

**Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neustadt 37**

vom 18. Januar 2000

**1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 2/98 vom 17. April 1998 (Amtlicher Anzeiger Seite 1105) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. Mai 1998 und 24. Juli 1998 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1289, 2069 und 2154) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert. Die Änderung war geringfügig; sie berührte nicht die Grundzüge der Planung und konnte daher unter Beachtung von § 3 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

**2. Anlass der Planung**

Der Eigentümer und Vorhabenträger des zwischenzeitlich von Bebauung geräumten Eckgrundstücks an der Drehbahn 49 (Flurstück 1600 der Gemarkung Neustadt-Nord) beabsichtigt den Neubau eines Hotels mit etwa 180 Zimmern. Auf dem 1.255 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück ist ein Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 38 m vorgesehen; damit wird die Realisierung von acht Vollgeschossen und vier zurückgestaffelten Geschossen ermöglicht.

Das Baukonzept ist Ergebnis eines beschränkten hochbaulichen Realisierungswettbewerbs, der von August bis November 1997 durchgeführt wurde.

Da der Neubau auf der Grundlage des geltenden Planrechts nicht zulässig ist, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen und die städtebauliche Abwägung im Rahmen dieses Planverfahrens vollzogen werden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.

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

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Bereich des Landschaftsprogramms das Milieu „Verdichteter Stadtraum,“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt,“ dar. Das Artenschutzprogramm stellt den Biotopentwicklungsraum „städtisch verdichtete Bereiche, geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil,“ (13 a) dar.

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

Im Baustufenplan - Innenstadt - in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 ist das Plangebiet als fünfgeschossiges Geschäftsgebiet zuzüglich eines Staffelgeschosses (G5 + 1) ausgewiesen; es gilt die geschlossene Bauweise.

#### **3.2 Bestand**

Das Plangebiet (Flurstück 1600) liegt an der Straße Drehbahn in zentraler Lage der innerstädtischen Neustadt in Nachbarschaft zur Hamburgischen Staatsoper. Die nächstgelegenen Bus- und U-Bahn-Stationen (Gänsemarkt und Stephansplatz) sind jeweils etwa 200 bis 300 m entfernt. S-Bahn und Fernbahnen sind am nahegelegenen Bahnhof Dammtor ebenfalls auf kurzem Weg zu erreichen.

Der Baublock, in dem sich das Plangebiet befindet, sowie die Umgebung sind durch eine hohe bauliche Verdichtung mit vier- bis achtgeschossiger geschlossener Bebauung geprägt. In rund 200 m Entfernung liegt das Unilever-Gebäude mit 21 Geschossen, das durch seine Lage in der Straßenachse der Drehbahn direkt in den

Straßenraum wirkt. Die das Plangebiet umgebende Bebauung weist im wesentlichen Büro- und Geschäftsnutzung auf.

Auf der Vorhabenfläche - Flurstück 1600 an der Drehbahn 49 – befand sich bis vor kurzem ein viergeschossiger Gebäudekomplex mit ausgebautem Satteldach. Die ca. 1860 bzw. 1909 erbauten Geschäfts- und Kontorhäuser wurden zwischenzeitlich abgeräumt. Das Grundstück Drehbahn 49 war zu rund 85 % mit Gebäuden überbaut und vollständig versiegelt.

Auf dem rückwärtigen Nachbargrundstück (Flurstück 653) besteht ein Tagungsraum der Hamburger Logen, dessen Notausgang in den unbebauten Streifen beidseitig der Grundstücksgrenze führt.

#### **4. Planinhalt und Abwägung**

##### **4.1 Vorhabengebiet**

##### **4.1.1 Städtebauliches und hochbauliches Konzept**

Der Standort ist wegen seiner Zentralität, der guten Erreichbarkeit innerstädtischer Ziele, der umgebenden Bebauung und deren Nutzung sowie den kulturellen Stätten in der Nähe besonders geeignet für ein Hotel. Bei dem hier vorgesehenen „Art“-Hotel handelt es sich um ein Hotel, das sich als Anlaufpunkt für kunstinteressierte Besucher der Stadt versteht und dies in Gestaltung und äußerem Erscheinungsbild zum Ausdruck bringt. Die wirtschaftlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen eines Hotelbetriebs auf der vergleichsweise kleinen Vorhabenfläche erfordern eine optimierte, innenstadt- bzw. kerngebietstypisch hohe Ausnutzung.

