des Kontorhausviertels und die Eigenverschattung im Innenhofbereich Gegenstand der Untersuchung.

Für die Beurteilung der Besonnungssituation von Wohngebäuden bestehen auf der Ebene der Bebauungsplanung keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte bezüglich der Besonnungsdauer. Maßstab ist hier ausschließlich das Abwägungsgebot (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB als zu berücksichtigender Belang). Zur Orientierung wurden die Empfehlungen der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) für eine ausreichende Besonnung herangezogen.

Die DIN-Norm trifft folgende Aussage:

„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche [am 20. März] 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“ (DIN 5034-1: 13)

Ergänzend wird auf eine Einordnung durch die Rechtsprechung zurückgegriffen. In einem in der Praxis häufig herangezogenen Urteil befand das OVG Berlin (Urteil vom 27.10.2004, Az. 2 S 43.04.), dass anstelle der DIN-konformen vier Stunden am 20. März in verdichteten innerstädtischen Lagen auch zwei Stunden ausreichen. Darüber hinaus urteilte das OVG Berlin-Brandenburg am 30.10.2009 (Az. 10 S 26.09), dass auch bei einer Unterschreitung dieses Wertes nicht regelhaft von unzumutbaren Verschattungen ausgegangen werden könne.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Am 17. Januar werden die Ost- und die Westfassade zum Klosterwall und zum Johanniswall DIN-konform, das heißt mindestens eine Stunde lang besonnt (70 bis zu 200 Minuten). Die östliche und die westliche Innenhoffassade werden ab dem 5. bzw. 6. Obergeschoss DIN-konform zwischen 65 und bis zu 200 Minuten beschienen. Die nach Süden ausgerichtete Innenhoffassade wird erst ab dem 4. Obergeschoss DIN-konform zwischen 60 und 290 Minuten beschienen. Bei der nach Norden ausgerichteten Innenhoffassade wurde lediglich eine Wohnung im 1. Obergeschoss, die ausschließlich Öffnungen in diese Richtung aufweist, untersucht. Diese Wohnung wird am 17. Januar nicht besonnt, da durch den natürlichen Sonnenverlauf die Nordfassaden nicht besonnt werden können.

Insgesamt werden von den 146 geplanten Wohneinheiten 89 Wohneinheiten (61 %) DIN-konform und 57 Wohneinheiten (39 %) nicht DIN-konform, das heißt weniger als eine Stunde besonnt.

Am 20. März werden die Ost- und die Westfassade zum Klosterwall und zum Johanniswall ab dem 4. bzw. 5. Obergeschoss überwiegend DIN-konform besonnt, d.h. mindestens vier Stunden. An beiden Fassaden werden Werte zwischen 130 und 320 Minuten erreicht. Die nach Osten ausgerichtete Innenhoffassade wird im oberen Bereich ab dem 4. bzw. 5. Obergeschoss ausreichend im Sinne des Berliner OVG-Urteils, d.h. mindestens zwei Stunden zwischen 125 und 200 Minuten besonnt. Hier wird lediglich im 7. und 8. Obergeschoss eine DIN-konforme Besonnungsdauer von mindestens vier Stunden erreicht. Der untere Bereich und besonders die südlichen Teile der Fassade werden nicht besonnt. Auch die nach Westen weisende Innenhoffassade wird erst ab dem 5. bzw. 6. Obergeschoss zwar nicht DIN-konform (vier Stunden), aber immerhin noch ausreichend (mindestens zwei Stunden entsprechend OVG Berlin) beschienen. Die nach Süden ausgerichtete Innenhoffassade wird ab dem 3. Obergeschoss ausreichend (zwei Stunden) und ab dem 6. Obergeschoss DIN-konform (vier Stunden) besonnt. Die ausschließlich nach Norden ausgerichtete Wohnung im ersten Obergeschoss wird auch am 20. März nicht mit Sonnenlicht versorgt.

Insgesamt werden von den 146 Wohneinheiten 57 Wohneinheiten (39 %) DIN-konform und 51 WE (35 %) nicht DIN-konform (mindestens vier Stunden). 38 Wohnungen (26 %) werden ausreichend nach dem OVG Berlin besonnt (mindestens zwei Stunden).

Abgesehen von der nach Osten zum Klosterwall ausgerichteten Fassade können die empfohlenen Werte der DIN 5034-1 von einer Stunde am 17. Januar und vier Stunden am 20. März somit insbesondere in den unteren Geschossen an keiner Fassade eingehalten werden.

Es wurden auch die in den Gebäudeteilen A und C (Hotel und Büro) in der konkreten Vorhabenplanung vorgesehenen gewerblichen Nutzungen untersucht. Aus der Verschattungsstudie ist ersichtlich, dass die nach Norden ausgerichtete Fassade des Hotels nicht und vor allem die Innenhofbereiche dieser Nutzungen nur eingeschränkt besonnt werden. Je nach betrachtetem Datum stellt sich die Situation für die Fassaden zum Johanniswall und zur Burchardstraße sowie insbesondere zum Klosterwall und zum Deichtorplatz besser dar:

Am 17. Januar wird das Gebäudeteil A (Hotel) an den Ost- und Westfassaden zum Klosterwall und zum Johanniswall DIN-konform, d.h. mindestens eine Stunde besonnt. Die Innenhoffassaden werden hingegen aufgrund der dichten Bebauung nicht mit direktem Sonnenlicht versorgt und erreichen keine DIN-konforme Besonnungsdauer. Die Nordfassade kann aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs am 17. Januar nicht besonnt werden.

Insgesamt werden von den etwa 207 Räumen im Gebäudeteil A 131 (63,3 %) DIN-konform und 76 (36,7 %) nicht DIN-konform besonnt.

Am 20. März wird die Ostfassade zum Klosterwall überwiegend DIN-konform beschienen, d.h. mindestens vier Stunden. Durch die in der Fassade aus gestalterischen Gründen zurückgesetzten Fenster im 7. und 8. Obergeschoss wird hier lediglich eine ausreichende Besonnungsdauer von mindestens zwei Stunden erreicht. Die Westfassade am Johanniswall wird fast vollständig ausreichend gemäß OVG Berlin beschienen und erreicht lediglich im südlichen, an das Gebäudeteil B angrenzenden Bereich keine DIN-konforme oder ausreichende Besonnungsdauer. Wie am 17. Januar werden die Innenhoffassaden aufgrund der dichten Bebauung fast vollständig nicht besonnt. Lediglich das 8. Obergeschoss erreicht an der östlichen und westlichen Innenhoffassade zwar keine DIN-konforme, jedoch immerhin eine ausreichende Besonnungsdauer von zwei Stunden. Die Nordfassade wird auch am 20. März nicht direkt besonnt.

Insgesamt werden von den etwa 207 Räumen im Gebäudeteil A 56 (27 %) DIN-konform und 151 (73 %) nicht DIN-konform besonnt. Davon werden jedoch 62 Räume (41 %) gemäß OVG Berlin ausreichend beschienen.

Für das Gebäudeteil C (Büro) kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass am 17. Januar sowohl die Ost- als auch die Südfassade DIN-konform, d.h. mindestens eine Stunde beschienen werden. Auch die westliche Fassade wird in ihrem südlichen Abschnitt an der Burchardstraße und am Deichtorplatz DIN-konform besonnt. Der Abschnitt am Johanniswall wird aufgrund der nördlichen Ausrichtung jedoch gering bis nicht besonnt. Die Innenhoffassaden werden durch die dichte Bebauung nicht oder lediglich in den oberen Geschossen beschienen. Die Nordfassaden können aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs am 17. Januar nicht beschienen werden.

Insgesamt werden von den etwa 377 Räumen in Gebäudeteil C 215 (57 %) DIN-konform und 163 (43 %) nicht DIN-konform besonnt.

Am 20. März wird das Gebäudeteil C an der Süd- und der Westfassade DIN-konform, d.h. mindestens vier Stunden besonnt. Die Ostfassade und teilweise die oberen Geschosse der nach Osten und Westen ausgerichteten Innenhoffassaden werden zwar nicht DIN-konform, jedoch gemäß OVG Berlin ausreichend, d.h. mindestens zwei Stunden beschienen. Die südliche Innenhoffassade erreicht lediglich ab dem 4. Obergeschoss eine DIN-konforme Besonnungsdauer. Der Großteil der Innenhoffassaden und besonders die nördliche Innenhoffassade werden weder DIN-konform noch ausreichend besonnt.

Insgesamt werden von den 377 Räumen in Gebäudeteil C 185 (49 %) DIN-konform und 192 (51 %) nicht DIN-konform besonnt. Davon werden 98 (26%) gemäß OVG Berlin ausreichend beschienen.

## c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### Lärm

Um die Auswirkungen von Lärmimmissionen im Vorhaben zu mindern, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu konkreten Minderungsmaßnahmen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen regeln dabei diejenigen Maßnahmen, die für ein urbanes Gebiet in der angetroffenen Situation generell erforderlich sind. Dabei wird den getroffenen Festsetzungen angesichts der unbegrenzten Geltungsdauer des Bebauungsplans keine konkrete Verortung von Nutzungsbausteinen zugrunde gelegt. Die getroffenen Festsetzungen sollen somit eine nachhaltige Nutzungsflexibilität ermöglichen. Zusätzliche Regelungen, die dem Schutz einer ganz bestimmten Nutzung in einer ganz bestimmten Lage (zum Beispiel Kindertagesstätte, siehe unten) bzw. der Verträglichkeit einzelner Nutzungen in bestimmten räumlichen Konstellationen (zum Beispiel kulturelle Nutzung im Bereich des Gebäudeteils B (überwiegend Wohnungsbau), siehe unten „Gewerbelärm“) dienen und sich somit ausschließlich auf das konkrete Vorhaben beziehen, werden hingegen im Durchführungsvertrag festgelegt.

Im Bebauungsplan werden im Erdgeschoss und an den beiden Gebäudeköpfen Wohnungen ausgeschlossen, da hier aufgrund des schmalen Grundstücks und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit der geschlossenen Bauweise angesichts der vorhandenen Lärmbelastungen unabhängig von konkreten Vorhaben kaum Gebäudekubaturen denkbar sind, die gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen könnten.

Der Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss erfolgt dabei vor allem aus städtebaulich-architektonischen Gründen, um eine gewisse Transparenz im Erdgeschoss und eine Belebung des Standorts zu fördern, er kommt aber auch dem Immissionsschutz zugute, da im Erdgeschoss durchgehend sehr hohe Belastungen erreicht werden. Des Weiteren wird das Wohnen in den in der Planzeichnung mit „(A)“ bezeichneten Bereichen (nördlichster und südlichster Gebäudeteil an der Steinstraße bzw. am Deichtorplatz) ausgeschlossen. In diesen Bereichen sind die Lärmbelastungen so hoch, dass zusammen mit der jeweiligen Ecksituation und dem damit geringen Anteil von lärmabgewandten Seiten keine Grundrisslösungen zu erwarten sind, die gesunde Wohnverhältnisse erwarten lassen. In den übrigen Bereichen des Plangebiets sind Wohnungen damit – abweichend von der derzeitigen Vorhabenplanung – aus lärmtechnischen Gründen und unter Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen grundsätzlich möglich.

### Verkehrslärm

An der Fassade am Klosterwall und an der Fassade am Johanniswall stellt sich die Belastungssituation durch Verkehrslärm im Grundszenario (Asphalt/Tempo 50) grundsätzlich unterschiedlich dar. Während am Klosterwall an der Straßenfassade wie beschrieben über alle Geschosse Werte erreicht werden, die oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts liegen, werden die Grenzwerte am Johanniswall im mittleren Abschnitt und in den oberen Geschossen an diversen Immissionspunkten eingehalten. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird hier nicht überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, scheiden zur Reduktion des Straßenverkehrslärms aus Platzmangel und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen aus. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte kann daher nur über die Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes an den Gebäuden erfolgen. Dies ist bautechnisch problemlos möglich und wirtschaftlich vertretbar.

Für die Gebäudeseite zum Klosterwall wird daher die sogenannte „Blockrandklausel“ festgesetzt, die regelt, dass Schlafräume zwingend zu der im Innenhof vorhandenen lärmabgewandten Gebäudeseite

anzuordnen sind, sodass im Nachtzeitraum keine Lärmproblematik entsteht. Sofern bei Tag Pegel über 70 dB(A) erreicht werden, sind demnach bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aufgrund dieser Festsetzung werden Wohnungen entstehen, die sich entweder ausschließlich zum Innenhof orientieren oder sogenannte „durchgesteckte“ Wohnungen, bei denen sich Schlafräume und Kinderzimmer ausschließlich zur ruhigen Innenhoffassade orientieren, während Wohnzimmer und Küchen am Klosterwall liegen. Erfahrungsgemäß resultieren aus dieser Festsetzung daher verhältnismäßig große Wohnungen.

Für die Gebäudeseite am Johanniswall wäre aufgrund der dort erreichten Lärmwerte grundsätzlich die sogenannte „Grundrissklausel“ denkbar. Diese zielt darauf ab, dass Wohn- und insbesondere Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind. Diese Regelung würde somit durchgesteckte und daher relativ große Wohnungen nach sich ziehen. Aufgrund des angestrebten vielfältigen Wohnungsmixes, der großen Nachfrage insbesondere in der Innenstadt nach eher kleinen Wohnungen sowie der anzunehmenden Bewohnerstruktur am Standort und deren Wohnbedürfnissen sollen jedoch auch kleine Wohnungen entstehen. Diese können jedoch nicht durchgesteckt werden und auch nicht alle ausschließlich einseitig orientiert werden. Dies ist auch an den für das konkret geplante Vorhaben vorliegenden Grundrissen ablesbar. Es ist daher absehbar, dass mit den geplanten Grundrissen vor dem Hintergrund der damit einhergehenden Folgen für den Wohnungsmix, aber auch unter Berücksichtigung städtebaulicher und immobilienwirtschaftlicher Aspekte eine anteilige lärmzugewandte Anordnung von Schlafräumen in Betracht zu ziehen ist. Dementsprechend wird für eine ausreichende Nachtruhe in den Schlafräumen, Kinderzimmern und in Einzimmerwohnungen alternativ festgesetzt, dass in den Räumen Lärmpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden dürfen. Es müssen Maßnahmen ergriffen werden, die diesen Wert sicherstellen. Der fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften, hier hilfsweise herangezogen die 16. BImSchV, einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf ermöglichen sollen. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffneten Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassaden etc., sodass dann von zwei hintereinanderliegenden gekippten Fenstern auszugehen ist) nachzuweisen. Die Forderung nach einem gekippten bzw. teilgeöffneten Fenster resultiert nicht aus Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern beruht auf Untersuchungsergebnissen zur Lärmwirkungsforschung und der Wahrnehmung von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt – sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Lösungen des Immissionskonflikts, die darauf hinauslaufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Aus diesem Grund kommt der Diskussion über die Breite der sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern auch aus physikalischer Sicht eine andere Bedeutung zu; sie muss ausreichend groß genug sein, dass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Es ist folglich zu beachten, dass das gekippte Fenster aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht durch eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage ersetzt werden kann. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert

werden. Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um circa 15 dB(A). Durch eine lärmoptimierte Fensterkonstruktion (wie sie zum Beispiel für die stark immissionsbelastete Wohnnutzung in der HafenCity entwickelt wurde) kann eine noch deutlich größere Lärmreduzierung erreicht werden. Je nach tatsächlicher Betroffenheit können also unterschiedliche Maßnahmen ausgewählt beziehungsweise kombiniert werden, um den erforderlichen Lärmschutz zu erreichen.

Die gewählte Festsetzung stellt also gegenüber einer Verpflichtung zur Grundrissoptimierung unter gegebenen Rahmenbedingungen auch das mildere Mittel dar, weil an der überwiegenden Zahl der Immissionspunkte in den einzelnen Geschossen keine besonderen Maßnahmen ergriffen werden müssen (55 dB(A) und weniger).

Der angedachte Schallschutz mit HafenCity-Fenstern für Wohnungen, deren Schlafräume zum Johanniswall ausgerichtet sind, ist auch für den alternativ durch den Lärmgutachter geprüften Fall einer Pflasteroberfläche möglich. Voraussetzung dafür ist allerdings die gleichzeitige Reduzierung der Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h. Diese kann derzeit aufgrund der Dimensionierung und Gestaltung des Johanniswalls und der angrenzenden Knoten straßenrechtlich jedoch nicht angeordnet werden.

Generell gilt für alle Gebäude, dass durch die für den Nachtzeitraum definierten Maßnahmen die Schutzziele für den Tagzeitraum innerhalb der Wohnungen ebenfalls erreicht werden. Für den Tagzeitraum müssen daher ergänzend lediglich Schutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche, das heißt Balkone und Loggien definiert werden. Dies gilt für jene Teile des Plangebiets, in denen Werte ab 65 dB(A) erreicht werden. Ein Kriterium für eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität in einem Außenwohnbereich ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke. Als Schwellenwert bis zu dem eine akzeptable Kommunikation im vorgenannten Sinn möglich ist, wird ein Tagpegel in Höhe von 65 dB(A) herangezogen. Bei Dauergeräuschen oberhalb von 65 dB(A) treten Beeinträchtigungen auf, die nicht mehr akzeptabel sind. Dieser Einschätzung folgt zum Beispiel auch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551), welches nach § 9 Absatz 5 bei neuen oder wesentlich geänderten Flugplätzen vorsieht, dass der Flughafenbetreiber ab Inbetriebnahme des Flugplatzes Entschädigungen zu leisten hat, wenn ein Tagdauerschallpegel in Höhe von 65 dB(A) überschritten wird.

Außenwohnbereiche sind deshalb möglichst zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder zu verglasen, also sind zum Beispiel Wintergärten anstelle von Balkonen vorzusehen. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmissionen soweit reduziert werden, dass ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen wird.

Weitere Schallschutzmaßnahmen sind für gewerbliche Aufenthaltsräume und Hotels erforderlich. Auch im Hinblick auf den Schutz gewerblich genutzter Räume ist wegen der von den Straßen ausgehenden Immissionsbelastung eine konfliktmindernde Regelung notwendig, denn nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Hotelnutzung ist zu berücksichtigen, dass auf der Grundlage der DIN 4109 auch Hotelzimmer als schutzwürdige Aufenthaltsräume behandelt werden. Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume und auch Hotelzimmer besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen jedoch ein geringeres Schutzniveau. Entsprechend lässt das Arbeitsschutzrecht (Lärm- und Vibrations-Arbeitsschutzverordnung vom 6. März 2007 (BGBl. I 261), zuletzt geändert am 21. Juli 2021 (BGB. I S. 3115) und Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3334)) 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 das Arbeitsschutzrecht 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 stellt der Schutz von Arbeitsstätten und auch Hotelzimmern einen Abwägungsbelang dar, der zu berücksichtigen ist. Daher wird im Bebauungsplan geregelt, dass durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume 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. Gleiches gilt für Hotelzimmer. 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.

Als weitere schutzbedürftige Nutzung befindet sich noch die Kindertagesstätte mit ihrem nach oben offen gehaltenen Außenspielbereich im achten Obergeschoss am Klosterwall. Für den Außenbereich sollte nach allgemeiner Auffassung ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) oder weniger angestrebt werden. Die WHO empfiehlt für eine unbeeinträchtigte Entwicklung für Kinder Immissionshöchstwerte von 55 dB(A) für das Spielen im Freien. In Berlin wird als oberer Schwellenwert einen Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags empfohlen, da bis zu diesem Pegel die Verständlichkeit für Anweisungen von Aufsichtspersonen gewahrt ist. Es ist davon auszugehen, dass die Außenspielflächen der Kindertagesstätte nach Osten durch die „Scheinfassade“ geschützt sind. Es wird dort also deutlich leiser sein, als an der Fassade, an der Werte von 71 bzw. 72 dB(A) erreicht werden. Für die Räumlichkeiten der Kindertagesstätte sollte das gleiche Schutzniveau wie für die Aufenthaltsräume in Wohnungen gelten. Die Blockrandklausel sollte daher auch für die Kindertagesstätte entsprechend angewendet werden. Offene Fenster oder ein Lüftungskonzept, das diese vorsieht (Lüftung über offene Fenster), sind deshalb zu vermeiden. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die durch das Vorhaben verursachten Verkehre sind angesichts der vorhandenen Vorbelastung so gering, dass hierdurch keine zusätzliche Lärmbelastung für umliegende Nutzungen zu erwarten ist. Mit Bezug auf vergleichbare Regelungen, etwa bei Gewerbelärm, sollte eine solche Betrachtung in der Nachbarschaft ohnehin nur bis zu dem Punkt erfolgen, ab dem eine Vermischung des Neuverkehrs mit dem Bestand zu erwarten ist. Bei Verkehrsaufkommen von mehreren 1.000 Kfz/Tag bis zu mehr als 20.000 Kfz/Tag kann von einer Vermischung bereits in geringer Entfernung (100 bis 200 m) ausgegangen werden, sodass im Wesentlichen das unmittelbare Umfeld des Vorhabens relevant ist. Es ist diesbezüglich zu berücksichtigen, dass es in dieser Entfernung zum Vorhaben keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere Wohnungen gibt.

#### Gewerbelärm

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass alle in einem urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen untereinander immissionschutzrechtlich verträglich sind. Sollte dies im Einzelfall nicht zutreffen, weil Anlagen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder weil von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, kann die Genehmigung einer Nutzung auf der Grundlage von § 15 BauNVO versagt werden.

Darüber hinaus ist anhand der konkreten Vorhabenplanung jedoch absehbar, dass aus bestimmten vorgesehenen Nutzungen bzw. Anlagen Immissionsprobleme resultieren können. Es handelt sich um

- Gastronomiebetriebe,
- die kulturelle Nutzung,
- die Anlieferung des Einzelhandels und
- die Tiefgaragenein- und -ausfahrt.

Immissionsprobleme, die durch das konkrete Vorhaben und dessen Zuordnung der Nutzungsbausteine zueinander entstehen, werden durch die textlichen Festsetzungen und durch Regelungen im Durchführungsvertrag aufgefangen.

Dementsprechend wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass im Umfeld von Wohnungen Gastronomieaußenbereiche ab 22:00 Uhr zu schließen sind. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines nächtlichen Betriebs im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Dies gilt auch für die kulturelle Einrichtung. Diese soll explizit im Bereich des Wohnens entstehen, um eine Belebung der Passage sicherzustellen und um auch in diesem Bereich eine der innerstädtischen Lage angemessene Nutzungsmischung herzustellen. Aus dem geplanten Nutzungsspektrum ist dabei eine kulturelle Nutzung, also zum Beispiel eine Galerie, als mit dem Wohnen am verträglichsten zu bewerten. Dennoch muss durch Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt werden, dass keine relevanten Immissionen im Innenhofbereich entstehen. Solche Immissionen könnten entstehen, wenn Besucher kultureller Veranstaltungen die Gasse durch den Hof nutzen oder sich dort während einer Pause oder vor und nach Veranstaltungen aufhalten. Auch Veranstaltungen im Kulturbereich, die bei geöffneten Fenstern und Türen stattfinden bzw. deren Schalldämmung nicht ausreichend dimensioniert ist, können problematisch sein. Es wird daher durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt, dass von den kulturell genutzten Räumlichkeiten zumindest im Nachtzeitraum kein direkter Zugang zur Passage mehr möglich ist, um für den Gebäudeteil B (überwiegend Wohnungsbau) eine lärmabgewandte Gebäudeseite zu gewährleisten.

Bezüglich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird im unmittelbaren Einflussbereich an den darüber liegenden Wohnungen und an den gegenüber liegenden Bürogebäuden ein nächtlicher Konflikt (Richtwertüberschreitung) prognostiziert, an dem die Garagenzufahrt bzw. die Garagentoröffnung geringfügig beteiligt ist. Dieser Konflikt entsteht jedoch nur dann, wenn zugleich andere gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen sind. Da im relevanten Bereich Gastronomiebetriebe ausgeschlossen werden, sind demnach keine Konflikte mit den Wohnungen zu erwarten. Für die Büros ist eine Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwerts ohnehin unproblematisch, da zu diesen Zeiten in der Regel keine Nutzung stattfindet. Um mögliche Konflikte dennoch so weit wie möglich zu minimieren, müssen für die Genehmigung schallmindernde Maßnahmen, etwa die absorbierend ausgeführte Einfahrtsituation im Gebäude, nachgewiesen werden. Des Weiteren ist jegliche nächtliche Anlieferung der gewerblichen Nutzungen auszuschließen. Es sind diesbezüglich Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Im Umfeld des Plangebiets sind Wohnungen nur auf Grundlage des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt<sup>47</sup>-Neustadt<sup>49</sup> vom 5. Juli 2011 (HmbGVBl. 273) zulässig. Dieser setzt ein Kerngebiet fest, sodass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO allgemein und weitere Wohnungen auf der Grundlage von § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für diese Wohnungen sehr detaillierte Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm fest. Da der Schutz vor Gewerbelärm grundsätzlich anhand ähnlicher Festsetzungen erfolgt, ist davon auszugehen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen auch ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärm gegeben ist. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass derzeit im Umfeld des Plangebiets keine Wohnungen vorhanden sind. Sollten zukünftig

Wohnungen entstehen, wäre diesen als Voraussetzung für ihre ausnahmsweise Zulässigkeit aufzuerlegen, dass sie sich als hinzutretende Nutzung selbst ausreichend vor eventuellen Lärmbelastungen schützen.

### Erschütterung

Die Erschütterungseinwirkungen, soweit sie ein Gebäude nicht hinsichtlich seiner Standsicherheit gefährden, stellen keine erheblichen Nachteile dar, sondern lediglich Belästigungen. Dennoch besteht aufgrund der mit den Erschütterungen verbundenen Beeinträchtigungen durch den Sekundärschall eine Abwägungsrelevanz bzgl. der „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt in § 2 Nummer 15 fest, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, sodass davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Belästigungen vorliegen und ein ausreichender Erschütterungsschutz gewährleistet wird.

Die erforderlichen bautechnischen erschütterungsmindernden Maßnahmen (zum Beispiel Schwingungsisolierung des Gebäudes) müssen auf die im Rahmen der Baugenehmigung zu konkretisierende Hochbauplanung abgestimmt werden und sollten für die Prognoseberechnung die oben genannte 90-Sekunden-Taktung bzw. 150-Sekunden-Taktung des U-Bahnverkehrs je Fahrtrichtung beachten.

Durch Maßnahmen wie kurze Deckenspannweiten oder ein entsprechender Fußbodenaufbau ist eine mögliche Beeinflussung durch den sekundären Luftschall zu berücksichtigen, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass Hamburg als Stadtstaat nur begrenzte Flächenpotenziale für die bauliche Entwicklung besitzt. Nach dem Gebot des flächensparenden Bauens erfolgt die Siedlungsentwicklung Hamburgs vorrangig im Wege der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund ist es in der Regel nicht möglich, ausreichend große Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. Das Heranplanen von schutzwürdigen Nutzungen an Schienenverkehrswege ist hier insofern notwendig.

Durch die Festsetzung entsteht auch keine Rücksichtslosigkeit gegenüber den Eisenbahninfrastrukturunternehmen, da keine gesetzlichen Ansprüche auf Minderungen der Erschütterungen geltend gemacht werden können. Der verbindlich vorzusehende aktive Erschütterungsschutz an der Emissionsquelle kann nur in den Fällen erforderlich werden, in denen ein Schienenverkehrsweg neu gebaut oder wesentlich geändert wird.

### Besonnung und Belichtung

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die empfohlenen Werte von einer Stunde am 17. Januar und von vier Stunden am 20. März an keiner Fassade vollständig eingehalten werden können. Damit sind die Besonnungsverhältnisse isoliert betrachtet unzureichend.

Städtebauliches Ziel des in Rede stehenden Gesamtvorhabens ist bezugnehmend auf das besondere innerstädtische, hochverdichtete und zudem durch das Kontorhausviertel maßgeblich vorgeprägte Umfeld die Ausprägung eines weiteren großvolumigen Baublocks mit gründerzeitlicher Gebäudekubatur zur Reparatur des an dieser Stelle besonders anspruchsvollen Stadtgrundrisses. Nach intensiver Vorbefassung mit dem städtebaulichen Umfeld und den Herausforderungen des relativ schmal geschnittenen Grundstücks war ein entsprechendes Gebäudevolumen mit einhergehender Höhe daher auch Vorgabe sowohl des dem Bebauungsplanverfahren vorangegangenen Ausschreibungsverfahrens wie auch des anschließenden hochbaulichen Wettbewerbs.

Angesichts der eingangs beschriebenen, innerhalb der gesetzten Rahmenbedingungen unvermeidbaren Defizite in der Besonnung werden daher Maßnahmen ergriffen, um die Besonnungs- und insbesondere die Belichtungssituation zu verbessern. Diese Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf den Wohnungsbau.

Für die Arbeitsverhältnisse in den geplanten und durch den Durchführungsvertrag in ihrer Lage fixierten Nutzungsbausteinen ist eine natürliche Besonnung nicht allein ausschlaggebend. Gemäß Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3334) sollen Arbeitsräume „möglichst ausreichend Tageslicht erhalten und (...) eine Sichtverbindung nach außen haben“. Zudem wird durch die Arbeitsstättenverordnung für eine Vielzahl von Arbeitsräumen auch der Betrieb ohne eine direkte Belichtung durch Tageslicht zugelassen, so z.B. für Räume, bei denen betriebs-, produktions- oder bautechnische Gründe Tageslicht oder einer Sichtverbindung nach außen entgegenstehen. Eine direkte Besonnung von Arbeitsräumen ist somit nicht erforderlich. Gerade bei Büroarbeitsplätzen wird eine direkte Sonneneinstrahlung eher als störend empfunden und regelmäßig durch – teils automatische – Verschattungseinrichtungen verhindert. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse in jedem Fall auch ohne eine direkte Besonnung und sogar bei schlechten Belichtungsverhältnissen erreicht werden können, etwa durch eine künstliche Belichtung der Arbeitsräume in Kombination mit einer in Bezug auf die Besonnung und Belichtung günstigen Positionierung von Pausenräumen. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind ebenfalls erfüllt, wenn die nach § 44 Absätze 2 und 3 HBauO genannten Voraussetzungen erfüllt sind (Aufenthaltsräume müssen ausreichend mit Tageslicht belichtet werden können und entsprechend große Fenster aufweisen. Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, sind ohne Fenster zulässig, wenn gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung auf andere Weise sichergestellt ist).

Konkret sind dementsprechend ausschließlich für den Wohnungsbau folgende Maßnahmen geplant:

Generell wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Wohnnutzung in der Erdgeschosszone durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 2 ausgeschlossen. In einem besonders schlecht direkt besonnenen Bereich des Vorhabens sind somit keine vorrangig schutzwürdigen Nutzungen vorhanden, sodass insofern eine Minderung des Eingriffs durch die Reduktion der Zahl potenziell betroffener Wohnungen erfolgt.

