

Entwurf, Stand 05. März 2019

**Begründung zum
Bebauungsplan
St. Pauli 45**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2.	Grundlagen und Verfahrensablauf	4
3.	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten-und Biotopschutz.....	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Denkmalschutz	5
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	6
3.2.4	Kampfmittelverdacht.....	6
3.2.5.	Schutzgebiete (u.a. BNatSchG, HmbBNatSchG, Wasser- Hochwasserschutzgebiete, Bodenschutz).....	6
3.2.6	Baumschutz.....	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	7
3.4	Angaben zum Bestand	7
3.4.1	Plangebiet.....	7
3.4.2	Umfeld	8
4	Umweltprüfung	9
4.1	Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG.....	9
4.2	Windkomfortbericht.....	9
5	Planinhalt und Abwägung.....	11
5.1	Städtebauliches Konzept.....	11
5.1	Baugebiete nach BauNVO	14
5.1.1	Kerngebiet (MK)	14
5.1.2	Urbanes Gebiet (MU)	18
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	21
5.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	21
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	25
5.2.3	Bauweise	30
5.2.4	Überschreitung der Abstandsflächen nach HBauO.....	30
5.3	Verkehrsflächen.....	32
5.3.1	Straßenverkehrsflächen und ruhender Verkehr	32
5.3.2	Mit Gehrechten zu belastende Fläche.....	33
5.4	Gestaltung	34
5.5	Lärmemissionen	34
5.6	Verschattung	44

5.7	Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz).....	48
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	48
5.8.1	Baumschutz.....	48
5.8.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	48
5.8.3	Grundwasserschutz.....	49
5.8.4	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung.....	49
6	Kennzeichnungen.....	50
7	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	50
8	Aufhebung bestehender Pläne	50
9	Flächen-und Kostenangaben	50
9.1	Flächenangaben.....	50
9.2	Kostenangaben	50

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils St. Pauli unmittelbar südlich der Reeperbahn und des Spielbudenplatzes und erfasst mit ca. 0,6 ha die Fläche der ehemaligen sogenannten „Esso-Häuser“ sowie der namensgebenden Tankstelle (Flurstück 974).

Bereits vor dem Erwerb des 1961 errichteten Gebäudekomplexes der „Esso-Häuser“ durch den jetzigen Eigentümer im Jahr 2009 wurde im Stadtteil eine intensive Diskussion über Qualitäten und Defizite der Bestandsgebäude sowie denkbare Perspektiven für eine Grundstücksentwicklung geführt. Nachdem 2011 drei Gutachten die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung der Bestandsgebäude prognostizierten, kam im Mai 2013 ein durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte in Auftrag gegebenes Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Gebäudesubstanz starke Schäden aufweist. Sämtliche Gebäude mussten im Dezember 2013 aufgrund erheblicher baustatischer Mängel und einer darauf basierenden Gefahr für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Öffentlichkeit geräumt werden. Im Mai 2014 leitete die Eigentümerin daraufhin den Abriss der Gebäude ein.

Durch den Bebauungsplan St. Pauli 45 sollen die Voraussetzungen für eine den hier vorhandenen spezifischen Bedarfen des Stadtteils entsprechende Nachnutzung des Plangebiets geschaffen werden. Erreicht werden soll dies durch eine der hochzentralen Lage angemessene Nutzungsmischung mit entsprechend kleinteilig differenzierten baulichen Kubaturen. Vorgesehen ist, die für St. Pauli spezifische Durchmischung von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Einrichtungen der Nachtökonomie auf eine neue planungsrechtliche Grundlage zu stellen. Diese Planungsziele decken sich auch mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Bezirks Hamburg-Mitte, der in seinem Wohnungsbauprogramm von 2016 die Errichtung von ca. 200 neuen Wohnungen, davon ca. 62 Prozent öffentlich geförderte Mietwohnungen und Baugemeinschaften, auf der Fläche vorsieht.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungen können auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M/XY vom (Amtl. Anz. S. XYZ) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörte-

rung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom und (Amtl. Anz. S. XYZ) stattgefunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neube-
kanntmachung vom Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet in seiner
nördlichen Hälfte „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für
die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft [...] gesichert werden soll“ dar. Der südliche Teil
des Plangebietes entlang der Kastanienallee ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebau-
ungsplan St. Pauli 45 ist aus dem Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg
entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997
(HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet den Milieutyp „Etagenwohnen“ und als „Entwick-
lungsbereich Naturhaushalt“ dar. Für den Arten- und Biotopschutz stellt die Fachkarte Arten-
und Biotopschutz „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“
(13a) dar.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen mit dem Baustufenplan St. Pauli vom 14. Januar 1955, der für das
Plangebiet eine Wohnnutzung mit vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festsetzt,
und dem Teilbebauungsplan 167 vom 28. August 1956, der für das Plangebiet eine vollstän-
dig überbaubare „Fläche für besondere Zwecke – Stellplatz-Hochhaus“ sowie umgebende
Straßenverkehrsflächen festsetzt, zwei zunächst „einfache“ Bebauungspläne i.S. des § 30
(3) BauGB vor, die sich in ihren Festsetzungen zu qualifiziertem Planungsrecht i.S. des § 30
(1) BauGB ergänzen. Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Quartiers wider-
spricht den geltenden Festsetzungen grundsätzlich, weswegen im Sinne der Planungsziele
die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig ist.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keinerlei denkmalschutzrechtlich
relevanten Gebäude. Im Nahbereich befinden sich südöstlich des Geltungsbereiches vier

Wohngebäude, die als Denkmäler eingetragen sind und deren Umgebungsschutz zu berücksichtigen ist (Kastanienallee 1-7).

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans St. Pauli 45 keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und / oder Grundwasserschäden bekannt.

Der Boden ist anthropogen überformt und in seiner Funktionsfähigkeit eingeschränkt, da er bereits hoch versiegelt ist. Unterhalb des Oberbodens aus Sanden, Lehm und Mergel sind vereinzelte Stauwassereinschlüsse zu finden. Die Versickerungsfähigkeit ist örtlich eingeschränkt.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

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 Gefahrerkundung / Luftbilddauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrerkundung Kampfmittelverdacht, gestellt werden.

3.2.5. Schutzgebiete (u.a. BNatSchG, HmbBNatSchG, Wasser-Hochwasserschutzgebiete, Bodenschutz)

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keinerlei Schutzgebiete.

3.2.6 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für diese gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Das Plangebiet ist gemäß Bezirklichem Wohnungsbauprogramm des Bezirks Hamburg-Mitte von 2018 als eine Fläche erfasst, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage besonders gut für Wohnnutzungen eignet. Eine besondere planerische Herausforderung für die Etablierung einer Wohnnutzung stellen demnach die durch Veranstaltungen und Verkehrslärm verur-

sachten Lärmemissionen des unmittelbar benachbarten Spielbudenplatzes sowie Lärmimmissionen durch die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen und kulturellen Nutzungen dar.

Gemäß dem Hamburger Zentrenkonzept, beschlossen am 23. Januar 2014, ist die Fläche als Teil der Inneren Stadt eingestuft, in der keine weitere Definition von Zentren erfolgt, sondern vielmehr davon ausgegangen wird, dass eventuell vorhandene „[...] kleinteilige[...] Geschäftslagen keine Gefährdung des Zentrenkonzepts dar[stellen].“ (Zentrenkonzept Hamburg, Seite 8). Vielmehr verweist das Konzept auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, in dem Zentren im Sinne dieses Konzeptes jene Flächen umfassen, die als „gemischte[...] Bauflächen“ gekennzeichnet sind, „deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ (FNP Hamburg, zit. nach Zentrenkonzept Hamburg, S. 8).

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Gutachten und Untersuchungen liegen zum Bebauungsplan St. Pauli 45 vor:

- Baugrunduntersuchung vom 15.12.2014;
- Verkehrstechnische Stellungnahmen vom 10.09.2010 und 15.07.2016;
- Schalltechnische Untersuchungen von 2010, vom 28.04.2015, 14.12.2017 und vom 26.10.2018;
- Verschattungsgutachten, 15.07. 2016;
- Windkomfortstudie vom 29.03.2017;
- Allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls vom 25.04.2017;
- Fachinformationen aus dem Geoportal der Freien und Hansestadt Hamburg.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil St. Pauli und wird durch die Straßen Spielbudenplatz, Taubenstraße und Kastanienallee begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Flurstücke 647 und 1002 des Panoptikums und des Operettenhauses an.

Es liegt rund 2 km westlich der Hamburger Innenstadt und ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln über die U-Bahnhaltestelle „St. Pauli“ (U3), die S-Bahnhaltestelle „Reeperbahn“ (S1, S2, S3) und die Bushaltestellen „U St. Pauli“ (Linien 6, 36, 37, 112, 601, 607, 608, 609, 688) und „Davidstraße“ (Linie 36, 37, 111, 601, 607, 608, 609 und 688) zu erreichen. In einer fußläufigen Entfernung von weniger als 800 m befindet sich zudem die S- und U-Bahnhaltestelle „Landungsbrücken“.

