

# Archiv

Nr. 24 483

## Begründung

### zum Bebauungsplan St. Georg 40

vom 06.04.2005

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2415). In Erweiterung der Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 3 / 01 vom 23. April 2001 (Amtl. Anz. S. 1585) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 22. März 2001 und 24. April 2002 (Amtl. Anz. 2001 S. 1585, 2002 S.1562) stattgefunden.

#### 2. Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Straßenrandbebauung mit Kerngebietsnutzungen an der Barcastraße zu schaffen. Gleichzeitig soll für die Bebauung An der Alster und an der Lohmühlenstraße ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB festgelegt 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 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen, im Bereich Lohmühlenstraße Grünflächen (Lohmühlengrünzug) und im Nordosten des Plangebiets das Teilstück einer U - Bahntrasse mit Haltestelle dar. Die Straße An der Alster ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

##### a) Landschaftsprogramm:

- Milieu „sonstige Hauptverkehrsstraße“
- Milieu „öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential“
- Milieu „Verdichteter Stadtraum“
- Milieuübergreifende Funktionen:  
„Landschaftsachse“, „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“,  
„Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Entwickeln des Landschaftsbildes“

##### b) Arten- und Biotopschutzprogramm:

- Biotopentwicklungsräume
- Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a), Gemeinbedarfsflächen (13 b) mit parkartigen Strukturen sowie sonstige Hauptverkehrsstraße (14 e)

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Baustufenplan St. Georg in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 weist „Besonders geschütztes Wohngebiet, dreigeschossig“ aus.

Der Teilbebauungsplan –TB 143 – vom 21. Juni 1955 weist aus:  
Neue Straßenflächen und von jeglicher Bebauung frei zu haltende Flächen.

### 3.1.4 Außenalsterverordnung

Das Plangebiet liegt zum größten Teil innerhalb des Geltungsbereichs der Außenalster-Verordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-g), zuletzt geändert am 4. Dezember 2001 (HmbGVBl. S. 528).

### 3.1.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3 b bis 3 f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

## 3.2 **Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **Alllasten**

Bei den Erdarbeiten im Plangebiet ergeht die Sicherheitsauflage, dass der Erd-aushub sorgfältig beobachtet werden muss: Beim Auftreten von unbekanntem Eisenanteilen oder erkennbaren Munitionsteilen ist die Arbeit sofort einzustellen und die Feuerwehr zu benachrichtigen.

## 3.3 **Angaben zum Bestand**

In dem Eckgebäude Barcastraße 1 ( Flurstück 822) befinden sich überwiegend und in dem Gebäude Lohmühlenstraße 1 (Flurstück 825) teilweise Wohnungen. Die Gebäudegruppe An der Alster 9 (Flurstück 28) wird als Hotel genutzt, in den benachbarten Gebäuden befinden sich Büros. Die hinteren Grundstücksteile sind weitgehend (bis auf einen kleinen Garten des Hotels) versiegelt und werden als Stellplatzflächen benutzt. Im Bereich der Straßenaufweitung an der Barcastraße ist ein öffentlicher Stellplatz eingerichtet. Hier und auch an den jeweiligen Grundstücksgrenzen befinden sich größere Bäume (Linden, Eichen u. a.). Im nordöstlichen Planbereich verläuft unterirdisch ein Teilstück einer projektierten U-Bahntrasse.

In der Straße An der Alster verläuft im Bereich des Gehwegs eine 110-kV Leitung.

Im Bereich der Straßenaufweitung Barcastraße befindet sich in Verlängerung des Straßenzugs Koppel ein unterirdisches Stammsiel der Hamburger Stadtentwässerung.

#### **4. Umweltbericht**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) war nicht erforderlich (s. Ziffer 3.1.5).