Des Weiteren werden – sofern dies unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Belange, die insbesondere eine Ausrichtung von Wohnungen zum lärmgeschützten, aber schlechter besonnenen Innenhof erfordern, möglich ist – in den oberen Geschossen auch durchgesteckte Wohnungen realisiert. Hier können Wohnräume über zwei Fassaden besonnt werden, wobei die insgesamt schlechtere Besonnungssituation an den Innenhoffassaden durch die Besonnung der Fassaden zum Johanniswall und zum Klosterwall ausgeglichen werden kann. Insbesondere können für diese Wohnungen durch die Addition der Besonnungszeiten von beiden Fassaden der DIN 5034-1 entsprechende Werte erreicht werden. Diese Maßnahme trägt somit ebenso wie der oben benannte Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss dazu bei, die Zahl der von einer Richtwertunterschreitung betroffenen Wohnungen zu reduzieren. Die Realisierung einer unter den genannten Kriterien maximal möglichen Anzahl durchgesteckter Wohnungen wird durch den Durchführungsvertrag bzw. insbesondere seine Anlagen abgesichert.

Ein weiterer über den Durchführungsvertrag gesicherter Ausgleich des Eingriffs erfolgt durch die Realisierung vornehmlich großformatiger Fenster insbesondere in der Westfassade zum Johanniswall und der Ostfassade zum Klosterwall. Diese Maßnahme sorgt dafür, dass die Belichtung im Vergleich zu

kleinen Fenstern optimiert werden kann. Zudem gelangt – unabhängig von der direkten Besonnung – grundsätzlich mehr Licht in die Innenräume der Wohnungen.

Eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme stellt die Verwendung heller Materialien für die Innenhoffassaden dar. Dies führt zwar nicht zu einer Verbesserung der direkten Besonnung bzw. längeren Besonnungszeiten, jedoch zu einer besseren Belichtung, da helle Flächen Licht reflektieren. Auch diese Maßnahme wird durch Regelungen im Durchführungsvertrag bzw. dessen Anlagen abgesichert. Zudem wird auf eine Begrünung der Innenhoffassaden verzichtet, durch die eine zusätzliche Verschattung entstehen könnte.

Neben den Ausgleichsmaßnahmen, die auf eine Reduktion der Anzahl betroffener Wohnungen bzw. auf eine Verbesserung der jeweiligen Belichtungssituation in den einzelnen Wohnungen abzielen, kommt zudem eine auf den gesamten Gebäudeteil B bezogene Ausgleichsmaßnahme zur Anwendung. Um die festgestellten Eingriffe in das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit in Hinblick auf die Besonnung bzw. Belichtung auszugleichen, wird auf der nördlichen Dachfläche des Gebäudeteils Wohnen eine für alle Bewohner über die beiden nördlichen Erschließungskerne zugängliche Dachterrasse zur Verfügung gestellt. Insbesondere für die Bewohner mangelhaft besonnener Wohnungen aus den unteren Geschossen wird somit ein attraktiver Ausgleich durch einen sehr gut besonnten, gemeinschaftlich nutzbaren Außenbereich geschaffen. Dieser muss seinem Zweck entsprechend einladend und attraktiv als Aufenthaltsort gestaltet und ausgestattet sein (z.B. zumindest Sitzmöglichkeiten). Die Nutzungszeiten und Nutzungsintensität sind soweit einzugrenzen, dass eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung, insbesondere der Wohnruhe im Innenhof, ausgeschlossen werden kann. Die entsprechende Absicherung dieser Ausgleichsmaßnahme wird ebenfalls durch eine Regelung im Durchführungsvertrag bzw. dessen Anlagen vorgenommen.

### **Fazit**

Bei Realisierung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich verbleiben für das Schutzgut Mensch keine als erheblich zu wertenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen in Hinblick auf die vorliegenden Umweltbelastungen durch Lärm, Erschütterung und Verschattung. Dies gilt insbesondere auch, weil sich durch die Diversifizierung der Nutzungen am Standort trotz der Vergrößerung des Kreises der durch Umweltbelastungen Betroffenen ein dem Standort angemesseneres Angebot entwickelt, das vor allem im Hinblick auf die Wohnnutzung den zentralen Planungszielen der Stadt Hamburg für diesen Standort entspricht.

### **4.2.2 Schutzgut Luft**

#### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Hamburg in der Nähe zum Hafen. Hier liegt nach den Messungen der umgebenden Stationen des Hamburger Luftmessnetzes bereits eine deutlich höhere Grundbelastung an Luftschadstoffen vor als beispielweise in den randnäheren Stadtteilen. Darüber hinaus verlaufen einige sehr stark befahrene Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet bzw. seinem unmittelbaren Umfeld.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Rahmen der Durchführung der Planung wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen kommen. Allerdings erhöht sich durch die geplante Art der Nutzung der Kreis der Betroffenen. Darüber hinaus verschlechtert sich durch die geplanten Baukörper mit einer straßenparallelen Bebauung in geschlossener Blockrandbebauung mit überwiegend acht bis neun Vollgeschossen die Durchlüftung des Stadtraums. Auch die Struktur nördlich und westlich des Plangebiets ist von einer

solchen geschlossenen Bebauung geprägt. Die Straßenräume sind dort recht eng, sodass sich große Höhen- zu Breitenverhältnisse ergeben. Darüber hinaus steht das geplante Vorhaben als Riegel quer zur vorherrschenden Windrichtung und somit der ungestörten Abströmung. Unter solchen baulichen Bedingungen sind die Verdünnung und der Abtransport von Emissionen im Straßenraum deutlich herabgesetzt.

Es könnten daher im Plangebiet unzulässig hohe Belastungen mit Luftschadstoffen oberhalb der Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1341) auftreten. Relevant sind hier in erster Linie Stickstoffdioxide (NO<sub>2</sub>) und Feinstäube (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>). Daher wurde ein Gutachten zur Prognose der aus dem Verkehr resultierenden Luftschadstoffbelastung unter Berücksichtigung einer ebenfalls prognostizierten Hintergrundbelastung angefertigt. Es wurden dabei für das Bezugsjahr 2023 folgende Ergebnisse ermittelt:

In den bewertungsrelevanten Bereichen werden die höchsten Immissionswerte entlang der Ostfassade des Vorhabens berechnet. Hier liegt das NO<sub>2</sub>-Jahresmittel im nördlichen Abschnitt auf einer Länge von etwa 90 m bei 38 bis 39 µg/m<sup>3</sup>. Im südlichen Abschnitt gehen die Immissionen auf 36 bis 37 µg/m<sup>3</sup> zurück. Nur am Fahrbahnrand kann auf dem Geh- und Radweg sehr lokal der Grenzwert knapp überschritten werden. Das westliche Plangebiet ist durch den Neubau weitgehend von den Immissionen am Klosterwall abgeschirmt. Im Johanniswall liegen im Verhältnis zum übrigen Plangebiet auch nur vergleichsweise geringe Verkehrszahlen vor, sodass die jahresgemittelten NO<sub>2</sub>-Immissionen im Bereich der Gehwege und Hausfassaden hier nur bei 34 bis 36 µg/m<sup>3</sup> liegen. Vergleichbare Werte werden auch für die beiden Gebäudeköpfe an der Steinstraße und dem Deichtorplatz erreicht.

Insgesamt ist das NO<sub>2</sub>-Immissionsniveau damit als sehr hoch zu bewerten. Mit Überschreitungen des in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerts für das Jahresmittel von 40 µg/m<sup>3</sup> ist jedoch nur lokal auf wenigen Meter kurzen Abschnitten der Geh- und Radwege am Klosterwall zu rechnen. An den Gebäudefassaden werden die Grenzwerte eingehalten.

Auch die Grenzwerte für das Jahresmittel für die beiden Feinstaubfraktionen PM<sub>10</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>) und PM<sub>2,5</sub> (25 µg/m<sup>3</sup>) werden mit maximal 28 µg/m<sup>3</sup> bzw. 18 µg/m<sup>3</sup> überall deutlich eingehalten.

Anhand der ermittelten Werte ist es zudem unwahrscheinlich, dass die maximale Anzahl von Überschreitungen des Tagesgrenzwerts der 39. BImSchV von 50 µg/m<sup>3</sup> für Feinstaubbelastungen PM<sub>10</sub> sowie die maximale Anzahl von Überschreitungen des Grenzwerts für den Stundenmittelwert der 39. BImSchV von 200 µg/m<sup>3</sup> überschritten werden.

Vergleichsberechnungen für den Plannullfall (gleiches Bezugsjahr unter Beibehaltung der Bestandsbebauung) zeigen insbesondere im Bereich Klosterwall ein um bis zu 2 µg/m<sup>3</sup> geringeres NO<sub>2</sub>-Immissionsniveau. Auch in der Feinstaubbelastung sind die Unterschiede gegenüber dem Planfall geringer. Der geplante Neubau führt also zu einer Erhöhung des Immissionsniveaus an den Fassaden.

Die Grenzwerte für Stickstoffdioxide und Feinstäube werden jedoch eingehalten, sodass eine Wohnnutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich ist. Es kommt zudem nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte an angrenzenden Gebäuden.

### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Aufgrund der im Gutachten ermittelten Werte kann im Bebauungsplan auf Regelungen zu Immissionsbelastungen durch Luftschadstoffe verzichtet werden. Die geringfügige Erhöhung des Immissionsniveaus gegenüber dem Plannullfall ist angesichts der deutlichen städtebaulichen Vorteile, die mit der

Durchführung der Planung einhergehen, hinzunehmen. Da durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

#### **4.2.3 Schutzgut Klima**

##### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Die Klimamerkmale des Plangebietes sind städtisch geprägt. Durch die zentrale innerstädtische Lage ist der Planungsraum durch ein Stadtklima mit einer großflächigen Versiegelung, erhöhten Temperatur- und abgesenkten Luftfeuchte-Gradienten gekennzeichnet. Kaltluftproduktionsflächen und Leitbahnen sind im weiteren Planungsumfeld nicht ausgebildet. Die stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung zum Landschaftsprogramm Hamburg stellt das Plangebiet als bioklimatischen Belastungsbereich dar.

Vor dem Hintergrund der allgemein steigenden Umweltbelastungen gewinnt die umweltverträgliche Planung, Gestaltung und Ausführung von Gebäuden zunehmend an Bedeutung. Da das Bestandsgebäude nicht mehr genutzt wurde, sind seine klimatischen Auswirkungen gering. Für eine vergleichende Untersuchung mit dem Vorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass eine Sanierung des City-Hofs hätte erfolgen müssen. Um dem Rechnung zu tragen, wurden die Umweltwirkungen des Vorhabens einer Sanierungsvariante gegenübergestellt und mit dem Instrument der Ökobilanz u.a. in Hinblick auf die Leitindikatoren Treibhauspotenzial und Primärenergiebedarf verglichen.

##### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die Realisierung des Vorhabens wird eine Barriere für den Luftaustausch geschaffen. Dies hat jedoch nicht so gravierende Auswirkungen, dass sich Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vorhaben oder seinem direkten Umfeld wesentlich verschlechtern. Der Anteil begrünter Flächen und der Umfang vorhandenen Grünvolumens wird im Wesentlichen erhalten bzw. ersetzt.

In Hinblick auf klimatische Auswirkungen des konkreten Bauvorhabens im Vergleich zu einer Sanierungsvariante ist festzustellen, dass durch den reduzierten Aufwand bei der Gründung und Nutzung der bestehenden Decken/Dächer und tragenden Innenwände durch den geringeren Produktionsaufwand in der Sanierungsvariante geringere Umweltauswirkungen entstehen.

So kommt die Ökobilanzierung für die wesentlichen Leitindikatoren Treibhauspotenzial und Primärenergiebedarf gesamt zu dem Ergebnis, dass die Sanierungsvariante im Indikator Treibhauspotential pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche um 14 % günstiger abschneidet als der Neubau. Auch für den Indikator Primärenergiebedarf gesamt pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche schneidet die Sanierungsvariante um 8 % günstiger ab als der Neubau. Die Unterschiede der Varianten in den Umweltindikatoren über alle Lebenszyklusphasen (Herstellung, Instandhaltung, Nutzung, Entsorgung) sind jedoch als gering einzustufen. Insbesondere ist in Hinblick auf die Nutzungsphase von keinen Unterschieden auszugehen.

##### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Da durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

Das geringfügig schlechtere Abschneiden des Neubaus in der Ökobilanzierung wurde vor dem Hintergrund der positiven städtebaulichen Auswirkungen und insbesondere auch in der Abwägung mit den positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Nutzungsmischung, Belebung der Innenstadt, neue Wohnungen) hingenommen.

#### 4.2.4 Schutzgut Fläche

##### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Hamburg in einem historisch bereits intensiv bebauten Gebiet in stadtzentraler Lage, das in den 1950er Jahren weiter verdichtet wurde. Es ist abgesehen von vereinzelt Baumstandorten bereits heute seit Langem zu annähernd 100 Prozent versiegelt und durch Überbauung in Anspruch genommen.

Auf der Grundlage des geltenden Baustufenplans Innenstadt vom 14. Januar 1955 ist in dem dort festgesetzten Geschäftsgebiet (G 5+1) eine vollflächige Bebauung zulässig. Im Übrigen handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um Straßenverkehrsflächen, die ebenfalls vollständig versiegelt werden.

##### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. In Folge des geplanten Vorhabens kommt es zur erneuten Überbauung eines bereits seit dem Mittelalter baulich genutzten und auch heute intensiv über- und unterbauten Grundstücks bzw. von Straßenverkehrsflächen. Es werden durch das geplante Vorhaben somit im Wesentlichen keine bislang unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. Es erfolgt keine Ausdehnung des Siedlungskörpers der Stadt Hamburg, sondern eine Umwandlung bisheriger Siedlungsflächen (Flächenkonversion).

##### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Da durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

#### 4.2.5 Schutzgut Boden

##### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Die im Plangebiet natürlich anstehenden Böden sind anthropogen überformt. Als Bodengesellschaft sind tiefgründig gestörte und versiegelte Böden verbreitet. Die Bodenversiegelungskarte stuft den Bereich bei einem Versiegelungsanteil von 40 bis 80 % ein. Tatsächlich ist das Plangebiet zu nahezu 100 % versiegelt. Für das Plangebiet sind keine Darstellungen im Fachplan Schutzwürdige Böden vermerkt.

Innerhalb des Plangebiets ist ein Höhensprung vorhanden. Die Steinstraße im Norden, an der das geplante Hotelvorhaben liegen wird, weist eine Geländehöhe um + 15,2 mNN auf, der Deichtorplatz im Süden hat hingegen eine natürliche Höhe von + 7,8 mNN. Johanniswall und Klosterwall sind daher als geneigte Rampen zum Ausgleich des Höhensprungs von ca. 7,4 Höhenmetern ausgebildet.

Das Plangebiet liegt, gekennzeichnet durch den ausgeprägten Höhensprung zwischen Steinstraße und Deichtorplatz/Klostertor, am Rand der quartärzeitlichen Grundmoräne, die im Bereich von St. Georg den östlichen Rand des Alsterbeckens darstellt und in der Innenstadt etwa bis zur Hauptkirche St. Petri reicht.

Bodenmechanisch ist die Grundmoräne als Geschiebe einzustufen, welches in der natürlichen Reihenfolge des oberliegenden Geschiebelehms und des unterlagernden Geschiebemergels ansteht. Abweichend zu diesem Schichtenaufbau ist der Bereich des ehemaligen City-Hofs und des anschließenden Klostertors bereits dem Urstromtal der Elbe zuzuordnen, hier ist mit organischen Weichschichten aus Klei und Torf über tragfähigen Sanden zu rechnen.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Rahmen der Durchführung der Planung erfolgt eine nahezu vollständige Bebauung des Geländes. Kleine Flächen, die oberirdisch nicht bebaut werden (Passagen), werden zumindest durch Wegeflächen versiegelt und zudem durch Tiefgaragen und Nebenräume bzw. -anlagen unterbaut.

Es erfolgt jedoch keine erhebliche neue Verdichtung, kein wesentlicher Bodenabtrag oder -auftrag und kein Eintrag von Schadstoffen.

Versiegelungsbedingt bestehen auch bislang nur geringe Funktionen für den Naturhaushalt in Hinblick auf den Boden. Ein erstmaliger Eingriff in den Boden erfolgt nicht.

#### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Da durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

### **4.2.6 Schutzgut Wasser**

#### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie außerhalb von Hochwasserschutzbereichen und Überschwemmungsgebieten.

Aus der geologischen Grundsituation ergibt sich, dass für das Plangebiet mit unterschiedlichen Gegebenheiten der Grundwassersituation zu rechnen ist: Im nördlichen Teil wird in den geringdurchlässigen Geschiebeböden kein freier Grundwasserspiegel angeschnitten. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets reichte bereits das vorhandene Bauwerk in den ständigen Grundwasserhorizont hinein, der als Richtwert für den nördlichen Rand des Urstromtals in der Stadtlage bei + 1,0 mNN anzunehmen ist. Bedingt durch die Tidebewegungen der Elbe und den vergleichsweise geringen Abstand von ca. 250 m zum Oberhafen bzw. Zollkanal ist bei dem oberflächennahen Grundwasserspiegel mit Schwankungen sowie Abhängigkeiten zu Hochwassersituationen zu rechnen. Die Versickerungspotenzialkarte stellt für das Plangebiet sehr heterogene Versickerungseigenschaften von wahrscheinlich bis unwahrscheinlich mit versickerungsfähiger Tiefe zwischen 0 und 5 m dar.

Das Plangebiet ist bereits an das Sielnetz der Stadt Hamburg angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt innerhalb des Vorhabens im Trennsystem, d.h. Schmutz- und Oberflächenwasser werden getrennt gesammelt und geführt. Das öffentliche Sielsystem im Johanniswall ist allerdings im Mischsystem ausgeführt. Bei Anschluss an dieses öffentliche Mischwassersiel werden Schmutz- und Regenwasser daher unmittelbar an der Grundstücksgrenze zusammengeführt. Für das Plangebiet gilt für das Regenwasser eine Einleitmengenbegrenzung in das Mischwassersiel im Johanniswall von 58 l/s.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Oberirdische Wasserflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Durch das vierte und fünfte Untergeschoss erfolgt ein neuer Eingriff in das Grundwasser. Es wird durch die Planung jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Zwar werden mehrere Tiefgaragen gebaut und die zulässige Grundfläche wird erhöht, das Plangebiet war jedoch auch bislang nahezu vollständig versiegelt bzw. über- und unterbaut.

Die Entwässerung des Vorhabens erfolgt entsprechend dem Stand der Technik.

#### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Da durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

#### 4.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

##### a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Es gibt keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet. Auch gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Strukturierung des Plangebiets (überwiegend bebaute bzw. versiegelte Flächen in der Innenstadt) kann davon ausgegangen werden, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit allenfalls für Fledermäuse bzw. gebäudebewohnende Vögel vorliegt. Es wurde daher ein entsprechendes Gutachten erstellt.

##### Fledermäuse

Um festzustellen, ob in den Tiefgaragen (drei Ebenen) der Gebäude Fledermauswinterquartiere bestehen, erfolgte bereits vom 20. Februar bis Ende März 2018 eine Winterausflugkontrolle mittels stationären Ultraschallerfassungsgeräten im Bereich der Zufahrten der einzelnen Tiefgaragenebenen. Es wurden dabei keine Fledermausaktivitäten festgestellt. Eine Fledermauswinterquartiernutzung im Tiefgaragenbereich ist somit nicht anzunehmen.

Von Juni bis Ende Juli 2018 wurden zum Auffinden von Fledermausquartieren in den oberirdischen Gebäuden zudem vier nächtliche Detektorbegehungen mit je drei Personen durchgeführt. Zusätzlich wurden in zwei Nächten je sechs stationäre Erfassungsgeräte (Echtzeitsysteme) pro Gebäude eingesetzt. Zur Balzquartierzeit wurden im Herbst 2018 weitere zwei Detektorbegehungen mit zwei Personen durchgeführt.

Es kam während der Detektorbegehungen sowohl in der Höhe als auch am Boden insgesamt nur zu äußerst geringen Fledermausaktivitäten. So kam es insgesamt bei den vier Detektorbegehungen nur zu zwei Aktivitäten des Großen Abendseglers sowie jeweils einer Aktivität der Zwerg- und der Rauhautfledermaus. Durch die insgesamt 36 stationären Erfassungen auf Höhe der obersten Stockwerke wurden viermal geringe Aktivitäten (3 – 10 ermittelte Aktivitäten im Erfassungszeitraum) und dreizehnmal sehr geringe Aktivitäten (1 – 2 ermittelte Aktivitäten im Erfassungszeitraum) festgestellt. Überwiegend wurden jedoch keine Aktivitäten (19 x) durch die stationären Erfassungsgeräte ermittelt. Die stationären Erfassungen zeichneten dasselbe Artenspektrum, wie es durch die Detektorbegehungen festgestellt wurde, auf. Zusätzlich konnte noch die Breitflügelfledermaus ermittelt werden. Von den ermittelten Arten gelten die Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler in Hamburg als gefährdet. Die Rauhautfledermaus befindet sich auf der Vorwarnliste.

Es wurden keine Jagd-, Balz- oder Sozialrufe ermittelt. Es konnten weder durch Ein- und Ausflüge noch durch Schwärmverhalten Hinweise auf Quartiere ermittelt werden. Des Weiteren wurden keine Hinweise für einen aktuellen Fledermausbesatz (zum Beispiel Kot- und Urinspuren, Fraßreste etc.) an den Gebäuden gefunden. Es handelte sich somit bei allen Kontakten nur um Über- oder Durchflüge. Eine Bewertung von Jagdhabitaten oder Quartieren ist somit hinfällig. Auch Hinweise auf Flugstraßen durch wiederkehrende gerichtete Über- oder Durchflüge gibt es nicht.

##### Vögel

Von Mai bis Juni 2018 wurden die Gebäude mit insgesamt sechs Beobachtungsgängen mit jeweils drei Personen auf Gebäudebrüter (insbesondere Mauersegler) untersucht.

Es wurden während der Begehungen 13 Arten im Bereich der Gebäude und davon eine Art mit Brutplatz am Gebäude (Stadttaube) sowie zwei im näheren Umfeld der Gebäude ermittelt (in unmittelbarer Nähe

in einem Brutkasten eine Kohlmeise und weiter entfernt ein Hausrotschwanz). Alle Vogelarten sind nach § 7 Absatz 2 Nummer 12 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Von den beobachteten Arten ist die Lachmöwe nach Roter Liste Hamburgs (MITSCHKE 2007) gefährdet, der Turmfalke ist auf der Vorwarnliste. Ein Brutplatz des Turmfalken befindet sich in ca. 300 m Entfernung in der Hauptkirche St. Jacobi. Eine direkte Nutzung der untersuchten Gebäude durch den Turmfalke oder die Lachmöwe besteht nicht. Während der Untersuchung wurden zudem mehrfach Mauersegler kreisend über und zwischen den Gebäuden beobachtet. Hierbei kam es zu einer maximalen Individuenanzahl von acht. Ein- oder Ausflüge aus potenziellen Brutplätzen an den Gebäuden wurden nicht ermittelt.

#### Pflanzen

Im Plangebiet sind in geringem Umfang Straßenbäume unterschiedlicher Größe vorhanden. Für den überwiegenden Teil der Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Hamburg. Die Bäume dürfen nicht ohne Ausnahmegenehmigung entfernt werden. Diese ist jeweils bei der zuständigen Dienststelle zu beantragen.

### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### Fledermäuse

Es gibt im Plangebiet keine Sommer-, Winter- oder Balzquartiere, Jagdhabitats oder Flugstraßen. Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Es wird somit nicht zu einem Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kommen.

#### Vögel

Es kommt bei der Durchführung der Planung zum Verlust eines Brutplatzes der Stadttaube. Diese ist jedoch perfekt an das Leben in der Stadt angepasst. Die Veränderungen können von der Stadttaube, die in Hamburg im Bestand auf sehr hohem Niveau stabil ist, aufgefangen werden. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Ihr potenzieller Bestand wird sich langfristig nicht verkleinern.

Die Kohlmeise hat ihre Brutplätze in Höhlen, hier in einem Nistkasten im Umfeld, und wurde durch den Abriss der Gebäude grundsätzlich nicht beeinträchtigt.

Mit Störungen ist bei den sämtlich zu den relativ wenig störungsempfindlichen Arten, die deshalb auch im Siedlungsbereich bzw. dessen Umfeld vorkommen können, nicht zu rechnen. Diese Arten sind nicht über größere Entfernungen durch Lärm oder Bewegungen zu stören.

#### Pflanzen

Die Straßenbäume werden im Zuge der Bautätigkeiten und der in den Straßen geplanten Umbauten vollständig entfallen. Es sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens jedoch auch Neupflanzungen vorgesehen (s. unten).

### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### Vögel und Fledermäuse

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist auszuschließen, sofern folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Verschluss der Brutplatzmöglichkeit für die Stadttaube außerhalb der Vogelbrutzeit
- Im Falle des Abrisses zur Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.) erneute Vogelbesatzkontrolle vor Abriss.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen, deren Umsetzung im Durchführungsvertrag festgeschrieben wird, kommt es nicht zu einem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG. Die erneute Vogelbesatzkontrolle ist für die einzelnen Blöcke des Altbaus jeweils unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten (Einrüstung der Gebäudeteile) am 24. April 2019, 25. Juni 2019, 8. Juli 2019 und 8. September 2019 erfolgt.

### Pflanzen

Für das Kontorhausviertel und sein Umfeld wurde im Dezember 2017 eine Untersuchung zur Gestaltung der öffentlichen Räume durchgeführt (siehe auch Ziffer 5.6.2). Demnach macht eine klare Gestaltung mit nur wenigen Elementen den Charakter des Gebiets aus. Ein wesentliches Merkmal ist neben dem Verzicht auf Brunnen, Denkmäler und andere schmückende Elemente auch der Verzicht auf straßenbegleitende Bäume. Es werden daher zukünftig nur wenige neue Baumstandorte entstehen.

Die meisten Baumpflanzungen werden dabei im Bereich des Klosterwalls verortet, um hier einem weiteren Planungsziel entsprechend die der hochzentralen Lage entsprechende Ausgestaltung des 1. Grünen Rings zu befördern. Es wird davon ausgegangen, dass diese vorgesehenen Neupflanzungen einen ausreichenden Ersatz für die zu fällenden Bäume darstellen. Dies wird jedoch im Rahmen der zu beantragenden Ausnahmegenehmigungen nach Baumschutzverordnung („Fällanträge“) überprüft. Ggf. können weitere Baumpflanzungen oder Ersatzzahlungen als Auflagen und Bedingungen in den Ausnahmegenehmigungen festgelegt werden.

Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Neupflanzungen sind ein Beitrag zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

### Fazit

Bei Durchführung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich verbleiben keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **4.2.8 Schutzgut Landschaft und Stadtbild**

### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

#### Stadtbild

Das Stadtbild im Plangebiet und seinem Umfeld ist durch (groß-) städtische bzw. bauliche Elemente geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und auch angrenzende Gebiete sind weitgehend frei von Grünstrukturen, die allenfalls in Form vereinzelter Straßenbäume vorhanden sind.

Von besonders prägender Wirkung sind aufgrund ihrer Größe und der herausgehobenen Gestaltung – und unabhängig von ihrem gesetzlich geschützten Denkmalwert – die Gebäude innerhalb des Kontorhausviertels (u.a. Chilehaus, Sprinkenhof, Meißberghof und Mohlenhof).

Die städtebaulich dominanten Hochhäuser des City-Hofs markierten den Abschluss der südöstlichen Innenstadt, gaben aber kein standortgerechtes Bild ab. Zudem war die städtebauliche Form mit den vier Scheibenhochhäusern zuletzt insgesamt umstritten.

### Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur im Plangebiet und seinem Umfeld ist durch überwiegend blockfüllende Gebäudekomplexe geprägt, wobei die Bebauung westlich des Klosterwalls sehr massiv und hoch ist, während die östlich gelegenen Bereiche diverser strukturiert sind und z.B. mit den dort gelegenen ehemaligen Markthallen (Blumenmarkthalle, Deichtorhallen) deutlich niedriger bebaut sind. Mit dem Klosterwall und den in einem Trog geführten Gleistrassen des Hauptbahnhofs besteht nach Osten zudem eine deutliche räumliche Zäsur.

Die städtebauliche Situation stellt sich im Plangebiet und seinem Umfeld insgesamt eher diffus dar, insbesondere weil der City-Hof nicht geeignet war, eine klare Raumkante auszubilden und angrenzende Straßen- und Stadträume zu fassen. Dies gilt vor allem für den Deichtorplatz und den Platz an der Burchardstraße südwestlich des Plangebiets.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens müssen die vorhandenen Straßenbäume gefällt werden. Es werden jedoch, insbesondere am Klosterwall auch neue Bäume angepflanzt werden.

### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### Stadtbild

Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist ein Abriss des im Plangebiet vorhandenen Gebäudes, sodass dieses für das Stadtbild prägende Element im Zuge der Planung entfallen ist. Das Stadtbild wird sich somit dauerhaft verändern. An die Stelle des City-Hofs wird jedoch ein Baublock treten, der sich in Bezug auf Fassadengestaltung, Dimensionen, Typologie und die Grundmaterialien auf die angrenzende Bebauung des Kontorhausviertels beziehen wird. Durch den Abriss, der nur zur Ermöglichung eines Neubaus durchgeführt wird, erfolgt somit – unabhängig von Fragen des Denkmalschutzes und auch abgesehen von eventuellen Einflüssen auf den Denkmalwert angrenzender Bauwerke (siehe hierzu Ziffer 4.2.9) – kein nachteiliger Eingriff in das Stadtbild.

#### Städtebauliche Struktur

Zur Vorbereitung der Durchführung der Planung ist zunächst das Bestandgebäude entfallen, sodass die städtebauliche Struktur am Standort weiter geöffnet und gestört wurde, indem die den Wallring schließende Bebauung partiell entfallen ist.

Durch den geplanten Neubau erfolgt jedoch ein Lückenschluss. Das städtebauliche Konzept wird geprägt vom Leitbild eines Großblocks als Weiterentwicklung der Typologie des Kontorhausviertels. Zum Klosterwall entsteht mit dem Baublock eine neue Raumkante als Vervollständigung des Hamburger Altstadttrings. Zum Deichtorplatz wird durch den Gebäudeteil C (Büro) ein prägnanter Gebäudekopf ausgebildet, der ein Gegenüber zu einer möglichen Neubebauung auf dem östlich benachbarten Grundstück des Bauer-Verlages (Burchardstraße 11) bildet. Die Kopfausbildungen schaffen im Vergleich zur Bestandssituation kräftigere Raumkanten zum Deichtorplatz, die zum einen den vom Verkehr stark dominierten Raum begrenzen, zum anderen aber gleichzeitig ein torartiges Entrée zum Kontorhausviertel ausbilden. Auch zum Platz an der Burchardstraße südlich des Sprinkenhofs entsteht eine kräftige Raumkante, die der spitzwinkligen Geometrie des Chilehauses entgegentritt und so dessen charakteristische Wirkung im Straßenraum als Alleinstellungsmerkmal stärkt. Die nördlich anschließenden Fassaden entlang des Johanniswalls nehmen Bezug auf die jeweils gegenüberliegende historische Bebauung sowohl des Sprinkenhofs als auch des Bartholomay-Hauses.

### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **Stadtbild**

Im Vorfeld der Planung wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, um sicherzustellen, dass sich das Vorhaben in die gestalterisch hochsensible Lage im Umfeld mehrerer Denkmäler und in der Pufferzone des Welterbes einfügen wird. Im Anschluss wurden im Rahmen einer Abstimmung mit den relevanten Behörden und Trägern öffentlicher Belange weitere Modifikationen am ausgewählten Entwurf vorgenommen, um den Belangen des Stadtbilds noch besser gerecht zu werden. Durch Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Gebäudehöhen und zur Gestaltung der Fassaden im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben in das vorhandene Stadtbild einfügt.

Zudem wird durch Baumpflanzungen am Klosterwall eine der hochzentralen Lage angemessene Gestaltung des 1. Grünen Rings sichergestellt.

#### **Städtebauliche Struktur**

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer schlüssigen Verbesserung der städtebaulichen Situation am Standort, indem Raumkanten und Räume der vorhandenen Situation entsprechend sinnvoll gebildet bzw. geschlossen werden. Die städtebauliche Konfiguration wird durch Regelungen des Bebauungsplans zu Baugrenzen und Gebäudehöhen sowie die Festlegung der Gebäudekubatur über den Vorhaben- und Erschließungsplan abgesichert.

#### **Fazit**

Bei Durchführung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich verbleiben keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Es handelt sich dabei insbesondere um

- das Denkmalensemble Kontorhausviertel, das die innerhalb des Plangebiets gelegenen Straßenflächenflächen des Johanniswalls umfasst,
- die Einzeldenkmäler im Umfeld des Plangebiets, für die der Umgebungsschutz auf der Grundlage von § 8 DSchG beachtlich ist. Dies sind die ehemalige Blumenmarkthalle von 1913/14 am Klosterwall 13, 15, deren Erweiterungsbau von 1950 am Klosterwall 23, das Bartholomay-Haus von 1938 an der Altstädter Straße 1 – 9, Johanniswall 2, Springeltwiete 6 und Steinstraße 5, 5 a, 7 sowie der Sprinkenhof von 1927/28 (zzgl. späterer Anbauten),
- das UNESCO-Welterbe Speicherstadt und Kontorhausviertel mit Chilehaus mit seiner gestalterisch und handwerklich hochwertigen Backsteinarchitektur (Klinkerexpressionismus), in dessen Pufferzone das Plangebiet liegt.

Das Plangebiet ist zudem archäologische Vorbehaltsfläche.

Des Weiteren war das Plangebiet bis April 2020 und damit während des überwiegenden Teils des Verfahrens mit dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplex des City-Hofs bebaut. Der City-Hof war ein Dokument zeitgemäßer Nachkriegsarchitektur und des Nachkriegsstädtebaus in Hamburg,

## a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

### Einzeldenkmal City-Hof

Im Plangebiet befand sich ein Denkmal. Es handelt sich um den Gebäudekomplex City-Hof (Johanniswall 1, 3, 5, Klosterwall 2, 4, 6, 8, Steinstraße 1), der aus vier mit niedrigeren Zwischenbauten verbundenen Hochhäusern und einer Tiefgarage bestand. Die von dem Architekten Rudolf Klophaus entworfene Bebauung stammte aus dem Jahr 1956 und war damit eine der sehr frühen Hochhausanlagen Hamburgs, die in Zusammenhang mit dem fortgeschrittenen Aufbau der Stadt nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Der City-Hof stand als Dokument zeitgemäßer Nachkriegsarchitektur und des Nachkriegsstädtebaus, des Neuaufbaus Hamburgs nach dem Zweiten Weltkrieg und zeitgemäßer Übersetzung der Blockrandbebauung Hamburgs seit 2013 unter Denkmalschutz. Denkmalwert wurde dem Gebäudekomplex darüber hinaus zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes und aufgrund der Verdeutlichung der Topographie des Geesthangs zugeschrieben.

Der City-Hof prägte aufgrund seiner exponierten Lage entlang wichtiger Einfahrtsstraßen den Eingang in die Innenstadt. Die vier Hochhausscheiben reihten sich mit ihrer Schmalseite mit einem Abstand von ca. 30 m entlang des Klosterwalls auf, wodurch sie den Verlauf der ehemaligen Wallanlagen und die von Norden nach Süden absinkende Geländetopographie des Geesthangs nachvollzogen und verdeutlichten. Die elf- bis zwölfgeschossigen Hochhausscheiben waren gleichförmig mit Staffelgeschoss, Aufbau an der nordöstlichen Dachkante und Flachdach gestaltet. Sie wurden weitgehend als Bürofläche genutzt. Die Hochhausscheiben wurden durch zweigeschossige Laden-Zwischenbauten verbunden, die eine für Fußgänger reservierte Einkaufspassage bildeten.

Der City-Hof befand sich unmittelbar westlich des Kontorhausviertels. Dessen geschlossene Blockrandbebauung fand in der durchlaufenden Sockelzone des City-Hofs eine angedeutete Entsprechung. In den oberen Geschossen wurde hingegen bewusst mit den bisherigen Typiken der europäischen Stadt und ihren Blockrandstrukturen gebrochen und die Hochhausscheiben stattdessen in einer aufgelockerten Reihung angeordnet. Diese ermöglichte kleine Durchblicke in das dahinterliegende Kontorhausviertel, trug jedoch auch zu einem Lärmeintrag vom Klosterwall in das Quartier bei. Die räumliche Kante der Innenstadt zum Wallring wurde somit durch den City-Hof eher diffus und ohne Bezug zum Kontorhausviertel oder zum Stadtgrundriss gefasst.

Eine unmittelbare architektonische oder städtebauliche Verbindung zwischen dem City-Hof und dem Kontorhausviertel bestand daher nicht. Eine Fortführung der Traditionen dieses Viertels geschah allenfalls in Form der Büronutzung, jedoch nicht städtebaulich oder architektonisch. Stadträumlich orientierte sich der City-Hof nicht zum Kontorhausviertel, sondern zu einer großen Vorfläche und zu wichtigen Verkehrsachsen im Süden. Auch die Ladenzone im Erdgeschoss war nach Süden orientiert und stellte keine speziellen Bezüge zum Kontorhausviertel her. Die Bedeutung des City-Hofs für das Kontorhausviertel ergab sich damit in erster Linie aus seiner Funktion als Kontrapunkt: Durch seine architektonische Absetzung vom Kontorhausviertel bot er als Gegenstück einen Kontext, um die Welterbestätte zu verstehen.

Das Erscheinungsbild des City-Hofs zum Zeitpunkt des Abbruchs war durch umfassende, in den 1970er Jahren erfolgte Sanierungsmaßnahmen geprägt. Im Jahr 1972 wurden die originalen braunen Schwingflügel-Holzfenster durch Kunststofffenster ersetzt, im Jahr 1978 wurde die Fassade aus Leca-Platten, die sich durch ihre helle Gestaltung deutlich von den dunklen Klinkerbauten des Kontorhausviertels absetzte, mit grauen Eternitplatten verkleidet. Durch den Bau des Wallringtunnels in den 1960er Jahren wurde außerdem der Vorplatz zum Klosterwall, zu dem der Gebäudekomplex und seine Ladengeschäfte im Erdgeschoss ausgerichtet waren, im Wesentlichen aufgelöst. Aufgrund dieser Entwicklungen stand

der City-Hof als isoliertes Denkmal im Stadtbild, dessen ursprünglicher Kontext für den heutigen Betrachter nicht mehr erfahrbar war.

Der Gebäudekomplex wurde im Jahr 2006 von der Stadt Hamburg übernommen und für das Bezirksamt Hamburg-Mitte genutzt. Seit dessen Umzug im Frühling 2018 stand er jedoch leer. Auch die Tiefgarage konnte aufgrund von nicht erfüllten technischen Bestimmungen nicht mehr genutzt werden. Die aus den späten 1970er Jahren stammende Fassade des City-Hofs entsprach nicht dem heutigen ästhetischen Empfinden.

#### Denkmalensemble Kontorhausviertel

Das Plangebiet liegt unmittelbar südöstlich der zwischen den 1920er und 1950er Jahren entstandenen Gebäude des Kontorhausviertels. Das Hamburger Kontorhausviertel hebt sich in Maßstab und Gestaltung deutlich von der Innenstadt ab und ist seit 1983 und 2003 nach § 4 Absatz 3 DSchG als Ensemble denkmalgeschützt. Das städtebaulich und architektonisch bedeutende Ensemble gilt als Dokument der Architekturgeschichte der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen und der ersten Nachkriegszeit und in der künstlerischen Leistung der einzelnen Bauschöpfungen wird universeller Wert gesehen. Das Kontorhausviertel umfasst mit dem Johanniswall auch Flächen, die innerhalb des Plangebiets liegen.

Das zusammenhängend und einheitlich bebaute Areal ist von großmaßstäblichen (zwischen 7.800 m<sup>2</sup> (Mohlenhof) bis 52.000 m<sup>2</sup> (Sprinkenhof)), teilweise blockfüllenden Gebäuden geprägt, die durch die Verblendung mit dunkelroten Klinkersteinen, weißen Sprossenfenster, Flachdächern und Staffelgeschossen eine homogene Fassadengestaltung aufweisen. Diese Merkmale sowie die Konstruktionsweise der Stahlbetonbauten (nur das Chilehaus und der Sprinkenhof besitzen gemauerte Außenwände) und ihre Nutzung als Bürohäuser weisen sie als typische Beispiele des Bautyps „Kontorhaus“ der Weimarer Republik aus. Architektonische Abweichungen sind in den Bauten der NS-Zeit vertreten, die Steildächer und (abgesehen vom Pressehaus) keine Staffelgeschosse besitzen und auch als Wohnbauten genutzt wurden. Durch die Fassadengestaltung fügen sich jedoch auch diese Bauten in die Gesamtstruktur ein, wodurch ein einheitlicher städtebaulicher Charakter des Viertels beibehalten wird.

Insbesondere der zentrale Bereich des Kontorhausviertels mit Chilehaus, Meißberghof, Mohlenhof und Sprinkenhof zeichnet sich durch hohe baukünstlerische, städtebauliche und konzeptionelle Qualitäten aus und verkörpert auch in seinem heutigen Zustand unverfälscht die gestalterischen Intentionen der Architekten. Insbesondere das Chilehaus gilt als ikonischer Schlüsselbau der Moderne, dem sich die umliegenden Kontorhäuser unterordnen. Durch die platzartige Erweiterung des östlichen Endes der Burchardtstraße wurde die Spitze des Chilehauses hervorgehoben.

Als Teil des Denkmalensembles sind auch die Freiflächen, das heißt Straßenräume und Platzflächen, zu verstehen. Diese befinden sich gestalterisch nur zum Teil noch in ihrem originalen Zustand. Bereiche, in denen noch die ursprünglichen Beläge aus großformatigen Natursteinplatten für die Gehwege, Bordsteine aus Granit (Hamburger Kante) und Großsteinpflaster aus Granit im Reihenverband für die Fahrbahnen vorhanden sind, liegen insbesondere im nordwestlichen Bereich des Kontorhausviertels. Im Johanniswall, der innerhalb des Plangebiets liegt, sind nur noch auf der westlichen Straßenseite auf kurzen Abschnitten in den dortigen Parkbuchten historische Materialien vorhanden.

Auch die ursprüngliche Grundstruktur der Freiräume wurde weitgehend aufgegeben. Diese zeichnete sich durch eine sehr klare Gestaltung mit nur wenigen Elementen und den weitgehenden Verzicht auf straßenbegleitende Bäume sowie schmückende Elemente wie Brunnen oder Denkmäler (mit Ausnahme der Brunnen am Meißberg) aus.

#### Umgebungsschutz angrenzender Einzeldenkmäler nach § 8 DSchG

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich die ehemalige Blumenmarkthalle von 1913/14 am Klosterwall 13, 15, ihr Erweiterungsbau von 1950 am Klosterwall 23, das Bartholomay-Haus von 1938 an der Altstädter Straße 1 – 9, Johanniswall 1, Springeltwiete 6 und Steinstraße 5, 5a, 7, der Sprinkenhof von 1927/28 und seine späteren Anbauten. Diese Einzelgebäude sind nach dem Hamburger DSchG denkmalgeschützt.

Aufgrund dieser unmittelbaren Nähe des Plangebiets zu den Einzeldenkmälern ist der Umgebungsschutz nach § 8 DSchG beachtlich. Die unmittelbare Umgebung der vorhandenen Denkmäler, soweit sie für deren Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist, darf ohne Genehmigung der zuständigen Behörde durch die Beseitigung des City-Hofs einerseits und die Errichtung des Neubaus andererseits sowie durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen Flächen nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild der Denkmäler wesentlich beeinträchtigt werden.

#### Pufferzone der UNSECO-Welterbestätte „Speicherstadt und Kontorhausviertel mit Chilehaus“

Die zwischen 1885 und 1927 errichtete und zwischen 1949 und 1967 teilweise wiederaufgebaute Speicherstadt ist einer der größten einheitlichen, historischen Hafenerweiterungskomplexe der Welt. Sie besteht aus 15 großen Speicherblöcken mit historischem Erscheinungsbild und für die damalige Zeit fortschrittlichen technischen Anlagen und Ausstattung, sechs Nebengebäuden sowie einem Verbindungsnetz von Straßen, Kanälen und Brücken.

Die Speicherstadt wurde bereits 1991 unter den Schutz des Hamburger Denkmalschutzgesetzes gestellt und im Jahr 2014 gemeinsam mit dem Kontorhausviertel in die UNESCO-Welterbestätte „Speicherstadt und Kontorhausviertel, mit Chilehaus“ aufgenommen. Gemeinsam stellen die beiden Quartiere ein 26,08 ha großes, kombiniertes und sich funktional ergänzendes Lagerhaus-Büro-Viertel dar, das keine nachteiligen Auswirkungen späterer Entwicklungen aufweist, in Lage und Umfeld sowie in Gestaltung, Materialien und Substanzen authentisch ist und über herausragende Beispiele von Gebäudetypen und Ensembles verfügt, welche die Folgen des raschen Wachstums des internationalen Handels im späten 19. und frühen 20. Jh. verkörpern.

Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone dieser UNESCO-Welterbestätte. Nach §§ 103 – 107 der Durchführungsrichtlinien der Welterbekonvention sind Gebiete als Pufferzone definiert, die den „außergewöhnlichen universellen Wert“ (Out-standing Universal Value/ OUV) sowie die Integrität und Authentizität einer Welterbestätte unterstützen. Eingriffe in die Pufferzone müssen nach § 172 entsprechende Kriterien berücksichtigen und gegebenenfalls an das Welterbezentrum gemeldet werden. Die Kriterien wurden von der ehemaligen Bestandsbebauung City-Hof erfüllt.

#### Archäologische Vorbehaltsfläche

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Hamburger Altstadt. Durch das Plangebiet verlaufen Teilabschnitte der spätmittelalterlichen Stadtbefestigungslinie, bestehend aus einer mit Türmen bewehrten Stadtmauer mit Graben, aber auch der frühneuzeitlichen Stadtbefestigung, bestehend aus einem steil aufragenden Wall mit Rondellen und Graben, die der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung vorgelagert war. Letztere wurde in der Zeit von 1616 bis 1628 zum Festungsring mit Bastionen, gemauerten Kasematten und Graben ausgebaut. Archäologische Baureste dieser Befestigungsanlage wurden unter anderem beim Abbruch des St. Johannis-Klosters am Standort der City-Höfe in den 1910er Jahren entdeckt.

## **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die Realisierung des Vorhabens verändert sich der Umweltzustand im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter in zwei Richtungen. Zum einen erfolgte ein Eingriff durch den zwangsläufig erforderlichen Abriss des City-Hofs. Zum anderen sind aber auch die Auswirkungen des geplanten Neubaus bzw. der mit ihm verbundenen Maßnahmen in den öffentlichen Räumen auf das Denkmalensemble, die geschützte Umgebung angrenzender Denkmäler und die Pufferzone der Welterbestätte zu berücksichtigen.

### Auswirkungen auf das Einzeldenkmal City-Hof

Die Realisierung des Vorhabens ist nur nach einem Abriss des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes City-Hof möglich. Durch diesen während des Planverfahrens erfolgten Abriss ging ein denkmalwertes Dokument des Wiederaufbaus Hamburgs nach dem Zweiten Weltkrieg verloren.

Das Denkmal durfte ohne die Genehmigung der zuständigen Behörde nicht beseitigt werden. Eine entsprechend beantragte Genehmigung darf nur dann versagt werden, wenn ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Sie ist hingegen zu erteilen, sofern überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen, dabei sind insbesondere Belange des Wohnungsbaus, der energetischen Sanierung, des Einsatzes erneuerbarer Energien und die Belange von Menschen mit Behinderungen oder Mobilitätsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Dem Abbruch des Denkmals ist in Vollziehung des Senatsbeschlusses vom 28. Februar 2018 aufgrund der herausragenden städtebaulich-architektonischen Qualität des geplanten Vorhabens und des überwiegenden öffentlichen Interesses an seiner Realisierung durch das Denkmalschutzamt aufgrund der Zustimmung des UNESCO-Welterbekomitees bereits zugestimmt worden (siehe auch unten). Der Abbruch der oberirdischen Bauteile erfolgte bis zum 17. April 2020.

### Auswirkungen auf das Denkmalensemble Kontorhausviertel, die geschützte Umgebung angrenzender Einzeldenkmäler nach § 8 DSchG und die Pufferzone der UNSECO-Welterbestätte „Speicherstadt und Kontorhausviertel mit Chilehaus“

#### Auswirkungen durch den Abriss

Der City-Hof war durch seine städtebauliche Ausrichtung und seine architektonische Gestaltung ein maßgeblich gestaltendes Element im Umfeld des Denkmalensembles und umgebender Einzeldenkmäler sowie in der Pufferzone der Welterbestätte. Wesentlich in Bezug auf die Auswirkungen eines Abrisses war die Frage, welchen Beitrag er zum Denkmalwert bzw. zum „außergewöhnlichen universellen Wert“ der angrenzenden Kulturgüter leistete.

Innerhalb des Denkmalensembles Kontorhausviertel ist von dem Abriss des City-Hofs in erster Linie der Straßenraum des Johanniswalls betroffen. Er hat an seiner östlichen Straßenseite die bauliche Fassung verloren. Da der Abriss jedoch nur unter der Maßgabe erfolgt, dass eine Neubebauung mit einem hohen städtebaulichen und architektonischen Wert erfolgt, ist dieser Eingriff lediglich vorübergehender Natur.

Auch die Auswirkungen eines Abrisses auf angrenzende Einzeldenkmäler sind begrenzt. Nach § 8 DSchG darf „die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist [...] ohne Genehmigung der zuständigen Behörde durch Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.“ Eine derartige Beeinflussung ist für die ehemalige Blumenmarkthalle östlich des Klosterwalls und für weiter entfernt liegende Denk-

mäler wie das ehemalige Zentralpostamt (Hühnerposten, heutige Zentralbibliothek) oder die Deichtorhallen aufgrund des großen räumlichen Abstands und der Zerschneidung durch die Verkehrsstrasse grundsätzlich auszuschließen. Westlich des Vorhabens haben der Sprinkenhof und das Bartholomay-Haus durch den Abriss ihr unmittelbares bauliches Gegenüber verloren und werden an ihrer jeweils westlichen Seite baulich freigestellt. Dies stellt jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung der Eigenart oder des Erscheinungsbildes der Denkmäler im Sinne des § 8 DSchG dar. Dies lässt sich unter anderem auch daran ablesen, dass auf historischen Unterlagen aus der Planungsphase des Kontorhausviertels dieses stets ohne sein östliches Umfeld und mithin als in sich autarke städtebauliche Einheit dargestellt wurde, die nicht auf eine gegenüberliegende rahmende Bebauung angewiesen ist. Da der Abriss des City-Hofs zudem nur zugunsten einer Neubebauung des Geländes erfolgte, sind eventuelle Auswirkungen – wie auch der Eingriff in den Johanniswall – lediglich vorübergehend.

Es war des Weiteren lange Zeit strittig, ob der Abriss des City-Hofs den „außergewöhnlichen universellen Wert“, die Authentizität oder die Integrität der Welterbestätte und damit deren Schutzstatus gefährden kann. Grundsätzlich ist festzustellen, dass jede Veränderung in der Pufferzone Auswirkung auf die Welterbestätte hat. Der City-Hof erlangte seine Bedeutung innerhalb der Pufferzone der Welterbestätte, indem er ihren Abschluss deutlich markierte und den Zugang zum Kontorhausviertel prägte. Aufgrund seiner bewussten architektonischen Absetzung vom Kontorhausviertel bot er als Gegenstück einen Kontext, um die Welterbestätte zu verstehen. Diese Funktionen gingen mit dem Abriss des Gebäudes verloren. Der Abbruch des City-Hofs verändert eine gewachsene Stadtsilhouette, die über 60 Jahre den Eingang zum Kontorhausviertel geprägt hat. Vom Deichtorplatz kommend wurde durch den Abriss die gewachsene visuelle Identität und damit die Authentizität verändert. Dies bedeutet einen leichten Einfluss auf die Wahrnehmung des Kontorhausviertels.

Der Verlust der Funktion des City-Hofs als Mietsbürohaus hat in Bezug auf den außergewöhnlichen Wert des Welterbes ebenfalls nur einen als „leicht“ zu bewertenden Effekt. Es wurde zwar ein Bürohaus abgerissen, es wird jedoch auch eine vergleichbare Nutzung wieder aufgenommen. Zudem relativiert sich der Verlust dadurch, dass die Architektur des City-Hofs nicht an die Qualität der Kontorhäuser im Hinblick auf Funktionalität und Flexibilität der Nutzung heranreichte.

Der City-Hof war kein Bestandteil des Kontorhausviertels und bot somit zwar die Möglichkeit, die Besonderheit des Kontorhausviertels nachzuvollziehen, trug aber laut des Berichtes der Beratungsmission von ICOMOS International vom 5. März 2019 nicht zu ihrem „außergewöhnlichen universellen Wert“ bei.

Der Abbruch des Denkmals war in Vollziehung des Senatsbeschlusses vom 28. Februar 2018 sowie unter Einbeziehung des besagten Berichtes von ICOMOS International am 19. März 2019 genehmigt worden und wurde bis zum 17. April 2020 durchgeführt.

Die Funktionen des City-Hofs in Bezug auf die Welterbestätte können somit auch von einem bestandsersetzenden Neubau übernommen werden, sodass Beeinträchtigungen durch den Abriss nicht dauerhaft sind.

#### Auswirkungen durch den Neubau

Durch eine Neubaubebauung des Grundstücks mit dem geplanten Vorhaben ergibt sich für das Denkmalensemble eine unmittelbare Veränderung im Bereich des Johanniswalls. Hier werden bauliche Maßnahmen durchgeführt, sodass in diesem Bereich eine Veränderung von Flächen innerhalb des denkmalwerten Bereichs vorgenommen werden. Unter anderem wird der Johanniswall durch den geplanten Neubau an seiner östlichen Seite gradliniger und damit stärker gefasst. Der Straßenraum wird zudem geringfügig verschmälert. Diese Eingriffe erfolgen jedoch in einen Straßenraum, der weder in

Bezug auf seine Materialität noch seine Gliederung den historischen Zustand aufweist. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen der Straßenplanung wird daher nicht in einen intakten Ursprungszustand eingegriffen, sondern ein unter Berücksichtigung aller Belange optimierter Straßenraum hergestellt.

Durch den geplanten Neubau erfolgt zudem ein Eingriff in den öffentlichen Raum im Bereich des Platzes an der Burchardstraße und damit in Flächen des Denkmalensembles. Dieser Platzbereich öffnete sich bislang in Richtung Osten zum Deichtorplatz. Hier bestand von den östlich angrenzenden Verkehrsstraßen des Deichtorplatzes eine Sichtbeziehung zum Kontorhausviertel und zum Chilehaus. Diese Sichtbeziehung wird durch den Neubau, der sich weiter als der City-Hof nach Süden erstreckt, unterbrochen. Die im ursprünglichen Konzept des Kontorhausviertels angelegte Sichtachse am südöstlichen Zugang, welche die Nabsicht auf das Chilehaus mit seiner auffälligen Spitze betont und als Teil der Welterbestätte definiert ist, wird dagegen nicht beeinträchtigt.

Zugleich entsteht durch den Neubau aber auch eine vierte Fassade für die bislang kaum als Platz wahrnehmbare Aufweitung der Burchardstraße. Diese war bisher aufgrund der starken Dominanz verkehrlicher Anlagen eher ein Einfahrtsbereich in den Knoten Deichtorplatz. Durch den Neubau wird der Platz nun räumlich gefasst und eine ansprechende Gestaltung der Fläche ermöglicht, indem die starke Beeinflussung durch den Deichtorplatz unterbunden wird. Die bisherige Formlosigkeit der Situation wird aufgehoben.

Der Neubau hat auch Auswirkungen auf angrenzende Denkmäler. Dies gilt insbesondere für den Sprinkenhof und das Bartholomay-Haus, während die ehemalige Blumenmarkthalle aufgrund des großen räumlichen Abstands – wie schon durch den Abriss des Bestandsgebäudes – auch durch einen Neubau kaum beeinflusst werden wird. Um die Belange der dem Neubau unmittelbar gegenüberliegenden Denkmälern bestmöglich zu wahren, wurden die Kubatur und Fassadengestaltung des Neubaus im Zuge sowie nach dem durchgeführten Wettbewerb insbesondere unter Berücksichtigung der besagten Denkmäler entwickelt bzw. überarbeitet (siehe hierzu auch unter „Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich“). Der Neubau passt sich nun in seiner Fassadengestaltung (Verzicht auf Balkone) und seinen Höhen (Firsthöhen, Traufen der Staffelgeschosse) so den Denkmälern an, dass eine negative Betroffenheit der Eigenart und des Erscheinungsbilds im Sinne des § 8 DSchG auszuschließen ist.

Die Auswirkungen des geplanten Neubaus auf die Welterbestätte waren lange strittig. Bereits vor der Eintragung von Speicherstadt und Kontorhausviertel in die Welterbeliste hat die Stadt Hamburg in den Nominierungsunterlagen und im Managementplan die Planungen am Klosterwall gegenüber der UNESCO transparent dargelegt. Auch im Evaluierungsverfahren und der weiteren Kommunikation der Stadt mit der UNESCO im Vorfeld der Eintragung wurde die mögliche Veränderung des innerhalb der Pufferzone gelegenen City-Hof-Areals thematisiert. Es wurde darauf hingewiesen, dass diese im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung dieses Bereichs eventuell mit Neubauten verbunden sein könnten. Bereits zum Zeitpunkt der Eintragung in die Welterbeliste waren also die anstehenden Planungen bekannt. Seit 2015, dem Jahr der Eintragung in die Welterbeliste, gab es hierzu zudem einen intensiven Austausch mit der UNESCO bzw. der Organisation ICOMOS International, die gemäß der Welterbekonvention von 1972 beratende Aufgaben wahrnimmt.

Grundsätzlich waren dabei auch die oben genannten Aspekte zum Denkmalensemble und zu den Einzeldenkmälern Gegenstand der Diskussion. Dies gilt insbesondere für die heute vorhandene Blickbeziehung vom Deichtorplatz zum Kontorhausviertel mit dem Chilehaus, die durch den nach Süden ausgedehnten Neubau in Teilen verstellt wird. Durch die UNESCO wurden jedoch lediglich die kurzen Sichtachsen als relevant für das Weltkulturerbe eingestuft. Lange Distanzen – wie etwa zum Deichtorplatz – wurden nicht als wesentlich bewertet.

Anders als der City-Hof, der aufgrund der aufgelockerten Anordnung der Hochhausscheiben zudem mehrere kleine Durchsichten auf das dahinterliegende Kontorhausviertel bot, ermöglicht der Neubau auch keine dieser untergeordneten Sichtbeziehungen mehr. Der Neubau ist daher so zu gestalten, dass eine in der Baumasse „erdrückende“ Nachbarschaft oder der Eindruck eines „Einmauern“ des Welterbes sicher vermieden und vielmehr die beschriebenen Qualitätsgewinne auch für das benachbarte Welterbe, etwa die Fassung des Platzbereiches Burchardstraße und die transparente und einladende Gestaltung des gesamten Gebäudesockels, betont werden (siehe hierzu unten).

Südlich des geplanten Neubaus ist im Bereich des Deichtorplatzes zu erwarten, dass archäologische Baureste der genannten Befestigungen bei den Erdarbeiten entdeckt werden, die hier durch die Lage im abfallenden Gelände zur Elbe in mächtige Auffüll- und Kulturschichten eingebettet sind. Im Bereich des ehemaligen City-Hofs ist durch die Unterbauung mit einer mehrgeschossigen Tiefgarage hingegen davon auszugehen, dass archäologische Baubefunde der genannten Befestigungslinien nicht mehr erhalten sind.

### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### Einzeldenkmal City-Hof

Durch den Abriss des City-Hofs erfolgte ein massiver Eingriff in denkmalwerte Bausubstanz, der jedoch – da die Realisierung des vorgesehenen Neubaus Planungsziel ist – nicht vermieden werden konnte. Die Auswirkungen des Eingriffs können jedoch verringert bzw. ausgeglichen werden, wenn mit dem Neubau bestimmte Ziele verwirklicht werden. Eine Neubebauung bietet insbesondere die Chance, einen eindeutigen Abschluss für das Kontorhausviertel bzw. die Innenstadt zu finden und so dem Stadtgrundriss an dieser wichtigen Stelle mehr Prägnanz und Identität zu verleihen.

Die erforderliche Genehmigung für den Abriss des City-Hofs wurde daher aufgrund anderweitig überwiegender öffentlicher Interessen in Vollziehung des Senatsbeschlusses vom 28. Februar 2018 durch das Denkmalschutzamt vorbehaltlich der Zustimmung des UNESCO-Welterbekomitees erteilt. Das Überwiegende öffentliche Interesse begründet sich vor allem in der

- herausragenden städtebaulich-architektonischen Qualität des vorgesehenen Neubaus und
- der geplanten Nutzungsmischung, die – anders als eine Sanierung des Bestandsgebäudes (siehe Ziffer 4.2.1) – insbesondere auch eine Berücksichtigung von Belangen des Wohnungsbaus ermöglicht.

Untergeordnet sind auch die Belange von Menschen mit Behinderungen oder Mobilitätsbeeinträchtigungen einzubeziehen, die im Zuge des Neubaus besser berücksichtigt werden können.

Bei der Entwicklung des Areals hat von Anfang an eine intensive Auseinandersetzung mit den Belangen des Denkmalschutzes stattgefunden. Es wurden zunächst sowohl der Erhalt als auch der Abriss des City-Hofs thematisiert und im Rahmen einer Investoren-Ausschreibung im Jahr 2015 Konzepte sowohl mit als auch ohne Erhalt des Denkmals berücksichtigt. Den Zuschlag erhielt jedoch aufgrund des im Vergleich insgesamt schlüssigsten Konzepts ein Vorhabenträger, der den Abriss des City-Hofs vorsah.