Das weitestgehend ebene Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,85 ha, wovon nach Abzug der öffentlichen Straßenverkehrsflächen etwa 0,62 ha auf das Flurstück 974 entfallen, das das Plangebiet für den zugrundeliegenden städtebaulichen Wettbewerb darstellt. Das Flurstück 974 ist unbebaut, ist jedoch vollflächig versiegelt durch eine ehemalige Tiefgarage. Der ursprünglich auf dem Gelände vorhandene Gebäudekomplex der sogenannten „ESSO-Häuser“ aus den 1960er Jahren wurden 2014 aufgrund von akuter Einsturzgefahr abgerissen. Entlang der nördlichen Seite der Kastanienallee befindet sich Straßenbaumbestand aus älteren Platanen.

Ein wesentliches Charakteristikum der Fläche ist die prominente Lage am Spielbudenplatz, der regelmäßig für Konzerte und weitere Veranstaltungen, wie zum Beispiel Weihnachts- und Wochenmärkte genutzt wird.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung.

3.4.2 Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist von einer hohen Nutzungsdichte und -vielfalt gekennzeichnet, die in erster Linie von dem für St. Pauli typischen Besatz an Musikclubs, Vergnügungstätten, Theatern und weiteren Einrichtungen der Nachtökonomie sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes geprägt ist. Diese Standorteigenschaften werden durch die fußläufige Entfernung zur Innenstadt, dem Heiligengeistfeld und der touristisch relevanten Hafenkante mit den Landungsbrücken und dem Fischmarkt zusätzlich unterstützt.

Zugleich ist das Umfeld zu einem wesentlichen Teil von Wohnnutzung sowie den dazugehörigen Nahversorgungsstrukturen geprägt. Insbesondere in einigem Abstand zu Reeperbahn und Spielbudenplatz befinden sich Wohngebäude unterschiedlichen Alters und Zustandes, deren Erdgeschoss z.T. als Ladengeschäfte genutzt werden.

Mit der Reeperbahn im Norden sowie der östlich befindlichen Budapester Straße, Helgoländer Allee und Glacischaussee befinden sich verschiedene vielbefahrene Straßen von gesamtstädtischer Bedeutung in der Nähe des Plangebiets, die insbesondere den Charakter der angrenzenden Freiräume prägen.

Das direkte Umfeld des Plangebietes weist ein Defizit an öffentlich nutzbaren, qualitativ hochwertigen Grünflächen auf. Östlich befinden sich der Alte Elbpark und die Wallanlagen,

die wegen der Barrierewirkung der Verkehrsachsen nur vergleichsweise schwer vom Plangebiet aus erreichbar sind.

4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung mit Umweltbericht ist damit nicht erforderlich.

Oberirdisch ist eine Gebäudegrundfläche von etwa 5.250 m² für Wohn- und Geschäfts- bzw. Bürogebäude geplant; die Gesamtfläche ist und bleibt zudem vollständig unterbaut. Gleichwohl wird der Schwellenwert von 20.000 m², oberhalb dessen eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB durchzuführen ist, deutlich unterschritten.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB wäre jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Der Bebauungsplan weist u.a. ein Kerngebiet aus, in dem ein Hotel geplant ist. Hieraus ergibt sich eine Vorprüfungspflicht aus dem UVPG in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zum Zeitpunkt der für den Bebauungsplan durchgeführten Vorprüfung in der geänderten Fassung vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756), in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zum Zeitpunkt der Vorprüfung zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S.484).

4.1 Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Im Ergebnis der durchgeführten allgemeinen Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls, d.h. nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste des HmbUVPG Anlage 2 und unter Berücksichtigung offensichtlicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind für das Vorhaben „Hotel“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, sodass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Großflächiger Einzelhandel wird im Plangebiet ausgeschlossen, so dass diesbezüglich keine Vorprüfung erforderlich ist.

4.2 Windkomfortbericht

Um auf besondere Betroffenheiten durch Starkwinde auf den geplanten Dachflächen zu reagieren, wurde im März 2017 eine Windkomfortstudie vorgelegt, in der die unterschiedlichen Flächen baufeldweise evaluiert wurden. Ziel war es, unter Berücksichtigung der geplanten

Nutzung Maßnahmen darzustellen, die eine Linderung für Flächen verspricht, in denen im Planfall mit einem unterdurchschnittlichen Windkomfort zu rechnen ist.

Um die Aufenthaltsqualität auf den Dachflächen zu erhöhen, wurden Handlungsempfehlungen formuliert, die sich an dem aktuellen Planungsstand für die Dachflächen orientieren, die aber im Rahmen der weiteren Planung konkretisiert werden. Sie sind vor allem für die notwendige Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe relevant.

Grundsätzlich sind hochgelegene Flächen überwiegend als Bereiche einzuschätzen, in denen eine Windgeschwindigkeit von mehr als 6m/s zu über 5 Prozent der Zeit erreicht wird. Einer sitzenden, liegenden oder ruhenden Tätigkeit kann in diesen Bereichen nach guter Einschätzung nur dann nachgekommen werden, wenn entsprechende Windschutzmaßnahmen ergriffen werden. Für ausgewählte Dachbereiche der folgenden Baufelder empfiehlt das Gutachten daher, z.T. in näher zu identifizierenden Teilbereichen, eine Ausführung der Brüstung als 1,5 m hohe, winddichte Brüstung:

- Baufeld 1 (Hotelrestaurant, ggfs. Aufenthaltsbereiche des Cafébereichs);
- Baufeld 2 (Skateranlage / Dach für Freizeitaktivitäten, Dachterrasse Hostel)
- Baufeld 3 (ggfs. Ruhezonen am Blockinnenbereich der Kunst / Spielfläche; Ruhezonen für Begleitpersonen auf Spielplatzfläche)
- Baufeld 4 (Dachflächen für Hausgemeinschaft)
- Baufeld 5 (vereinzelte Dachflächen je nach Windexposition)

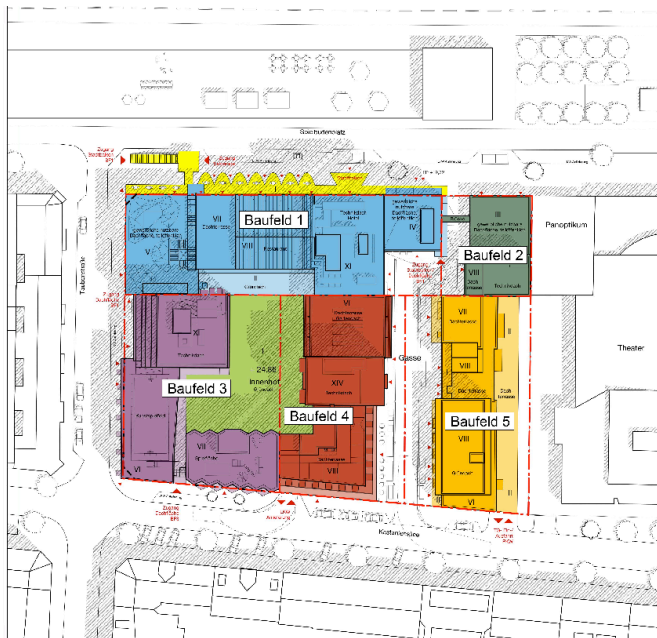


Abbildung: Verortung der Baufelder

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund des großen Interesses im Stadtteil an der Entwicklung des für den Stadtteil prägenden Standorts haben sich das Bezirksamt und der Eigentümer frühzeitig für eine Qualifizierung des Neubauvorhabens über ein mehrstufiges Wettbewerbsverfahren unter enger Einbeziehung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ausgesprochen. Im Juni 2015 wurde daher noch vor Einleitung des Wettbewerbsverfahrens die Planungsinitiative PlanBude mit der Durchführung einer Bürgerbeteiligung beauftragt. Die Ergebnisse des umfangreichen und intensiven Beteiligungsprozesses sind in die Auslobung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens aufgenommen worden. Im Wettbewerbsverfahren haben sich neun Architekturbüros mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt, in dieser zentralen Lage eine zukunftsweisende Bebauung mit einer Nutzungsmischung aus verschiedenen Wohnformen, Gewerbe, Einzelhandelsflächen, Gastronomie, Hotel und einem sogenannten Innovations- und Subkultur-Cluster zu planen.

Das aus dem Gutachterverfahren hervorgegangene städtebauliche Grundkonzept sieht eine Auflösung der durch die Auslobung vorgesehenen Baumasse in Einzelbaukörper mit differenzierter Architektur und Höhenentwicklung vor. Im westlichen Plangebiet entsteht ein geschlossener Baublock mit geschütztem Innenhof und drei Hochpunkten für das am Spielbudenplatz befindliche Hotel und das südlich anschließende Wohnen. Zum Spielbudenplatz ist ein markanter und öffentlich zugänglicher sogenannter „Stadtbalkon“ geplant. Der in der Auslobung geforderte Nachweis eines öffentlichen Freiraumes für die Bewohnerinnen und Bewohner wird durch eine planungsrechtlich und vertraglich durch ein Gehrecht abgesicherte Quartiersgasse erbracht, die das Grundstück vom Spielbudenplatz zur Kastanienallee durchquert. Im Weiteren sollen zum Teil Nutzungen sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Quartiersbewohner auf den Dachflächen untergebracht werden.

