

Eigentum der Plankammer

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Landes- und Landschaftsplanung  
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg  
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

Archiv

Nr-24471

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan St. Pauli 42**

vom 18-10-2004

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm .....	4
3.1.3	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	5
3.2.1	Bebauungspläne.....	5
3.2.2	Erneuerungskonzept .....	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	5
3.4	Angaben zum Bestand .....	6
<b>4</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>7</b>
5.1	Kerngebiet .....	7
5.2	Straßenverkehrsflächen .....	12
5.3	Gehrecht.....	13
5.4	Oberflächenentwässerung.....	13
5.5	Immissionsschutz.....	14
5.6	Oberflächenentwässerung.....	14
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne.....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>15</b>
9.1	Flächenangaben .....	15
9.2	Kostenangaben.....	15

## 1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 1/03 vom 24. Februar 2003 (Amtl. Anz. S. 947) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung ist am 11. Oktober 2001 im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung zur Neuplanung der Schilleroper bereits erfolgt. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachungen vom 17. September 2003 (Amtl. Anz. S. 4057) stattgefunden.

## 2 Anlass der Planung

Das Flurstück 1051 zwischen den Straßen Bei der Schilleroper und Lerchenstraße stellt innerhalb des Quartiers und des Sanierungsgebiets St. Pauli-Nord S1 (Schilleroper) ein Schlüsselgrundstück dar.

Nach einer langjährigen und wechselvollen Planungsgeschichte liegt nun ein tragfähiges städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Standorts unter Sicherung der historischen Schilleroper vor. Die auf dem Gelände der Schilleroper vorhandene Rotunde soll demontiert und, von den bestehenden Anbauten befreit, leicht nach Norden versetzt wieder aufgebaut werden. Für die Rotunde wird eine kulturelle Nutzung favorisiert, die durch eine Mantelnutzung (Gastronomie, Büro, Läden, ggf. Lofts) ergänzt werden soll.

Vorliegende Konzeptideen sehen vor, die Räume, die sich unter den Sitzreihen ergeben, als Ladenflächen zu nutzen (etwa 10 Läden à 45 qm) und damit zu einer Belebung des Quartiers beizutragen.

Südlich der wiedererrichteten Rotunde soll ein viergeschossiger Neubau entstehen, der im Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung oder Ladenflächen aufnehmen könnte. In den Obergeschossen ist eine Büronutzung (etwa 2.300 qm), evtl. ergänzt durch Lofts, vorgesehen.

Die Grünflächen am Neuen Pferdemarkt im Osten und Lerchenstieg im Westen (jeweils außerhalb des Geltungsbereichs) sollen durch eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Gebäuden verbunden werden.

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage mit mindestens 90 Stellplätzen untergebracht 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 Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm das Milieu "Verdichteter Stadtraum" dar. Diese Darstellung ist überlagert mit den milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“. Zudem ist quer über das Plangebiet der Verlauf einer "Grünen Wegeverbindung" dargestellt.

Das Artenschutzprogramm stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum "Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil" (13a) dar.

##### 3.1.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380).

## 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan St. Pauli 24 vom 23. Juni 1986 (HmbGVBl. S. 145). Der Bebauungsplan setzt für das Flurstück 1051 Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Marktfläche und für die Lerchenstraße und die Straße Bei der Schilleroper Straßenverkehrsfläche fest.

### 3.2.2 Erneuerungskonzept

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet St. Pauli-Nord S 1 (vgl. Verordnung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets St. Pauli-Nord S 1 (Schilleroper)) (HmbGVBl. S. 47).

Das Erneuerungskonzept mit Stand vom Februar 1997 stellt entsprechend der Ausweisung des Bebauungsplans St. Pauli 24 für das Flurstück 1051 eine Nutzung als Marktfläche dar. Eine Teilfortschreibung des Erneuerungskonzepts entsprechend des verfolgten städtebaulichen Konzepts ist vorgesehen.