Da ein Abriss des City-Hofs nur in Betracht gezogen werden konnte, wenn der bestandersetzende Neubau eine hohe, dem Standort angemessene städtebauliche und architektonische Qualität aufweist, wurde im Anschluss an das Investoren-Auswahlverfahren ein zweiphasiger städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt. Aus diesem Wettbewerb wurde ein Entwurf ausgewählt, der mit seinem traditionellen Habitus einen gestalterisch zurückhaltenden und damit angemessenen Abschluss für das Kontorhausviertel formulieren kann, ohne seine Modernität zu verleugnen. Zentrale Gestaltungsele-

mente des Kontorhausviertels werden aufgenommen, etwa das blockfüllende, in sich gegliederte Gebäude mit rot-brauner Klinkerfassade, flachen Dächern und Staffelgeschossen sowie gestaltete Tor- und Hofsituationen. Diese werden jedoch so interpretiert, dass das Gebäude nicht als Ergänzung des Kontorhausviertels zu verstehen ist, sondern weiterhin – wie auch der City-Hof – einen erklärenden Kontrast zum Kontorhausviertel bildet. Der ausgewählte Entwurf wurde im Anschluss an den Wettbewerb auf der Grundlage der Preisgerichtsempfehlungen und in Abstimmung mit allen Entscheidungsträgern weiter qualifiziert, um eine bestmögliche Integration am Standort zu gewährleisten.

Der geplante Gebäudekomplex wird zum Wallring eine geschlossene Raumkante ausbilden, die sich zudem weiter als der Bestandsbau nach Süden erstreckt. Unabhängig von allen Stildiskussionen („aufgelockerter Städtebau der Moderne“ gegen „Blockstrukturen der europäischen Stadt“) ist diese räumliche Schließung am Standort aus funktionalen Gründen des Lärmschutzes, vor allem auch aus städtebaulichen Gründen als positiv zu werten. Sie wird zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation und einer Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raumes im Plangebiet führen. Insbesondere wird der Neubau die Raumkante der Innenstadt zum Wallring hin deutlicher als der City-Hof ausprägen und somit dem Stadtgrundriss mehr Identität verleihen. Des Weiteren wird so auch der Platz an der Buchardtstraße geschlossen. Dies schränkt zwar eine in der ursprünglichen Konzeption des Kontorhausviertels vorgesehene Blickbeziehung nach Osten bzw. von Osten auf das Chilehaus ein. In der heutigen Situation, in der der fragliche Bereich durch den Verkehrsknoten Deichtorplatz geprägt ist, stellt dies jedoch angesichts des Gewinns für die Platzfläche in der Buchardtstraße keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass kritische Sichtachsen im Kontorhausviertel durch die Planung nicht betroffen sind. Bereits in der Wettbewerbsauslobung wurde das Baufeld so definiert, dass eine entsprechende Betroffenheit nicht entstehen konnte. Die entsprechenden Festlegungen wurden auch unter Beteiligung des Denkmalschutzamtes und der UNESCO getroffen und durch das Vorhaben, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, berücksichtigt. Durch die UNESCO wurden lediglich die kurzen Sichtachsen als relevant für das Weltkulturerbe eingestuft. Lange Distanzen – wie etwa zum Deichtorplatz – wurden nicht als wesentlich bewertet.

Um trotz der Ausbildung einer geschlossenen Raumkante eine Durchlässigkeit des Vorhabens in Richtung Osten zu gewährleisten, sind im südlichen Kopfbau großzügige Arkaden vorgesehen, die in eine Passage münden. Eine weitere Querverbindung ist in Verlängerung der Altstädter Straße geplant. Die gewünschte städtebauliche Form wird durch die im Bebauungsplan definierten Baugrenzen und Baulinien sowie Arkaden und Durchgänge mit festgesetzten lichten Höhen gewährleistet und durch die Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrags mit seinen Anlagen weiter ausdifferenziert und zweifelsfrei abgesichert.

Die städtebaulich-architektonische Qualität des Gebäudekomplexes wird auch durch eine sehr differenzierte Höhenentwicklung bestimmt. Diese wurde im Anschluss an den Wettbewerb deutlich überarbeitet. Es wurde in Abstimmung mit allen relevanten Behörden beschlossen, die Hauptfassade des Gebäudeteils C (Büro) an der Burchardstraße sowie den Südkopf und die Seitenflügel am Klosterwall und Johanniswall in seinen Trauf- und Firsthöhen an die umgebenden Gebäude des Kontorhausviertels, insbesondere den Sprinkenhof, anzupassen. Hierzu wurden die Gebäudehöhen um ein volles Geschoss reduziert und von einer Doppelstaffelung abgesehen, was mit der Gestaltung des östlichen Seitenflügels des Sprinkenhofs im Bereich des Johanniswalls übereinstimmt, der ebenfalls über nur eine Staffel verfügt. Im Bereich des Gebäudeteils B wurde die Gebäudehöhe zusätzlich geringfügig vermindert. Um den nördlichen Abschluss des Neubauvorhabens für die Blickrichtung vom Hauptbahnhof deutlicher auszuprägen, wurde das Gebäudeteil A (Hotel) jedoch um ein weiteres, an den Längsseiten aber

deutlich zurückspringendes Staffelgeschoss erhöht. Durch die festgelegten und im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass die Traufe des Sprinkenhofs durch die am Johanniswall unmittelbar gegenüberliegenden Gebäudeteile nicht wesentlich überragt wird. Die über der ersten Staffel liegenden Geschosse des Neubauvorhabens treten deutlich zurück und sind aus der Fußgängerperspektive nicht maßgeblich wahrnehmbar. Somit kann eine erdrückende Wirkung des Neubaus auf das Denkmal ausgeschlossen werden. Die somit für die gestalterische Integration des Neubaus und seine städtebaulich-architektonische Qualität maßgeblichen Elemente werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zu Staffelgeschossen (Absicherung über Baugrenzen) sowie Regelungen zu Dachaufbauten gesichert. Des Weiteren sind ergänzende Details im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag mit seinen Anlagen niedergelegt.

Darüber hinaus wird auch die im Wettbewerb herausgearbeitete architektonische Qualität eines Gebäudes mit einem rot-braunen Ziegelmauerwerk durch eine entsprechende gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt. Weitere Regelungen zur Fassadengestaltung – etwa der Verzicht auf die ursprünglich im Johanniswall vorgesehenen Balkone, die dann im Rahmen der detaillierten Abstimmung als untypisches Element verworfen wurden – werden durch eine Festsetzung zum Ausschluss der Überschreitung straßenseitiger Baugrenzen und Baulinien gesichert sowie durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. den Durchführungsvertrag mit seinen Anlagen getroffen.

Der mit dem Bebauungsplan verfolgte Entwurf dient des Weiteren den im Stadtentwicklungskonzept von 1996 sowie im Räumlichen Leitbild und im Innenstadtkonzept von 2014 verankerten Zielen der Nutzungsmischung und Wohnraumschaffung. Das Gebiet insgesamt und insbesondere der Klosterwall und der Johanniswall werden durch die diversen Nutzungen stärker belebt. Hierzu werden die Erdgeschossnutzungen dem Außenbereich zugekehrt. In der Bestandssituation war die Einkaufspassage im Erdgeschoss nach innen orientiert und von außen kaum wahrnehmbar. Die Straßenseite des Erdgeschosses war daher kaum belebt und mit weniger wertigen Nutzungen ausgestattet. Das Neubaukonzept soll hingegen einen Mix von Einzelhandelsnutzung unterschiedlicher Größe, Gastronomie- und Kulturnutzungen im Erdgeschoss bieten. Auch das geplante Hotel im Gebäudeteil A soll zu einer Belebung der Innenstadt auch außerhalb der klassischen Bürozeiten beitragen. Diese unterschiedlichen Nutzungen sollen unter anderem durch die Installation von geschlossenen, lärmgeschützten Innenhöfen mit Aufenthaltsqualität erreicht werden. Die Bestandssituation wies aufgrund der aufgelockerten Anordnung der Hochhausscheiben dagegen kaum lärmgeschützte Bereiche auf. Aus diesem Grund hätte bei einem Erhalt des City-Hofs eine Wohnnutzung im Plangebiet nur schwer realisiert werden können. Dies ist im Gegensatz dazu innerhalb des Neubauvorhabens möglich. Mit der durch die Nutzungsmischung und die Belebung der Erdgeschosszone gesteigerten Attraktivität des Straßenraumes werden auch die Wegebeziehungen zwischen Altstadt, Hauptbahnhof, Speicherstadt und HafenCity gestärkt; es entsteht eine für Fußgänger und Radfahrer ansprechende und relativ gering vom Straßenverkehr belastete Möglichkeit, Richtung Oberbaumbrücke oder Pumpen/Meißberg/Wandrahmsteg in die HafenCity zu gelangen. Das angestrebte, gegenüber der Bestandssituation als vorteilhaft zu bewertende Nutzungskonzept wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Mindestanteil Wohnen, Ausschluss unverträglicher Nutzungen) und Regelungen des Durchführungsvertrags zur Definition der ganz konkreten Nutzungsmischung aus Hotel, Wohnen und Büro mit Einzelhandel, Gastronomie, einer kulturellen Nutzung und einer Kita abgesichert. Aufgrund der im Vertrag niedergelegten Durchführungsverpflichtung ist die Realisierung des Konzepts zudem zweifelsfrei sichergestellt.

Durch die Errichtung einer öffentlichen, unterirdischen Tiefgarage mit über den Stellplatzbedarf des Neubaus hinausreichenden Kapazitäten wird dazu beigetragen, insbesondere den Johanniswall vom hohen Parkdruck zu entlasten. Das Angebot an öffentlichen Parkständen im öffentlichen Raum wird

drastisch reduziert und der so gewonnene räumliche Spielraum für eine an den historischen Gestaltungsmerkmalen der öffentlichen Räume im Kontorhausviertel angelehnte Neugliederung des Straßenraums eröffnet. Langfristig soll im Kontorhausviertel und seinem unmittelbaren Umfeld auf der Grundlage einer im Zuge des Vorhabens erstellten Freiflächenanalyse und -planung zum historischen Bordverlauf und den klar gegliederten Straßenräumen zurückgekehrt werden. Dabei sind Abweichungen aufgrund städtebaulicher oder verkehrlicher Erfordernisse denkbar (zum Beispiel Integration von Querungshilfen). Auch diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, dass aufgrund einer gesteigerten Attraktivität des Stadtbilds Wegeverbindungen zwischen Altstadt, Hauptbahnhof, Speicherstadt und HafenCity für Fußgänger und Radfahrer gestärkt werden.

Auch die Anforderungen an Barrierefreiheit können in dem Neubau weitaus stärker als in der Bestandsbebauung berücksichtigt werden.

Da der Abriss trotz aller damit verbundenen Vorteile jedoch zu einem Verlust des Denkmals City-Hof führte, der nicht ausgeglichen werden kann, ist eine umfassende Abbruchdokumentation erfolgt. Für die Abbruchdokumentation hat das Denkmalschutzamt im Februar 2018 eine Aufgabenstellung erarbeitet, die die Qualität der Dokumentation sicherstellt.

#### Denkmalensemble Kontorhausviertel, der Umgebungsschutz angrenzender Einzeldenkmäler nach § 8 DSchG und die Pufferzone der UNSECO-Welterbestätte „Speicherstadt und Kontorhausviertel mit Chilehaus“

Die Eingriffe in das Denkmalensemble Kontorhausviertel und die geschützte Umgebung angrenzender Einzeldenkmäler nach § 8 DSchG werden durch die oben genannten Maßnahmen, die Voraussetzung für die Genehmigung des Abrisses des City-Hof waren, gemindert und ausgeglichen. Das Neubauprojekt stellt aufgrund seiner Kubatur und Fassadengestaltung unter Aspekten des Umgebungsschutzes eine akzeptable Ergänzung des Quartiers dar. Der traditionelle Habitus des Neubaus mit seinen Backsteinfassaden lehnt sich an die Architektur der denkmalgeschützten Umgebung an. Die Aussagekraft des denkmalgeschützten Ensembles wird durch das Neubauvorhaben nicht gemindert, Maßstäbe oder Proportionen nicht verzerrt. Der Neubau lässt sich in dem städtebaulichen Maßstab messen, den das Denkmal „Kontorhausviertel“ setzt. Er wirkt gegenüber dem Denkmal nicht erdrückend, verdrängend oder übertönend und lässt es nicht an der gebotenen Achtung gegenüber den in dem Denkmal verkörperten Werten fehlen.

In Bezug auf die Sichtbeziehungen zum Chilehaus sind keine Minderungsmaßnahmen möglich. Allerdings sahen ältere Planungen zum Kontorhausviertel nur einen relativ kleinen Platz als Schnittpunkt diagonalen Straßen vor der Spitze des Chilehauses vor. Es ist daher davon auszugehen, dass der Baukörper seine ihm zugeordnete Funktion innerhalb des Gesamtkomplexes auch ohne die Sichtbeziehung bis zum Deichtorplatz übernehmen kann.

Der Abriss des City-Hofs konnte erfolgen, weil er den „außergewöhnlichen universellen Wert“, die Authentizität und Integrität des Welterbes nicht gefährdete. Um dies sicherzustellen, wurde vom Fachorgan ICOMOS im Jahr 2016 eine Kulturgutverträglichkeitsstudie (Heritage Impact Assessment) gefordert, welches die Auswirkungen eines Abrisses untersucht. Diese wurde am 15. März 2018 vom Denkmalschutzamt vorgelegt (s. oben). Darüber hinaus wurde bereits im Nominierungsantrag für das Welterbe im Jahr 2014 auf die Planungen hingewiesen und die Vorplanungen im Evaluierungsverfahren der Welterbestätte vorgelegt. Das UNESCO Welterbezentrum wurde seit dem Jahr 2016 über das weitere Vorgehen informiert und in die Entscheidungen eingebunden (s. oben). In Vollziehung des Senatsbeschlusses vom 28. Februar 2018 sowie auf Grundlage des durch das beratende Fachorgan ICOMOS International am 5. März 2019 abschließend verfassten Berichtes der Beratungsmission aus

dem August 2018 konnte letztlich die Entscheidung für den Abriss des City-Hofs getroffen werden, da der Abriss laut ICOMOS International den „außergewöhnlichen universellen Wert“ des Welterbes nicht gefährdet.

#### Archäologische Vorbehaltsfläche

Das Plangebiet wird als Archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Davon ausgehend ist das Archäologische Museum Hamburg, das für die Ausübung der Bodendenkmalpflege zuständig ist, an den anstehenden Abbruch- und Bauanträgen zu beteiligen. Etwaige Funde werden dann ggf. gesichert bzw. dokumentiert.

#### Fazit

Aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses der genannten städtebaulichen Ziele, des Wohnungsbaus, der Nutzungsmischung, einer gesteigerten Attraktivität des öffentlichen Raumes und damit einhergehender gestärkter Wegeverbindungen war der Abbruch des Denkmals gerechtfertigt. Bei Durchführung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich verbleiben keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **4.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

#### **4.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten**

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

#### **4.3.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

#### **4.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

#### **4.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

### **4.4 Planungsalternativen und Nullvariante**

#### **4.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich für das Vorhaben keine Standort- und Nutzungsalternativen. Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens wurde den Bewerbern neben einer Abriss- und Neubaualternative auch das Einreichen einer Sanierungsvariante ermöglicht, die im Rahmen einer Ökobilanzierung ver-

gleichend geprüft und in Hinblick auf klimatische Aspekte nur geringfügig geringere Umweltauswirkungen als der Neubau hat. Im Ergebnis wurden in der Abwägung im Rahmen des Auswahlverfahrens in den vorgelegten Neubauvarianten mehr Qualitäten erkannt, sodass letztlich eine entsprechende Variante ausgewählt wurde. Im dem folgenden qualifizierenden zweiphasigen städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerb wurden unterschiedliche Alternativen zur Ausnutzbarkeit des Plangebiets und zur Einfügung in die umgebende Bebauung – insbesondere unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Denkmäler und des UNESCO-Welterbes – vorgestellt. Unter Umweltgesichtspunkten wurde u.a. angestrebt, angemessen auf die Verkehrslärmbelastung zu reagieren. Unter Berücksichtigung aller in die Abwägung einzustellenden Belange wurde das hiermit verfolgte Vorhaben auch unter Berücksichtigung der oben genannten Umweltgesichtspunkte als die vorteilhafteste Variante eingeordnet.

#### **4.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) unterscheidet sich nicht wesentlich vom Basisszenario, das in den vorherigen Kapiteln für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet wurde. Hervorzuheben ist jedoch, dass im Rahmen der Nullvariante eine Nachnutzung für das leerstehende denkmalgeschützte Bestandsgebäude hätte gefunden werden müssen. Aufgrund der Struktur, des Zuschnitts und des Zustands des Gebäudes und der daraus resultierenden erheblichen zu erwartenden Sanierungsbedarfe erschien eine Nachnutzung äußerst schwierig, sodass mittelfristig aufgrund eines zu befürchtenden dauerhaften Leerstands mit einem städtebaulichen Missstand an dem hochzentralen und für das Erscheinungsbild des Innenstadtrands prägenden Standort zu rechnen gewesen wäre. Zudem wäre eine Sanierung in Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen zwar weniger gravierend als der Neubau gewesen, insgesamt hätte sie jedoch aufgrund des weitgehenden notwendigen Eingriffs in die bestehende Gebäudestruktur (Entkernung, Abtrag und Neubau der belasteten Fassaden, Umstrukturierung der dysfunktionalen Sockelebene(n)) zu einem vergleichbaren Primärenergiebedarf und Treibhauspotenzial geführt.

### **4.5 Zusätzliche Angaben**

#### **4.5.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. in Kap. 4.2 beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

#### **4.5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung insbesondere nach Bundesimmissionsschutzgesetz (Luftqualität, Lärm, Erschütterungen) sowie ggf. weiteren Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

#### **4.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens mit einem Hotel, einem Büro und Wohnungen kommt es im Wesentlichen zu den folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

### **Schutzgut Mensch**

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es aufgrund der Nachverdichtung und der erstmaligen Errichtung eines Wohnungsbauvorhabens am Standort zu einem im Vergleich zur Bestandssituation größeren Kreis von Betroffenen durch Lärm, Erschütterungen, Verschattung und Luftschadstoffe (s. unten). Durch die geplanten Nutzungen kommt es gegenüber dem Bestand zudem zu neuen Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Deren Zunahme ist aufgrund der am Standort entfallenden Vornutzung und gemessen an der Vorbelastung im Quartier jedoch als gering zu bewerten. Die jeweils geltenden Grenz- oder Richtwerte werden eingehalten. Etwaigen Überschreitungen (Lärm und Erschütterung) kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan so begegnet werden, dass keine wesentliche Betroffenheit des Schutzguts vorliegt.

### **Schutzgüter Luft und Klima**

In Folge des mit dem Vorhaben einhergehenden zunehmenden Verkehrs kann es zu einer geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffe kommen. Die mit dem Ziel- und Quellverkehr des Vorhabens einhergehenden Luftschadstoffemissionen kumulieren jedoch mit den Ziel- und Quellverkehren der bereits bestehenden Einzelhandels- und Büronutzungen im Umfeld. Die geringe Zunahme ist aufgrund der am Standort entfallenden Vornutzung und gemessen an der Vorbelastung im Quartier, insbesondere durch den nahen Hauptbahnhof, sowie hochfrequentierte Straßen (insbesondere Klosterwall und Steinstraße) als gering zu bewerten. Durch die riegelförmige Ausbildung des Baukörpers kann es zudem zu einer geringfügigen Verschlechterung der Durchlüftung des Stadtraums kommen. Der geringe vorhandene Anteil begrünter Flächen und der Umfang vorhandenen Grünvolumens wird jedoch im Wesentlichen erhalten bzw. ersetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft verbleiben daher nicht.

### **Schutzgüter Fläche und Boden**

Es erfolgt eine nahezu vollständige Bebauung des Geländes. Kleine Flächen, die oberirdisch nicht bebaut werden (Passagen), werden zumindest durch Wegeflächen versiegelt und zudem durch Tiefgaragen und Nebenräume bzw. -anlagen unterbaut. Es erfolgt jedoch keine erhebliche neue Verdichtung, kein wesentlicher Bodenabtrag oder -auftrag und kein Eintrag von Schadstoffen. Bei einer vergleichenden Betrachtung der durch das alte Planrecht ermöglichten Versiegelungen zeigt sich eine weitgehend unveränderte Versiegelungssituation. Das Plangebiet befindet sich in einem historisch bereits intensiv bebauten Gebiet in stadtzentraler Lage, das in den 1950er Jahren weiter verdichtet wurde. Im Sinne von urbanem Flächenrecycling wird die durch die vergangenen Nutzungen insgesamt bereits zu annähernd 100 Prozent versiegelte und überbaute Fläche in Anspruch genommen. Es erfolgt somit kein erstmaliger Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden verbleiben daher nicht.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Zwar werden mehrere Tiefgaragen gebaut und die zulässige Grundfläche wird erhöht, das Plangebiet war jedoch auch bislang nahezu vollständig versiegelt bzw. über- und unterbaut. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind daher nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**

Aufgrund deren geringen Umfangs und Bedeutung ist hinsichtlich der auf die Gehölzbestände im Plangebiet angewiesenen Tiere und Pflanzen davon auszugehen, dass die zwischenzeitlichen baubedingten Beeinträchtigungen nach Abschluss der Bauarbeiten und Pflanzung der Ersatzbäume mittelfristig als

ausgeglichen betrachtet werden können. Die verlorengehenden Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt, denn für die Baumfällungen sind Ausnahmegenehmigungen nach Baumschutzverordnung erforderlich.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird es zum Verlust eines Brutplatzes der Stadttaube kommen. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt somit insgesamt zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen ist, sofern Maßnahmen umgesetzt werden. Dies wird über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt. Die biologische Vielfalt in der Innenstadt wird durch die Realisierung des Vorhabens nicht beeinflusst. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen verbleiben daher nicht.

### **Schutzgüter Landschaft und Stadtbild sowie Kultur- und Sachgüter**

Durch die Realisierung der Vorhaben kommt es zu einem Verlust des im Plangebiet vorhandenen Denkmals. Es wird durch die Umgestaltung des Straßenraums im Johanniswall zudem zu einem Eingriff im Bereich des Denkmalensembles Kontorhausviertel kommen. Das Vorhaben hat des Weiteren Einfluss auf den Umgebungsschutz bestehender Denkmäler bzw. die Pufferzone des UNESCO-Welterbes. Die Eingriffe sind insbesondere mit dem Verlust des Denkmals City-Hof zum Teil erheblich, aber aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens nicht vermeidbar. Die Eingriffe werden im Wesentlichen durch die herausragende städtebaulich-architektonische Gestalt des Neubausvorhabens und die angestrebte Nutzungsmischung gemindert bzw. ausgeglichen.

### **Fazit**

Mittels der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags vereinbart wurden, wird gewährleistet, dass es durch den Bebauungsplan zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der übrigen Schutzgüter kommt.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

---

Anstelle des City-Hofs soll im Plangebiet ein neuer gemischt genutzter Gebäudekomplex mit einem Hotel, Wohnungen und einem Bürogebäude entstehen. Des Weiteren sind auch kulturelle und Einzelhandelsnutzungen sowie eine Kindertagesstätte geplant (für eine detaillierte Projektbeschreibung siehe Ziffer 4.1.1).

Die das Vorhaben umgebenden Straßenverkehrsflächen (Flurstücke 2038, 2040, 2043, 2045 und 2047, alle tlw.) werden wie in Hamburg üblich bis zu ihrer jeweiligen Straßenmitte arrondierend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, sind aber nicht Bestandteil des Vorhabens. Das Vorhaben wäre aufgrund der umgebenden Straßenverkehrsflächen auch ohne deren Einbeziehung in den Bebauungsplan bereits vollständig erschlossen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Verkehrsflächen daher nur nachrichtlich dargestellt.

Die Einbeziehung der umgebenden Straßenverkehrsflächen ist aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich, um eine sinnvolle Einordnung der planerischen Festsetzungen für das Vorhabengrundstück in den umgebenden städtischen Kontext zu gewährleisten. Insbesondere ist ein Umbau der Straßenverkehrsflächen notwendig, um einen Übergang zum Kontorhausviertel und zum Gebäude des Bauerverlags zu schaffen. Des Weiteren soll durch die Aufnahme der Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplan aber auch ein Anschluss an bestehende Bebauungspläne geschaffen werden, um die Ausbildung von Restflächen in älteren Planwerken bzw. eines stark in unterschiedliche Planwerke differenzierten und damit unübersichtlichen Planungsrechts zu vermeiden. Der Zuschnitt der

Straßenverkehrsflächen resultiert somit auch aus dem grundsätzlichen Anspruch, umgebende Straßenverkehrsflächen bis zu ihrer Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Die Straßenverkehrsflächen sind für das Vorhaben und in Bezug auf die Regelungstiefe des Bebauungsplanes weit weniger bedeutsam als die Baugebietsflächen innerhalb des Vorhabengebiets. Abgesehen von der reinen Flächenausweisung als Straßenverkehrsfläche werden keine weiteren Regelungen für die Straßen getroffen. Die Straßenverkehrsflächen sind somit als dem Vorhaben untergeordnet zu verstehen.

Grundlegende Vereinbarungen insbesondere zur Kostentragung hinsichtlich geplanter Wegebaumaßnahmen in den arrondierenden Flächen wurden mit der Vorhabenträgerin bereits in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen.

Nachfolgend werden die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans detailliert erläutert und im Zusammenspiel mit den Ausführungen im Umweltbericht begründet (siehe Ziffer 4).

## 5.1 Urbanes Gebiet

Der Bebauungsplan setzt ein „Urbanes Gebiet“ („MU“) auf Grundlage von § 6 a BauNVO fest. Er ermöglicht damit die im Plangebiet vorgesehenen und städtebaulich gewünschten Nutzungen Hotel, Wohnen und Büro in Kombination mit kulturellen Einrichtungen, Einzelhandel, gastronomischen Angeboten und einer Kindertagesstätte (siehe auch Ziffer 4.1.1). Die Realisierung dieser Nutzungen wird durch Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt. Aus städtebaulichen Gründen sind langfristig und angesichts der unbegrenzten Geltungsdauer eines Bebauungsplans jedoch auch andere in einem „MU“ zulässige Nutzungen bzw. eine andere Nutzungsmischung (wie etwa ein höherer Wohnanteil) am Standort denkbar, sodass sich die Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Wesentlichen auf die Festlegung eines „MU“ beschränken.

Die in der BauNVO 2017 neu eingeführte Gebietskategorie „MU“ orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur zwar stark an einem Mischgebiet, doch anders als im Mischgebiet, das für die Gleichwertigkeit und -gewichtung von Wohnen und gewerblicher Nutzung steht, ist im urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich, so lange beide Hauptnutzungen eine das Gebiet prägende Funktion haben. Dies ist hier der Fall, sodass durch die Ausweisung eine flexible Nutzungsmischung mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungsanteilen ermöglicht wird, die den planerischen Zielen für das Quartier entspricht. Durch die Einschränkung gewerblicher Nutzungen hinsichtlich des Störgrades wird generell ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet.

Die geplante Nutzungsmischung mit den drei Hauptbausteinen Hotel, Wohnen und Büro soll die Nutzungsstruktur in der Hamburger Innenstadt sinnvoll ergänzen. Bei dem **Hotel** und den **Büroflächen** in den Gebäudeteilen A und C handelt es sich um typische Angebote an dem hochzentralen, innerstädtischen Standort, die im Umfeld, nicht zuletzt im angrenzenden Kontorhausviertel, bereits vorhanden sind. Durch diese Nutzungen reagiert das Gesamtvorhaben somit auf die bestehende Vorprägung und fügt sich gut in die Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Der Standort eignet sich für eine Hotel- und Büronutzung, da an diesem zentralen und überdurchschnittlich gut erschlossenen Standort aufgrund der Strukturierung des Umfelds eine entsprechende Nachfrage erwartet werden kann. Die Lage am stark befahrenen Klosterwall eröffnet Unternehmen zudem die Möglichkeit, sich durch eine hochwertige Immobilie angemessen zu präsentieren. Für die geplante Büronutzung eignet sich der Standort auch, weil er für Angestellte aus dem gesamten Stadtgebiet leicht und vor allem auch mit dem öffentlichen

Personennahverkehr zu erreichen ist. Aufgrund der umgebenden Büronutzungen und der im Gesamtvorhaben vorgesehenen Nutzungsmischung ist zudem eine Versorgungsinfrastruktur für die Pausenzeiten vorhanden.

Ergänzend ist im Gebäudeteil B eine **Wohnnutzung** vorgesehen. In der Hamburger Innenstadt hat sich schon sehr langfristig unter anderem aufgrund der Etablierung reiner Handels- und Büroquartiere im 19. Jahrhundert (zum Beispiel dem Kontorhausviertel), aufgrund von Kriegszerstörungen und der städtebaulichen Zielsetzung der Funktionstrennung im 20. Jahrhundert eine relativ einseitige Nutzungsstruktur mit Büro-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt.

Dem Bild der Europäischen Stadt mit ihren gemischt genutzten Quartieren folgend, ist es jedoch schon seit Jahren planerisches Ziel für die Hamburger Innenstadt, den Wohnanteil wieder zu erhöhen. Diese Zielsetzung ist unter anderem im Innenstadtkonzept 2014 niedergelegt und lässt sich unter anderem daran ablesen, dass durch den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47 – Neustadt 49 bereits 2011 alle in der Innenstadt vorhandenen Geschäftsgebiete nach BPVO auf Kerngebiet nach BauNVO umgestellt wurden, um zumindest einen untergeordneten Wohnanteil zu ermöglichen. In Ergänzung zu den zentralen Funktionen der Innenstadt als Einzelhandelsstandort sowie als Standort von Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen hat die Wohnfunktion eine wichtige Bedeutung, weil sie zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten und damit zu ihrer Attraktivität beiträgt. Die Verbesserung der Wohnmöglichkeiten in der Innenstadt ist auch eine notwendige Reaktion auf die erhöhte Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen. Die Innenstadt ist, trotz der mit diesem Standort zweifelsohne auch verbundenen Belastungen durch Immissionen (Lärm und Luftschadstoffe) sowie negativer Aspekte wie einer vergleichsweise schlechten Ausstattung mit Grünflächen, ein attraktiver Wohnstandort und soll in dieser Funktion gestärkt werden.

Mit der vorgesehenen Wohnnutzung trägt der Bebauungsplan daher zur Schaffung zusätzlichen innerstädtischen und für weite Kreise der Bevölkerung geeigneten Wohnraums bei. Die Innenstadt bietet auf engstem Raum eine Vielzahl von Angeboten und Einrichtungen, deren unmittelbare Nähe im Wohnumfeld für junge Menschen, Singles, Paare, aber auch für Senioren und Familien in höchst unterschiedlichen Haushaltskonstellationen eine deutliche Erleichterung im Lebensalltag darstellt. Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebote sowie der Arbeitsplatz werden ebenso wie Einrichtungen des ÖPNVs über kurze Wege erreicht. Gleiches gilt auch für das Spektrum an Einzelhandelsangeboten. Die Arrondierung des Gebiets mit einer Wohnnutzung ist auch aufgrund der verkehrlich sehr gut erschlossenen Lage sinnvoll. Durch die geplante Wohnnutzung entspricht die Planung den Zielen des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ und den Zielen des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms.