Der Städtebauliche Entwurf gliedert sich in insgesamt fünf Baufelder (siehe Abbildung in Kap. 4.2), die sich hinsichtlich ihrer Nutzungsverteilung und Dachnutzung unterscheiden und daher in den folgenden Absätzen kurz wiedergegeben werden.

Im Baufeld 1, das sich im Norden am Spielbudenplatz befindet, ist eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss vorgesehen, dessen Flächenangebot sich an die ursprünglich in den ehemaligen Esso-Häusern befindlichen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe richtet. Das erste Obergeschoss sowie die darüber liegenden Geschosse werden über den oberhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Spielbudenplatzes auskragenden „Stadtbalkon“ erschlossen, der sowohl eine Erschließungs- als auch eine öffentliche Aufenthaltsfunktion er-

füllt. Oberhalb des ersten Obergeschosses schließt sich ein Hotel an, das sämtliche Geschosse der zwei- bis elfgeschossigen Baukörper einnimmt.

Das Baufeld 2 besteht aus einem viergeschossigen Baukörper am Spielbudenplatz, in dem eine gewerbliche Nutzung durch einen Musikclub sowie weitere stadtteilaffine Gewerbenutzungen vorgesehen sind. Südlich schließt ein acht- bis neungeschossiger Baukörper an, der als Hostel genutzt werden soll.

Baufeld 3 befindet sich im Südwesten des Plangebietes an der Kreuzung von Taubenstraße und Kastanienallee. An diesem Ort ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Neben einem kleinen 24h-Shop als Reminiszenz an die alte Tankstelle ist auf dem Eckgrundstück eine Fläche für einen Nahversorger geplant. Oberhalb des Erdgeschosses soll frei finanziert Mietwohnungsbau realisiert werden. Das Baufeld ist geprägt von einem elfgeschossigen, zum Straßenraum zurückgestaffelten Hochpunkt, von einer sechsgeschossigen Eckbebauung im Südwesten sowie einem siebengeschossigen, straßenbegleitenden Baukörper mit sägezahnartig zurückspringender Fassade. Die Erschließung der auf dem Dach befindlichen Spiel- und Sportflächen erfolgt über eine zwischen dem Sechs- und Siebengeschosser befindliche Erschließungsfläche.

Im Baufeld 4 sollen oberhalb der gewerblichen Erdgeschossnutzung öffentlich geförderte Mietwohnungen untergebracht werden. Die insgesamt drei Baukörper unterteilen sich in einen sechsgeschossigen nördlichen Teil, einen vierzehngeschossigen Hochpunkt in der Mitte und einen zwischen Quartiersgasse und Kastanienallee befindlichen, achtgeschossigen Eckbau. Dieser springt über dem Erdgeschoss straßenseitig zurück, um Platz für durchgängige Balkonfronten zu ermöglichen.

Im Baufeld 5, das sich im Südosten des Plangebietes südlich des Baufelds 2 befindet, sind neben der gewerblich-subkulturellen Nutzung in Erd- und erstem Obergeschoss in den darüber befindlichen Obergeschossen Wohnungen einer Baugemeinschaft vorgesehen. Der sieben- bis achtgeschossige Baukörper weicht im Osten von der Grundstücksgrenze zurück und erzeugt zudem durch diverse Rücksprünge in den oberen Geschossen eine vielfältige, privat zu nutzende Terrassen- und Dachlandschaft. Zum östlichen Grundstücksnachbarn hin staffelt sich das Gebäude auf ganzer Länge bis auf zwei Geschosse ab und hält damit zur Grundstücksgrenze die notwendige Abstandsfläche ein.

Als weiteres relevantes Entwurfselement sind die Dachnutzungen hervorzuheben, die sich je nach Baukörper in öffentlich zugängliche, private oder zu technischen Zwecken zu nutzende

Bereiche differenzieren. Diese sind im Rahmen des bereits genannten, intensiven Beteiligungsprozesses gemeinschaftlich von Bewohnern, Eigentümerin und den beteiligten Architekturbüros entwickelt worden.

Das städtebauliche Gesamtkonzept mit seinen Nutzungsbausteinen sowie die Realisierung und der Betrieb der Dachnutzungen einschließlich der erforderlichen Zugänge werden neben anderen Teilaspekten des Gesamtvorhabens in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt und abgesichert.

Im Baufeld 1 soll eine gewerbliche, gemäß dem Städtebaulichen Vertrag in Teilen öffentlich nutzbare Dachfläche als „Urbanes Dach“ oberhalb des fünften Geschosses entstehen, die eine Cafénutzung mit subkulturellem Erscheinungsbild vorsieht und über einen separaten Erschließungskern von der Taubenstraße aus erreichbar ist. Von dieser Dachterrasse aus erschließt eine Treppenanlage die östlich davon, oberhalb des siebten Vollgeschosses befindliche Dachterrasse des Hotels. Auf dieser ist eine Nutzung als Café / Restaurant vorgesehen. Auf einer dritten Dachfläche oberhalb des sogenannten „3D-Gebäudes“ im Osten des Baufeldes ist eine Kletterwand geplant, die an der Wand des benachbarten neugeschossigen Hotelbaus errichtet werden soll und die in Teilbereichen über die Dachfläche des 3D-Gebäudes auskragt. Die Kletterwand ist über den Erschließungskern innerhalb des 3D-Gebäudes sowie die an dessen Ostfassade befindliche Treppenanlage sowohl aus der Quartiersgasse als auch vom Stadtbalkon erreichbar.

Auf dem nördlichen Dach des Baufelds 2 soll gemäß dem Städtebaulichen Vertrag eine für eine Skateranlage nutzbare Fläche errichtet werden, die über eine Fußgängerbrücke oberhalb der Quartiersgasse an den öffentlich nutzbaren Erschließungskern im „3D-Gebäude“ für die Dachfläche des Baufelds 1 angebunden ist. Der südliche, an das Baufeld 5 heranreichende Dachbereich soll als Freifläche dem in den darunterliegenden Geschossen liegenden Hostel zugeordnet sein. Das östlich anschließende Staffelgeschoss soll den notwendigen Erschließungskern sowie technische Anlagen beinhalten.

Für das Baufeld 3 ist ein Kunstspielfeld auf dem Dach des sechsgeschossigen Baukörpers an der Taubenstraße geplant. Auf dem östlich davon befindlichen siebengeschossigen Baukörper schließt sich eine Kinderspielfläche an, die der Nutzung durch die Bewohner des Quartiers vorbehalten bleibt. Beide Flächen sollen durch ein öffentlich zugängliches Treppenhaus, das in der Fuge zwischen den beiden südlichen bzw. südwestlichen Baukörpern positioniert ist, erschlossen werden.

Auf dem Baufeld 4 sind die Dachnutzungen den Bewohnern vorbehalten. Sowohl auf dem nördlichen als auch auf dem südlichen Baukörper sollen Freiflächen entstehen, die den Bewohnern zur Verfügung stehen und gemeinschaftlich genutzt werden können.

Einen ähnlichen Charakter haben die Dachnutzungen auf dem Baufeld 5. Auch hier sind private Außenbereiche in Form von Dachterrassen vorgesehen, die der Hausgemeinschaft vorbehalten sind. Gleichwohl werden vor allem die in den oberen Geschossen befindlichen größeren Freiflächen den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine wesentliche Qualität des Nutzungskonzeptes für das Plangebiet in der differenzierten Verteilung der gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzungen liegt. Diese Gliederung erfolgt nicht nur differenziert nach Baufeldern, sondern auch nach Geschossebenen. Zum Spielbudenplatz sind kerngebietstypische Nutzungen und zur Kastanienallee gemischte Wohnnutzungen mit einem hohen Wohnanteil geplant. Dementsprechend wird entlang des Spielbudenplatzes ein Kerngebiet (MK) mit Ausschluss von Wohnungen und entlang der Kastanienallee ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Da das Grundstück vollständig durch Untergeschosse und eine Tiefgarage unter- und fast vollständig durch Hochbauten überbaut wird, ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen bezieht sich im Wesentlichen auf die Differenzierung der Einzelbaukörper gemäß Wettbewerbsergebnis. Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau war im Wettbewerbsbeitrag noch an der Taubenstraße verortet, ist jedoch im Zuge weiterer Planungen an die Quartiersgasse verschoben worden.

5.1 Baugebiete nach BauNVO

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte innerstädtische Bebauung mit hoher Nutzungsdichte und -Mischung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan entlang des Spielbudenplatzes ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) fest. Um im Plangebiet zusätzlich die gewünschte Größenordnung an Wohnnutzung zu ermöglichen, wird in den rückwärtigen, zur Taubenstraße und Kastanienallee orientierten Bereichen ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

5.1.1 Kerngebiet (MK)

Entlang des Spielbudenplatzes wird ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, dessen überbaubare Flächen durch die Freifläche der Quartiersgasse (Festsetzung als öffentliches Gehrecht) in eine östliche und eine westliche Fläche unterteilt werden. Hierdurch reagiert das Vorhaben

auf die beschriebene Vorprägung des heterogen genutzten Umfelds und die entsprechende Darstellung des Flächennutzungsplans und stellt sowohl die Erhaltung als auch die Möglichkeit zur Weiterentwicklung der vor Ort vorhandenen, prägenden Nutzungsmischung aus überregional bedeutenden, freizeitorientierten Gewerbenutzungen, Einzelhandel und subkulturellen Nutzungen sicher.