#### **5 Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Kerngebiet**

Erst nach dem „Großen Brand“ von 1842 entwickelte sich St. Georg von einer ländlich geprägten Vorstadt zu einem Stadtteil Hamburgs, dessen Entwicklung in der Gründerzeit abgeschlossen wurde. Nach den erheblichen Zerstörungen des zweiten Weltkriegs wurde der Stadtteil ohne wesentliche Änderung des vorhandenen Straßenrasters wieder aufgebaut. St. Georg ist durch eine lebendige Mischung aller Nutzungen gekennzeichnet. Während in vielen Bereichen Wohnnutzungen mit Gewerbe und Läden in den Erdgeschossen vorherrschen, haben sich an den verkehrsreichen Straßenzügen Steindamm, Adenauerallee und An der Alster überwiegend Büronutzungen etabliert. Die ursprünglich an der Straße An der Alster vorhandenen Wohnungen wurden insbesondere nach dem zweiten Weltkrieg von Büronutzungen mit repräsentativen Charakter verdrängt.

Auch die im Plangebiet vorhandene Bebauung dient überwiegend Büronutzungen. In dem historischen Gebäude An der Alster 9 (Flurstück 828) ist seit 1928 ein traditionsreiches Hamburger Hotel untergebracht. Nur in dem Gebäude Ecke Lohmühlenstraße / An der Alster befinden sich neben den Büronutzungen noch Wohnungen. Der Nutzung entsprechend wird für die vorhandene Bebauung An der Alster fünfgeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die vorhandenen Wohnungen im Eckgebäude Lohmühlenstraße 1 / An der Alster (Flurstück 825) sollen entsprechend der Zielsetzung, in St. Georg die Wohnnutzungen zu schützen und zu ergänzen, auch in diesem Gebäude gesichert werden.

Der Straßenraum der Barcastraße soll städtebaulich besser gefasst werden. Es wird daher eine dem Schwung der Straße folgende Bebauung neu ausgewiesen. Dadurch wird der Baublock weitgehend geschlossen und ein ruhiger Innenhofbereich geschaffen. Im Norden des Plangebiets wird die Bebauung an der Straße An der Alster (Flurstück 838) mit einem fünfgeschossigen Querriegel mit der Neubebauung an der Barcastraße verbunden. Zur Verbindung des vorhandenen Hotels An der Alster mit dem geplanten Neubau an der Barcastraße wird auf dem Flurstück 828 ein eingeschossiger 2,5 m breiter Verbindungsgang mit einer kleinen Rotunde (Durchmesser ca. 10,0 m) in der Mitte festgesetzt. Für die neu geplante Bebauung im Norden des Plangebiets und an der Barcastraße wird fünf- bzw. sechsgeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit Bautiefen von 12, 14 und 18 Metern sowie zusätzlich an der Barcastraße einem Staffelgeschoss festgesetzt. Durch die Festsetzung von Kerngebiet soll hier die Hotelweiterung ermöglicht und die Büronutzungen arrondiert werden. Vorgesehen sind Büronutzungen, da auch die Barcastraße eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Wegen der unmittelbaren Nähe zur Alster wie auch zur Innenstadt und der deshalb attraktiven Lage, sollen jedoch Wohnungen möglich sein. Es wird deshalb im § 2 Nr. 3 festgesetzt, dass im Kerngebiet an der Barcastraße und auf dem Flurstück 825 bis zu 40 Prozent vom Hundert der zulässigen Geschossfläche als Wohnungen zugelassen werden können.

Für die Bebauung wird eine baukörperähnliche Festsetzung getroffen, die Gebäude sollen den Schwung der Barcastraße aufnehmen, gleichzeitig soll ein zusammenhängender Hofinnenbereich gebildet werden. Je nach der vorgesehenen Nutzung, werden an der Barcastraße für die Hotelweiterung auf den Flurstü-

cken 825 und 830 Bautiefen von 18 m und für die Büro bzw. Wohnnutzungen 14 m festgesetzt. Für den nördlichen Verbindungsbau ist die Bautiefe mit 12 m festgesetzt, da bei größeren Tiefen nachbarschaftlich Rechte berührt werden. Zur bessern Durchlüftung des Innenhofs ist in dem nördlichen Verbindungsbau ein Durchgang mit mindestens 3,5 m lichter Höhe und 9,5 m Tiefe. Im Südwesten wird die Bebauung an der Barcastraße mit einem besonders ausgestalteten Kopfbau und einer, wegen der Anfahrbarkeit der in dem Bereich vorhandenen unterirdischen Sieltrasse notwendigen Arkade von mindestens 7 m lichter Höhe abgeschlossen. Hierdurch und mit dem Durchgang im Nordosten des Baublocks ist der Innenraum auch von der Barcastraße und dem nördlich anschließenden Grünzug aus erlebbar. Gleichzeitig erfolgt eine bessere Durchlüftung des Innenbereichs.