Zusätzlich zur generellen Stärkung des Wohnens ist auch Ziel des Senats, den geförderten Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu stärken. Gemäß den Festlegungen im Arbeitsprogramm des Senats (Drucksache 2011/00747) und dem Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau (Drucksache 2011/01087) soll von den jährlich mindestens 10.000 neu zu errichtenden Wohnungen ein Drittel als geförderte Mietwohnungen gebaut werden, um die Wohnraumversorgung für die Hamburger Bevölkerung insbesondere in innerstädtischen Lagen und im preisgünstigen Segment zu sichern. Auch von den im Plangebiet entstehenden Wohnungen soll daher etwa ein Drittel als öffentlich förderfähige Mietwohnungen realisiert werden. Eine entsprechende Vereinbarung auch hinsichtlich der Verortung dieser Wohnungen im Plangebiet wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Das Gesamtvorhaben sieht derzeit im Gebäudeteil B etwa 145 Wohnungen und einen Wohnanteil von etwa 14.900 m<sup>2</sup> der BGF (R) der Geschossfläche vor.

Da das Wohnen trotz aller programmatischen Aussagen zu seiner Stärkung immer mit anderen, renditestärkeren Nutzungen im Wettbewerb steht und langfristig eine Gefahr der Verdrängung des neuen Wohnens zum Beispiel durch Büroflächen besteht, soll der wünschenswerte Wohnanteil im Gesamtvorhaben zweifelsfrei rechtlich abgesichert werden. Daher setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in § 2 Nummer 1 Folgendes fest:

*Im urbanen Gebiet ist ein Mindestanteil von etwa 14.500 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung).*

Um zugleich sicherzustellen, dass sich ein angemessener Anteil publikumswirksamer Nutzungen im Erdgeschoss ansiedelt, wird in § 2 zudem folgende Festsetzung getroffen:

*Im urbanen Gebiet ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss und in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 2 Nummer 2 der Verordnung).*

Anders als Wohnnutzungen, die sich vor Einblicken durch intransparente Scheiben, Gardinen etc. schützen und daher in der hochfrequentierten Lage in den Erdgeschossen einen abweisenden Eindruck vermitteln würden, können andere Nutzungen von diesen Lagen profitieren und sich eher bewusst öffnen. Durch Einzelhandel, kulturelle Einrichtungen oder Gastronomiebetriebe, die den öffentlichen Raum zum Beispiel für Außensitzbereiche nutzen, wird eine unmittelbare Belebung des städtischen Umfelds gefördert, die durch Wohnnutzung nicht entstehen könnte. Durch die Festsetzung § 2 Nummer 2 sollen somit zur Etablierung einer vielfältigen Mischung und einer belebten Erdgeschosszone solche Nutzungen gefördert werden, die eine Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum besitzen und zur lebendigen Atmosphäre des Gebietes beitragen. Das Gebäude soll dadurch im Erdgeschoss einen offenen und transparenten Charakter erhalten.

Um die Erschließung der Gebäude und wohnungsbezogenen Nebenflächen in den Erdgeschossen zweifelsfrei zu ermöglichen, werden diese Anlagen von dem Ausschluss ausgenommen.

Weitere planerische Festlegungen hinsichtlich der Wohnnutzung, etwa zu ihrer exakten Lage, werden im Hinblick auf ein möglichst langfristig tragfähiges Planungsrecht nicht getroffen. Denkbar ist perspektivisch auch die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für eine noch stärkere Durchmischung der Nutzungen mit einem höheren Anteil der Wohnfunktion am Standort. Geeignet wäre zum Beispiel die derzeit für die Büronutzung vorgesehene, nach Westen ausgerichtete Gebäudeseite des Gebäudekopfes an der Burchardstraße. Das Wohnen soll daher nicht stärker reglementiert werden.

Der Ausschluss im Bereich der in der Planzeichnung mit „(A)“ bezeichneten Flächen erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes. Hier können auch mit Hilfe der geplanten Lärmschutzfestsetzungen keine gesunden Wohnverhältnisse hergestellt werden, sodass Wohnen an diesen Stellen grundsätzlich ausgeschlossen wird (siehe Ziffer 5.7.1).

In allen anderen Teilen des Plangebiets besteht die Möglichkeit, Wohnungen zuzulassen, sofern der Gebietscharakter nicht überformt wird und auch im Übrigen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Anhand der vorliegenden Gutachten zu Lärm, Luftschadstoffen und Erschütterungen (siehe Ziffer 5.7) kann die Einschätzung getroffen werden, dass abgesehen von den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen des Plangebiets das Wohnen im urbanen Gebiet nicht von vornherein ausgeschlossen werden muss.

Im Baublock soll in dem überwiegend für Wohnen vorgesehenen östlichen Schenkel des Gebäudeteils B am Klosterwall zudem eine **Kindertagesstätte mit Krippe** entstehen. Die Kindertageseinrichtung soll für eine ganztägige Betreuung von ca. 35 Kindern im Krippen- und Elementarbereich errichtet werden. Sie wird sich im siebten und achten Obergeschoss befinden und ihren Zugang vom Klosterwall über

Treppenhaus E erhalten. Die nach oben offenen Außen-Spielflächen befinden sich innerhalb des achten Obergeschosses bzw. Dachgeschosses. Diese Flächen erhalten umlaufend eine „Scheinfassade“, so dass sie zum einen gestalterisch in der Außenansicht des Gebäudes nicht wirksam werden und zum anderen ein ausreichender Schutz vor Wind sowie eine Absturzsicherung sichergestellt werden. Die Unterbringung auf dem Dach des Gebäudes bringt gegenüber einem Nachweis im Innenhof des Gebäudes den Vorteil mit sich, dass weniger Immissionskonflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen zu befürchten sind. Zwar sind die Geräusche spielender Kinder als sozialadäquat zu bewerten, eine subjektiv empfundene Störung der Bewohner wäre aber nicht auszuschließen.

Die Einrichtung ist im urbanen Gebiet allgemein zulässig. Es werden im Bebauungsplan diesbezüglich keine weiteren Regelungen getroffen, weil etwa die Festlegung einer bestimmten Lage oder Größe städtebaulich nicht erforderlich ist. Zudem soll planungsrechtlich eine flexible Anpassung an sich ggf. verändernde Bedarfe ermöglicht werden. Die Herstellung und der langfristige Betrieb der Kindertagesstätte mit ihren Außenflächen wird jedoch durch Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt, ggf. erforderliche Anpassungen zur Einrichtungsgröße o.ä. können damit durch einvernehmliche Änderung des Vertrags zulässig werden.

Neben den drei geplanten Hauptnutzungen ist das Plangebiet wie bereits beschrieben auch gut für **Einzelhandel sowie kulturelle und gastronomische Nutzungen** geeignet. Einzelhandelsflächen sind in dem südlichen Gebäudeteil C und dem mittleren Gebäudeteil B vorgesehen. Nördlich der Passage im Gebäudeteil C (Büro) wird ein Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> entstehen, der das Nahversorgungsangebot im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld verbessert bzw. sicherstellt. Die Anlieferung für diesen Markt erfolgt innerhalb des Gebäudeteils B, ist jedoch intern mit der Einzelhandelsfläche verbunden. Die Einfahrt zu der Anlieferung liegt zusammen mit der Tiefgaragenzufahrt im Johanniswall, sodass die Anzahl nur wenig gestalteter Fassadenöffnungen reduziert wird. Die Ausfahrt erfolgt in den Klosterwall.

Alle übrigen Einzelhandelsflächen sind deutlich kleiner und an den straßenseitigen Fassaden orientiert, damit sie zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen können. Die Anlieferung zu diesen Einzelhandelsflächen erfolgt über die Ladezonen im Johanniswall.

Gastronomische Nutzungen sind vor allem im Norden im Zusammenspiel mit dem Hotel (Gebäudeteil A) und im Süden im Bereich der Arkade zum Johanniswall hin vorgesehen (Gebäudeteil C). Auf eine Anordnung im Bereich des Gebäudeteils B (überwiegend Wohnungsbau) soll zur Vermeidung von Lärmkonflikten im Zuge des Gesamtvorhabens nach Möglichkeit verzichtet werden. Zumindest sind hier Einschränkungen der Nutzungszeiten insbesondere für Außengastronomie erforderlich (siehe Ziffer 4.2.1).

Vor allem die Etablierung kultureller Nutzungen ist am Standort von besonderem Interesse. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind bereits zahlreiche entsprechende Einrichtungen wie die Deichtorhallen, der Kunstverein, das Kunsthaus und Galerien ansässig. Daher soll das Angebot des Gebäudekomplexes durch ein Nutzungssegment aus Kunst und Kultur ergänzt werden (derzeit im Gebäudeteil B geplant). Beabsichtigt ist die Schaffung eines Bindeglieds zwischen Kunstmeile und den im Umfeld bestehenden Galerien. Es soll eine mindestens 650 m<sup>2</sup> BGF (R) große Nutzungseinheit entstehen, die für Galerien, Ausstellungsflächen oder vergleichbare Einrichtungen geeignet ist. Die kulturelle Nutzung soll zudem im Erdgeschossbereich zu einer Belebung des Umfelds beitragen. Für kulturelle Einrichtungen gilt – mehr noch als für Wohnungen – dass eine Konkurrenz zu anderen, renditestärkeren Nutzungen besteht. Für eine entsprechende Festsetzung zur Sicherung eines bestimmten Anteils kultureller Nutzungen gibt es jedoch keine rechtliche Grundlage, da § 6a Absatz 4 Nummern 3 und 4 BauNVO nur Regelungen hinsichtlich des Nutzungsanteils oder der konkreten Geschossfläche von Wohnungen und gewerbliche Nutzungen zulassen. Um die Realisierung des als minimal erforderlich

erachteten Anteils kultureller Nutzungen abzusichern, wird daher die Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dass mindestens 650 m<sup>2</sup> BGF (R) der Geschossfläche für kulturelle Nutzungen zu verwenden ist.

Die Anordnung der einzelnen Nutzungen innerhalb des Gesamtvorhabens sowie die jeweiligen Flächengrößen werden über Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt. Der Bebauungsplan selbst trifft hierzu keine Regelungen, weil grundsätzlich alle in einem „MU“ zulässigen Nutzungen zunächst verträglich sind und langfristig auch eine andere Anordnung der einzelnen Nutzungen denkbar und städtebaulich verträglich sein kann (siehe hierzu auch Erläuterungen zu § 2 Nummer 4 der Verordnung „Verweisungsfestsetzung“ sowie Ziffern 5 und 5.7.1).

Um für die geplante Nutzungsmischung ein angemessenes Umfeld zu schaffen und um insbesondere die Wohnnutzung vor Beeinträchtigten zu schützen, schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch einzelne Nutzungen aus, die im urbanen Gebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, von denen aber unerwünschte Störungen ausgehen könnten.

*Im urbanen Gebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung).*

Tankstellen können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Da es nicht völlig unüblich ist, entsprechende Einrichtungen in Kombination mit öffentlichen Parkgaragen zu errichten und die hohe Verkehrsfrequenz im Umfeld des Plangebiets für Tankstellenbetreiber eine gute geschäftliche Grundlage bieten könnte, sollen sie im Plangebiet ausgeschlossen werden, um möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorzubeugen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets Tankstellen vorhanden sind (zum Beispiel Amsinckstraße und Spaldingstraße) und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist. Ausdrücklich ausgenommen von dem Ausschluss sind hingegen Ladesäulen für die E-Mobilität und ähnliche Einrichtungen für alternative Antriebsarten zu Verbrennungsmotoren im Individualverkehr.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr entsprechender Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der zentralen, sehr gut erschlossenen sowie sichtbaren und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben. Vergnügungsstätten, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist („Sexshops“), erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch

Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Durch diese offensive Werbung würde zudem die Seriosität des Auftritts der übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gefährdet.

Da Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben und Sexshops grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Gerade dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nach sich ziehen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen bzw. wieder zerstört werden.

Die innerhalb des urbanen Gebiets geplanten Wohnnutzungen sollen nicht durch Vergnügungsstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Lärmbelastungen entstehen außerdem durch Autotürenschielen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wetteinsätze und Ergebnisse von Sportereignissen unterhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der von Vergnügungsstätten bzw. ihren Nutzern ausgehende Schall erfahrungsgemäß einen höheren Informationsgehalt besitzt als gewerblicher Schall und daher als besonders störend empfunden wird. Zudem würden ortsfremde Nutzer in die Gebäude gezogen, sodass auch dadurch die Wohnruhe gefährdet werden könnte.

Durch die drei zur Nutzungsmischung getroffenen Festsetzungen werden im Zusammenspiel mit den Regelungen der BauNVO zum urbanen Gebiet jene grundlegenden Vorgaben formuliert, die für eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Entwicklung des Plangebietes für erforderlich erachtet werden. Der planungsrechtliche Rahmen wird somit die Nutzungen betreffend gezielt zunächst relativ weit ausgelegt, da durchaus denkbar ist, dass sich die Nutzungsmischung in dem ausgewiesenen urbanen Gebiet langfristig auch anders zusammensetzt als derzeit vorgesehen. Das vorliegende Konzept mit der Gliederung in drei klar voneinander abgrenzbare Nutzungsbausteine ist vor allem aus immobilienwirtschaftlichen Überlegungen heraus sinnvoll. Es erleichtert die Definition der jeweiligen Nutzung angemessener architektonischer Formen, die Klärung von Erschließungsfragen und nicht zuletzt auch die Vermarktung und den Betrieb der einzelnen Nutzungsbausteine. Die exakte Festlegung der konkreten Nutzungsmischung und ihre Verteilung auf die drei Gebäudeteile ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich. Grundsätzlich sind alle Nutzungsbausteine auch an anderer Stelle im Plangebiet denkbar, soweit sie nicht zur Vermeidung von Missständen ausgeschlossen werden müssen (wie zum Beispiel partiell die Wohnnutzung). Das städtebauliche Konzept wäre zudem auch bei einem Verzicht auf ein Hotel oder Büroflächen weiterhin tragfähig. Entwicklungsspielräume sollen daher im Sinne der planerischen Zurückhaltung nur dort eingeschränkt werden, wo es städtebaulich geboten ist. So wird durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets ein flexibler planungsrechtlicher Rahmen gesetzt, der auch langfristig eine nachhaltige Nutzungsmischung im Plangebiet ermöglicht.

Durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets sind im Baugebiet damit deutlich mehr Nutzungen zulässig, als durch das vorgesehene Nutzungskonzept des konkreten Gesamtvorhabens geplant. Um den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3 a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende sogenannte Verweisungsfestsetzung getroffen:

*Im urbanen Gebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung).*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verweist somit auf den Durchführungsvertrag und damit auch auf den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die konkrete Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen Nutzung wird somit durch den Durchführungsvertrag geregelt.

Nutzungsarten, die von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind im Plangebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3 a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widersprechen. Diese Erweiterung durch zusätzliche Nutzungen kann für zukünftige Entwicklungen von Bedeutung sein, falls langfristig eine andere Nutzungsmischung gewünscht wird. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch kurzfristig geändert werden, indem der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen 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 festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Für das Plangebiet sind nach den Vereinbarungen des Durchführungsvertrags ein Hotel, ein Bürogebäude, eine Wohnnutzung, eine Kita sowie Einzelhandelsnutzungen, gastronomische und kulturelle Angebote an jeweils exakt bestimmten Stellen des Plangebietes vorgesehen.

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich aber darüber hinaus an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer eine weitere Festschreibung erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Hier genießt, angesichts der langen Nutzungsdauer von Immobilien, deren flexible und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein gewisses Gewicht.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und die im Durchführungsvertrag vereinbarten Regelungen zur Nutzungsmischung im Zusammenspiel der geplanten Angebote mit den im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen die Funktionsfähigkeit der Innenstadt insgesamt gestützt und insbesondere durch die vorgesehenen Wohnungen auch neue Entwicklungsimpulse ausgelöst werden.

### **Kinderspielflächen**

Die nach § 10 HBauO erforderlichen Kinderspielflächen für die im Gesamtvorhaben geplanten Wohnungen werden auf dem Dach der eingeschossigen Bebauung im Innenhof im Gebäudeteil B nachgewiesen. Erforderlich wären 10 m<sup>2</sup> Spielflächen je Wohneinheit, mindestens jedoch 100 m<sup>2</sup> – unabhängig von der Anzahl der Wohnungen. Angesichts der geplanten etwa 145 Wohneinheiten wäre also eine Fläche von 1.450 m<sup>2</sup> herzustellen. Im Innenhof des Gebäudeteils B können aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen (schmales Baugrundstück, Ausbildung einer Hofsituation) jedoch nur etwa 365 m<sup>2</sup> Kinderspielflächen entstehen.

Die im Gesamtvorhaben vorgesehenen Wohnungen wären aufgrund ihrer Größe und ihrer Grundrisse in Teilen grundsätzlich auch für Familien geeignet. Es ist aufgrund der zentralen Lage jedoch davon auszugehen, dass die Zielgruppe der Familien nicht in erster Linie angesprochen wird und dass sie auch tatsächlich nicht zu den Hauptnutzern des Gesamtvorhabens zählen wird. Es ist daher gerechtfertigt, die Kinderspielflächen der Wohnnutzung zu reduzieren.

Die Flächen werden vor allem für Kleinkinderspiel ausgestattet, sodass für diese weniger mobilen Kinder, die im Allgemeinen zudem mehr Zeit zuhause verbringen als ältere Kinder und Jugendliche, wohnungsnah Spielflächen vorhanden sind. Über den Durchführungsvertrag wird zudem sichergestellt, dass die nur in reduziertem Umfang herstellbaren Kinderspielflächen zwecks Kompensation in ihrer Möblierung und Gestaltung hochwertig auszuführen sind.

Attraktive Angebote für größere Kinder und Jugendliche lassen sich aufgrund der hierfür ausschließlich im Innenhof zur Verfügung stehenden Fläche nicht herstellen. Wegen der Nähe zu den angrenzenden Wohnnutzungen wären hier zudem Konflikte zum Beispiel wegen der entstehenden Spielgeräusche zu befürchten. Größere Kinder und Jugendliche müssen daher auf die großen und zum Teil sehr gut ausgestatteten Spielflächen in einer Entfernung von etwa 1 bis 1,5 km ausweichen, zum Beispiel im Lohsepark, im Baakenpark und im Grasbrookpark in der HafenCity oder im Sonnenpark in Hammerbrook. In der vorliegenden hochzentralen Situation ist somit ein gewisser Ausgleich durch verhältnismäßig gut erreichbare öffentliche Spiel- und Freiflächen gegeben.

## **5.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet soll ein aus drei Gebäuden bestehender Baublock errichtet werden, der mit seinen verschwenkten Gebäudekanten wichtige Bezüge zum umgebenden, durch historische Bausubstanz geprägten Stadtraum aufnimmt. Durch eine Taillierung des Blocks werden zudem die Übergänge zwischen den Gebäuden städtebaulich und architektonisch markiert. Die Firstlinie ist leicht abgetreppt angelegt, sodass die Baumasse die Topographie des Ortes aufnimmt und verdeutlicht. Trauf- und Staffellinien folgen dieser übergeordneten Struktur und gliedern den Gesamtbaukörper.

Es werden die zur Realisierung dieses Konzepts erforderlichen Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)) und zur Bauweise getroffen, sodass das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert ist. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird daher verzichtet. Weitere Regelungen zur baulichen Kubatur erfolgen durch die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die sehr differenziert entsprechend des Wettbewerbsergebnisses und dessen Fortschreibung (siehe Ziffer 3.3.1) definierten dreidimensionalen Baufelder stellen sicher, dass die zulässige Bebauung in ihrer Kubatur städtebaulich mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmoniert. Die vorhandene städtebauliche Strukturierung mit den prägenden Großblöcken wird aufgenommen und zeitgemäß weiterentwickelt, ein städtebaulicher Strukturbruch vermieden. Dies ist aufgrund der Lage in der Pufferzone der Welterbestätte von besonderer Bedeutung. Es wird eine dem Standort angemessene bauliche Dichte ermöglicht.

### **5.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß des der Planung zugrundeliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzepts werden die überbaubaren Flächen unter Zuhilfenahme von Baugrenzen und Baulinien baukörperbezogen ausgewiesen. Hierbei werden allen voran die besonders relevanten städtebaulichen Fluchten bzw. Raumkanten im Süden des Plangebiets durch Baulinien planungsrechtlich fixiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen

in den übrigen Bereichen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch die baukörperbezogene Ausweisung der überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass das dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept in der aus dem Wettbewerbsverfahren einschließlich des anschließenden Überarbeitungsprozesses hervorgegangenen Ausgestaltung umgesetzt werden kann, da die Umsetzung dieses hochwertigen und in seinen Grundsätzen und Details intensiv vorabgestimmten Konzepts die wesentliche planerische Zielsetzung des Bebauungsplans abbildet.

Durch die Baulinien und Baugrenzen wird der doppelt, nämlich jeweils an den Übergängen der Nutzungsbausteine, taillierte Baukörper planungsrechtlich abgesichert. Zudem werden die geplanten Staffeln, sowohl zu den Straßenverkehrsflächen als auch zu den drei Innenhofbereichen in den Gebäudeteilen A, B und C festgesetzt, die ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des Gesamtvorhabens im Zusammenspiel mit der angrenzenden historischen Bebauung darstellen. Durch die Baugrenzen wird zudem gewährleistet, dass die in den Gebäudeteilen B und C geplanten Passagen, die eine öffentliche Durchwegbarkeit des Baublocks ermöglichen, entstehen.

Durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen wird nahezu das gesamte Baugebiet als oberirdisch überbaubare Fläche definiert. Ausnahmen gibt es lediglich im Bereich der beiden Passagen. Hier werden die jeweils mittigen Abschnitte nicht überbaut, sodass entsprechend der Vorhabenplanung in diesen Bereichen auch keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Die jeweiligen Grundstücksteile werden allerdings wie das gesamte Baugebiet unterirdisch durch Nebenanlagen und Tiefgaragen unterbaut (siehe Ziffer 5.4).

Für den **Gebäudeteil A** (Hotel) im Norden des Plangebiets werden ausschließlich Baugrenzen definiert. Diese ermöglichen einen höchstens 10-geschossigen Baukörper (siehe Ziffer 5.2.2), der sich zum westlichen und östlichen Straßenraum dreifach und zum Innenhof vierfach abstaffelt. Die Nordfassade des Gebäudekopfes an der Steinstraße staffelt sich in den Straßenraum und kragt etwa ab dem 5. Obergeschoss um maximal 40 cm in den öffentlichen Raum aus. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird somit die Umsetzung der Planung ermöglicht, die nach Norden die Ausbildung eines massiven Gebäudekopfs vorsieht, der zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes und des Welterbes sowie zur Gewährleistung städtebaulicher Qualitäten in den westlich und östlich angrenzenden Straßenräumen (insbesondere im Johanniswall) niedriger wird. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird oberhalb der im Erdgeschoss vollflächigen Bebauung zudem ein mindestens 7,7 m breiter und 13,1 m tiefer Innenhof von Bebauung freigehalten, der eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Hotelzimmer sicherstellt. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird im obersten Geschoss im Kopf eine etwa 17 m und in den seitlichen Riegeln eine etwa 8,8 m bzw. 9 m tiefe Bebauung ermöglicht.

Für den **Gebäudeteil B** (überwiegend Wohnungsbau) wird durch die Baugrenzen die Errichtung eines maximal neugeschossigen Baukörpers ermöglicht (siehe Ziffer 5.2.2), der zu den angrenzenden Straßen zweifach und zum Innenhof vierfach zurückgestaffelt wird. Es wird so oberhalb der Bebauung im Erdgeschoss ein etwa 11,5 m tiefer Innenhof von Bebauung freigehalten. Zugleich werden maximal 14,7 m und im obersten Geschoss maximal 8,6 m tiefe Baukörper festgesetzt, in denen wirtschaftliche und ausreichend belichtete Wohnungsgrundrisse entwickelt werden können. Der Nachweis hierfür wurde bereits auf der Grundlage einer im Detail durchgearbeiteten Grundrissplanung und anhand einer Verschattungsstudie zum Nachweis einer ausreichenden Besonnung erbracht (siehe Ziffer 5.2.2). Die Gebäudetiefe ist auch ausreichend für die geplante Kindertagesstätte, darüber hinaus aber auch für andere in einem urbanen Gebiet zulässige Nutzungen wie etwa Büros. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen somit auch eine langfristig variable Nutzung des Gebäudes. Durch die im Bereich des Gebäudeteils B (überwiegend Wohnungsbau) festgesetzten Baugrenzen wird im Erdgeschoss des Weiteren eine Passage von Bebauung freigehalten. Sie liegt auf Höhe der Altstädter Straße und führt diese in Richtung

Osten fort, sodass trotz der Ausbildung eines massiven Baublocks eine Durchwegbarkeit gegeben ist. Zu der Passage sollen sich neben einem Eingang für Wohnungen auch Flächen für kulturelle Nutzungen orientieren, um eine gewisse Belebung zu erzielen. Um den anliegenden Funktionen gerecht zu werden und eine architektonisch großzügige Lösung sicherzustellen, die der Bedeutung der Wegeverbindung gerecht wird, setzt der Bebauungsplan eine Passage mit einer Breite von 7,2 m fest.

Im Süden des Plangebiets wird für den **Gebäudeteil C** (überwiegend Büro) durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ebenfalls die Ausbildung eines städtebaulich prägnanten Gebäudekopfs ermöglicht. Die Festsetzung von Baulinien wird dabei auf die besonders sensiblen Lagen am Platzbereich Burchardstraße und dem Deichtorplatz beschränkt. Während im nördlichen Teil Gebäudeteils C ein durch Baugrenzen zu den westlich und östlich angrenzenden Straßenräumen um ein Geschoss zurückgestaffelter, moderater Hochpunkt geplant ist, ist im Süden eine höher anmutende Dominante geplant (siehe Ziffer 5.2.2). Hier wird die exakte Lage der nach Westen und Osten gerichteten Fassaden des Gebäudeteils C für alle nicht zurückgestaffelten Bauteile durch Baulinien gesichert. Dadurch ist sichergestellt, dass auf dieser vorgegebenen Linie gebaut werden muss und ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bzw. Teilen anderer baulicher Anlagen allenfalls in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann (§ 23 Absatz 2 Satz 1 BauNVO). Die in diesem Bereich des Weiteren geplante Staffel wird durch separate Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien an der Burchardstraße bzw. dem südlichen Abschnitt des Johanneswalls und am Deichtorplatz sind erforderlich, um sowohl die geplanten Raumkanten als auch die in diesen Bereichen geplanten Arkaden mit ihrer beabsichtigten Tiefe zu definieren. Die Baulinien sind in der besonderen Lage am Wallring, dem Deichtorplatz und an der Burchardstraße des Weiteren aber auch erforderlich, um das abgestimmte städtebauliche Konzept zwingend planungsrechtlich abzusichern. Der südliche Gebäudekopf soll zusammen mit einem möglichen Erweiterungsbau des Bauer-Verlags (Burchardstraße 11) als torartiges Ensemble den Eingang in das Kontorhausviertel ausbilden und platzartige Raumkanten definieren. Insbesondere soll eine solche Raumkante gegenüber des Chilehauses entstehen und dessen charakteristischer spitzwinkliger Geometrie bewusst entgegen-treten, um dieses Alleinstellungsmerkmal des Denkmals durch den bewussten Kontrast zu stärken. Zusammen mit dem Sprinkenhof und dem Gebäude des Bauer-Verlags schafft die neue Gebäudeflanke dann einen Rahmen für eine attraktive und räumlich gut proportionierte Platzsituation an der Burchardstraße.

Durch die im Bereich des Gebäudeteils C (Büro) getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird ein oberhalb der Überbauung im Erdgeschoss maximal 15,1 m tiefer Innenhof von Bebauung freigehalten und im nördlichen Gebäudeteil zugleich zwei jeweils etwa 15 m tiefe Baukörper ermöglicht, die neben einer Büronutzung auch für andere im urbanen Gebiet zulässige Nutzungen geeignet wären – langfristig etwa auch zur Aufnahme weiterer Wohnungen an der für diese Nutzung gut geeigneten Fassade zur Platzsituation an der Burchardstraße.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird darüber hinaus eine etwa 10,0 m breite Passage von Bebauung freigehalten. Diese dient zum einen der Herstellung einer Verbindung zwischen Deichtorplatz und Burchardstraße/Johanneswall und sichert zugleich die Zugänglichkeit der U-Bahn-Station Steinstraße ab. Innerhalb der Passage ist zudem der Zugang zu dem im nördlichen Gebäudeteil verorteten Lebensmittel Einzelhandel und der im südlichen Kopfbau vorgesehenen Gastronomie vorgesehen. Im Zusammenspiel mit den in diesem Bereich geplanten Arkaden trägt die Passage dazu bei, das Erdgeschoss des Baublocks an der Platzfassade und am Klosterwall großzügig zu öffnen und als einladende städtebauliche Geste die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit des Gebäudekomplexes zu betonen.

Zusammenfassend wird durch die für die Gebäudeteile jeweils festgesetzten Staffeln differenziert auf die anschließenden Fassaden der historischen Bebauung der Umgebung reagiert. Durch die Staffelgeschosse nehmen sich die Gebäude höhenmäßig zurück und tragen zur Ausbildung harmonischer Straßen- und Platzräume bei.

### **Auskragungen**

Die Auskragungen des Gebäudes in den oberen Geschossen liegen überwiegend über privatem Grund. Eine Ausnahme bildet im Bereich des nördlichen Baukörpers („Gebäudeteil A“ im Vorhaben- und Erschließungsplan) die Nordfassade an der Steinstraße, welche sich ab dem 2. Obergeschoss achtmal um insgesamt etwa 60 cm über die Erdgeschossfassade hinausstaffelt. Die Vorderkante des 9. Obergeschosses definiert die Baugrenze. Die Grundstücksgrenze liegt etwa 25 cm vor der Erdgeschossfassade. Die Nordfassade krägt somit um maximal 40 cm in den öffentlichen Grund aus.

Auch das Vordach des Gebäudeteils A (Hotel) krägt bezogen auf die Erdgeschossfassade an der Steinstraße um etwa 60 cm aus, liegt jedoch innerhalb der Baugrenze, die durch die zuvor beschriebene Auskrägung des 9. Obergeschosses definiert wird. Das Vordach krägt somit über die Grundstücksgrenze in den öffentlichen Raum, nicht jedoch über die Baugrenze aus.

Entsprechend der Planung wird somit im Bebauungsplan an der Nordfassade des nördlichen Baukörpers eine 40 cm tiefe Auskrägung festgesetzt, für die durch eine entsprechende Festsetzung eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m festgelegt wird, um eine erdrückende Wirkung auf Passanten im öffentlichen Raum zu vermeiden.

### **Detaillierte Regelung zu den überbaubaren Grundstücksflächen**

Ziele der Planung sind unter anderem die Ausbildung eines städtebaulichen wie auch architektonisch bezugnehmenden, respektvollen Gegenübers zur Welterbestätte durch die Fortführung der typischen Blockstruktur, die Neugestaltung der derzeit undefinierten räumlichen Situation am Deichtorplatz durch die Entwicklung eines angemessenen räumlichen Abschlusses der Hamburger Innenstadt am Wallring sowie die Stärkung der Platzsituation an der Burchardstraße.