Zur Welckerstraße und der Straße Drehbahn ist eine geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen, die nahtlos an die Nachbarbebauung anschließt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich entsteht ein über die straßenbegleitende Bebauung hinausragender Baukörper, dessen zwei höchste Ebenen über die innen liegende, oben offene Hotelhalle hinausragen und diese in 24 m Höhe gleichsam „abdecken“. Über die Öffnung zwischen den überkragenden Ebenen und der Straßenrandbebauung wird die Hotelhalle auf natürliche Weise belüftet und belichtet. Auf dem Dach des niedrigeren Gebäudekomplexes ist ein mit Wasser gefülltes Becken vorgesehen; die von der Wasseroberfläche ausgehenden Lichtreflexe werden eine lebendige Spiegelung an der Hotelhallendecke bewirken.

Der emporragende, zurückgestaffelte Bauteil verleiht dem „Art“-Hotel eine eigenständige, aus den unterschiedlichen Blickbezügen des städtebaulichen Umfelds

wie auch in der Fernwirkung signifikante Architektur. Die ineinandergreifenden Baukörper, die Unterschiedlichkeit der Materialien des gläsernen vorderen Baukörpers und des massiven rückwärtigen Baukörpers, ergänzt durch eine künstlerische Gestaltung des Hotelbaus, ergeben eine architektonisch eigene Identität im städtebaulich heterogenen Umfeld.

Um das städtebaulich-hochbauliche Konzept sowie die planerischen Festsetzungen zu verdeutlichen, ist in die Planzeichnung eine nicht bindende Schnittzeichnung eingefügt.

#### **4.1.2 Art der baulichen Nutzung**

Auf der Vorhabenfläche ist nur ein Hotel mit Restaurant zulässig (vergleiche § 2). Diese Nutzungsart fügt sich in die innerstädtischen Büro-, Geschäfts- und Hotelnutzungen ein und entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Das im Hotelkomplex vorgesehene Restaurant soll ca. 150 Sitzplätze umfassen.

#### **4.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Bebauungskonzept wurde im Rahmen des Wettbewerbs in enger Abstimmung mit dem Bezirk und der Stadtentwicklungsbehörde erarbeitet.

Es ist eine maximal zulässige Geschossfläche von 10.200 m<sup>2</sup> vorgesehen; die Grundflächenzahl beträgt 1,0. Beide Werte sind in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt worden. Das Vorhabengrundstück wird vollflächig unter- und überbaut.

In den Untergeschossen sind rund 3.900 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorgesehen, die nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden. In den drei Ebenen sollen Stellplätze, Sauna und Fitness-Bereiche sowie Konferenz- und Nebenräume untergebracht werden.

Die hohe bauliche Dichte begründet sich mit der Lagegunst im Zentrum Hamburgs und der auch in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Dichte. Ein besonderer Grund liegt darüber hinaus in der städtebaulichen Zielsetzung, auch durch die äußere Erscheinung des Baukörpers einen Ort der Identität und Orientierung zu schaffen. Ziel ist, die das Zentrum belebenden Nutzungen innenstadtnah, in günstiger Lage zu Oper, Lichtspieltheatern und anderen Erlebnisstätten, anzusiedeln.