Für die Quartiersentwicklung gelten folgende Sanierungsziele:

- Sicherung der vorhandenen Gebietscharakteristik,
- Erhalt historisch bedeutsamer Bebauung,
- Sicherung und Stabilisierung der Wohnfunktion,
- Stärkung und Förderung der vorhandenen Mischgebietsstrukturen,
- Förderung des kleinteiligen Einzelhandels und Gewerbes,
- Sicherung und Pflege der Grün- und Freiraumstrukturen,
- Förderung stadtteilkultureller Aktivitäten und Angebote,
- Sicherung vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen.

## 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Juni 2001 wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme über die Abwickelbarkeit der durch die städtebauliche Neuentwicklung des Plangebiets zu erwartenden Verkehre erarbeitet. Bei dieser Stellungnahme wurde jeweils eine Nutzung der historischen Schilleroper für Theaterveranstaltungen mit 600 Sitzplätzen zu Grunde gelegt.

Im Juni 2001 wurde eine lärmtechnische Stellungnahme für die städtebauliche Neuentwicklung des Plangebiets durchgeführt. Dieser Stellungnahme liegen die gleichen Rahmenbedingungen wie den verkehrstechnischen Untersuchungen zu Grunde.

Im Oktober 2001 wurde eine ergänzende verkehrstechnische Stellungnahme angefertigt, die auf der Stellungnahme vom Juni 2001 aufbaut.

### 3.4 Angaben zum Bestand

Die historische Schilleroper auf dem Flurstück 1051 wurde als zwölfeckige Stahlkonstruktion erbaut. Eine Kuppelkonstruktion mit aufgesetzter "Laterne" schließt das Gebäude nach oben ab. Die Kuppel ruht auf zwölf vierteiligen Stahlstützen, deren Einzelteile durch Niete verbunden sind. An die Rotunde sind allseitig ein- bis zweigeschossige Baukörper angebaut. Das Grundstück ist vollflächig versiegelt.

Das Umfeld des Plangebiets entspricht einem funktionsgemischten innerstädtischen Quartier. Es ist in seinen städtebaulichen Grundzügen durch eine vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung aus Gebäuden unterschiedlicher Bauepochen und einer hohen Verdichtung geprägt.

Nördlich grenzt an das Plangebiet ein überwiegend viergeschossiger Baublock mit Gebäuden aus verschiedenen Epochen an. Die zum Plangebiet gewandte Seite des Blocks wird überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. In diesem Block befindet sich darüber hinaus (nach Norden gerichtet) eine Polizeiwache und eine gewerbliche Nutzung.

Im Osten schließt an das Plangebiet eine Wohnnutzung in viergeschossigen Gebäuden, eine gewerbliche Nutzung sowie die Zufahrt zu einer denkmalgeschützten Hochgarage an. Im Südosten befindet sich ein Jugendzentrum und ein Handwerksbetrieb in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Zwischen Wohnnutzung und Jugendzentrum führt eine Fußwegeverbindung zur Straße Beim Grünen Jäger und der diese Straße begleitenden öffentlichen Grünfläche.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein überwiegend gewerblich genutzter Baublock (Kleingewerbe). Die Gewerbebauten sind mit ein- bis drei Vollgeschossen niedriger als die beiden ebenfalls in diesem Baublock enthaltenen viergeschossigen Wohngebäude.

Westlich des Plangebiets ist im Rahmen des Sanierungsverfahrens in Anlehnung an das Quartiersumfeld eine fünfgeschossige Wohnbebauung entstanden. Sie wird durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug entlang des Lerchenstiegs gegliedert.

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Lerchenstraße und die Straße Bei der Schilleroper erschlossen. Die Straßen sind nur gering belastet. Der fließende Verkehr in der Lerchenstraße beläuft sich auf rund 1.800 Kfz/Tag. Über die Lerchenstraße ist das Plangebiet an die Stresemannstraße als Hauptverkehrsstraße angebunden.