Das Plangebiet am Spielbudenplatz eignet sich hinsichtlich der gewünschten Art der Nutzung besonders für die Festsetzung eines Kerngebiets, da in diesem Stadtteil eine im hohen Maße zentrale und verdichtete Nutzungsmischung und Nutzungsvielfalt vorhanden ist, die durch die Festsetzung sichergestellt und auf deren Grundlage weiter entwickelt werden kann. Aufgrund der damit einhergehenden und der vom Spielbudenplatz einwirkenden Lärmbelastung ist hier mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter keine Wohnnutzung möglich, so dass andere Gebietskategorien, wie beispielsweise ein Allgemeines Wohngebiet (WA) oder ein Mischgebiet (MI) nicht in Frage kommen. Auch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) ist an dieser Stelle nicht zielführend, da eben keine Stärkung der Wohnnutzung beabsichtigt ist, sondern vielmehr Einzelhandels-, Gewerbe- und öffentliche Nutzungen das Gebiet prägen sollen.

Im Kerngebiet sollen ein Hotel mit ca. 150 Zimmern und ein Hostel mit etwa 24 Zimmern, ein Musikclub, Tag- und Nachtgastronomien, Einzelhandel und Mischkonzepte aus Handel und Gastronomie, kulturelle Einrichtungen sowie gegebenenfalls der Erweiterungsbau eines Museums untergebracht werden. Durch die Konzentration gewerblicher Nutzungen entlang dieses nördlichen Kerngebiet-Streifens soll zudem der Schutz der Wohnungen in den südlich angrenzenden Urbanen Gebieten vor Lärm- und Lichtemissionen – insbesondere des Spielbudenplatzes – erfolgen. Gleichwohl sind bestimmte Nutzungen aus dem Katalog des § 7 BauNVO nicht erwünscht und werden ausgeschlossen bzw. in ihrer Lage eingeschränkt. Hierzu setzt der § 2 Nummer 1 der Verordnung folgendes fest:

„Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen. Die Schlaf- und Aufenthaltsräume betriebsgebundener Wohnungen sind an vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zu errichten.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Der Ausschluss von Tankstellen und Wohnungen erfolgt aus den folgenden Gründen. Gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO wären Tankstellen innerhalb von Parkgaragen in Kerngebieten allgemein zulässig; Tankstellen ohne diesen baulichen Bezug wären nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Zwar befand sich in den ehemaligen Esso-Häusern eine Tankstelle an der Taubenstraße, die einen wichtigen Identifikationspunkt für das Quartier darstellte. Diese erfüllte jedoch weniger einen Versorgungsauftrag für Treibstoffe, sondern diente vor allem der Nahversorgung im Stadtteil, was sich unter anderem in den ausgedehnten Ladenflächen im rückwärtigen Teil der Anlage manifestierte. Diese Rolle soll durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe abgedeckt werden. Zudem fände ein Neubau einer Tankstelle unter den Bedingungen eines gravierenden Strukturwandels im Tankstellenwesen statt, dessen z.T. gegenläufige Entwicklungsdynamiken sich vor allem in Richtung einer Netzausdünnung bei gleichzeitigem Flächenwachstum zeigen. So sinkt die Zahl der Straßentankstellen in Deutschland seit den 1970er Jahren; gleichzeitig steigt die Zahl der Kraftfahrzeuge und der gefahrenen PKW- und LKW-Kilometer, so dass immer weniger Tankstellen einen stetig wachsenden Kreis von Fahrzeugen zu bedienen haben. Daher hätte eine neu zu errichtende Tankstelle einen deutlich höheren Flächenbedarf als die ehemalige Tankstelle, so dass eine Wiederherstellung eines *status quo ante* unter den heutigen Bedingungen städtebaulich nicht wünschenswert ist.

In beiden Fällen – sowohl im Falle von Tankstellen innerhalb von Parkgaragen, als auch in den ausnahmsweise zulässigen anderen Fällen – würde die Errichtung von Tankstellen dem erklärten Ziel des Bebauungsplanes, belebte, für Fußgänger erlebbare Erdgeschosszonen zu schaffen, zuwiderlaufen. Hinsichtlich ihrer Form und Erschließung lassen diese sich nur schwer in die vorgesehene, geschlossene Gebäudefront entlang des Spielbudenplatzes und der Taubenstraße integrieren. Da zudem auf dem Spielbudenplatz veranstaltungsbedingt eine z.T. intensive Nutzung durch Fußgänger zu erwarten ist, wäre die Errichtung einer Tankstelle mit dem damit einhergehenden An- und Abfahrtsverkehr an dieser Stelle potentiell konfliktrichtig. Ziel dieses Ausschlusses ist es zudem, einem „Etikettenschwindel“ vorzubeugen, bei dem Tankstellen letztendlich eine faktische Einzelhandelsnutzung darstellen, ohne die vom kleinteiligen Einzelhandel geprägte Belebung der Erdgeschosszonen zu gewährleisten.

Da jedoch ein Einzelhandelsangebot im Sinne der vormaligen Tankstelle im Plangebiet gewünscht und für die Funktion des Quartiers auch notwendig ist, werden im Städtebaulichen Vertrag für Teilbereiche des Urbanen Gebiets Regelungen zugunsten von Nahversorgungsflächen getroffen, die sich hinsichtlich ihrer räumlichen und zeitlichen Rahmenbedingungen an der vormaligen Nutzung orientieren.

Für Wohnungen gilt, dass diese gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO als „betriebsgebundene Wohnungen“ zwar allgemein zulässig, aber auf Bereiche beschränkt sind, in denen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Hierfür kommen vor allem die hofzugewandten Fassadenbereiche in Frage. Die Ausnahmen, die der § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO für Wohnungen ohne betrieblichen Bezug vorsieht, werden dagegen ausgeschlossen. Aufgrund der prominenten Lage der Baugebiete direkt am intensiv genutzten Spielbudenplatz ist nicht damit zu rechnen, dass gesunde Wohnverhältnisse an dieser Stelle vorliegen bzw. gewährleistet werden können. Durch die zu erwartenden Belastungen durch Licht- und Lärmemissionen kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Kerngebietes Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu erwarten sind, die in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht problematisch wären. Der Ausschluss von Wohnungen ist zudem vertretbar, da das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept von einer Gliederung in schutzbedürftige und weniger schutzbedürftige Baugebiete ausgeht. Im südlich anschließenden Urbanen Gebiet ist ein überwiegender Teil der Geschossfläche der Wohnnutzung vorbehalten. Auf diese Weise kann dem Planungsziel, ein durchmischtes innerstädtisches Quartier mit hohem Wohnanteil zu realisieren, auch auf andere Weise entsprochen werden. Durch den direkten baulichen Anschluss des Kerngebiets und des Urbanen Gebiets, die geringen Dichteunterschiede, die vergleichsweise geringe Flächengröße des Plangebietes und die ähnliche Ausprägung der Erdgeschosszonen wird zudem der gesamte Bereich als ein einheitliches Gefüge wahrgenommen werden, in dem der Ausschluss von Wohnungen im Kerngebiet weder den Gebietscharakter, noch die Funktionsfähigkeit des Gesamtensembles beeinträchtigen wird.

„Im Kerngebiet sind Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, anknüpfend an die örtlichen Gegebenheiten eine belebte Erdgeschosszone mit einem vielfältigen, kleinteiligen und stadtteilaffinen Nutzungsmix zu etablieren. Großflächiger Einzelhandel, der im Erdgeschoss raumgreifend wäre und in der Regel geschlossene Fassaden/Fensterfronten aufweist, würde diesen Zielen einer kleinteiligen Nutzungsvielfalt widersprechen. Daher wird großflächiger Einzelhandel im Kerngebiet ausgeschlossen. Für das Urbane Gebiet ist dies nicht erforderlich, da großflächiger Einzelhandel im Urbanen Gebiet nicht zulässig ist.

5.1.2 Urbanes Gebiet (MU)

Entlang der Taubenstraße und der Kastanienallee wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, das von der als Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzten Quartiersgasse geteilt wird. Ziel ist es, durch die Gebietsausweisung eine der innerstädtischen Lage entsprechende Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung zu ermöglichen, die sich an der im Quartier bestehenden Nutzungsstruktur und Dichte orientiert. Eine Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) wird aus den folgenden Gründen nicht gewählt:

Das 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. Im Hinblick auf das angestrebte langfristige Bestehen des Bebauungsplans St. Pauli 45 entspricht die flexiblere Nutzungsmischung den Zielen des Plangebers.

Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung ausgeschlossen, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in dem beabsichtigten Maße nicht zulässig wäre. Zudem entspräche eine Ausweisung der Fläche als WA, also als Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, nicht den städtebaulichen Zielen des Plangebers in der vorliegenden exponierten Innenstadtrandlage des Plangebietes einen kleinteiligen Nutzungsmix herzustellen.