Für das Kerngebiet wird eine der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), entsprechende Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

## **5.2 Allgemeines Wohngebiet**

Der unmittelbar an die Hamburger Innenstadt angrenzende Stadtteil St. Georg ist auch heute noch durch einen hohen Anteil von Wohnnutzungen geprägt. Um diese Nutzungen zu stärken, soll weiterer bzw. vorhandener Wohnungsbau gefördert und gesichert werden. Dieser Zielsetzung entsprechend wird für das sechsgeschossige Wohngebäude Ecke Lohmühlenstraße / Barcastraße 1 (Flurstück 822) bestandsgemäß sechsgeschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Gegenwärtig schließen öffentlichen Flächen direkt an das Gebäude Barcastraße 1 (Flurstück 822) an. Um hier einen Abstand zu den als öffentlichen Fußgängerbereich geplanten Flächen zu erreichen, soll ein ca. 3,6 m breiter Streifen dem Flurstück 822 zugeschlagen werden. Die auf der Fläche vorhandenen Bäume unterliegen dem Baumschutz.

Zur Sicherung des vorhandenen Bestands wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgelegte Obergrenze der baulichen Nutzung überschritten. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein an drei Seiten freistehendes Wohnhaus. Dadurch ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht beeinträchtigt. Mit der vorgesehenen Begrünung des benachbarten Innenhofs werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und durch die unmittelbare Lage am öffentlichen Verkehrssystem können die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

## **5.3 Erhaltungsbereiche**

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiets bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung, eine Genehmigung

nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Während des zweiten Weltkriegs wurde im Bereich des Baublocks nördlich der Lohmühlenstraße die Bebauung bis auf das Ensemble An der Alster 9 stark zerstört. Nach dem Kriege sind die Gebäude dem von Lindley 1856-1858 an der Alster angelegten Straßenbogen (einem Crescent nach englischen Vorbild) und der Maßstäblichkeit des ehemaligen Bestands folgend wieder errichtet bzw. saniert worden. Dadurch wurde auch hier der historische Stadtgrundriss und der Charakter dieses Bereichs an der Alster erhalten. Mit der Festsetzung des Erhaltungsbereichs soll das historische Erscheinungsbild gesichert werden.

#### **5.4 Lärmschutz**

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in der Straße An der Alster und der Barcastraße wurde im Sommer 2001 eine lärmtechnische Einschätzung vorgenommen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit im Plangebiet lärmindernde Maßnahmen zu treffen.

Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welchem Umfang für die Bauflächen lärmindernde Maßnahmen ergriffen werden können. Danach lassen weder die örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung in den Straßenführungen zu, noch können aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) aus räumlichen und städtebaulichen Gründen vorgenommen werden. Insofern bleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden getroffen werden müssen. Dazu ist in § 2 Nummer 4 festgesetzt, dass entlang der Straße im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume sowie im Kerngebiet die Aufenthaltsräume von Gebäuden durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die technischen Baubestimmungen -Schallschutz- vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

#### **5.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine repräsentative, für gehobene Ansprüche ausgelegte Bebauung. An der Alster befindet sich ein alteingeführtes Hotel sowie Büronutzungen. Diese Nutzungen sind auch neben der vorhandenen

Wohnnutzung für die geplante Neubebauung an der Barcastraße vorgesehen. Für den Erhalt der vorgenannten Funktionen im Plangebiet ist es notwendig, die von Vergnügungsstätten ausgehenden erheblichen Belästigungen für die Bewohner und die Gäste des Hotels sowie Beeinträchtigungen der Wohnruhe in den angrenzenden Wohnbereichen zu vermeiden.