Die verkehrliche Situation ist durch Parkraumdruck und temporäre Belastungen mit Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Zusätzliche Belastungen ergeben sich zeitweise durch überörtliche Veranstaltungen bzw. Einrichtungen wie Dom, Stadionbetrieb, Messe und Reeperbahn.

Rund um das Plangebiet stehen etwa 110 Parkplätze zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es Ladezonen, frei nutzbare Stellplätze und Stellplätze, für die ein Parkschein gelöst werden muss.

Die Erschließung des Plangebiets durch Verkehrsmittel des ÖPNV ist durch eine Buslinie entlang der Stresemannstraße (etwa zwei Minuten Fußweg) gegeben. Die U- bzw. S-Bahnhaltestellen Feldstraße (U 3), Sternschanze (U 3, S 11, S 21, S 31) und Holstenstraße (S 11, S 21, S 31) sowie Reeperbahn (S 1, S 3) liegen fünf bis zehn Minuten Fußweg entfernt.

#### 4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

#### 5 Planinhalt und Abwägung

##### 5.1 Kerngebiet

Um das angestrebte Nutzungsspektrum (Kultur, Einzelhandel, Gastronomie, Büroflächen und ggf. Lofts) zu ermöglichen, wird für das Plangebiet eine Ausweisung als Kerngebiet gewählt. Durch ein solches kerngebietstypisches Nutzungsspektrum soll das Plangebiet zur Belebung und Weiterentwicklung der im Quartier vorhandenen kleinräumigen Funktionsmischung, in der eine Wohnnutzung überwiegt, beitragen.

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Im Kerngebiet sind Diskotheken unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Durch die textlichen Festsetzungen § 2 Nummer 1 bis 3 sollen solche kerngebietstypischen Nutzungen, die aufgrund der Erschließungssituation und der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung zu städtebaulichen Spannungen führen würden, ausgeschlossen werden.

Mit dem Ausschluss von Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (vgl. § 2 Nummer 1) soll eine kerngebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet verstärkt gegeben, da in der Nachbarschaft bereits solche Vergnügungsstätten zahlreich vorhanden sind. Städtebauliche Zielsetzung ist es, eine weitere Ausdehnung von solchen Vergnügungsstätten um die Reeperbahn zur Sicherung einer ausgewogenen Funktionsmischung in Richtung Norden zu verhindern. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderem Gewerbe (z.B. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften) auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten hochwertigeren Kerngebietsnutzungen führen und den gewünschten Gebietscharakter eines lebendigen Stadtteils mit ausgewogener Funktionsmischung gefährden. Außerdem sollte die an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch Vergnügungsstätten mit dem damit einhergehenden zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

Zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung sind im Kerngebiet auch Diskotheken unzulässig. Auch solche Nutzungen rufen verstärkt zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr insbesondere in den Abend- und Nachtstunden hervor, häufig begleitet von undiszipliniertem Umgang mit Kraftfahrzeugen.

Vergnügungsstätten sollen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Solche Vergnügungsstätten, die zu einer kulturellen Bereicherung beitragen können oder sich an ein Publikum wenden, von dem in der Regel keine Störungen zu erwarten sind, wie zum Beispiel Varieteetheater und Tanzbars können zulässig bleiben. Im Gegensatz zu Diskotheken mit einem überwiegend jugendlichen Publikum ist bei solchen Vergnügungsstätten nicht mit für das Wohnen unverträglichen Störungen zu rechnen.

Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung sind im Plangebiet auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) ausgeschlossen, da auch durch diese Nutzungen verstärkt zusätzlicher und für die Nachbarschaft unverträglicher Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr hervorgerufen wird. Großflächige Einzelhandelsnutzungen widersprechen dem angestrebten eher kleinteiligen Nutzungskonzept. Im Stadtquartier ist vielmehr eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur gewünscht, die den Bedürfnissen der Quartiersbevölkerung Rechnung trägt. Ein Einzelhandelsangebot mit Ausstrahlung über den Stadtteil hinaus, wie es bei großflächigem Einzelhandel zu erwarten wäre, wird auch deshalb nicht gewünscht, da eine leistungsgerechte Erschließung wegen der etwas abseitigen Lage des Standorts nicht gesichert werden könnte.

Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Wohnungen allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Aufgrund der in der Nachbarschaft des Plangebiets bereits vorhandenen Wohnnutzung würde sich eine anteilige Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets gut einfügen. Durch diese textliche Festsetzung soll insbesondere der steigenden Nachfrage nach sogenannten Loftwohnungen Rechnung getragen werden. Mit Loftwohnungen sind großflächige Einheiten gemeint, die durch den Nutzer individuell gestaltet und in Kombination mit dem Arbeitsplatz ausgebaut werden können und die gestiegene Nachfrage nach einer kleinräumigen Funktionsmischung von Wohn- und Arbeitsraum widerspiegeln.

Die Festsetzung Nr. 4 gilt nur für den Teilbereich des Kerngebiets südlich des Gehrechts. In der Rotunde ist aufgrund der Gebäudeform ein Wohnungsbau nicht zweckmäßig. Zudem soll so die Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt bleiben.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets wird hier eine hohe städtebauliche Dichte angestrebt. Damit geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Um eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen, ist dessen möglichst vollständige Unterbringung in Tiefgaragen planerisch gewünscht. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung: Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. § 2 Nr. 4).

Für die Umsetzung der erforderlichen Tiefgarage wird auch die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Damit kann das Plangebiet wie bisher vollflächig versiegelt bleiben und eine vollständige Unterbauung des Plangebiets durch eine Tiefgarage ermöglicht werden.

Das städtebauliche Konzept wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe und durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen in Form von Baukörperfestsetzungen gesichert. Die auf dem Gelände der Schilleroper vorhandene Rotunde soll demontiert und, von den bestehenden Anbauten befreit, leicht nach Norden versetzt wieder aufgebaut werden. Durch die für die Rotunde vorgesehene Baukörperausweisung wird der Erhalt des Bauwerks begünstigt und die zukünftige Lage genau definiert. Die Gebäudehöhe wird entsprechend des baulichen Bestands mit 24 m über Straßenverkehrsfläche als Höchstmaß festgesetzt. Durch die nur moderate Verschiebung des Bauwerks und die Beibehaltung der Gebäudehöhe wird die baulich-räumliche Prägung des Quartiers durch die Rotunde nicht beeinträchtigt.

Durch die Verschiebung des Bauwerks wird im südlichen Grundstücksbereich Raum für ein weiteres Gebäude geschaffen, das im ersten Obergeschoss mit der Rotunde verbunden werden soll. Die für diesen Gebäudekörper ausgewiesene überbaubare Fläche definiert einen Gebäudekörper, bei dem die Fassaden nicht rechtwinklig aufeinander zulaufen. Diese Gebäudeform reagiert zum einen auf den Zuschnitt des Flurstücks und entspricht zum anderen bestimmten städtebaulichen Zielsetzungen. So sichert die getroffene Baukörperausweisung durch ihre nördliche Begrenzung die Schaffung einer direkten Wegeverbindung zwischen der Grünfläche entlang der Straße Beim Grünen Jäger und dem Grünzug entlang des Lerchenstiegs. Die westliche Gebäudefassade soll unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, um in Korrespondenz mit der gegenüberliegenden Blockrandbebauung den Straßenraum quartiersüblich räumlich zu fassen. Auch die südliche Gebäudekante soll zu einer Fassung des Straßenraums beitragen. Die östliche bzw. südöstliche Fassade wird hingegen von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. So kann zusammen mit der baubestehenden

Freifläche vor dem gegenüberliegenden Jugendzentrum eine spannungsreiche Platzsituation geschaffen werden. Insgesamt ermöglicht die getroffene Baukörperausweisung die wirtschaftliche Errichtung eines sich baulich-räumlich gut einfügenden Baukörpers, der im Zusammenspiel mit der Rotunde städtebauliche Impulse für die Quartiersentwicklung setzen kann.