Durch das bestehende Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung, die unmittelbare Nähe zur Reeperbahn sowie die Gestalt und Struktur der umgebenden Bebauung besteht bereits eine gewisse Vorprägung im Sinne eines Urbanen Gebietes, welche durch eine entsprechende Gebietsausweisung planerisch fortgeschrieben und festgesetzt werden soll. Regelungsanspruch des Bebauungsplans ist es, durch die Festsetzung eines MU im südlichen Bereich des Plangebiets das potentielle Miteinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne des Verordnungsgebers zu ermöglichen und auf diese Weise eine flexiblere, zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, auf dieser innenstadtnahen Fläche zu ermöglichen.

Zur weiteren Qualifizierung der gewünschten Nutzungsmischung dienen die folgenden textlichen Festsetzungen des § 2 Nummern 3 und 4 der Verordnung.

„Im Urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 1 Absatz 2 des hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), 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 für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor nach § 6a Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Vergnügungsstätten und insbesondere Wettbüros werden für den Bereich des Urbanen Gebiets auch als Ausnahme ausgeschlossen, um in den nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden neuen Gewerbeflächen einen kleinteiligen, kreativen und stadtteiltypischen Gewerbebesatz zu unterstützen, der die Quartiersgasse durch transparente und einladende Fassaden belebt und auch für die hier geplante Wohnnutzung eine versorgende Funktion wahrnimmt. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Tankstellen erfolgt, da Tankstellen nicht zu den gewünschten belebten Erdgeschosszonen beitragen und aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit mit ausgedehnten, auch für größere Pkw und Lkw ausgelegten Rangierbereichen eine Zäsur in einem einheitlichen, von geschlossener Bebauung geprägten baulichen Umfeld darstellen. Sie sind durch ihre 24-stündige Andienbarkeit eine zusätzliche Lärmquelle in einem ohnehin schon vorbelasteten baulichen Umfeld. Auch an dieser Stelle sind jene Ausschlussgründe ausschlaggebend, die sich auf die bereits oben genannten, für Tankstellen in der heutigen Zeit charakteristischen Entwicklungsdynamiken beziehen. Zusätzlich zum hohen Flächenanspruch und der schwierigen Abgrenzung zu Nahversorgungsstätten sind weitere Argumente zu nennen, die mit der Eigenart des Gebietstyps zusammenhängen.

An einem Standort wie diesem, der in hohem Maße von der Nachtökonomie geprägt und überformt wird, ist von einer intensiven Inanspruchnahme der Tankstelle als Anlaufpunkt für nächtliche Besorgungen (Alkohol, Genussmittel) auszugehen, die zu einem „Überschwappen“ der eher kerngebietsaffinen Nutzungsmuster auf dem Spielbudenplatz und der Reeperbahn führen kann. Dies liefe jedoch dem Regelungsanspruch des Bebauungsplanes zuwider.

Zugleich kann nicht davon ausgegangen werden, dass die hier dargestellten Ausschlussgründe im selben Maße für größere Ladestationen gelten, die im Zuge des im Aufbau befindlichen Infrastrukturnetzes für Elektrofahrzeuge zukünftig errichtet werden. Gerade im Hinblick auf die Lärm- und Geruchsbelastung und die Aufenthaltsdauer an der Ladestation ist davon

auszugehen, dass sogenannte „E-Tankstellen“ wesentlich gebietsverträglicher sind. Da sich die technische Entwicklung hinsichtlich alternativer Antriebsformen aktuell durch eine hohe Dynamik auszeichnet, soll im Verordnungstext durch ein Abstellen auf Tankstellen für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor einer übermäßig restriktiven Auslegung des Verbots vorgebeugt werden.

Mit dem Ausschluss der oben genannten Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Diese Betriebe 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 und Wohnnutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter eines lebendigen Stadtteils mit ausgeprägter Funktionsmischung gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll die innerhalb des Urbanen Gebiets zulässige Wohnnutzung nicht durch solche Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Die Ansiedlung der oben genannten Vergnügungsstätten, von Wettannahmestellen, Bordellen und bordellartigen Betrieben würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Plangebiets zu vermeiden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der zentralen, gut erschlossenen und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben. Da sich St. Pauli insgesamt durch eine hohe Dichte derartiger Anlagen auszeichnet und diese zudem in dem nördlich befindlichen Kerngebiet allgemein zulässig sind, ist der Ausschluss an dieser Stelle vertretbar.

Zur horizontalen Verteilung des Wohnanteils im Urbanen Gebiet wird zusätzlich die folgende Festsetzung getroffen:

„In den Erdgeschossen des Urbanen Gebiets ist an den Straßenseiten eine Wohnnutzung gemäß § 6a Absatz 4 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Die hier getroffene Regelung stellt darauf ab, einen belebten Erdgeschossbereich entlang der Taubenstraße und der Kastanienallee zu schaffen, in dem sämtliche andere, im Rahmen der Verordnung im MU zulässigen Nutzungen Platz finden sollen. Gerade Nutzungen mit Publikumsverkehr wie kleinere Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, aber auch soziale Ein-

richtungen, benötigen für die Erfüllung ihrer Funktion eine gewisse Sichtbarkeit für Fußgänger und andere Verkehrsteilnehmer. Zudem sollen Konflikte durch die öffentliche Nutzung der benannten Straßenverkehrsflächen und das Ruhebedürfnis der dann unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden. Nicht zuletzt ist eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen wenig vorteilhaft, da an dieser Stelle von einer überdurchschnittlichen Verschattung der Fensterlagen auszugehen ist. Durch die Ausbildung eines durchgehenden Erdgeschosssockels kann die hier vorliegende Situation auch nicht durch eine Orientierung der Wohnungen zu mehreren Fassadenseiten kompensiert werden.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

5.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept soll über Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich abgesichert werden. Zu diesem Zweck werden baukörperbezogene Festsetzungen getroffen, die auf die Erfordernisse der unterschiedlichen Nutzungen auf den einzelnen Baufeldern eingehen.

Der Großteil des Flurstückes wird von dem Erdgeschoss überbaut, in dem Gewerbe, Einzelhandel- und Subkulturnutzungen untergebracht sein werden. In den darüber liegenden Geschossen werden baukörperbezogene Festsetzungen getroffen, die sich in ihrer Tiefe und Orientierung auf die Nutzung als Hotel bzw. Hostel, Musikclub oder als Wohnung beziehen. Das nördlich im Kerngebiet vorgesehene Hotel erhält oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein Baufeld mit einer ausreichenden Tiefe, die eine Mittelgangerschließung sowie größere Aufenthaltsbereiche ermöglicht. Der im Nordosten des Kerngebietes vorgesehene „Subkultur-Cluster“ aus Musikclub und Hostel ist bei vergleichsweise kleiner Grundfläche vor allem in der Vertikalen organisiert. Im südlich daran anschließenden Urbanen Gebiet ist östlich der in Nord-Südrichtung verlaufenden Quartiersgasse Wohnnutzung in den oberen Geschossen vorgesehen. Um an dieser Stelle eine differenzierte, vielfältig nutzbare Dachlandschaft zu ermöglichen, wurden für die oberen Geschosse, beginnend im zweiten Geschoss, baukörperbezogene Festsetzungen definiert, die Flächen für Dachterrassen ermöglichen. Im Osten dieses Baufeldes folgen die Baugrenzen den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Mindestabständen zur Grundstücksgrenze.

Auf den westlich der „Quartiersgasse“ liegenden Baufeldern 3 und 4 orientieren sich die Baugrenzen an der vorgesehenen Wohnnutzung. Hier sollen die Baugrenzen bei unterschiedlichen Formen der inneren Erschließung differenzierte Angebote für abwechslungsreiche Wohnungsgrößen und –Typen ermöglichen.

Zusätzlich werden an mehreren Stellen Straßenverkehrsflächen durch überkragende Gebäudeteile überbaut. Die größte Fläche befindet sich im Norden, wo der sogenannte „Stadtbalkon“ den Spielbudenplatz mit einer Tiefe von bis zu 5 m überkragt. Dieser Balkon soll – neben der Ermöglichung von Sichtbeziehungen entlang der Reeperbahn – der Erschließung der Hotelflächen sowie der Dachflächen im nordöstlichen Kerngebiet dienen. Um einen angenehmen Publikumsverkehr unter dem Stadtbalkon zu gewährleisten, wird an dieser Stelle eine lichte Höhe von mindestens 3,4 m festgesetzt.

Der „Stadtbalkon“ dient in seinem öffentlichen Charakter dazu, das Konzept eines hochverdichteten und zugleich multioptional nutzbaren Stadtbausteines von einer öffentlichen Fläche heraus erfahr- und erlebbar zu machen. Er ist damit integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts, das diesem Bebauungsplan zugrunde liegt. Um den als Auskragung festgesetzten Stadtbalkon über eine Treppe für die Öffentlichkeit an den Spielbudenplatz anzubinden, setzt der Bebauungsplan fest:

„In dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich ist vom Spielbudenplatz eine Freitreppe mit Anschluss an die festgesetzte Auskragung zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Weitere, über öffentlichem Grund auskragende Grundstücksflächen befinden sich in den beiden Ecklagen an der Taubenstraße / Spielbudenplatz und an der Taubenstraße / Kastanienallee. An diesen Stellen kragt die Eckbebauung des Hotels bzw. des Wohngebäudes oberhalb des Erdgeschosses über die öffentliche Straßenverkehrsfläche aus. Die hier gewählten städtebaulichen Lösungen dienen der Adressbildung der besonders exponierten Ecklagen und sollen die Schichtung unterschiedlicher Nutzungsbausteine anhand der Kubatur erfahrbar machen. Eventuelle Eingangssituationen, insbesondere zu kleineren Ladenflächen an der Ecke Taubenstraße / Kastanienallee, sollen die hier vorgesehenen Erdgeschossnutzungen baulich weiter qualifizieren. Um gleichwohl zu gewährleisten, dass der öffentliche Grund seiner eigentlichen Zweckbestimmung nachkommen kann, wird an beiden Stellen ein Lichtraumprofil von 4 m festgesetzt.