Da eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten den Bemühungen, im Stadtteil St. Georg Stadterneuerungsmaßnahmen durchzuführen, zuwiderlaufen würde, ist es notwendig, diese Nutzungen auch hier auszuschließen. Dieser Ausschluss gilt für das Kerngebiet, um Beeinträchtigungen der Geschäfts- und gewerblichen Nutzung zu vermeiden und um einer Verdrängung der städtebaulich erwünschten Nutzungen entgegenzuwirken. Durch den Betrieb von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen ist in der Regel ein erheblich höherer Flächenumsatz zu erzielen als beispielsweise durch den Betrieb eines für das Quartier typischen Fachhandels. Weiterhin sind solche Unternehmen häufig nicht an Ladenschlusszeiten gebunden und arbeiten wenig personalintensiv. Betreiber von Spielhallen sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen. Es besteht somit die Gefahr einer Verdrängung von arbeitsplatzsichernden und für die Bevölkerung notwendigen Dienstleistungsbetrieben.

#### **5.6 Straßenverkehrsflächen / Tiefgarage**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Die in älteren Planungen ausgewiesene Verbreiterung der Barcastraße, die noch nicht realisiert wurde, soll gesichert bleiben und wird entsprechend festgesetzt; die hierfür benötigten Flächen sind im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburgs. Bis zur Inanspruchnahme der Flächen für Straßenzwecke soll der Bereich begrünt werden.

In der Straße An der Alster verlaufen Teilstücke der europaweiten Velorouten 5 und 6. Vor den Gebäuden An der Alster 1, 3 und 5 (Flurstücke 838, 836, 832 und 830) sind nicht ausreichende öffentliche Flächen für einen Geh- und Radfahrweg vorhanden, so dass schon heute die vor den Gebäuden vorhandenen privaten Flächen öffentlich genutzt werden. Mit der Festsetzung neuer Straßenflächen bis an die vorhandene Gebäudekante werden hier die öffentliche Belange gesichert.

St. Georg ist ein dicht bebauter Stadtteil mit wenigen Grün- und Freiflächen. Es sind daher bei Neubauten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Hierdurch kann der Grad der Versiegelung im Plangebiet verringert und die Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden. Durch eine Begrünung der Tiefgaragenüberdeckung wird die ökologische Situation verbessert, die städtebauliche Qualität erhöht und die Freiflächen können für die Bewohner und die vor Ort Beschäftigten nutzbar gemacht werden.

#### **5.7 Fußgängerbereich**

Im Eckbereich Barcastraße/Lohmühlenstraße wird die vorhandene Freifläche als Straßenfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Die Fläche soll als städtischer Platz gestaltet werden und mit dem gegenüber liegenden vorhandenen Lohmühlenpark korrespondieren.

## **5.8 Unterirdische Bahnanlagen**

Im nordöstlichen Plangebiet im Bereich des Flurstücks 978 verläuft eine geplante unterirdische U-Bahntrasse zwischen Hauptbahnhof und Ohlsdorf mit Haltestelle. Bei der Neubebauung dieser Flächen ist darauf zu achten, dass keine zusätzlichen Lasten (u.U. Tiefgründungen) auf den zukünftigen Tunnel abgetragen werden, ferner die Bebauung gegen Schall und Erschütterungen aus dem U-Bahnbetrieb geschützt ist und die Bebauung die Bahnanlage mit dem erforderlichen Arbeitsraum nicht behindert. Die Trasse ist als vorgesehene Bahnanlage unverbindlich gekennzeichnet. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren.

## **5.9 Entwässerung**

Vor dem Hintergrund der in ihrer Kapazität erheblich belasteten Mischwassersiele sind für das Niederschlagswasser zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Das durch die zusätzliche Bebauung vermehrt anfallende Niederschlagswasser muss in geeigneten Rückhalteeinrichtungen gespeichert und dann verzögert über ein Drosselorgan in die Mischwassersiele eingeleitet werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Wohnflächen kann im B-Plangebiet versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens erbracht wird. Abflüsse von Straßenflächen, straßennahen Gehwegen und mit Kupfer ausgekleideten Dächern/Dachrinnen etc. dürfen nicht zur Versickerung gebracht werden.

## **5.10 Begrünungsmaßnahmen**

Im Straßenzug Barcastraße soll die vorhandene Begrünung ergänzt und verstärkt werden, um so eine optische Grünverbindung zwischen Lohmühlenpark und den Grünanlagen an der Außenalster herzustellen.