Für diesen Gebäudekörper wird eine Gebäudehöhe von 21,5 m als Höchstmaß festgesetzt. Damit bleibt das Gebäude etwas unterhalb der Rotunde, so dass diese auch hinsichtlich der Höhenentwicklung im Plangebiet dominierend bleibt. Zugleich fügt sich das Gebäude mit dieser Höhe in die benachbarte Bebauung ein. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe wird die Umsetzung von fünf Vollgeschossen ermöglicht, so dass die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens angenommen werden kann.

Im ersten Obergeschoss soll der Neubau mit der Rotunde verbunden werden können, um die Option eines integrierten Nutzungskonzepts für beide Gebäude zu wahren. Zur Wahrung einer angemessenen Durchgangshöhe unterhalb des Verbindungsbaus wird eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt eine großzügige Breite für den Verbindungsbau fest, um angemessene Spielräume für die genaue Anordnung des Bauteils im Rahmen der Detailplanung zu belassen. Die Möglichkeit für einen Verbindungsbaukörper soll jedoch nur bis zur Höhe der unteren Traufkante der Rotunde möglich sein, um die städtebauliche Wirkung der freistehenden Rotunde nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Der Bebauungsplan setzt daher für den Verbindungsbau eine Gebäudehöhe von 10 m über Straßenverkehrsfläche fest.

Aus der getroffenen Baukörperfestsetzung für den südlichen Baukörper ergeben sich auch geringfügige Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), die durch vorrangige zwingende Festsetzungen ermöglicht werden sollen. Daraus resultierende Beeinträchtigungen betreffen im Wesentlichen das Flurstück 1051 selbst. Die aus den geringen Abständen zwischen Rotunde und südlichem Gebäudekörper resultierenden Beeinträchtigungen der natürlichen Besonnung der Rotunde können hingenommen werden. Aufgrund der Gebäudeform kommt für die Rotunde nur ein stark eingeschränktes Nutzungsspektrum und im Prinzip nur eine gewerbliche und kulturelle Nutzung bzw. eine Sondernutzung in Frage, bei der eine gute

natürliche Belichtung nicht erforderlich ist. Zudem wird die Rotunde auch im Bestand bereits aufgrund ihrer Anbauten bis zur ersten Traufkante kaum natürlich belichtet. Durch Wegfall der Anbauten tritt keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung der Belichtungsverhältnisse ein.

Durch die Ausweisung der Gebäudehöhen und der überbaubaren Flächen kann somit insgesamt eine Geschossflächenzahl von etwa 1,3 realisiert werden.

## 5.2 Straßenverkehrsflächen

Die vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen (vgl. Ziffer 3.3) legen für das ausgewiesene Kerngebiet ein Nutzungsspektrum bestehend aus Einzelhandel, Gastronomie, Büroflächen und einem Veranstaltungsraum im Gebäude der Schilleroper mit insgesamt 600 Sitzplätzen sowie etwa 90 Tiefgaragenstellplätzen zu Grunde. Die vorliegenden Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass das aus diesem Nutzungsspektrum zu erwartenden zusätzliche Verkehrsaufkommen, überlagert mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen, im angrenzenden Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden kann. Zudem konnten überschlägige Leistungsfähigkeitsnachweise für die Tiefgaragenanbindung sowie den benachbarten signalisierten Knotenpunkt Stresemannstraße/Lerchenstraße erbracht werden.

Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie der maßgebliche Kreuzungspunkt Lerchenstraße/Stresemannstraße sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln. Ein Ausbau weiterer Straßenquerschnitte bzw. der vorhandenen Knotenpunkte ist nicht erforderlich.