Balkone sind heute für eine zeitgemäße Wohnqualität ein unverzichtbarer Bestandteil. Auch im Entwurfskonzept nehmen private Außenräume eine wichtige Rolle ein. Ziel ist es, möglichst vielen Wohnungen einen ausreichend großen und gut besonnten privaten Außenraum zuzuordnen. Balkone und Terrassen können jedoch durch ihre Ausmaße häufig die Gebäudefassade dominieren und den städtebaulichen Entwurf in seiner Gesamtwirkung bzw. in seiner hochbaulichen Raumwirkung schwächen. Insbesondere bei der hier prägenden Block-

randstruktur sollen die straßenseitigen raumbildenden Baufluchten noch ablesbar bleiben. Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung der Fassaden mit Balkonen vor, die eine differenzierte Form der planerischen Steuerung erforderlich machen. Entsprechend kommen – je nach Lage, Ausdehnung und Beschaffenheit der Balkone – unterschiedliche Festsetzungen zur Anwendung. Balkone, die sich über die gesamte Länge einer jeweiligen Fassade erstrecken, sind in Bereichen mit der folgenden textlichen Festsetzung zulässig, sofern dies den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entspricht:

„In den mit „(C)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Balkone, Erker und Brandschürzen um bis zu 1,5 m zulässig, sofern ihre lichte Höhe über Straßenverkehrsfläche mindestens 4 m beträgt.“ (§ 2 Nummer 5 Satz 3 der Verordnung)

Für Bereiche, in denen die Balkone aus Gründen der besseren städtebaulichen Ablesbarkeit der Gebäudeformen nur in geringerer Ausdehnung zulässig sein sollen, gilt entweder § 2 Nummer 5 Satz 1 oder 2 der Verordnung:

„In den mit „(A)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m auf jeweils 40 von Hundert (v.H.) der Fassadenlänge eines Geschosses zulässig.“ (§ 2 Nummer 5 Satz 1 der Verordnung)

„In den mit „(B)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m auf jeweils 60 von Hundert (v.H.) der Fassadenlänge eines Geschosses zulässig.“ (§ 2 Nummer 5 Satz 2 der Verordnung)

In allen drei Fällen dienen die hier formulierten Festsetzungen dazu, den Ansatz einer vielfältigen Fassadengestaltung mit den städtebaulichen Zielen einer spannungsreichen Blockrandstruktur in Einklang zu bringen. Die Festsetzungen orientieren sich damit an den Erfordernissen, die in dem mehrstufigen städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerb entwickelt und von einer mehrköpfigen Fachjury prämiert wurden.

Eine vierte Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen ist notwendig, um die geplante Kletterwand sowie einen im 10. OG befindlichen, ebenfalls auskragenden Gebäudeteil des westlich benachbarten Hochpunktes im nördlichen Baufeld 1 zu sichern. Hierzu wird mit § 2 Nummer 6 festgesetzt:

„An dem mit „(D)“ bezeichneten Fassadenabschnitt kann ab dem 5. Vollgeschoss eine Überschreitung der Baugrenze durch ein Gebäudeteil und durch eine Kletterwand um bis zu 6 m zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Auf diese Weise kann gesichert werden, dass ein Teil des Hotelgebäudes mit als Kletterwand genutzter Fassadenfläche über die östlich angrenzende Dachfläche auskragt. Dies ermöglicht neben einem zusätzlichen Hotelzimmer im 10. Obergeschoss eine sportliche Nutzung unterschiedlicher Schwierigkeitsstufen an der Fassade, sofern hierfür die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen berücksichtigt werden. Entsprechend unterliegt die Errichtung der Kletterwand dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen Bauprüfung. Die Festsetzung dient dabei dazu, sowohl die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dieser Kletterwand wie auch die des innerhalb der Kletterwand im 10. OG geplanten auskragenden Teils des Hochpunktes zu regeln. Da eine Dachnutzung ohne die hier per Festsetzung ermöglichte Nutzung an Attraktivität deutlich einbüßt, und die Sichtbarkeit der Kletterwand vom Spielbudenplatz und der Reeperbahn her zu einer abwechslungsreichen und stimmungsvollen Silhouette beiträgt, ist die hier getroffene Festsetzung aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und geboten.

Um die öffentliche Zugänglichkeit der Dachterrassen zu ermöglichen, ist es an einigen Stellen erforderlich, an den Fassaden offene Treppen zu errichten. Diese vor den eigentlichen Fassaden hervortretenden Treppenanlagen sind besonderer Bestandteil des architektonischen Konzepts mit seinen vielgliedrigen Fassaden und seiner vielfältigen Dachlandschaft, weshalb sie durch § 2 Nummer 8, 9 und 10 planungsrechtlich zugelassen werden sollen.

In dem mit „(F)“ bezeichneten Bereich können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Freitreppen und zugehörige Treppenpodeste Brüstungen, Geländer und Zäune um bis zu 2,3 m zugelassen werden, sofern die lichte Höhe zur Oberkante des Fußbodens der Auskragung zum Spielbudenplatz mindestens 2,5 m beträgt. Abweichend von § 2 Nr. 11 Absatz 2 darf das Treppenbauwerk mit Brüstung/Geländer bis zu 46,5 m über Normalhöhen-null betragen. Weitere Überschreitungen durch untergeordnete Treppengestaltungselemente können bis zu einer Höhe von 49,6 m über Normalhöhennull zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

„In den mit „(H)“ bezeichneten Bereichen können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Freitreppen und zugehörige Treppenpodeste um bis zu 2,3 m zugelassen werden, sofern ihre lichte Höhe über der Straßenverkehrsfläche Spielbudenplatz mindestens

3,5 m beträgt und die lichte Höhe zur Oberkante des Fußbodens der Auskragung zum Spielbudenplatz mindestens 2,5 m beträgt.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)“

Die Festsetzungen stellen gleichzeitig sicher, dass der geplante Stadtbalkon zum Spielbudenplatz durch die ermöglichten Freitreppen nicht in ihrer Nutzbarkeit und Begehbarkeit eingeschränkt werden.

Im Süden des Plangebiets ist ebenfalls zur Erschließung der Dachflächen (Spielplatz und Dachspielfeld) ein Zugang von der Kastanienallee und in der vertikalen Folge eine auskragende Treppenanlage erforderlich, die über die Festsetzung § 2 Nr. 9 ermöglicht wird:

„In den mit „(G)“ bezeichneten Bereichen können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Freitreppen und zugehörige Treppenpodeste sowie durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m zugelassen werden, sofern ihre lichte Höhe über der Straßenverkehrsfläche mindestens 3,5 m beträgt.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird sowohl im Kern-, als auch im Urbanen Gebiet mit 1,0 festgesetzt. Im Kerngebiet wird das nach § 17 Absatz 1 BauNVO regelhaft zulässige Maß der baulichen Nutzung damit ausgeschöpft; im Urbanen Gebiet wird dies um 0,2 überschritten.

Sowohl die ordnungsgemäße Festsetzung im Kerngebiet als auch die Überschreitung der Maßobergrenze im Urbanen Gebiet sind erforderlich, um in dem vergleichsweise kleinen, durch bestehende Straßen abgegrenzten Plangebiet eine dem innerstädtischen Standort angemessene bauliche Dichte zu erzeugen. Insbesondere die Gewerbenutzungen im Erdgeschoss, die in hohem Maße zur Qualität der Straßenräume beitragen sollen, benötigen angemessen dimensionierte rückwärtige Bereiche für Warenwirtschaft, sanitäre Anlagen sowie Haustechnik. Da nahezu die gesamte Fläche des Plangebietes bereits ohnehin vollständig versiegelt und durch eine Tiefgarage unterbaut ist, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes aufgrund der hier getroffenen Festsetzungen zu erwarten. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die mit einem Gehrecht festgesetzte Quartiersgasse aufgrund ihrer Unterbauung zwar für die GRZ zu berücksichtigen ist, aber nicht überbaut wird und derart als öffentlich nutzbare Freifläche zur Verfügung steht. Somit liegt der tatsächlich oberirdisch überbaute Anteil des Flurstücks unterhalb dessen, was die hier für die überbaubaren Teilbereiche festgesetzte GRZ nahelegt.