Straßenbegleitend zur Drehbahn und zur Welckerstraße ist eine Gebäudehöhe von höchstens 25 m über Gehweg zulässig. Diese Höhe knüpft an die bestehende Traufkante der Nachbarbebauung in der Drehbahn (ehemaliges Postgebäude) an und

führt sie bis an das Gebäude der Hamburger Logen in der Welckerstraße heran. Diese Festsetzung ermöglicht den Ausbau von acht Hotelebenen mit Zimmern. Die nach den Vorgaben des Baustufenplans entstandenen Nachbargebäude in der Drehbahn erreichen mit ihren fünf Vollgeschossen dieselbe städtebaulich wahrnehmbare Traufhöhe wie die geplanten acht Geschosse des Hotels mit einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 25 m. Diese für den Straßenraum maßstabgebende Bebauung wird durch den von der Straßenrandbebauung um 3 m zurückversetzten Baukörperteil gegliedert. Die für diesen Baukörperteil maximal zulässige Gebäudehöhe von 38 m über Gehweg überschreitet die in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäudehöhen. Die städtebauliche Begründung für diese Überschreitung findet sich im baulichen Konzept bzw. der städtebaulichen Intention, einen das Stadtbild bereichernden Akzent mit der an dieser Stelle geplanten Bebauung zu setzen. Die Höhe der gegenüberliegenden bis zu achtgeschossigen Bebauung an der Ecke Drehbahn / Dammtorstraße (Bebauungsplan Neustadt 35) wird um etwa 6 m überschritten.

Die im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von 3 m vorgesehenen Baukörper mit einer Gebäudehöhe von maximal 3,5 m über Gehweg sind als Funktionsflächen im Erdgeschossbereich (u. a. Verbindung Küche - Restaurant) erforderlich.

#### **4.1.4 Baugrenzen/Abstandsflächen**

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird der Baukörper in seinen äußeren Abmessungen festgesetzt. Dabei wird bezüglich der Gebäudehöhen eine Differenzierung durch unterschiedliche überbaubare Flächen vorgenommen.

Die Festsetzung der Baugrenzen auf den Straßenbegrenzungslinien sichert die historischen Straßenfluchten. Nach der öffentlichen Auslegung ist auf Wunsch des Vorhabenträgers auf einen Versprung in der südwestlichen Baugrenze verzichtet worden; diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Abstandsregelungen der Hamburgischen Bauordnung werden nicht eingehalten. Die Hamburgische Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), lässt im § 6 Absatz 13 Abweichungen zu, wenn zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans dies vorsehen. Die Baukörperausweisung und die detaillierten, auf das konkrete Projekt bezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan stellen zwingende Festsetzungen im Sinne der Hamburgischen Bauordnung dar.

#### **4.2 Straßenverkehrsflächen/Erschließung/Entwässerung**

Die Erschließungsplanung basiert auf einer Kapazität von 170 Doppel- und 10 Einzelzimmern für das Hotel und von maximal 150 Sitzplätzen im hoteleigenen Restaurant und Bistro.

Die vorhandenen und ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen reichen für die Erschließung aus. Die Straßenverkehrsflächen werden im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben neu geordnet. Näheres wird im Baugenehmigungs- und Erschließungsverfahren festgesetzt.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann über das vorhandene Mischwassersiel in der Drehbahn abgeleitet werden.

#### **5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt, Grünflächen oder -bewuchs sind nicht vorhanden. Somit sind keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Vorhaben zu erwarten. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen sind nicht erforderlich.

Zur Förderung der Durchgrünung sollen im Zusammenhang mit dem Neubau im Straßenraum der Drehbahn Bäume gepflanzt werden. Diese werden nicht in der Planzeichnung festgesetzt, sondern im Rahmen der Detailplanung berücksichtigt. Eine Regelung geschieht im Rahmen des Durchführungsvertrags.

#### **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Danach hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist das im vorhabenbezogenen Bepbauungsplan Neustadt 37 vorgesehene Hotel mit Restaurant und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Kosten für die Umbaumaßnahmen im Straßenraum werden vom Vorhabenträger übernommen.

#### **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der bestehende Baustufenplan - Innenstadt - in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

8. **Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist 1.596 m<sup>2</sup> groß, davon werden 341 m<sup>2</sup> für Straßenverkehrsfläche benötigt.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen keine Kosten.