Um die vorgenannten Ziele zu verwirklichen, sind die durch den Bebauungsplan eröffneten Spielräume hinsichtlich der Stellung der Hauptbaukörper sehr klein. Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Grenzen realisiert werden. Dies gilt auch für Balkone, Loggien, verglaste Vorbauten und Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind und daher außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden können. Ist im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt, muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist lediglich in geringfügigem Ausmaß zulässig, so lange der Bebauungsplan keine hiervon abweichenden Festsetzungen enthält. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so darf diese ohne besondere Festsetzungen im Bebauungsplan ebenfalls lediglich geringfügig überschritten werden, während ein Zurückbleiben hinter der festgesetzten Grenze allgemein zulässig ist.

Die getroffenen Baulinien und Baugrenzen sollen wie oben beschrieben sicherstellen, dass der geplante zusammenhängende Baublock realisiert wird. Zugleich sollen aber zur Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard den einzelnen Einheiten private Freiräume wie Balkone, Loggien und Dachterrassen zugewiesen werden. Die genannten Elemente sollen im Bebauungsplan jedoch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden, um kleine Spielräume für ihre genaue Anordnung und Dimensionierung zu erhalten.

Die nachfolgende Regelung trifft diesbezüglich folgende Klarstellung:

*An den rückwärtigen, zum Innenhof ausgerichteten Fassaden ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge jeden Geschosses und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung).*

Im Wettbewerbsbeitrag waren zum Johanniswall noch Balkone vorgesehen, die jedoch als untypisch für den Standort kritisiert wurden und daher in der Überarbeitung entfallen sind. Die straßenseitigen Fassaden sollen analog zu den Gebäuden im Kontorhausviertel eine insgesamt eher ruhige Fassadengestaltung aufweisen, die durch gestalterische Details zum Beispiel im Mauerwerk, jedoch nicht durch größere Sonderbauteile geprägt wird. An den Außenfassaden wird daher über die festgesetzten Auskragungen hinaus keine weitere Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zugelassen.

In den Blockinnenbereichen ist hingegen eine vielfältigere Gestaltung der Fassaden denkbar und städtebaulich verträglich. Durch die hier festgelegten Größenbeschränkungen wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlagen bzw. Balkonen und verglasten Vorbauten in den Proportionen angemessen ist und so zum Beispiel keine übermäßige Verschattung der unteren Geschosse eintritt. Sie ermöglichen jedoch gleichzeitig für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

Die festgesetzten Höchstmaße der Baugrenzenüberschreitung durch Balkone und verglaste Vorbauten sowie die Beschränkung auf maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge stellen sicher, dass sie als untergeordnete Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden. Mit der Fassadenlänge ist die jeweilige Länge der Einzelfassade (zum Beispiel der Westfassade) eines Geschosses gemeint, nicht die Summe der Fassaden eines Geschosses. Andernfalls wäre es zulässig, dass zum Beispiel eine Westfassade mit einem durchgehenden Balkonband versehen wird, sofern die anderen Fassaden keine Balkone erhalten. Ein solcher Balkon würde aber nicht mehr als untergeordneter Anbau bzw. Bauteil wahrgenommen werden.

Für Terrassen erfolgt lediglich eine Beschränkung der Terrassentiefe, wobei mit 3 m ein Maß gewählt wurde, das eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars ermöglicht. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, da Terrassen städtebaulich kaum wirksam werden.

Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen wird die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung auskömmlicher Innenhofbereiche erhalten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und festgesetzte Gebäudehöhen bestimmt.

#### **Grundflächenzahl als Höchstmaß**

Im Verlauf des Planverfahrens ist das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802) in Kraft getreten. Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde unter anderem § 17 BauNVO 2017 geändert. § 17 BauNVO 2017 regelt jetzt Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, § 17 Absatz 2 BauNVO 2017 wurde gestrichen. Die dargestellten Erwägungen gelten auch für das Abweichen von den nunmehr geltenden Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 BauNVO 2017 in der seit Juni 2021 geltenden Fassung.

Entsprechend der geplanten Bebauung wird im urbanen Gebiet eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Es ist somit eine Be- bzw. Unterbauung von 100 % der Grundstücksfläche durch Gebäude zulässig. Das nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung für urbanen Gebieten von 0,8 für die GRZ wird damit überschritten. Zudem wird die – im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzte, aber hinsichtlich der Dichteobergrenzen dennoch zu berücksichtigende – maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 deutlich überschritten. Im Gebäudeteil A (Hotel) wird im Rahmen der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan zulässigen Bebauung eine GFZ von 7,93 erreicht, im Gebäudeteil B (Wohnen) wird eine GFZ von 5,66 erreicht und im Gebäudeteil C (Büro) wird eine GFZ von 6,53 erreicht. Für das Gesamtvorhaben ergibt sich somit eine GFZ von 6,44. Die Überschreitungen sind aus den nachfolgenden Gründen städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt:

Die Dichteobergrenze wird auf der Grundlage von § 17 Absatz 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten, um die Umsetzung der gewünschten Entwicklung im Rahmen des auf die spezifischen Rahmenbedingungen abgestimmten Bebauungs- und Nutzungskonzepts zu ermöglichen.

### **Städtebauliche Gründe**

Städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO, die eine GRZ von 1,0 bzw. die oben genannten GFZ-Werte erforderlich machen, ergeben sich aus folgenden planerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen:

- Das dem „MU“ zugrundeliegende Baugrundstück ist verhältnismäßig schmal. Um an dem durch Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe) belasteten Standort gesunde und qualitätsvolle Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, ist geplant, jedes Gebäudeteil (Hotel, Wohnen und Büro) mit einem lärmgeschützten Innenhof zu versehen. Die dorthin ausgerichteten Räume werden durch die vorhandenen Immissionen nicht beeinträchtigt, sodass es den Zielen des Bebauungsplans entsprechend unter anderem möglich wird, einen größeren Wohnanteil im Plangebiet zu realisieren. Um bei dem schmalen Grundstückszuschnitt ausreichend große Innenhöfe zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Gebäude jeweils am äußeren Rand des Flurstücks zu errichten. Hier können somit keine Flächen von Bebauung freigehalten werden. Die Typologie der unmittelbar am Rand des Gehwegs bzw. der Straßenverkehrsfläche aufgehenden Bebauung ist zudem prägend für den innerstädtischen Standort am Wallring. Vorgärten oder anderweitig gestaltete private Vorzonen sind hier nicht vorhanden und sollen auch in Zukunft nicht entstehen. Dies ist insbesondere aufgrund der Lage in der Pufferzone der Welterbestätte „Speicherstadt und Kontorhausviertel mit Chilehaus“, in der es ebenfalls keine den Gebäuden vorgelagerten, privaten Vorzonen oder -gärten gibt, von Bedeutung.
- Im Erdgeschoss der Gebäude sind zudem flächenintensive Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und kulturelle Einrichtungen geplant, die auf größere Bebauungstiefen angewiesen sind (Einzelhandel) oder sich auf größeren Flächen zumindest sinnvoller und variabler betreiben lassen (Gastronomie, Kultur). Aufgrund des verhältnismäßig schmalen Grundrisses ist daher im Erdgeschoss eine flächige Überbauung der Flurstücke erforderlich, sodass im Blockinneren nur geringfügige Flächenanteile von Bebauung frei bleiben können.
- Es ist zudem zu berücksichtigen, dass eine großflächige Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage sowie Neben- und Technikräumen geplant ist. Dies ist für die geplanten Nutzungen zwingend erforderlich und trägt dazu bei, den am Standort vorhandenen Parkdruck zumindest nicht weiter zu verschärfen. Tiefgaragengrundrisse erfordern üblicherweise eine mittige Fahrgasse und beidseitige Einstellmöglichkeiten und somit insbesondere im Vergleich zu den Wohngebäuden größere Gebäudetiefen. Hinzu kommt, dass der Baugrund, die Nähe zum östlich angrenzenden U-

Bahn-Tunnel und nicht zuletzt Wirtschaftlichkeitsaspekte Grenzen setzen bezüglich der Ausführung mehrerer Tiefgaragenebenen, weswegen das Plangebiet in seiner gesamten Fläche für eine Unterbauung in Anspruch genommen werden muss.

- Es ist des Weiteren gewünscht, an dem Standort ein Vorhaben zu realisieren, das sich in die ebenfalls dichte Bebauung der westlichen und nördlichen Umgebung einfügt und zudem geeignet ist, die Bebauung am Wallring mit einem ausreichenden städtebaulichen Gewicht zu schließen. Aus diesem Grund sind die angestrebten Gebäudehöhen (siehe auch folgend unter „Gebäudehöhen als Höchstmaß“) bzw. die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Geschossigkeiten, aus denen eine hohe GFZ resultiert, am Standort angemessen und zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

Die hohe Bebauungsdichte ist somit in erster Linie den städtebaulichen Erfordernissen und den stadträumlich gebotenen Nutzungen in Kombination mit dem schmalen Grundstückszuschnitt geschuldet.

### **Auswirkungen der Überschreitung der Dichteobergrenzen des § 17 BauNVO**

Aus der hohen baulichen Dichte resultieren folgende Auswirkungen:

- Die Überschreitung der Dichteobergrenzen führt zu einem Mangel an grünteilgeprägten Frei- und Grünflächen. Das Plangebiet ist vollflächig versiegelt.
- Durch die Überschreitung der Dichtewerte kommt es in Teilen des Vorhabengebiets zu einer Überschreitung der Abstandsflächen nach § 6 Absatz 2 HBauO. Durch die festgesetzten Baugrenzen in Kombination mit den als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen werden zwar die Abstandsflächen zu den umgebenden Straßenverkehrsflächen eingehalten, jedoch werden sie in den Blockinnenbereichen zum Teil überschritten bzw. überlappen sich. Da der Bebauungsplan enge Baugrenzen bzw. Baulinien mit ergänzenden Festsetzungen zu Gebäudehöhen in Metern über NHN als Höchstmaß enthält, handelt es sich grundsätzlich um vorrangige zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 HBauO, sodass die Abstandsflächenregelungen des § 6 HBauO nicht anzuwenden sind. Dennoch müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden, wobei die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse etwas niedriger sind als an gesunde Wohnverhältnisse. Unabhängig davon, ob die Regelungen des § 6 HBauO anzuwenden sind, wurden die Abstandsflächen daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detailliert betrachtet.

Als Bezugsgröße für die Ermittlung der Abstandsflächen in den Innenhofbereichen wurde die durch eine festgesetzte Gebäudehöhe festgelegte Decke der geplanten Erdgeschosses gewählt, während im Verhältnis zur übrigen Umgebung die natürliche Geländehöhe herangezogen wurde.

Alle Abstandsflächen des Neubaus liegen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Für die Festlegung der jeweiligen Straßenmitte als Begrenzung der Zulässigkeit der Abstandsflächen wurde angenommen, dass diese Straßenmitte bezogen auf das zukünftige Grundstück dargestellt wird. Die betrachtete Straßenfläche erstreckt sich demnach von der Gebäudeaußenkante des Neubaus bis zur jeweils gegenüberliegenden Flurstücksgrenze. Es ergeben sich so Abstandsflächen, die im Wesentlichen die zukünftige Straßenmitte nicht überschreiten.

Umgekehrt wird die Veränderung der Straßenflurstücke – und dementsprechend der Straßenmitte – jedoch dazu führen, dass die Abstandsfläche der bereits bestehenden westlichen Fassade des Bauer-Verlags die zukünftige Straßenmitte überschreitet. In diesem Bereich kommt es zu einer Überlagerung der Abstandsflächen mit dem geplanten Neubau. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich das Bestandsgebäude in Teilen auf öffentliche Straßenverkehrsflächen erstreckte.

Eine Zurücknahme des neuen Gebäudeteils C (Büro) an dieser Stelle mit dem Ziel, die Überlappung von Abstandsflächen zu vermeiden, wäre von erheblichem Nachteil für die städtebaulich angestrebte Schließung des Wallrings und die Ausbildung der Platzkanten, insbesondere zum westlich angrenzenden Platzbereich Burchardstraße. Da durch die Abstandsflächenüberlappung aufgrund der Lage und Ausrichtung sowie der vorhandenen und geplanten Nutzungen der betreffenden Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet sind und auch keine Probleme im Hinblick auf den Sozialabstand oder die Gefahrenabwehr zu befürchten sind, soll die geplante städtebauliche Konfiguration beibehalten werden. Die Vorhabenträgerin ist diesbezüglich mit dem Bauer-Verlag zudem in Verhandlungen über eine vertragliche Regelung.

Im Gegensatz zu den äußeren Fassaden kommt es in den Innenhofbereichen zu diversen Überlappungen der Abstandsflächen. Auch diese sind auf der Grundlage § 6 Absatz 8 HBauO durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Im Detail kommt es

- im Innenhof des Gebäudeteils A (Hotel) zu einer Überlappung der Abstandsflächen mit einer Beeinträchtigung des jeweils gegenüberliegenden Gebäudeteils,
- im Bereich der Passage im Gebäudeteil B (überwiegend Wohnungsbau) zu einer Überlappung der Abstandsflächen der dortigen eingeschossigen Bebauung und
- im Innenhof des Gebäudeteils C (Bürogebäude) zu einer Überlappung der Abstandsflächen mit einer geringfügigen Beeinträchtigung des jeweils gegenüberliegenden Gebäudeteils in den nördlichen Ecken.

Zudem kommt es im Innenhof des Gebäudeteils B durch die Stabgittergeländer der hier befindlichen Balkone zu einer weitergehenden, aber sehr geringfügigen Überlappung der Abstandsflächen zu Lasten des jeweils gegenüberliegenden Gebäudeteils. Die Abstandsflächenunterschreitungen resultieren aus der besonderen Eigenart des städtebaulichen Konzepts, das auf einem relativ schmalen Flurstück die Ausbildung eines Baukörpers mit drei geschützten Innenhöfen vorsieht.

- Die verfolgte hohe bauliche Dichte führt zu gewissen Einschränkungen der Besonnung und Belichtung. Aufgrund der planungsrechtlich vorgesehenen Bebauungsdichte wurde ein Verschattungsgutachten angefertigt (siehe auch Ziffer 4.2.1). Dabei waren insbesondere die mangelnde Besonnung von Wohnungen durch die westlich angrenzende Bestandsbebauung des Kontorhausviertels und die Eigenverschattung im Innenhofbereich Gegenstand der Untersuchung. Betrachtet wurden aber auch die Gebäudeteile A und C (Hotel und Büro). Die Untersuchung orientiert sich an der konkreten Vorhabenplanung.

Im Ergebnis des Gutachtens können abgesehen von der nach Osten zum Klosterwall und der nach Süden zum Deichtorplatz ausgerichteten Fassade die empfohlenen Werte der DIN 5034-1 von einer Besonnungsdauer von einer Stunde am 17. Januar und vier Stunden am 20. März insbesondere in den unteren Geschossen an keiner Fassade eingehalten werden (siehe auch Ziffer 4.2.1).

- Im Rahmen der Vorhabenrealisierung kommt es zu einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation, da entlang des Wallrings eine geschlossene und aufgrund der Dichtewerte sehr hohe und massive Bauflucht ausgebildet wird.

Um den Anforderungen des § 17 Absatz 2 BauNVO gerecht zu werden, muss die Überschreitung der in urbanen Gebieten eigentlich einzuhaltenden GRZ von 0,8 um 0,2 bzw. der eigentlich einzuhaltenden GFZ von 3,0 um bis zu 4,93 im Bereich des Gebäudeteils A (Hotel), um bis zu 2,66 im Bereich des Gebäudeteils B (Wohnen) und um bis zu 3,44 im Bereich des Gebäudeteils C (Büro) durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sein bzw. werden, durch die sichergestellt ist, dass

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### **Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

In Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt ein Ausgleich für die hohe bauliche Dichte im Plangebiet durch folgende **Maßnahmen**:

- Durch die festgesetzten Baugrenzen in Kombination mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist sichergestellt, dass die festgesetzte GRZ von 1,0 nicht vollständig für oberirdische Gebäude in Anspruch genommen werden kann. Wird nur der oberirdische Hauptbaukörper berücksichtigt, wird im Gebäudeteil A (Hotel) eine GRZ von 0,98, im Gebäudeteil B (Wohnen) von 0,88 und im Gebäudeteil C (Büro) von 0,87 erreicht.
- Ein Ausgleich für den Mangel an grüngerprägten Frei- und Grünflächen erfolgt durch das kleinteilige Angebot an wohnungs- und arbeitsstättenbezogenen Freiräumen (Balkone, Loggien, Kleinkinderspielflächen sowie Dachterrassen) sowie öffentlichen Freiflächen im Plangebiet – etwa die geplante Außengastronomie im Bereich der südlichen Arkaden. Die Kindertagesstätte wird eine ausreichend große und gut ausgestattete Freifläche erhalten. Diese wird sich innerhalb des Dachgeschosses des Gebäudeteils B (überwiegend Wohnungsbau) befinden und allseitig von Fassaden umschlossen sein, sodass sie sich in die bauliche Kubatur einfügt und zugleich vor Lärmimmissionen und Wind geschützt ist. Die für die Wohnungen erforderlichen Kleinkinderspielflächen werden im Innenhof des Gebäudeteils B (überwiegend Wohnungsbau) auf dem Dach der eingeschossigen Gebäudeteile entstehen. Im Vergleich zur Bestandssituation wird sich die Versorgung mit tatsächlich nutzbaren Freiräumen sogar verbessern. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, welche die konkrete architektonische Form mit den Innenhöfen, den Passagen und Arkaden festlegen, wird eine unverhältnismäßige und städtebaulich nicht vertretbare Verdichtung ausgeschlossen. Zudem wird durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag geregelt, dass die Freiräume eine gehobene gestalterische Qualität aufweisen und im Falle der Arkaden auch tatsächlich für eine Freiraumnutzung zur Verfügung stehen.
- Ein Ausgleich für die im Innenhof Wohnen geringfügig entstehende Abstandsflächenunterschreitung erfolgt dadurch, dass die Stabgitter, durch die die Unterschreitung im Wesentlichen hervorgerufen wird, licht- und luftdurchlässig ausgeführt werden und es somit zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen etwa der Belichtung, Belüftung oder des Sozialabstands kommt. Die Abstandsflächenüberlappung betrifft mit dem Erdgeschoss nur Flächen, in denen Eingänge und Nebenflächen sowie gewerbliche Nutzungen, aber keine Wohnungen verortet sind. Auch hier sind Fragen der Belichtung und Belüftung von untergeordneter Bedeutung. Gefahren, etwa in Bezug auf einen Brandüberschlag, werden nicht ausgelöst. Aufgrund der räumlichen Gesamtsituation mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der geplanten Sicherheitstreppe kann zudem sichergestellt werden, dass Belangen der Gefahrenabwehr Rechnung getragen wird. So ist zum Beispiel die Anfahrbarkeit der Gebäude im Brandfall gesichert. Die Gefahr eines Brandüberschlags wird durch die Überdeckung nicht verschärft.
- Die darüber hinausgehenden Unterschreitungen von Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes werden zudem durch die Anordnung der geplanten Nutzungen gemindert, d.h. dass ausschließlich jene Bereiche des Gesamtvorhabens betroffen sind, in denen keine Wohnungen geplant werden. Für die Nutzungen in den Gebäudeteilen A (Hotel) und C (Büro) sind technische Lösungen zur

Belüftung und Belichtung denkbar und, sofern erforderlich, vorzusehen. Wie in den Gebäudeteilen A und C sind für die Nicht-Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone des Gebäudeteils B Konzepte mit einer unterstützenden künstlichen Belichtung bzw. Belüftung tragfähig.

Der Schutz der Privatsphäre bzw. Fragen des Sozialabstands werden bei gewerblichen oder kulturellen Nutzungen durch eine Unterschreitung oder Überlappung von Abstandsflächen kaum berührt, weil diese diesbezüglich generell unempfindlich bzw. sogar auf Einsehbarkeit ausgelegt sind. Gerade im Bereich der Erdgeschosszone des Gebäudeteils B sind ohnehin keine uneinsehbaren Flächen vorhanden, die durch eine heranrückende Bebauung beeinträchtigt werden könnten. Eine Beeinträchtigung durch Einblicke fremder Nutzer kann somit ausgeschlossen werden. Gleiches gilt auch in Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Sozialgeräusche (Gespräche, Kochgeräusche etc. anderer Nutzer) bzw. die Wahrnehmbarkeit von Gesprächen etc. durch andere Nutzer. Hier ist bei Nicht-Wohnnutzungen die Schwelle für eine Betroffenheit der Privatsphäre so anzusetzen, dass durch die Überlappung der Abstandsflächen keine Betroffenheit vorliegen kann.

- Eine Verbesserung der Besonnungs- und Belichtungssituation in den Gebäudeteilen A und C (Hotel und Büro) ist nicht erforderlich, da gesunde Arbeitsverhältnisse hier nicht in erster Linie von diesen Faktoren abhängen (siehe Ziffer 4.2.1 unter c). Für den Gebäudeteil B (Wohnen) wird durch verschiedene Maßnahmen ein Ausgleich erreicht. Zunächst wird die Anzahl der betroffenen Wohnungen durch den Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss reduziert und die mangelhafte Besonnungssituation an den einzelnen Fassaden dadurch kompensiert, dass mit Blick auf die Rahmenbedingungen (insbesondere Immissionsschutz) die maximal mögliche Realisierung durchgesteckter Wohnungen erfolgt. Da dennoch schlecht besonnene Bereiche verbleiben, werden im Durchführungsvertrag Maßnahmen abgesichert, die dazu beitragen, zumindest die Belichtungssituation zu verbessern. Es handelt sich dabei um die Verwendung großformatiger Fenster und die Realisierung einer hellen Innenhoffassade. Zudem wird auf eine Fassadenbegrünung verzichtet, um die Belichtung nicht weiter einzuschränken. Da diese Maßnahmen zusammengenommen jedoch nicht als ausreichend erscheinen, um die vorliegenden Belichtungsdefizite (siehe unten unter „Abstandsflächen“ und „Besonnungssituation“) auszugleichen, wird darüber hinaus eine für alle Bewohner zugängliche Dachterrasse auf der nördlichen, sehr gut besonnten Dachfläche des Gebäudeteils B angelegt. Durch die Summe der beschriebenen Maßnahmen wird ein effektiver Ausgleich für die besagten Belichtungsdefizite geschaffen (siehe auch Ziffer 4.2.1).

In Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die hohe bauliche Dichte, mit der eine Überschreitung der Dichteobergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO einhergeht, zudem durch den **Umstand** ausgeglichen, dass in der Umgebung mit dem in einer Entfernung von etwa 650 m zur Mitte des Plangebiets gelegenen Lohsepark fußläufig eine große Parkanlage zu erreichen ist. Diese wird planungsrechtlich über den Bebauungsplan HafenCity 10 abgesichert und ist dauerhaft öffentlich zugänglich. Mit den teilweise mit Sitzmöglichkeiten ausgestatteten Wasserkanten, z.B. am Oberhafen im Bereich der Deichtorhallen (fußläufig etwa 450 m zur Mitte des Plangebiets) und in der HafenCity sind weitere Aufenthaltsmöglichkeiten im besonnten und belichteten Freiraum möglich.

Unabhängig von den voran geschilderten Auswirkungen der Überschreitung der Dichte-Obergrenzen und den entsprechend getroffenen Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits der Wortlaut des Normtextes in § 17 Absatz 2 BauNVO impliziert, dass die hier formulierten Werte der Abwägung grundsätzlich zugänglich sind, und dass sie daher auch unterschritten werden können, wenn weiteren städtebaulichen Gründen ein größeres Gewicht zugesprochen wird, sofern ein Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt, was hier der Fall ist (siehe auch Ziffer 4.2.1).

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist unter anderem die Stärkung von Wohnen in der Innenstadt. Generell ist im Hinblick auf die Besonnung und Belichtung von Wohnungen zu berücksichtigen, dass die Einhaltung der in der DIN 5034-1 genannten Werte in innerstädtischen Kontexten grundsätzlich schwierig ist. Die hier wünschenswerte bauliche Dichte führt nahezu zwangsläufig zu einer eher mäßigen Besonnung und Belichtung insbesondere in den unteren Geschossen von Gebäuden. Eine stärkere Verschattung von Innenhofbereichen oder dicht an den Bestand angrenzenden Außenfassaden ist in solchen städtebaulichen Kontexten weniger die Ausnahme, als vielmehr die Regel. Dies gilt im Plangebiet in besonderer Weise: Die Ermöglichung von Wohnungsbau an dieser Stelle des Stadtgebiets hat eine hohe Priorität. Da zugleich die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse am Standort nur durch die Schaffung eines vor Lärm geschützten Innenhofs gelingen kann, der aufgrund der geringen Grundstückstiefe eng ausfällt, muss im Gegenzug gerade in den unteren Geschossen und den im Hinblick auf eine Besonnung ungünstig ausgerichteten Gebäudeteilen (zum Beispiel in den Gebäudeecken) eine nicht optimale Besonnung hingenommen werden.

Auch der Wortlaut des Normtextes der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ impliziert, dass die dort formulierten Werte der Abwägung grundsätzlich zugänglich sind, und dass sie daher auch unterschritten werden können, wenn wie im vorliegenden Fall weiteren städtebaulichen Gründen (Lärmschutz) ein größeres Gewicht zugesprochen wird. Dies entspricht sowohl der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahre 2005 (BVerwG, Ur. v. 23.2.2005, Az. 4 A 4.04, BVerwGE 123, 37), als auch der Rechtsprechung des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichtes (Beschluss vom 21.08.2014, 2 Bf 218/13.Z; Beschluss vom 08.06.2015, 2 Bs 97/15). So erschließt sich zum Beispiel nicht, warum eine Besonnung mehrerer Aufenthaltsräume, zum Beispiel von jeweils 45 Minuten, nicht eher im Sinne der Norm wäre als eine Besonnung von einer Stunde und mehr in lediglich einem Raum.

Grundsätzlich ist die Rechtsprechung mit der Nennung konkreter Werte, die als absolutes Mindestmaß einer ausreichenden Besonnung zu verstehen wären, zurückhaltend. So befand das OVG Berlin (Urteil vom 27.10.2004, Az. 2 S 43.04.), dass auch zwei Stunden zur Tag- und Nachtgleiche am 20. März in verdichteten innerstädtischen Lagen ausreichen. Darüber hinaus urteilte das OVG Berlin-Brandenburg am 30.10.2009 (Az. 10 S 26.09), dass auch bei einer Unterschreitung dieses Wertes nicht regelhaft von unzumutbaren Verschattungen ausgegangen werden könne. Dieser Zwei-Stunden-Wert wird an vielen Fassadenteilen eingehalten, die den Vier-Stunden-Wert der DIN 5034-1 nicht erreichen (Westfassade zum Johanniswall, Fassade Innenhof Ost ab dem fünften Obergeschoss, Fassade Innenhof Süd, Fassade Innenhof West ab dem fünften Obergeschoss).

Es ist in der Abwägung darüber hinaus zu berücksichtigen, dass Aspekte wie die Zugänglichkeit von Freiflächen, die Besonnung und Belichtung sowie die ungehinderte Durchlüftung nur einige von zahlreichen Faktoren sind, die für die Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Weiterhin sind diesbezüglich auch Aspekte wie Belastungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruchsimmissionen, Luftschadstoffe oder zu geringe Sozialabstände zu nennen. Alle diese Aspekte sind im vorliegenden Fall ohnehin unproblematisch oder können durch Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. Regelungen des Durchführungsvertrags zum Ausgleich gebracht werden.

So wird wie beschrieben ein ruhiger Blockinnenbereich ausgebildet und es erfolgen bauliche Maßnahmen zum Schutz vor den vom U-Bahnverkehr ausgehenden Erschütterungen. Ferner wird im Plangebiet ein hochwertiger Gebäudekomplex mit sehr guter Beschaffenheit (Neubaustandard) entstehen. So wird etwa die Verschlechterung der Durchlüftungssituation dadurch kompensiert, dass im Vergleich zur Bestandssituation durch die zum Straßenraum geschlossene Bebauung eine von verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffbelastungen abgeschirmte Hofseite ausgebildet wird (siehe Ziffern 4.2.2 und 5.7).

Zudem sind das Plangebiet und dessen Umfeld durch ein relativ konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Negative Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohnen und Arbeiten bestehen nicht. Verbleibende Mängel, etwa im Bereich der Besonnung und Belichtung, sind daher weniger schwerwiegend als dies im Zusammenspiel mit weiteren Belastungen zu bewerten wäre.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass an einem innerstädtischen Standort die Versorgung mit Frei- und Grünflächen oder eine uneingeschränkte Besonnung bzw. Belichtung von den Nutzern in aller Regel nicht als der wesentliche, die Wohn- und Arbeitsqualität bestimmende Faktor wahrgenommen wird. Von Bedeutung sind hier eher die zentrale, verkehrsgünstige Lage und die herausragende Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen, die sich – zum Beispiel im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel – durch das Projekt noch verbessern wird. Durch die sehr gute Zuordnung der Wohnungen zu den Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsstätten in der Innenstadt sowie die gute Bedienung des Plangebiets durch den ÖPNV können zudem Verkehre mit dem motorisierten Individualverkehr reduziert werden.

Es kann somit festgehalten werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die hohe bauliche Dichte nicht gefährdet sind.

### **Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt**

In die Abwägung muss im Hinblick auf etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO zudem eingestellt werden, dass der Standort auch bislang vollständig bebaut war. Durch das durchgehende Sockelgeschoss des City-Hofs, die vollständige Unterbauung durch eine Tiefgarage und die unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsflächen war die Fläche bereits im Bestand vollständig versiegelt, sodass durch die Neubebauung keine Verschlechterung der Situation für die Umwelt eintritt. Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen somit durch die hohe GRZ und GFZ nicht. Es sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich (siehe auch Ziffer 4).

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass das vorgesehene Dichtemaß zur Realisierung der verdichteten, gemischten, urbanen Bebauung städtebaulich erforderlich und angemessen ist. Die hierdurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen können durch die dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden bzw. sind durch Umstände des Vorhabens selbst oder seiner Umgebung ausgeglichen. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die festgesetzten Dichteparameter ein ortsbildverträgliches Einfügen der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung in die unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung des Welterbes und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann. Ausgleichende Maßnahmen bezüglich gesunder Wohnverhältnisse – hier insbesondere bezüglich direkter Besonnung – werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kombination mit dem Durchführungsvertrag getroffen.

### **Gebäudehöhen als Höchstmaß**

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung zudem dadurch definiert, dass detaillierte Regelungen zu den Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß getroffen werden. Diese ermöglichen im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien die genaue Definition der baulichen Kubatur, was angesichts des sensiblen städtebaulichen Umfelds erforderlich ist.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen ist einer Regelung zur maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen in diesem Fall vorzuziehen, weil angesichts der unterschiedlichen vorgesehenen Nutzungen aufgrund jeweils typischer Geschosshöhen und möglicher überhoher Geschosse die tatsächliche Höhe des Gebäudes nicht abschließend definiert und somit nicht sichergestellt werden könnte, dass etwa die Belange der Welterbestätte und sonstiger angrenzender Denkmäler ausreichend Berücksichtigung finden.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass das Plangebiet ein Gefälle aufweist und die Geländeoberkante im Norden etwa 7,4 m höher liegt als im Süden des Plangebiets. Es sind daher in Teilen des Plangebiets Zwischengeschosse vorgesehen, die diesen Höhenversprung innerhalb des Gebäudes ausgleichen. Die Definition der Gebäudekubatur durch die Angabe von Vollgeschossen gestaltet sich auch aus diesem Grund schwierig.