Berechnet man anhand der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die zu erwartende Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ), so sind auf den maßgeblichen Teilen des Flurstücks 974 die folgenden baulichen Dichten zu erwarten:

- GFZ im MK einschließlich Quartiersgasse: ca. 7,2
- GFZ im MU einschließlich Quartiersgasse: ca. 5,0

Die hier vorliegenden Werte überschreiten die Dichteobergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO deutlich. Demzufolge wäre sowohl für das MK als auch das MU eine maximale GFZ von 3,0 zulässig. Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO können jedoch „(d)ie Obergrenzen des Absatzes 1 (...) aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Diese Überschreitung ist an dieser Stelle gerechtfertigt und auch städtebaulich erforderlich: Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine zentrale urbane Lage mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss und übergeordneter Bedeutung für die Gesamtstadt, in der im städtebaulichen Kontext verdichtete Bauformen grundsätzlich geboten sind. Die günstige Lage des Plangebietes zu Arbeitsstätten sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten, die gute Anbindung an den ÖPNV sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen stellen sicher, dass auch die Verkehrsbelange ausreichend berücksichtigt werden. Auf diese Weise kann die bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden; der Stadt-/Umland-Wanderung oder einer Abwanderung in andere Stadtteile wird damit vorgebeugt. Durch die hoch verdichtete Bauweise des nördlichen Kerngebietes wird ein baulicher Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung gewährleistet.

Dem besonderen Bedarf an Freiflächen wird durch eine intensive Bepflanzung der Dachflächen mittels öffentlich bzw. den Bewohnern zugänglicher Dachgärten, Spielplätze sowie anderer freizeitorientierter Nutzungen Rechnung getragen. Überhaupt ist das spezifische Nutzungsprofil der Baukörper mit einem hohen Anteil an sozialem und subkulturellem Gewerbe das Ergebnis einer intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtteil. Die Unterbringung zusätzlich gewünschter Nutzungen hat ihrerseits Auswirkungen auf die zu realisierende bauliche Dichte.

Die Überschreitung ist zudem möglich, da über die baukörperbezogenen Festsetzungen eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel „Verschattungsstudie“). Über den Ausschluss von Wohnungen im Kerngebiet (s. Kapitel 5.1.1) und den Ausschluss von Wohnungen in den Erdgeschossen des Urbanen Gebiets (s. Kapitel 5.1.2) wird der besonderen Schutzbedürftigkeit der Wohnungen Rechnung getragen, die in Hinblick auf den Lärm sowie die Verschattung besteht.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die Überschreitung der Regelobergrenze nicht zu erwarten, da der private, ruhende Verkehr vollständig in Tiefgaragen untergebracht wird, sodass eine verkehrsfreie Bebauung entsteht. Auf den Dachflächen werden gemäß Städtebaulichem Vertrag qualitativ hochwertige Freiflächen verwirklicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Dachbegrünungen ausgeglichen. Die Dachbegrünungen haben eine zusätzliche klimaentlastende Funktion.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten Baudichte nicht entgegen.

Um zusätzlich zu verhindern, dass überhohe Geschosse zu einer noch höheren baulichen Dichte führen, wurden zusätzlich zu der Zahl der zulässigen Vollgeschosse die maximalen Gebäudehöhen (GH) festgesetzt, die sich grundsätzlich an der zugrunde liegenden Planung orientieren, zugleich aber noch Spielräume für leichte bauliche Veränderungen in den Firsthöhen lassen. Über die festgesetzten GH hinaus werden für einzelne Dachflächen Überschreitungsmöglichkeiten für die jeweiligen Dachnutzungen und Technikaufbauten ermöglicht bzw. gleichzeitig beschränkt.

Aufgrund der komplexen Nutzungsstruktur auf den Dächern müssen weitere Festsetzungen erfolgen, die sich an den jeweiligen sicherheitstechnischen, aber auch gestalterischen Erfordernissen orientieren. Für die als Kunstspielfeld mit entsprechend hohem Fangzaun vorgesehene Dachfläche gilt die folgende textliche Festsetzung des § 2 Nr. 11 der Verordnung:

„In den mit „(1)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer, Zäune und Freitreppen um bis zu 6 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 2,4 m von der äußersten straßenseitigen Gebäudekante einhalten und dies der Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen dient. Die Anlagen sind in einer licht- und luftdurchlässigen Bauweise zu errichten.“ (§ 2 Nummer 11 Satz 1 ff. der Verordnung)

Auf dem innerhalb des Plangebiets östlichsten Dach des Gebäudes am Spielbudenplatz ist eine weitere Aktivitätsfläche vorgesehen, die als Skaterbahn geplant ist. Um insbesondere auch die sportlichen Aktivitäten durch notwendige Sicherungsmaßnahmen zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan ähnlich wie für das Kunstspielfeld fest:

„In den mit „(3)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer und Zäune um bis zu 6 m zulässig, wenn dies für die Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen zwingend erforderlich ist. Die Anlagen sind in einer licht- und luftdurchlässigen Bauweise zu errichten.“ (§ 2 Nummer 11 Satz 5 ff. der Verordnung)

Für die darüber hinausgehend zum Aufenthalt von Personen vorgesehenen Dachflächen soll die Höhe der Brüstungen und notwendigen Sicherungsanlagen weiter begrenzt werden.

„In den mit „(2)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer, Zäune und Freitreppen um bis zu 3 m zulässig, wenn dies der Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen dient. Die Anlagen sind in einer licht- und luftdurchlässigen Bauweise zu errichten.“ (§ 2 Nummer 11 Satz 3 ff. der Verordnung)

Durch die Überschreitung der Gebäudehöhe soll den Sicherungsanlagen, die beispielsweise für Ballsportflächen, Kinderspielplätze, Kletteranlagen und andere freizeitbezogene Anlagen in einer derartigen Höhe nötig sind, ein ausreichender Spielraum gegeben werden, die den technischen Anforderungen entspricht. Um zu verhindern, dass die Dachnutzungen die darunter liegenden Wohnungen in einem zu starken Maße verschatten, ist eine Errichtung mit lichtdurchlässigen Materialien, wie zum Beispiel in Form von Glaswänden oder Drahtgeflecht, erforderlich.

Eine weitere textliche Festsetzung soll die Höhe, Ausdehnung und Gestalt der Dachaufbauten regeln, die in ausgewählten Teilen des Plangebietes erforderlich sind:

„In den mit „(4)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 4 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 4 m zur äußersten straßenseitigen Gebäudedekante einhalten. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten

und technischen Anlagen dürfen maximal 60 v.H. der jeweiligen Dachfläche bedecken.“ (§ 2 Nummer 12 Satz 1 ff. der Verordnung)

Mit der Überschreitungsmöglichkeit sollen Dachaufbauten für den Austritt auf die Dachfläche sowie technische Anlagen, die für den Betrieb der Gebäude (Haustechnik, Fahrstuhlschächte und andere) erforderlich sind, ermöglicht und in ihrer Beschaffenheit gesteuert werden. Der Wert der möglichen Überschreitung von 4 m ist dabei ein Maximalwert, der sich aus dem nach derzeitigem Planungsstand ermittelten Bedarf ableitet. Um zu verhindern, dass sich die Anlagen negativ auf das Straßenbild auswirken, sollen sie einen Abstand von mindestens 4 Metern zur Gebäudekante einhalten.

Einen Sonderfall stellt die auf dem Hochpunkt Wohnen im Baufeld 4 auf dem Dach zusammengefasste Gebäudetechnik dar. Für das Technikgeschoss wird folgende Festsetzung getroffen:

„In den mit „(5)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 3 m auf maximal 150 m² der Dachfläche zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. (§ 2 Nummer 12 Satz 4 ff. der Verordnung)

Für den im MK für das Hotel festgesetzten Hochpunkt ist als Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens und der anschließenden Qualifizierung im Hochbau als Teil des architektonischen und gestalterischen Gesamtkonzepts eine offene Anlage der Dachaufbauten und technischen Anlagen geplant.

„In dem mit „(6)“ gekennzeichneten Bereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten um bis zu 2,5 m und durch technische Anlagen um bis zu 5,5 m zulässig.“ (§ 2 Nummer 12 Satz 6 der Verordnung)

In den Bereichen, die überwiegend als Dachgärten genutzt werden, sind Dachausgänge und im untergeordneten Maß technische Anlagen z.B. zum urban gardening erforderlich und für die Nutzbarkeit der Dachflächen Voraussetzung. Um zu verhindern, dass sich die Anlagen negativ auf das Quartiersgasse auswirken, sollen sie einen Abstand von mindestens 3 Metern zur Gebäudekante einhalten. Um einen ausreichend nutzbaren Freiflächenanteil auf diesen Dachflächen zu sichern, wird der Anteil der technischen Anlagen auf 20 % der Dachfläche beschränkt.

„In den mit „(7)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 2,5 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 3 m zu der Fläche mit Gehrecht (sog. „Quartiersgasse“) zugewandten Traufkante einhalten. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. Die technischen Anlagen dürfen maximal 20 v.H. der Dachfläche bedecken.“ (§ 2 Nummer 12 Satz 7 der Verordnung)

5.2.3 Bauweise

Für sämtliche Baugebiete wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um sicherzustellen, dass dort, wo es die Festsetzung der überbaubaren Flächen ermöglicht, ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss. Auf diese Weise wird dafür Sorge getragen, dass entlang des Kerngebietes am Spielbudenplatz, von dem starke Lärmemissionen ausgehen, eine geschlossene Blockrandbebauung entwickelt wird, die einen geschützten Blockinnenbereich sicherstellt.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Baufelder wird durch die Vorhabenträgerin eine Realteilung erwogen. Diese mögliche Realteilung soll jedoch nicht dazu führen, dass im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche Baufenster erzeugt werden, die nicht in ihrer bestimmungsgemäßen Weise ausgenutzt werden können. Da es sich bei den Bauflächen um innerstädtische, hoch verdichtete Bereiche handelt, wäre das Erreichen der hier gebotenen Geschossfläche in einer anderen, nicht geschlossenen Bauweise nicht möglich.