Die Lerchenstraße und die Straße Bei der Schilleroper werden folglich ihrem Bestand entsprechend planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

### 5.3 Gehrecht

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Durch das festgesetzte Gehrecht soll eine direkte Fußwegeverbindung zwischen den Grünflächen an der Straße Beim Grünen Jäger und entlang des Lerchenstiegs geschaffen werden. Das Gehrecht dient der Förderung des Fuß- und Radverkehrs, verbessert die Durchlässigkeit des Quartiers, ermöglicht kurze Wegebeziehungen, u.a. auch zu den Versorgungseinrichtungen an der Straße Beim Grünen Jäger und schafft hochwertige, besonders fußgängerfreundliche Wegealternativen abseits der Straßenverkehrsflächen.

Das Gehrecht wird mit einer Breite von 5,3 m festgesetzt. Die Breite ist erforderlich, um dem Fußgängerverkehr im gesamten Verlauf des Gehrechts ausreichend Raum auch für den Begegnungsfall jeweils nebeneinander gehender Personen zu gewährleisten. Die Breite entspricht zudem der zwischen der Rotunde und dem südlichen Gebäude verbleibenden Abstandsfläche.

Um Spielräume für die Feinplanung der Außenanlagen zu belassen, können geringfügige Abweichungen von festgesetzten Verlauf des Gehrechts zugelassen werden

### 5.4 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand vollflächig versiegelt. Auch nach Umsetzung des vorliegenden Baukonzepts ist aufgrund der zulässigen Unterbauung durch Tiefgaragen eine vollflächige Versiegelung des Plangebiets zu erwarten. Aufgrund der vollständigen Überbauung des Kerngebiets ist für die Entwässerung des Regenwassers weder ein Versickerungs- noch ein Grabensystem möglich, so dass eine Ableitung in das vorhandene Mischwassersiel erfolgen muss.

### 5.5 Immissionsschutz

Es kann davon ausgegangen werden, dass die innerhalb des Plangebiets zulässigen Nutzungen keinen für die umliegende Wohnnutzung unverträglichen Lärm verursachen bzw. dieser Lärm, zum Beispiel durch eine kulturelle Nutzung als Theater durch geeignete bauliche Maßnahmen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Auflagen gesichert werden können, in einem für die Wohnnutzung verträglichen Rahmen gehalten werden kann.

Eine wesentliche Lärmquelle stellt lediglich die im Plangebiet vorgesehene Tiefgarage dar, wobei sich die Lärmemissionen auf dem Bereich um die Zufahrt zur Anlage beschränken werden. Im Rahmen einer lärmtechnischen Stellungnahme ist geklärt worden, dass aus dem Betrieb einer Tiefgarage mit etwa 90 Stellplätzen für die angrenzende Wohnbebauung keine unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Die Pegelzunahmen aus dem anlagenbezogenen Verkehr liegen deutlich unter 3 dB(A), so dass dieser Verkehr einer Genehmigungsfähigkeit der Tiefgarage nicht entgegensteht.

### 5.6 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand vollflächig versiegelt. Auch nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungskonzepts ist aufgrund der zulässigen Unterbauung durch Tiefgaragen eine nahezu vollflächige Versiegelung des Plangebiets zu erwarten. Dennoch soll zur Entlastung des Mischwassersieles nur eine verzögerte Ableitung des Regenwassers erfolgen. Hierfür ist die Errichtung von unterirdischen Rückhaltebecken zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers erforderlich. Größe und Lage der Rückhaltebecken können im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen geklärt werden. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

## 6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung über diesen Bebauungsplan erfolgt. Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Die Bedeutung dieses Bereichs für Naturhaushalt und Landschaft ist daher sehr gering. Bei Realisierung der Planabweisungen tritt keine Verschlechterung ein. Der Bebauungsplan bereitet daher keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vor.

## 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 8 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan St. Pauli 24, Gesetz vom 23.06.1986 (HmbGVBl. S. 145) aufgehoben.

## 9 Flächen- und Kostenangaben

### 9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 4.600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 1.600 qm benötigt.

### 9.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.