Die im Folgenden angegebene „ungefähre Höhe über Gehweg“ entspricht stets der maximalen Fassadenhöhe. Tatsächlich ist die aufgehende Fassade in vielen Bereichen aufgrund des Geländegefälles deutlich niedriger. Die Werte werden in der Begründung nur angegeben, um die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull zu veranschaulichen. Sie entfalten jedoch keine rechtliche Bindungskraft.

Für die einzelnen Gebäudeteile sind aus architektonischen Gründen durchlaufende First- und Traufhöhen geplant. Die Gebäudeteile sollen jeweils als eine in sich geschlossene Einheit wahrnehmbar sein und insgesamt eine eher ruhige Gestaltung aufweisen. Diesen Zielen würde eine zu stark ausdifferenzierte Höhenentwicklung innerhalb der Gebäudeteile zuwiderlaufen. In der Gesamtschau der Gebäudeteile ergibt sich aus der durchlaufenden Traufe mit einem abfallenden Gelände eine unterschiedliche Fassadenhöhe. Die Gebäudeteile wirken in ihrem jeweils südlichen Teil etwas höher als im Norden und weisen hier dann deutlich überhöhte Erdgeschosszonen auf.

Ziel der Festsetzung von Gebäudehöhen ist es, dass entsprechend des städtebaulichen Entwurfs die Höhenentwicklung des Gesamtvorhabens mit seinem städte- und hochbaulich sensiblen Umfeld harmonisiert. Auch in der Höhenentwicklung soll ein städtebaulich harmonisches Bild der Bebauung entlang des Wallrings im Zusammenspiel mit dem dahinter befindlichen Kontorhausviertel sichergestellt werden. Ein stärkeres „Verspringen“ der First- und Traufkanten würde diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Die festgesetzten Gebäudehöhen sichern darüber hinaus ein für das Ortsbild harmonisches Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und Straßenquerschnitt.

Die zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen großzügige Geschosshöhen, was insbesondere für die gewünschte gewerbliche Erdgeschossnutzung von Bedeutung ist (zum Beispiel für Schaufensterflächen, zusätzliche technische Einrichtungen unter den Erdgeschoßdecken etc.) und heutigen Ansprüchen an repräsentative Räumlichkeiten (zum Beispiel für die Hotellobby oder Büros) entspricht.

Im Anschluss an das städtebaulich-hochbauliche Wettbewerbsverfahren wurde der dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf im Hinblick auf die Höhenentwicklung überarbeitet. Die ursprünglich im Wettbewerb vorgelegte Planung wurde durch das Preisgericht in seinen Höhen als zu massiv und gegenüber der Welterbestätte auch als zu hoch empfunden.

Um den Neubau noch sensibler in die schützenswerte Umgebung des Kontorhausviertels einzufügen, wurde das Gebäudevolumen im Bereich des Gebäudeteils C (Büro) gegenüber dem Wettbewerbsstand um ein volles Geschoss reduziert. Somit haben sowohl die als Platzkante fungierende Hauptfassade zum Platz an der Burchardstraße als auch der südliche Kopfbau und die Seitenflügel sowohl am Klosterwall als auch am Johanniswall niedrigere Trauf- und Firsthöhen erhalten. Statt mit einer Doppelstaffelung wurde nur noch eine einfache Staffel vorgesehen. Dies korrespondiert insbesondere im Bereich

des Johanniswalls mit dem östlichen Seitenflügel des Sprinkenhofs, der ebenfalls nur über ein Staffelgeschoss verfügt. Auch im Bereich des Gebäudeteils B (überwiegend Wohnungsbau) wurde die Gebäudehöhe geringfügig reduziert. Im Gegenzug wurde – auch um die Prägnanz des nördlichen Abschlusses des Gebäudeensembles aus Blickrichtung des Hauptbahnhofs zu stärken – das Gebäudeteil A (Hotel) um ein weiteres, allerdings an den Längsseiten deutlich zurückspringendes Staffelgeschoss erhöht.

Insbesondere die Gebäudehöhen für den Neubau sind im Zuge sowie in der Nachbereitung des seinerzeitigen städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens intensiv abgestimmt worden. Als gegenüber den benachbarten Bestandsgebäuden relevanter Bezugspunkt wurden die Traufhöhen der jeweils 1. Staffel des Neubaus herangezogen, da die darüber liegenden Geschosse aus der Fußgängerperspektive nicht mehr maßgeblich wahrnehmbar sein werden bzw. so deutlich zurücktreten, dass eine erdrückende Wirkung auf das Denkmal ausgeschlossen werden kann. Unter dieser Voraussetzung wird die Traufe des Denkmals Sprinkenhof (35,9 über NHN) durch die ihm am Johanniswall unmittelbar gegenüberliegenden Gebäudeteile nicht wesentlich überschritten.

Für den **Gebäudeteil A** (Hotel) werden auf der Grundlage der nun vorliegenden Planung maximal zehn Geschosse entstehen. Es wird eine Gebäudehöhe von 49,0 m über NHN festgesetzt, was im Norden am Eingangsbereich einer Höhe von etwa 34 m über Gehweg entspricht. Die zehn Geschosse werden an der Steinstraße voll sichtbar, zur West- und Ostfassade ist das Gebäude zurückgestaffelt. Es wird somit nach Norden ein starker Gebäudekopf ausgebildet, der den Baublock prägnant abschließt und das an der verhältnismäßig breiten Steinstraße erforderliche gestalterische Gewicht entwickelt. Zum Johanniswall und zum Klosterwall sind jeweils drei Staffeln vorgesehen, für die Gebäudehöhen von 45,5 m, 41,5 m, 38,5 m über NHN festgesetzt werden, was einer Geschossigkeit von neun, acht und sieben Geschossen entspricht. Das Gebäudeteil A (Hotel) nimmt durch diese festgesetzten Gebäudehöhen mit seiner westlichen Fassade Bezug zu dem siebengeschossigen, denkmalgeschützten Bartholomay-Haus, das im Johanniswall gegenüberliegt. Es schafft zudem einen angemessenen Übergang zu dem südlich anschließenden Gebäudeteil B. Zum verhältnismäßig kleinen Innenhof sind vier Staffeln geplant, für die Gebäudehöhen von 44,5 m, 38,5 m, 32,5 m und 26,5 m über NHN festgesetzt werden, was hier neun, sieben, fünf und drei Geschossen entspricht, sodass in Kombination der festgesetzten Baugrenzen mit den festgesetzten Gebäudehöhen im Innenhof noch eine angemessene natürliche Belichtung angrenzender Nutzungen sichergestellt werden kann. Für den im Erdgeschoss vollflächig überbauten Innenhof wird eine Gebäudehöhe von 20,0 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht der Gebäudehöhe, die erforderlich ist, um das überhohe Erdgeschoss zu realisieren.

Für den südlich an das Gebäudeteil A (Hotel) anschließenden **Gebäudeteil B** (überwiegend Wohnungsbau) wird eine Gebäudehöhe von maximal 43,0 m über NHN festgesetzt, was im nördlichen Teil etwa 30 m, im südlichen Teil etwa 32,5 m über Gehweg und neun Geschossen entspricht, sodass einerseits zwar ein harmonischer Anschluss an das Hotel und auch das Gebäudeteil C (Büro) sichergestellt wird, andererseits aber deren Funktion als Kopfbauten nicht in Frage gestellt wird. An der Ost- und der Westfassade sind jeweils zwei Staffeln geplant, für die Gebäudehöhen von 39,5 m und 36,5 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt werden. Zum Innenhof wird die Höhenentwicklung stärker differenziert, um eine bessere Besonnung von Wohnungen in den unteren Geschossen sicherzustellen. Es werden hier für jeweils vier Staffeln an der östlichen und der westlichen Hoffassade Gebäudehöhen von 39,0 m, 36,0 m, 33,0 m und 24,5 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Für den nahezu vollflächig überbauten Innenhof wird eine Gebäudehöhe von 18,0 m über NHN festgesetzt. Auch hier ist die Geschosshöhe somit ausreichend, um die geplanten Nutzungen wie Einzelhandel und Kultur zu realisieren.

An der zum Klosterwall ausgerichteten Gebäudeseite des Gebäudeteils B (überwiegend Wohnungsbau) wird ein Teil des neunten Geschosses (achtes Obergeschoss) in Form eines allseitig umschlossenen,

aber nicht überdachten Außenbereichs hergestellt. Hier entsteht die Freifläche der geplanten Kindertagesstätte. Diese Fläche ist allseitig durch „Scheinfassaden“ umschlossen, womit sie nach außen als integraler Bestandteil der Gesamtgestaltung erscheint. Angesichts der unbegrenzten Geltungsdauer des Bebauungsplans ist es langfristig bei sich erheblich verändernden Bedarfen aber auch denkbar, anstelle der Freifläche einen weiteren Gebäudeteil zu errichten, sodass die in diesem Bereich festgesetzte Gebäudehöhe sowohl die Realisierung der „Scheinfassaden“ als auch einer tatsächlichen baulichen Nutzung ermöglicht.

Für den im Süden des Plangebiets gelegene **Gebäudeteil C** (überwiegend Büro) sind überwiegend acht Geschosse geplant. Dementsprechend wird hier größtenteils eine Gebäudehöhe von 38,5 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. An seiner östlichen Fassade zum Klosterwall und im nördlichen Teil der westlichen Fassade zum Johanniswall erhält das Gebäude eine Staffel. In diesem Bereich sind sieben Geschosse geplant, sodass eine maximale Gebäudehöhe von 34,0 m über NHN festgesetzt wird. Am Johanniswall nimmt das Gebäude somit Bezug zum ihm gegenüberliegenden siebengeschossigen Sprinkenhof, der sowohl denkmalgeschützt als auch Teil des Welterbes Kontorhausviertel ist. Ganz im Süden des Baublocks soll ein weiterer Gebäudekopf ausgebildet werden. Hier sind zehn Geschosse geplant, sodass eine Gebäudehöhe von 45,5 m festgesetzt wird, was maximal 37,7 m über Gehweg entspricht. Zusammen mit einem möglichen Erweiterungsbau des Bauer-Verlags kann so langfristig ein torartiges Ensemble für den Eingang in das Kontorhausviertel ausgebildet werden. Für die Überbauung des Erdgeschosses im Gebäudeteil nördlich der Passage wird eine Gebäudehöhe von 13,5 m über NHN festgesetzt, die eine für die hier geplante Einrichtung eines Lebensmitteleinzelhändlers erforderliche Geschosshöhe ermöglicht.

Zusammenfassend wird durch die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten und als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen sichergestellt, dass den Belangen des Denkmalschutzes und des Welterbes entsprochen wird. Durch die beiden Gebäudeköpfe werden städtebauliche Akzente gesetzt, die den bislang undefinierten Raum an Steinstraße, Klosterwall und Deichtorplatz fassen und insbesondere in der Burchardstraße im Zusammenspiel mit den übrigen dort anliegenden Gebäude erstmals eine angemessen gefasste, geschützte und attraktive Platzsituation herstellen. Die am Johanniswall vorhandene Bebauung erhält durch die Neubebauung mit den festgesetzten Gebäudehöhen ein angemessenes Gegenüber und der Straßenraum eine der innerstädtischen Lage angemessene Fassung.

Erfahrungsgemäß sind bestimmte **technische Dachaufbauten** bei vielen Gebäuden unumgänglich (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten). Um diese zu ermöglichen, ohne die Gebäudehöhe insgesamt zu erhöhen oder die Lage und den Umfang der einzelnen Anlagen exakt zu definieren, erfolgt die Festsetzung § 2 Nummer 6:

*Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachzugänge, sonstige Dachaufbauten, technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) sowie Balkongeländer um bis zu 1,6 m überschritten werden. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen kann die festgesetzte Gebäudehöhe für die genannten Anlagen um bis zu 2,1 m überschritten werden. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung).*

Der Gestaltung des Neubauvorhabens kommt aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der angrenzenden Welterbestätte eine besondere Bedeutung zu. Technische Aufbauten, zum Beispiel Mobilfunkanlagen oder andere Aufbauten, etwa Zugänge zu Dachterrassen, können das Ortsbild und insbesondere die umliegenden Denkmäler und Ensembles beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massige Aufbauten können störend sowohl auf das Gestaltungsbild des Gebäudes selbst als auch auf

das des sensiblen Gesamtensembles wirken. Davon abgesehen können diese Aufbauten zu einer Verschattung der Nachbargebäude führen. Die festgesetzte Begrenzung der Gebäudehöhe ist dabei derart ausgelegt, dass eine zweckmäßige Errichtung technisch zwingend erforderlicher Anlagen gewährleistet werden kann. Zugleich soll die Begrenzung der Höhe der technischen Anlagen sowie die Voraussetzung einer Einhausung gewährleisten, dass sich die Aufbauten räumlich dem Baukörper deutlich unterordnen und sich die Gebäudekubatur hierdurch nicht verändert.

In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen sind Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, Dachausstiege usw. erforderlich, die über die allgemein zulässige Überschreitung von 1,6 m hinausgehen. Um sie zu ermöglichen, zugleich aber die Überschreitung insgesamt auf das geringe Maß zu begrenzen, wird für diese sehr kleinen Bereiche gesondert eine Überschreitungsmöglichkeit von 2,1 m festgesetzt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden auf der Grundlage der technischen Detailplanung und zur Ermöglichung einer Dachterrasse, die als Ausgleich für die mangelhafte Besonnung unterer Gebäudeteile auf der nördlichen Dachfläche des Wohnungsbaus entstehen soll, die Anzahl und Lage der mit „(B)“ bezeichneten Bereiche angepasst.

Für die Dachterrasse sind zwei Dachausstiege geplant. Sie ermöglichen die Zugänglichkeit der Terrasse über die beiden nördlichen Treppenhauskerne des Gebäudeteils B (Wohnungsbau). Die beiden entsprechenden mit „(B)“ bezeichneten Flächen liegen mittig ganz im Norden der Dachfläche und schließen unmittelbar an den in diesem Bereich höheren Gebäudeteil A (Hotel) an. Sie umfassen eine Fläche von insgesamt 8,50 m x 2,25 m. Aufgrund ihrer Lage auf der Dachfläche werden sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sein, so dass Fragen des Stadtbildes nicht tangiert werden. Durch die Lage der Dachausstiege im Norden des Gebäudeteils wird zudem keine zusätzliche Verschattung ausgelöst.

Von den bis zur öffentlichen Auslegung festgesetzten zwölf mit „(B)“ bezeichneten Flächen konnten auf der Grundlage der vorangeschrittenen technischen Detailplanung zehn Flächen entfallen. Lediglich am Klosterwall sind weiterhin zwei mit „(B)“ bezeichnete Flächen im Bereich eines hier befindlichen Treppenhauses erforderlich. Zusammen mit den beiden mit „(B)“ bezeichneten Flächen für die Dachausstiege zur Dachterrasse werden somit insgesamt vier „(B)“-Flächen festgesetzt.

Die Grundzüge der Planung wurden durch diese geringfügigen Änderungen nicht berührt. Vielmehr erfolgten die besagten Anpassungen im Sinne der in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Einwendungen aus der Öffentlichkeit sowie in Abstimmung mit den in den konkreten Sachverhalten betroffenen Behörden. Eine negative Betroffenheit Dritter kann ausgeschlossen werden. Über den 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 15.05.2020 sind weiterführende Regelungen für die Ausführung der Dachaufbauten vorgenommen worden.

### **5.3 Bauweise**

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese ist zum einen erforderlich, um den mit einer Länge von ca. 195,0 m geplanten Baublock überhaupt zu ermöglichen.

Zum anderen ist die geschlossene Bauweise zwingend notwendig, um die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele zu verwirklichen. Nur durch eine geschlossene Gebäudekante am Klosterwall kann die am Wallring typische Blockstruktur fortgeführt werden, die ungeklärte räumliche Situation am Deichtorplatz geordnet und damit ein angemessener räumlicher Abschluss der Hamburger Innenstadt definiert sowie die Platzsituation an der Burchardstraße durch Ausbildung eines starken Gebäudekopfes und klarer Raumkanten gestärkt werden.

Durch die Festsetzung wird angesichts der unbegrenzten Geltungsdauer des Bebauungsplans die Verwirklichung dieser Zielsetzung langfristig sichergestellt. Auch bei einer späteren Neubebauung mit einer

ggf. kleinteiligeren Parzellierung des Baublocks muss jeweils eine Grenzbebauung und somit ein geschlossener Baublock entstehen.

Die geschlossene Bauweise ist zudem aus Gründen des Immissionsschutzes sinnvoll. Durch eine geschlossene Bebauung zum Klosterwall wird sichergestellt, dass das Gebäude eine vor Lärm und Luftschadstoffen geschützte Gebäudeseite ausbildet, an der insbesondere die sensiblen Nutzungen wie Wohnungen ohne weitere Einschränkungen oder Schutzmaßnahmen realisiert werden können.

## 5.4 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

### Pkw-Stellplätze

Es ist ein Ziel der Planung, die Gestaltungsqualitäten des öffentlichen Raums aufzuwerten. Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs maßgeblich für die Qualität des öffentlichen Raumes ist, ist die Verlagerung von Stellplätzen in die Tiefgarage geplant. Bei der derzeit geplanten Gebäudekubatur verblieben ohnehin keine Flächen, die für die oberirdische Einrichtung von Stellplätzen geeignet wären.

Mit Inkrafttreten der Änderung der HBauO zum 1. Februar 2014 ist die Verpflichtung für die Errichtung von Pkw-Stellplätzen für Wohngebäude ausgesetzt worden. Aufgrund der hochzentralen Lage des Plangebiets, der sehr guten Anbindung an die Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs und an das Velorouten-Netz der Stadt Hamburg sowie des geplanten Wohnungsmixes werden für die Wohnungen im Gesamtvorhaben daher keine Pkw-Stellplätze vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für Fahrräder werden in einem Untergeschoss in ausreichender Anzahl nachgewiesen (s. unten).

Die notwendigen Stellplätze gemäß § 48 HBauO für Nicht-Wohnnutzungen werden in den Untergeschossen des Gesamtvorhabens vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Lage im innerstädtischen Abminderungsgebiet (Abminderung auf 25 %) wären 193 Pkw-Stellplätze erforderlich. Unter Berücksichtigung einer Doppelnutzung (tagsüber Nutzung durch das Büro, abends und nachts durch das Hotel), sind noch 107 Pkw-Stellplätze erforderlich. Geplant sind insgesamt etwa 225 Pkw-Stellplätze, davon etwa 10 Stellplätze, die nicht den Mindestmaßen entsprechen, und ca. 7 barrierefreie Stellplätze, sodass der erforderliche Nachweis erbracht werden kann.

Zusammen mit den für die Nutzungen nach HBauO erforderlichen Pkw-Stellplätzen werden die öffentlichen Parkstände in einer gemeinsamen öffentlichen Parkgarage realisiert, die sich auf vier Ebenen in den Untergeschossen des Gesamtvorhabens befinden wird und über eine Zu- und Ausfahrt am Johanniswall erschlossen wird. Alle Abstellmöglichkeiten werden durch einen privaten Betreiber gebührenpflichtig verwaltet und stehen somit in Teilen auch den Nutzern der Innenstadt als öffentliche Parkstände zur Verfügung.

Um die vorgenannten Ziele angesichts der unbegrenzten Geltungsdauer des Bebauungsplans in der städtebaulich hochsensiblen Lage auch langfristig planungsrechtlich auszuschließen, setzt der Bebauungsplan Folgendes fest:

*Im urbanen Gebiet sind Pkw-Stellplätze nur in der Tiefgarage zulässig (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung).*

Bei einer oberirdischen Unterbringung von Stellplätzen würden der grundsätzliche städtebauliche Entwurf, die erforderliche hochwertige Gestaltung im Baugebiet, aber auch der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen massiv in Frage gestellt werden. Dies gilt nicht für Fahrradstellplätze, sodass diese von der Festsetzung ausgenommen sind.

Das Plangebiet wird durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen nahezu vollständig als überbaubare Fläche definiert. Davon ausgenommen sind Teilbereiche der beiden Passagen. Um funktional und ökonomisch sinnvolle Tiefgaragen errichten zu können, müssen jedoch auch diese außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Bereiche einbezogen werden. Der Bebauungsplan setzt für die besagten Teilbereiche der beiden Passagen daher „Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume“ fest.

Da für Tiefgaragenstellplätze und Nebenanlagen wie Abstell-, Technik- und Versorgungsräume sowie Fahrradstellplätze gemeinsam genutzte Untergeschosse errichtet werden und die Anordnung der jeweiligen Nutzungen nach rein funktionalen und nicht formalen Kriterien erfolgen soll, wird mit dieser zeichnerischen Festsetzung vorsorglich klargestellt, dass nicht nur die Bereiche des Untergeschosses, die funktional als Tiefgarage zu werten sind, sondern auch andere Nutzungen im Untergeschoss außerhalb der überbaubaren Fläche liegen dürfen.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr zur Tiefgarage kann über die vorhandenen Straßenverkehrsflächen so abgewickelt werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen im Quartier kommt (siehe Ziffern 5.4 und 5.6).

### **Fahrradstellplätze**

Auch die nach der Fachanweisung 1/2013 „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“, Anlage 1 erforderlichen Stellplätze für Fahrräder werden in ausreichender Anzahl bereitgestellt. Ein wildes, hinderndes Fahrradparken soll verhindert werden, um die Fahrradnutzung am Standort modern und attraktiv zu gestalten. Die Fahrradstellplätze werden überwiegend in Sammelschließanlagen in den Untergeschossen untergebracht. Für die Wohnungen werden 250 Stellplätze in einem gemeinsamen Abstellraum oder in den jeweiligen privaten Kellerräumen entstehen. Weitere 340 Fahrradstellplätze für das Büro sowie die für die übrigen Nutzungen entsprechend der Fachanweisung erforderlichen Fahrradstellplätze werden ebenfalls in einer Sammelanlage in den Untergeschossen nachgewiesen.

### **Pkw-Besucherparkstände**

Da im Plangebiet Wohnnutzungen vorgesehen sind, sollten im öffentlichen Straßenraum Besucherparkstände in einem angemessenen Umfang bereitgehalten werden. In Hamburg wird hier üblicherweise eine Quote von 20 Besucherparkständen je 100 Wohneinheiten angestrebt. Somit müssten im Plangebiet etwa 29 Besucherparkstände im öffentlichen Straßenraum vorgehalten werden, da etwa 145 Wohnungen geplant sind.

Diese Parkstände werden mit folgender Begründung jedoch nicht im öffentlichen Raum, sondern in der Tiefgarage nachgewiesen:

- Aufgrund der Lage innerhalb der Pufferzone des Welterbes sind besondere gestalterische Anforderungen an die Gestaltung des Straßenraums zu stellen. Es wurde eine Freiraumuntersuchung durchgeführt (siehe Ziffer 5.6.2), die langfristig klar gegliederte öffentliche Räume mit hohen gestalterischen Ansprüchen vorsieht. Insbesondere sollen die Straßen perspektivisch nicht durch abgestellte Fahrzeuge dominiert werden. Oberirdische Parkstände sind daher aus gestalterischen Gründen zukünftig nicht gewünscht.
- Langfristig sollen zudem breite Gehwegebereiche entstehen, die auch einen Aufenthalt im öffentlichen Raum ermöglichen sollen (zum Beispiel Außengastronomie). Auch diese sind aufgrund der begrenzten räumlichen Kapazitäten nur zulasten der Fahrbahnen bzw. der vorhandenen Parkstreifen möglich. Auch aus diesem Grund sollen die Parkstände, für die oberirdisch kein Platz ist, in der Tiefgarage angeboten werden.

Die wenigen im Straßenraum innerhalb des Plangebietes derzeit vorhandenen öffentlichen Parkstände werden aufgrund der Neuorganisation der Nebenflächen und zugunsten eines ansprechend gestalteten Straßenraums entfallen. Eine für potenzielle Nutzer im öffentlichen Straßenraum eindeutige Beschilderung der in der Tiefgarage befindlichen Parkstände erscheint möglich.

Die Verlagerung von Besucherparkständen in eine Tiefgarage ist angesichts der Lage in der Pufferzone der Welterbestätte sinnvoll und gerechtfertigt und ist sowohl funktional (Beschilderung etc.) als auch rechtlich möglich.

Eine Absicherung der Besucherparkstände erfolgt über Regelungen im Durchführungsvertrag. Es ist derzeit geplant, eine zusammenhängende Tiefgarage herzustellen, in der sowohl die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für alle Nutzungen als auch die Besucherparkstände für die Wohnnutzung nachgewiesen werden. Dabei wurden in Teilen rechnerisch Doppelnutzungen (zum Beispiel zwischen kultureller Nutzung abends und Büronutzung tags) berücksichtigt (s. oben). Die Nutzer innerhalb des Gebäudes können Stellplätze dauerhaft anmieten. Es wird jedoch durch eine Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt, dass es ein ausreichendes Kontingent nicht dauerhaft vermieteter Stellplätze gibt, die als öffentliche Besucherparkstände dienen können. Besucher können diese Parkstände gegen eine Parkgebühr für den Zeitraum ihres Besuchs nutzen. Es findet dementsprechend eine Bewirtschaftung des Parkraums statt, die jedoch auch bei oberirdischen Parkplätzen vorgesehen wäre bzw. derzeit auch im Bestand praktiziert wird. Auch barrierefreie Parkstände werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

#### **Fahrradabstellplätze für Besucher sowie StadtRad-Station**

Für das Gesamtvorhaben und dessen einzelne Nutzungsbausteine sind gemäß HBauO mindestens 130 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder von Besuchern nachzuweisen. Deren Herstellung auf privatem Grund ist aufgrund der hier besonderen städtebaulichen Situation und der daraus resultierenden Blockrandbebauung mit minimalen unbebauten Flächen auf Privatgrund und Geländeneiveau nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird der Nachweis der notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten im Rahmen der Straßenplanung in den umgebenden Straßenräumen sichergestellt.

Die südlich des ehemaligen City-Hofs vorhandene StadtRad-Station wurde bereits verlagert. Der neue Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe in der Burchardstraße.

#### **5.5 Gestalterische Festsetzungen**

Der Gestaltung des Baukörpers kommt aufgrund seiner präsenten Lage am Stadteingang, der besonders sensiblen Lage in der Pufferzone der Welterbestätte und der Nähe zu weiteren Denkmälern eine besondere Bedeutung zu. Das Kontorhausviertel wird gestalterisch durch die blockfüllenden Gebäude mit rot-braunen Klinkerfassaden, weißen Sprossenfenstern, flachen Dächern und Staffelgeschossen bestimmt. Wesentlich sind auch die besonders gestalteten Tor- und Hofsituationen sowie der Umgang mit dem Höhenversprung im Geländeneiveau. Viele dieser Gestaltungselemente werden durch den im Plangebiet vorgesehenen Neubau aufgenommen und weiterentwickelt. Insbesondere sieht der Entwurf auch eine Fassadengestaltung vor, die sich als moderne Interpretation der für das Kontorhausviertel typischen Fassaden aus rotem Ziegelmauerwerk versteht, die durch ihre Materialität und Farbigkeit maßgeblich das Stadtbild prägen.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Mindeststandards für eine behutsame Entwicklung des typischen Stadtbildes am Wallring definiert werden. So ermöglicht der Bebauungsplan im Plangebiet die prägende Bauform eines Großblocks mit Staffelgeschossen und großzügig gestalteten Durchgängen und Passagen.

Zusätzlich werden durch eine gestalterische Festsetzung grundlegende Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen. Gemeinsam mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zur baulichen Dichte und zu überbaubaren Grundstücksflächen soll sie sicherstellen, dass der neue Baukörper milieutypisch gestaltet wird. Der geplante Neubau kann sich so in das gewachsene Bild des Umfelds einfügen, ohne seine Modernität verleugnen zu müssen.

Es wird daher festgesetzt:

*Die zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu den festgesetzten Gehrechten ausgerichteten Fassaden von Gebäuden sind nur in rotem oder rot-braunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Balkone, Stürze, Gesimse und Brüstungen können andere Baustoffe zugelassen werden, sofern das Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung).*

Die Umsetzung der Festsetzung garantiert eine gestalterische Kontinuität zwischen der für die umgebende Bebauung charakteristischen Materialität und der neuen Bebauung und damit eine Ortsbezogenheit des Gesamtvorhabens. Durch die Möglichkeit der Verwendung anderer Baustoffe für untergeordnete Bauteile bleiben ausreichend Spielräume für eine moderne Gestaltung. Fassaden, die nicht zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den festgesetzten Gehrechten ausgerichtet sind, werden von der Festsetzung ausgenommen, weil sie gestalterisch weniger wirksam sind. So soll zum Beispiel in den Innenhofbereichen aus Gründen der besseren Belichtung auch eine helle Gestaltung der Fassaden möglich sein, wobei auch den von den öffentlich zugänglichen Passagen aus einsehbaren Hoffassaden ein besonderer Gestaltungsanspruch zukommt.

Detaillierte Regelungen zur Gestaltung des neuen Gebäudes werden im Durchführungsvertrag bzw. seinen Anlagen festgeschrieben.

## **5.6 Verkehrsflächen**

### **5.6.1 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die Steinstraße, den Klosterwall, den Deichtorplatz, die Burchardstraße und den Johanniswall begrenzt und an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Durch die im Gesamtvorhaben geplanten Nutzungen wird es zu etwa 1.800 zusätzlichen Fahrten täglich kommen. Auf Grundlage der geplanten Nutzungen und der Struktur des Straßennetzes im Umfeld wie auch auf Grundlage der in der Bestandssituation beobachteten Verkehrsverteilung können die prognostizierten Verkehre an allen Knoten in alle Fahrtrichtungen leistungsgerecht abgewickelt werden. Die Planung hat damit keine relevanten Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz.

Allerdings kommt es durch das Gesamtvorhaben zu räumlichen Eingriffen in den Straßenraum. Der Gebäudekomplex wird sich deutlich weiter nach Süden erstrecken als der City-Hof und auch an der östlichen Fassade am Johanniswall liegt das Gebäude in größerem Umfang auf bisherigen Straßenverkehrsflächen. Es ist daher erforderlich, die Straßenverkehrsflächen neu zu organisieren.

Die Straßenverkehrsflächen werden daher nicht bestandskonform, sondern an die Planung angepasst festgesetzt. Sie sind so bemessen, dass eine verkehrssichere und leistungsfähige Verkehrsführung für alle Verkehrsarten gewährleistet werden kann. Eine weitere öffentliche Straßenverkehrsfläche befindet sich im Bereich der südlichen Passage (siehe Ziffer 5.6.3).