Die Bebauung an der Barcastraße wird daher um ca. 3 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt, um begrünte Vorgärten anzulegen. Zur Sicherstellung einer intensiven Begrünung dieses Bereichs wird festgesetzt, dass an der Barcastraße die Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie als offene Vegetationsflächen zu gestalten sind (vgl. § 2 Nummer 7), ferner sind die Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 8).

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Mindestens 30 v.H. der zu begrünenden Fläche sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 6). Damit sollen die Voraussetzungen für ein gutes Gedeihen der Pflanzen geschaffen werden. Geringere Erdüberdeckungen würden in niederschlagsarmen Perioden sehr schnell zu Schäden der Vegetation und schließlich zu ihrem Absterben führen. Die Tiefgaragenfläche soll intensiv mit Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um so einerseits den durch die Planungen verursachten Eingriff zu kompensieren andererseits das Kleinklima im Blockinnenbereich zu verbessern.

## 5.11 Baumschutz

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

## 6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht gegenüber dem bisherigen Planungsrecht Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild.

Nach dem Teilbebauungsplan TB 143 sollten die Flächen südöstlich der Bebauung an der Alster von jeglicher Bebauung freigehalten und einheitlich gärtnerisch gestaltet werden.

### Eingriff:

1.550 m<sup>2</sup> nicht unterbaute Vegetationsflächen, die nach dem B-Plan-Entwurf im Zuge von Bauvorhaben verloren gehen können.

### Beeinträchtigungen:

Klima: Verlust stadtklimawirksamer Vegetationsflächen

Landschaftsbild:

Verlust von Gärten und Stellplatzanlagen gliedernden Gehölze

Pflanzen und Tiere: Verlust von Lebensraum für an verdichtete Siedlungsräume angepasste Arten; keine seltenen Arten

Boden: Verlust sämtlicher Bodenfunktionen

Grundwasser: Erheblicher Eingriff durch Versiegelung; Verlust von 1.550 m<sup>2</sup> Bodenfläche, durch die bisher die Grundwasserneubildung erfolgte.

### Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und flächendeckende Begrünung im Blockinnenbereich

Erdüberdeckung von Tiefgaragen in Mindeststärken und Begrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie Begrünung der Vorgartenflächen.

### Bilanz der Beeinträchtigungen:

Landschaftsbild: Ausgleichbar nur in der internen Wirkung im Blockinnern, nicht ausgleichbar in seiner Wirkung nach außen auf den Straßenraum, da der Block nach Südosten durch einen Gebäuderiegel abgeschlossen wird. In unmittelbarem Anschluss an die Hamburger Innenstadt stellt die Fassung des Straßenraums der Barcastraße mit einer Straßenrandbebauung städtebaulich eine befriedigende Lösung da.

Pflanzen und Tiere: Ausgleichbar

Boden: Nahezu ausgleichbar

Klima: Ausgleichbar

Oberflächengewässer: nicht relevant, da nicht vorhanden

Grundwasser: Nicht ausgleichbar, da die Grundwasserneubildung nicht mehr möglich ist. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Außenalster und schließt an Grünflächen an, so dass die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets nicht als vorrangig anzusehen ist.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan St. Georg in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- Teilbebauungsplan –TB 143 - vom 21. Juni 1955 (HmbGVBl. S. 244)

Der Flächenbedarf für die vorgesehene unterirdische Bahnanlage (U-Bahn) wird in einem Planfeststellungsverfahren nach § 28 des Personenbeförderungsgesetzes in der Fassung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1691) zuletzt geändert am 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3076, 3091) festgelegt.

## **9 Flächen und Kostenangaben**

### **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 12.670 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen einschließlich Fußgängerbereich ca. 5.500 m<sup>2</sup>, (davon neu ca. 100 m<sup>2</sup>), benötigt.

### **9.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Neugestaltung des Fußgängerbereichs Lohmühlenstraße-/Barcastraße und durch den Erwerb von ca. 100 m<sup>2</sup> zur Zeit öffentlich genutzten Privatgrund.