Die derzeit nachrichtlich dargestellte Straßenplanung stellt aber nur einen Zwischenstand dar. Langfristig werden neben der Berücksichtigung der verkehrstechnischen Belange bei der Umgestaltung der an

das Gesamtvorhaben angrenzenden Verkehrsflächen – insbesondere im Johanniswall – auch gestalterische Aspekte eine erhebliche Rolle spielen. Nach der im Dezember 2017 vorgelegten Untersuchung zur Freiflächengestaltung im Welterbe Kontorhausviertel wird durch die Gestaltung der öffentlichen Räume im Plangebiet zum einen die Lage am 1. Grünen Ring bzw. dem Wallring herauszuarbeiten und zum anderen eine gestalterische Verbindung zum Kontorhausviertel herzustellen sein. Die entsprechende Umgestaltung wird jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durch die Stadt Hamburg umgesetzt werden. Die Erschließung des Gesamtvorhabens ist auch ohne Umsetzung dieser Maßnahmen sichergestellt.

Die Realisierung des derzeit vorgesehenen Zwischenstandes ist auch aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar. Der Johanniswall ist Teil des Denkmalensembles Kontorhausviertel und liegt sowohl innerhalb eines Bereichs, in dem der Umgebungsschutz bestehender Denkmäler zu berücksichtigen ist, als auch in der Pufferzone des Welterbes Speicherstadt und Kontorhausviertel mit Chilehaus. Es ist jedoch festzustellen, dass sich der Straßenraum Johanniswall nicht mehr in seinem ursprünglichen Zustand zu Beginn des 20. Jahrhunderts befindet. Durch die derzeitigen Maßnahmen der Straßenplanung wird daher nicht in einen intakten Ursprungszustand eingegriffen, sondern ein unter Berücksichtigung aller Belange und der derzeit begrenzten finanziellen Mittel optimierter Straßenraum hergestellt.

Die das Gesamtvorhaben umgebenden Straßenverkehrsflächen werden somit wie in Hamburg üblich bis zu ihrer jeweiligen Straßenmitte in den Bebauungsplan einbezogen, sind aber nicht Bestandteil des Vorhabens und werden daher im Vorhaben- und Erschließungsplans nur nachrichtlich dargestellt. Sie werden arrondierend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Grundlegende Vereinbarungen insbesondere zur Kostentragung für den Neubau der angrenzenden Geh- bzw. Radwege in den Straßen Klosterwall, Steinstraße und Johanniswall, den Neubau von Parkständen und Ladezonen, den Neubau einer HVV-Bushaltestelle im Klosterwall, die Anpassung der Fahrbahnmarkierungen im Johanniswall und Klosterwall, die Anpassung der Straßenentwässerung und der öffentlichen Beleuchtung, das Anlegen des Straßenbegleitgrüns im Johanniswall und Klosterwall, die Herstellung der notwendigen Überfahrten, das Aufstellen der Verkehrszeichen, Straßennamensschilder und der notwendigen Straßenausstattung sowie Anpassungsarbeiten in den Anschlussbereichen zu bestehenden Straßenverkehrsflächen wurden mit dem Vorhabenträger bereits in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen. Eine abschließende Regelung zur Aufteilung und Gestaltung der Straßenverkehrsflächen erfolgt über den öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 13 Abs. 5 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83, zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (HmbGVBl. S. 605) und das nachgelagerte Verfahren zur Straßenplanung.

## **5.6.2 Passagen**

### **Gerecht, öffentliche Straßenverkehrsfläche, Arkade, Durchgänge und lichte Höhe**

Durch die Planung sollen wesentliche Wegeverbindungen für Fußgänger gesichert bzw. verbessert werden. Der Baublock soll trotz seiner Größe keine trennende Wirkung entfalten, sondern in seinem Sockelbereich insgesamt offen, transparent und durchlässig wirken.

Aus diesem Grund wird insbesondere die südlich des ehemaligen City-Hofs vorhandene Wegeverbindung zwischen dem Klosterwall und der Burchardstraße bzw. dem Johanniswall durch das Gesamtvorhaben aufgenommen. Die westliche und die östliche Fassade des Gebäudeteils C (Büro) werden daher an dieser Stelle auf ihrer gesamten Länge im überhohen Erdgeschoss durch jeweils eine Arkade mit einer lichten Höhe von 6,3 m bzw. 6,6 m geöffnet, die durch eine etwa 10,0 m breite Passage mit einer lichten Höhe von bis zu 6,4 m verbunden werden. Zu der Passage bzw. der Arkade orientieren sich mit der gastronomischen Nutzung im Gebäudekopf und dem Lebensmittelmarkt nördlich der Passage zwei

öffentlich zugängliche Nutzungen, die neben dem Zugang zum Fußgängertunnel Klosterwall und der hierüber erschlossenen U-Bahn-Station für die Belebung des Durchgangs sorgen.

Weiter nördlich wird im Zuge des Neubauvorhabens zudem eine Verbindung zwischen dem Klosterwall und der Altstädter Straße hergestellt. Diese war grundsätzlich auch im Bestand vorhanden, allerdings versprang die bislang vorhandene Passage aus der Achse der Altstädter Straße und war zudem schmal und wenig attraktiv gestaltet. Durch das Gesamtvorhaben soll stattdessen eine großzügigere Passage in direkter Verlängerung der Altstädter Straße entstehen, die mit einer Breite von 7,2 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m eine attraktive Verbindung herstellt. Durch die anliegenden Nutzungen ist eine angemessene Belebung sichergestellt. Perspektivisch soll auch hier die Fußwegeverbindung im Straßenraum nach Westen durch einen Fußgängerüberweg fortgeführt werden.

Durch das Gesamtvorhaben werden in Teilen heutige Straßenverkehrsflächen überbaut. Insbesondere erstreckt sich der südliche Gebäudekopf weit in den Deichtorplatz hinein. In diesem Bereich liegt die geplante Passage vollständig in einem Bereich, der heute Straßenverkehrsfläche ist. Die bislang festgesetzte Straßenverkehrsfläche ließ alle Formen des Verkehrs zu. Anstelle des in der Örtlichkeit bislang vorhandenen Geh- und Radwegs könnten im Rahmen einer Neuorganisation der Straßenverkehrsflächen innerhalb der planungsrechtlichen Ausweisung auch die Fahrbahn verlagert oder andere verkehrliche Anlagen hergestellt werden. Dies ist zukünftig ausdrücklich nicht mehr möglich und auch nicht mehr notwendig, womit der Bedarf einer weiteren Widmung der Fläche entbehrlich ist. Gemessen an den heute möglichen Funktionen wird die Passage vielmehr nur eine lediglich aus städtebaulichen Gründen gewünschte, sehr reduzierte verkehrliche Bedeutung haben. Sowohl für Passanten wie auch für die Erschließung des Gesamtvorhabens und der unmittelbar an die Passage angrenzenden Nutzungen wird die Passage nicht zwingend notwendig sein. Die verkehrlichen Funktionen werden nicht vollumfänglich erhalten, sondern auf das ausschließlich gewünschte Spektrum „Fuß- und Radweg“ reduziert. Es wird daher für die Passagen jeweils ein Gehrecht auf Privatgrund festgesetzt:

*Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugängliche Passage. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung).*

Dies entspricht dem für vergleichbare Situationen an anderen Stellen in der Stadt Hamburg etablierten Planungsrecht, woran ablesbar ist, dass Passagen, die eben üblicherweise durch Gehrechte und nicht durch Straßenverkehrsflächen gesichert werden, eine andere – nämlich deutlich untergeordnete – verkehrliche Funktion zugemessen wird als Straßen. Die bisherige Straßenverkehrsfläche ist somit weitgehend entbehrlich.

Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche bleibt ausschließlich für den Umgriff des Zugangs zu dem Fußgängertunnel Klosterwall im Osten der südlichen Passage sowie für diesen unmittelbar umgebende Teilflächen der Passage erhalten. Anlass für die Beibehaltung der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich ist die weiterhin zwingende Notwendigkeit dieser Teilflächen für die Nutzung durch die Öffentlichkeit und die Zugänglichkeit der U-Bahn-Station Steinstraße. In den Fußgängertunnel mündet der südliche Bahnsteigzugang. Der Tunnel selbst ist nicht Teil der U-Bahnbetriebsanlage, aber Bestandteil des Flucht- und Rettungsweges von und zur Haltestelle Steinstraße. Die Wege sind so bemessen, dass die Fahrgäste am westlichen Ausgang des Tunnels ins Freie gelangen. Hier ist daher sicherzustellen, dass die Zuwegung des südwestlichen Ausgangs in einen öffentlichen Bereich mündet, was nur durch die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewährleistet wird.

Die im Bereich des Neubaus verbleibende Straßenverkehrsfläche wurde so zugeschnitten, dass westlich und südlich der im Bestand eingemessenen und im Bestand zu erhaltenden Treppenanlage zum

Fußgängertunnel unter dem Klosterwall eine lichte Breite von 4 m im Westen und mindestens 3,4 m im Süden zu den dort geplanten Säulen eingehalten wird. Dieses Maß ermöglicht einen störungsfreien Verkehr auch bei größeren Fußgängermengen und sichert ausreichend Fläche z.B. für längere Gespanne aus Fahrrädern zzgl. Anhänger. Der Zu-/Ausgang wird in seiner Lage vorerst baulich nicht verändert.

Langfristig soll jedoch die Option erhalten bleiben, die Treppe im Zuge einer perspektivisch möglichen Umgestaltung der Tunnelanlage leicht nach Norden zu verlagern, sodass ein Teilbereich nördlich der Bestandstreppe von Hoch- und Tiefbauten freizuhalten ist. Um dennoch eine ansprechende Gestaltung der Passage zu gewährleisten, wird der so entstehende Freiraum zwischen der Bestandstreppe und der tragenden Wand des Gebäudes durch eine leichte Wand abgetrennt. In der nördlichen Fassade entlang der Passage wird so eine durchgehende Wandflucht gewährleistet. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche erstreckt sich bis zu der leichten Wand. Der Hohlraum zwischen leichter Wand und tragender Wand verbleibt im Privateigentum und wird in das Baugebiet einbezogen.

Um z. B. in Schadensfällen Reparaturarbeiten oder auch Umbauarbeiten an der nördlichen Abfangungsmauer der bestehenden Treppenanlage zu ermöglichen, werden im Durchführungsvertrag detaillierte Regelungen über den Zugriff der Bedarfsträgerin auf die leichte Wand und den dahinter liegenden Hohlraum auf Privatgrund getroffen.

Darüber hinaus kommt es in den Randbereichen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu einer Unterbauung durch privat realisierte und genutzte Nebenräume und bauliche Anlagen, die der statischen Sicherung der Baugrube und des Bestandstunnels dienen. Diese Unterbauung ist mit den zuständigen Stellen der Stadt Hamburg abgestimmt und wird durch vertragliche Regelungen abgesichert. Gleiches gilt für eine Säule der geplanten Arkade, die sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindet.

Der Zugang zu den Anlagen der Hochbahn wird zeitlich nicht eingeschränkt und befindet sich in einem öffentlich zugänglichen Bereich. Bauzeitliche Zwischenzustände werden mit der Hochbahn abgestimmt. Weitere Regelungen, die dazu dienen, Beeinträchtigungen des U-Bahnbetriebes, der Betriebssicherheit oder des Brandschutzes (bauzeitlich und nach Fertigstellung des Gesamtvorhabens) auszuschließen, sind unmittelbar im Bebauungsplan nicht möglich und werden zwischen Vorhabenträgerin und Hochbahn abgestimmt und vertraglich gesichert.

Die verbleibende öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich des Tunnelzugangs wird durch das Gebäude ab dem ersten Obergeschoss, das heißt oberhalb des Durchgangs bzw. der Arkade, überbaut und unterhalb der Geländeoberfläche in geringfügigen Teilbereichen unterbaut.

### **Weitere Festsetzungen**

Durch den Bebauungsplan werden darüber hinaus die zur Absicherung der Passagen erforderlichen Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Ziffer 5.2.1), Arkaden, Durchgängen und lichten Höhen getroffen. Sie gewährleisten gemeinsam die Entstehung großzügiger Durchgangssituationen, durch die die Entstehung einer erdrückenden Wirkung auf Fußgänger und die Ausbildung von sogenannten Angsträumen vermieden werden. Detaillierte Regelungen zur Gestaltung der Passagen und zu den angrenzenden Nutzungen werden über den Durchführungsvertrag und den Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt.

### 5.6.3 Leitungsrecht

Durch das Baugebiet verläuft die Hochspannungsleitung Nr. 31. Sie wird in das Bauvorhaben integriert und mechanisch geschützt, wird jedoch nach Errichtung des Gesamtvorhabens nicht mehr zugänglich sein. Es wird daher im Neubau eine Ersatzrohrtrasse verlegt, die bei Defekten an der alten Leitung mit einer neuen Kabelanlage versehen werden kann. Für den Anschluss an das umgebende Netz werden Kopflöcher notwendig, die auf öffentlichem Grund liegen. Zur Absicherung der bestehenden Leitung und der Ersatzrohrtrasse wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt:

*Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung).*

Des Weiteren wurde zwischen der bisherigen Eigentümerin, der Freien und Hansestadt Hamburg, der Vorhabenträgerin und dem Versorgungsunternehmen ein Vertrag über die Bestellung einer entsprechenden persönlichen Dienstbarkeit geschlossen.

## 5.7 Technischer Umweltschutz

### 5.7.1 Lärmemissionen

Es ist eine wichtige Zielsetzung der Stadt Hamburg, die Zahl der Wohnungen in Hamburg insgesamt zu erhöhen, um der entsprechenden Nachfrage gerecht zu werden und die Wohnnutzung dabei insbesondere auch in der Innenstadt zu stärken. Das Plangebiet stellt aufgrund der vor Ort sehr hohen Belastungen durch Verkehrslärm zweifelsohne besondere Anforderungen, sofern hier Wohnen und die dafür zwingend erforderlichen gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden sollen. Um diesem Ziel auch an diesem Standort gerecht werden zu können, sind zum Schutz und zur Gewährleistung der Wohnruhe besondere bauliche Vorkehrungen zwingend notwendig, da insbesondere aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen (siehe auch Ziffer 4.2.1).

Es wird daher im Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

Für die Gebäudeseite zum Klosterwall wird die sogenannte „Blockrandklausel“ festgesetzt, die regelt, dass Schlafräume zwingend zu der im Innenhof vorhandenen lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind, sodass im Nachtzeitraum keine Lärmproblematik entsteht. Wohnräume in Bereichen mit Tagpegeln über 70 dB(A) sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen:

*Bei in den mit „(C)“ bezeichneten Fassadenbereichen gelegenen Wohnungen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung).*

Für den Bereich am Johanniswall mit Nachtlärmpegeln bis zu 60 dB(A) wird hier die folgende Festsetzung getroffen, um eine ausreichende Nachtruhe zu gewährleisten:

*Bei in den mit „(D)“ bezeichneten Fassadenbereichen gelegenen Wohnungen ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein*

*Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung).*

Für die sichere Erreichung der Schutzziele im Johanniswall ist es erforderlich, dort eine Asphaltdecke so lange beizubehalten, bis im Zuge einer perspektivischen Umgestaltung des Straßenraums mit Pflasterbelag in der Fahrbahn Tempo 30 angeordnet werden kann (vgl. Kapitel 4.2.1 b)).

Durch die für den Nachtzeitraum definierten Maßnahmen werden die Schutzziele für den Tagzeitraum innerhalb der Wohnungen ebenfalls erreicht werden.

Für diejenigen Bereiche des Plangebiets, in denen tagsüber der Grenzwert von 65 dB(A) überschritten wird, sind Regelungen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen u. ä.) erforderlich, die in § 2 Nummer 13 festgesetzt werden:

*Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung).*

Weitere Schallschutzmaßnahmen sind für gewerbliche Aufenthaltsräume und Hotels erforderlich. Daher wird in § 2 Nummer 14 die Regelung aufgenommen, dass durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume 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. Gleiches gilt für Hotelzimmer (vgl. Ziffer 4.2.1).

*Durch geeignete Grundrissgestaltung sind Hotelzimmer oder Bettenräume in Beherbergungsstätten sowie gewerblich genutzte Aufenthaltsräume (Büros, Besprechungsräume, Pausenräume) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung).*

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.

Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm werden Maßnahmen anhand der konkreten Vorhabenplanung im Durchführungsvertrag definiert. Diese betreffen

- Gastronomiebetriebe,
- die kulturelle Nutzung,
- die Anlieferung des Einzelhandels und
- die Tiefgaragenein- und -ausfahrt.

Mit Hilfe der vorgenannten Festsetzungen und der vertraglich festgelegten Maßnahmen kann im Plangebiet bei Betrachtung aller die Wohn- und Arbeitsqualität bestimmenden Aspekte, wie der recht zentralen Lage, der guten verkehrlichen Anbindung und der guten Ausstattung mit Grünflächen eine ausreichende Wohnqualität erwartet werden, welche unter Abwägung aller Belange die Ausweisung einer Wohnnutzung rechtfertigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen nicht gefährdet (siehe auch Ziffer 4.2.1).

### 5.7.2 Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Hamburg in der Nähe zum Hafen. Hier liegt nach den Messungen der umgebenden Stationen des Hamburger Luftmessnetzes bereits eine deutlich höhere Grundbelastung an Luftschadstoffen vor als beispielweise in den randnäheren Stadtteilen. Darüber hinaus verlaufen einige sehr stark befahrene Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet bzw. seinem unmittelbaren Umfeld.

Entlang der Hauptverkehrsstraße Klosterwall im Osten des Plangebietes besteht daher eine sehr hohe verkehrsbedingte Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)-Belastung (siehe auch Ziffer 4.2.2).

Mit Überschreitungen des in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerts für das Jahresmittel von 40 µg/m<sup>3</sup> ist jedoch nur lokal auf wenigen Meter kurzen Abschnitten der Geh- und Radwege am Klosterwall zu rechnen. An den Gebäudefassaden werden die Grenzwerte eingehalten. Auch die Grenzwerte für das Jahresmittel für die beiden Feinstaubfraktionen PM<sub>10</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>) und PM<sub>2,5</sub> (25 µg/m<sup>3</sup>) werden mit maximal 28 µg/m<sup>3</sup> bzw. 18 µg/m<sup>3</sup> überall deutlich eingehalten.

Aufgrund der im Gutachten ermittelten Werte kann im Bebauungsplan auf Regelungen zu Immissionsbelastungen durch Luftschadstoffe verzichtet werden.

### 5.7.3 Erschütterungen/sekundärer Luftschall

Die Gebäude im Plangebiet sind von Erschütterungen betroffen (siehe Ziffer 4.2.1). Die Erschütterungseinwirkungen, soweit sie ein Gebäude nicht hinsichtlich seiner Standsicherheit gefährden, stellen keine erheblichen Nachteile dar, sondern lediglich Belästigungen. Dennoch besteht aufgrund der mit den Erschütterungen verbundenen Beeinträchtigungen durch den Sekundärschall eine Abwägungsrelevanz bzgl. der „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB). Mittels der Festsetzung in § 2 Nummer 15 wird sichergestellt, dass ein ausreichender Erschütterungsschutz gewährleistet wird. Die Maßnahmen zum Schutz der Nutzungen vor Erschütterungen sind in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

*Der Erschütterungsschutz für die Gebäude ist durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (analog dem Mischgebiet nach BauNVO) für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BANZ AT 08.06.17 B5), Abschnitt 6.2, für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume nicht*

überschreitet. Die DIN 4150 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt. Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin (vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung).

Bei Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist i.d.R. davon auszugehen, dass keine erheblichen Belästigungen vorliegen.

## 5.8 Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits an das Sielnetz der Stadt Hamburg angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt innerhalb des Gesamtvorhabens im Trennsystem, d.h. Schmutz- und Oberflächenwasser werden getrennt gesammelt und geführt. Das öffentliche Sielsystem im Johanniswall ist allerdings im Mischsystem ausgeführt. Bei Anschluss an dieses öffentliche Mischwassersiel werden Schmutz- und Regenwasser daher unmittelbar an der Grundstücksgrenze zusammengeführt.

Für das Plangebiet gilt für das Regenwasser eine Einleitmengenbegrenzung in das Mischwassersiel im Johanniswall von 58 l/s. Diese wird im Entwässerungsgutachten entsprechend der Dachfläche auf die drei Gebäudeteile Hotel, Wohnen und Büro aufgeteilt, sodass sich folgende maximalen Einleitmengen ergeben:

- Gebäudeteil A (Hotel) 10,5 l/s
- Gebäudeteil B (überwiegend Wohnungsbau) 22,4 l/s
- Gebäudeteil C (Büro) 25,1 l/s

Grundsätzlich ist für die Oberflächenentwässerung im Plangebiet eine Dachentwässerung mit Dachabläufen und Notüberläufen geplant. Die Regenwasser-Abläufe werden mit Drosseln ausgestattet, sodass nur der Berechnungsregen (Dachflächen  $r(5,5) = 266$  l/s sowie Jahrhundertregen  $r(5,100) = 463$  l/s) durch die Abläufe fließen kann. Dafür werden in den Gebäudeteilen A und C (Hotel und Büro) jeweils Regenrückhalteflächen auf den Dachflächen bzw. in einem zentralen Rückhalteraum Gebäudeteil B (überwiegend Wohnen) vorgesehen.

Die Notentwässerung erfolgt über Fassadenöffnungen (Gebäudeteile A und C) bzw. über leitungsgebundene Notabläufe (Gebäudeteil B). Zur Einhaltung der zulässigen Einleitmengen werden entsprechend Drosseleinrichtungen vorgesehen. Die Gebäudeteile A und C werden jeweils mit Dachabflussdrosseln ausgeführt, sodass die nach a.a.R.d.T. erforderlichen Rückhalteräume bzw. Überflutungsvolumina durch einen Aufstau auf den Dachflächen realisiert werden. Gebäudeteil B erhält einen Rückhalteraum im UG des Gebäudes und wird über eine geregelte Drosseleinrichtung entwässert.

Mit den ermittelten Rückhalteräumen wurde eine Überflutungsvorsorge gem. DIN 1986-100 geschaffen. Die Überflutungsnachweise wurden aufgrund der dichten Bebauung (> 70%) in Verbindung mit der 5 minütigen, 100 jährlichen Regenspende geführt. Die ermittelten Anstauhöhen können von den Gebäuden gefahrlos aufgenommen werden.

## 5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet war in der Vergangenheit und wird auch zukünftig vollständig versiegelt. Trotz dieser Versiegelung des Plangebiets wird durch die Regelungen des Durchführungsvertrags eine bedarfsgerechte Herrichtung einer privaten Kinderspielfläche sichergestellt. Die Freiraumsituation wird nicht negativ verändert, hinsichtlich der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume ergibt sich eher eine Aufwertung.

### 5.9.1 Pflanzen, Baumbestand und Baumschutz

Das Plangebiet ist vollständig über- und unterbaut bzw. als Straßenverkehrsfläche angelegt. Abgesehen von Kleinstflächen im Bereich von Baumstandorten sind keine Vegetationsflächen vorhanden. Geschützte oder gefährdete Pflanzenartenvorkommen sind aufgrund des Standorts nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind in geringem Umfang Straßenbäume unterschiedlicher Größe vorhanden, die im Zuge der Bautätigkeiten und der in den Straßen geplanten Umbauten vollständig entfallen werden (siehe auch Ziffer 4.2.7). Für den überwiegenden Teil der Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Hamburg. Die Bäume dürfen nicht ohne Ausnahmegenehmigung entfernt werden. Diese ist jeweils bei der zuständigen Dienststelle zu beantragen.

Die nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommene Straßenplanung sieht für entfallende Bäume Baumpflanzungen im Plangebiet vor, die insbesondere im Klosterwall zu einer Aufwertung des 1. Grünen Rings in diesem Bereich beitragen sollen. Die Neupflanzungen sind ein Beitrag zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

### **5.9.2 Dachbegrünung**

Eine Dachbegrünung wird im Plangebiet nicht festgesetzt. Die Dachflächen des Gesamtvorhabens werden nachweislich je nach Gebäudeteil zu einem Anteil zwischen 88 % und 95 % von technischen Anlagen und Wartungswegen eingenommen. Dieser verhältnismäßig große Anteil wird zum einen durch die Gebäudekubatur bedingt. Durch die Ausbildung einer Blockrandstruktur mit drei Innenhöfen, die mehrfachen Staffeln und das relativ schmale Baugrundstück sind die zusammenhängenden Dachflächen eher klein. Zugleich sind aufgrund der Sondernutzungen und der vielen die Wohnungen erschließenden Treppenhäuser mit Aufzügen und entsprechenden Überfahrten auch in großem Maße technische Anlagen erforderlich, die so nicht für eine Begrünung zur Verfügung stehen. Die geringfügigen verbleibenden Flächen liegen nicht zusammenhängend, sodass durch die Verpflichtung eine Dachbegrünung anzulegen und diese dauerhaft zu erhalten kein relevanter klimatischer und gestalterischer Mehrwert und gleichzeitig ein unverhältnismäßig großer Aufwand entstände.

### **5.9.3 Artenschutz**

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG sind zu berücksichtigen. Es besteht außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Zur Realisierung des Gesamtvorhabens ist es erforderlich, den City-Hof abzureißen. Dadurch könnten Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten, die nach § 7 Absatz 2 Nummern 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Es wurde daher eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, um festzustellen, ob den geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich der Artenschutz-Verbote des § 44 BNatSchG bezüglich Fledermäusen und Gebäudebrütern artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen und wie sie ggf. überwunden werden können.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung konnten keine Jagd-, Balz- oder Sozialrufe von Fledermäusen ermittelt werden (siehe auch Ziffer 4.2.7). Es konnten weder durch Ein- und Ausflüge noch durch Schwärmverhalten Hinweise auf Quartiere ermittelt werden. Des Weiteren wurden keine Hinweise für einen aktuellen Fledermausbesatz (zum Beispiel Kot- und Urinspuren, Fraßreste etc.) an den Gebäuden gefunden. Es handelte sich somit bei allen Kontakten nur um Über- oder Durchflüge.

Eine Bewertung von Jagdhabitaten oder Quartieren ist somit hinfällig. Auch Hinweise auf Flugstraßen durch wiederkehrende gerichtete Über- oder Durchflüge gibt es nicht.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden 13 Vogelarten im Bereich der Gebäude und davon eine Art mit Brutplatz am Gebäude (Stadttaube) sowie zwei im näheren Umfeld der Gebäude ermittelt (in unmittelbarer Nähe in einem Brutkasten eine Kohlmeise und weiter entfernt ein Hausrotschwanz) festgestellt (siehe auch Ziffer 4.2.7). Alle Vogelarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist allerdings auszuschließen, sofern folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Verschluss der Brutplatzmöglichkeit für die Stadttaube außerhalb der Vogelbrutzeit
- Im Falle des Abrisses zur Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.) erneute Vogelbesatzkontrolle vor Abriss

Die erneute Vogelbesatzkontrolle ist für die einzelnen Blöcke des Altbaus jeweils unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten (Einrüstung der Gebäudeteile) am 24. April 2019, 25. Juni 2019, 8. Juli 2019 und 8. September 2019 erfolgt.

Die biologische Vielfalt in der Innenstadt wird durch die Realisierung des Gesamtvorhabens nicht beeinflusst.

#### **5.9.4 Eingriff und Ausgleich**

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Für den Bebauungsplan ist daher die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB i.V. mit § 13 ff BNatSchG anzuwenden. Es wurde jedoch keine formelle Bestands- und Eingriffsbewertung entsprechend des Hamburger Staatsrätemodells nach den Funktionen und der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vorgenommen, da der Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigen.

Für die Beurteilung, ob und ggf. in welchem Umfang der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Eingriffe vorbereitet, ist gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB das bisherige Planungsrecht zu betrachten:

Der in Bezug auf das Maß der Nutzung maßgebliche Baustufenplan Innenstadt setzt für das Plangebiet fünf Geschosse zuzüglich eines um 1,5 m zurückversetzten Staffelgeschosses als Höchstmaß sowie eine Grundstücksgröße von mindestens 250 m<sup>2</sup> fest. Im Übrigen werden durch den Durchführungsplan 7 vom 8. April 1953 und den Teilbebauungsplan 256 vom 4. September 1956 Straßenverkehrsflächen festgesetzt, sodass auch nach altem Planrecht eine vollständige Versiegelung und massive Bebauung im Plangebiet möglich gewesen wäre.

Die Naturhaushaltsfunktionen des Bodens werden somit nicht erstmals und vor allem nicht intensiver als auf der Grundlage des Bestandsplanrechts bereits möglich beeinträchtigt. Bezüglich der Naturhaushaltsfunktionen Pflanzen und Tiere ist davon auszugehen, dass diese nach zwischenzeitlichen baubedingten Beeinträchtigungen nach Abschluss der Bauarbeiten und Pflanzung der Ersatzbäume mittelfristig als ausgeglichen betrachtet werden können.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

## **5.10 Nachrichtliche Übernahme**

Die Grenze des Denkmalensembles Kontorhausviertel wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Unterhalb des Klosterwalls verläuft eine unterirdische Trasse der U-Bahn. Die Anlage wird entsprechend dem Bestand als unterirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **5.11 Kennzeichnung**

In der Planzeichnung wird der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gekennzeichnet. Des Weiteren wird für das gesamte Plangebiet eine Kennzeichnung als archäologische Vorbehaltsfläche aufgenommen. Auch die durch das Plangebiet verlaufende und mit einem Leitungsrecht abgesicherte Hochspannungsleitung Nr. 31 wird in der Planzeichnung im Bereich des Baugebiets gekennzeichnet.

## **5.12 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 des BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, nämlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Die Belange des Naturschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Regelungen im Durchführungsvertrag.

Durch die Planung wird in Belange des Denkmalschutzes eingegriffen. In der Abwägung zwischen dem Interesse des Denkmalschutzes und den Zielen des Städtebaus, des Wohnungsbaus, der Nutzungsmischung, einer gesteigerten Attraktivität des öffentlichen Raums und damit einhergehender gestärkter Wegeverbindungen überwiegen die letztgenannten Belange. Die Ziele decken sich mit denen verschiedener Senatsprogramme und Leitlinien und artikulieren öffentliche Interessen, die gegenüber dem Interesse des Denkmalschutzes überwiegen.

## **5.13 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

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

Zum Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Bauherren verpflichten sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 49 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten sowie die im öffentlichen Grund durch das Gesamtvorhaben entstehenden Kosten für Wegebaumaßnahmen zu tragen.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Anpassung der konkreten Abgrenzungen von öffentlichen Straßenflächen und damit eine Aktualisierung der Grundstückszuschnitte erforderlich. Alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben im Eigentum

der Freien und Hansestadt Hamburg und werden von der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende bzw. dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes im Bezirk Hamburg Mitte verwaltet. Die Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nachrichtlich im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Eine entsprechende Regelung wird in den öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgenommen, auf den sich wiederum der Durchführungsvertrag bezieht.

## **6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

---

Für das Plangebiet wird das geltende Planrecht, insbesondere Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49 vom 5. Juli 2011, der Baustufenplan Innenstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955, der Durchführungsplan 7 vom 8. April 1953 und der Teilbebauungsplan 256 vom 4. September 1956 aufgehoben.

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

---

### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 1,45 ha groß. Hiervon entfallen etwa 7.350 m<sup>2</sup> das urbane Gebiet und etwa 7.150 m<sup>2</sup> auf öffentliche Verkehrsflächen.

### **7.2 Kostenangaben**

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die zu erwerbenden Grundstücksstreifen sollen kosten- und lastenfrei an die FHH übergeben werden.



ausgefertigt  
am 10.07.2022  
Ursula Groß, SL 40 