5.2.4 Unterschreitung der Abstandsflächen nach HBauO

Im gesamten Plangebiet ist das Bebauungskonzept hinsichtlich gemäß § 6 Abs. 5 HBauO einzuhaltender Abstandsflächen überprüft worden. Es kommt bei voller Ausnutzung des jeweils festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung im Zusammenspiel der überbaubaren Grundstücksflächen mit der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhen zu einer Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen an den folgenden Stellen:

In der Taubenstraße werden im nördlichen Abschnitt die Abstandsflächen durch den fünfgeschossigen Neubau zur Straßenmitte hin um ca. 1,5 m unterschritten. Im mittleren Straßenabschnitt betragen die Abstandsflächenunterschreitungen ca. 1,8 m. Im südlichen Abschnitt der Taubenstraße kommt es zu Unterschreitungen der Abstandsfläche zur Straßenmitte um bis zu ca. 2,2 m. In der Kastanienallee überragt bei voller Ausnutzung des Planrechts die Abstandsfläche des geplanten Gebäudes mit sieben Geschossen die Straßenmitte um bis zu ca. 0,9 m.

In der Quartiersgasse zwischen den Baufeldern 1 und 2 sowie 4 und 5 sind ebenfalls Abstandsflächenunterschreitungen zu verzeichnen, die vor allem von den hier vorgesehenen Hochpunkten herrühren und hier entsprechend erheblicher ausfallen. Die Abstandsflächen zwischen den Baufeldern 1 und 2 überlagern sich im nördlichen Bereich um ca. 7,6 m und im südlichen Bereich um bis zu 9,5 m. Im Urbanen Gebiet betragen die Abstandsflächenüberlappungen im Bereich der Quartiersgasse zwischen 4,5 m im nördlichen Abschnitt, ca. 13,2 m im mittleren Abschnitt sowie ca. 7 m im Süden.

Des Weiteren kommt es im geplanten Innenhof des Urbanen Gebiets zu Abstandsflächenüberlappungen um bis zu 11,8 m. Auch hier resultieren die erheblicheren Überlappungen wesentlich durch die beiden durch Wohnen genutzten Hochpunkte.

In allen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass die Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften der HBauO aus städtebaulichen Gründen erforderlich und vertretbar ist. Der für den Wohnungsneubau erforderliche Nachweis gesunder Wohnverhältnisse wird unter anderem durch das Verschattungsgutachten (siehe Kap. 5.6 Verschattung) erbracht. Im ersten Schritt der Gutachtenerstellung wurde zunächst überschlägig ermittelt, an welchen Stellen besondere Betroffenheiten bestehen. Diese wurden im Rahmen des hochbaulichen Wettbewerbs für die einzelnen Baufelder in die Planung der Grundrisse einbezogen, so dass die betroffenen Wohnungen, unabhängig von ihrer konkreten Lage, überwiegend als ausreichend besonnt zu bezeichnen sind. Besondere Härtefälle werden ausgeschlossen, indem eine Wohnnutzung in den straßenseitigen Erdgeschosszonen des Urbanen Gebiets ausgeschlossen wird.

Die Abstandsflächenunterschreitungen sind unmittelbare Folge der städtebaulichen Zielsetzung, innerhalb des Plangebietes durch unterschiedliche Gebäudekubaturen eine abwechslungsreiche Silhouette in Höhe und Gebäudefluchten zu schaffen, die insbesondere der besonderen stadträumlichen Situation an Spielbudenplatz und Reeperbahn gerecht wird. An dieser besonders exponierten und für das Stadtbild relevanten Stelle im Stadtteil St. Pauli werden eindeutige Bezüge zu den umgebenden Bebauungsstrukturen hergestellt und der bestehende wie auch der mit der Quartiersgasse neu geschaffene Stadtraum für Besucher und Bewohner erleb- und erfahrbar gemacht. In der Abwägung wurde auch berücksichtigt, dass die mit einer urbanen Straßenrandbebauung einhergehende hohe bauliche Dichte einen Teil der besonderen städtebaulichen Identität St. Paulis darstellt. Dieser besondere St. Pauli-Code, der im Rahmen zweier Wettbewerbe für das Plangebiet weiterentwickelt wurde, manifestiert sich in den geplanten städtebaulichen Kubaturen und rechtfertigt somit die vor-

genannten Abstandsflächenunterschreitungen. Durch die Orientierung des Plangebietes und den Zuschnitt der Fläche sind potentielle Konflikte mit Nachbarn weitestgehend ausgeschlossen.

Im Falle der Geländer sowie der Absturzsicherung der Dachnutzungen wäre es denkbar, dass diese durch ihre Höhe und Längenausdehnung eine gebäudegleiche Wirkung erzielen und dadurch in die Abstandsflächenberechnung einzubeziehen wären. Durch die Festsetzung des § 2 Nummer 11, der eine licht- und luftdurchlässige Bauweise für die Anlagen vorschreibt, soll diese Wirkung jedoch ausgeschlossen werden.

Unabhängig von den städtebaulichen Zielen sind im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen des Brandschutzes zu gewährleisten.

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Straßenverkehrsflächen und ruhender Verkehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden weitgehend bestandskonform festgesetzt. Lediglich durch den Stadtbalkon und nur geringfügig in den Eckbereichen Spielbudenplatz / Taubenstraße und Kastanienallee / Taubenstraße werden die Verkehrsflächen um die Gebäudeecken überkragt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausschließlich über eine Tiefgarage unterhalb der Baufelder. Für Besucher werden vorhandene Parkplätze im öffentlichen Straßenraum genutzt bzw. im Zuge der Umgestaltung der nördlichen Straßenseite Kastanienallee neu angeordnet. Im Vorfeld zur Bebauungsplanaufstellung wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme verfasst. In dieser Untersuchung wurde eine Erhebung der Verkehrsströme durchgeführt und das durch die geplante Bebauung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt. Die Untersuchung ergab ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen von rund 1.400 Kfz-Fahrten am Tag, was sich nur geringfügig von dem geschätzten Verkehrsaufkommen von 1.500 Fahrten unterscheidet, das bei der vorherigen Bebauung zu verzeichnen war.

Für den Innenstadtbereich sind diese Werte grundsätzlich als gering einzuschätzen, sodass hinsichtlich des Verkehrsaufkommens keine Konflikte zu erwarten sind. Die bestehenden öffentlichen Straßen und Knotenpunkte sind aufgrund der Vorprägung durch die dichte Bebauung und die verkehrsintensiven ehemaligen Nutzungen (Tankstelle mit Car Wash, Hotel, Wohnungen, Einzelhandel, Parkhaus) hinreichend dimensioniert, um den zukünftigen Verkehr abführen zu können.

Um den ruhenden Verkehr möglichst problemfrei unterzubringen und die geplante Quartiersgasse zu entlasten, setzt der § 2 Nummer 13 der Verordnung folgendes fest:

„Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur in Tiefgaragen zulässig.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Auf diese Art und Weise erfolgt der Nachweis der infolge der Neuplanung notwendigen Stellplätze ausschließlich in den geplanten Tiefgaragen.

Bestandteil der Straßenverkehrsfläche am Spielbudenplatz wird auch der zukünftig öffentlich begehbare „Stadtbalkon“ sein, der als Auskragung planungsrechtlich gesichert wird. Die Zuwegung wird über folgende Festsetzung gesichert:

„In dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich ist vom Spielbudenplatz eine Freitreppe mit Anschluss an die festgesetzte Auskragung zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Mit dem Stadtbalkon und der Sicherung seiner Zugänglichkeit wird der Spielbudenplatz als besonderer Veranstaltungsort gestärkt und der Öffentlichkeit mit dieser zweiten Ebene ein zusätzlicher Freiraum zum Verweilen und Beobachten zur Verfügung gestellt.

5.3.2 Mit Gehrechten zu belastende Fläche

Der Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb formuliert als wesentliche Entwurfs-idee eine für den nichtmotorisierten Verkehr öffentlich zugängliche Platzfläche und Gasse, die der baulichen Dichte der vorhandenen wie auch der geplanten Bebauung einen attraktiven Freiraum entgegenstellt, der Erschließung einer urbanen Erdgeschosszone dient und die als Wegeverbindung den Spielbudenplatz mit der südlich befindlichen Wohnbebauung an der Kastanienallee verbindet. Diese Wegeverbindung ist dabei sowohl durch die Tiefgaragenanlage als auch privat genutzte Keller unterbaut und verläuft in ihrem nördlichen Teil unterhalb der Brücke, die die Dachnutzungen auf den Baufeldern 1 und 2 miteinander verbindet.

Um die Flächennutzung planungsrechtlich zu sichern, wird sowohl im Kerngebiet als auch im Urbanen Gebiet ein Gehrecht festgesetzt. Damit wird auch der öffentliche Charakter der Platzfläche wie auch der Gasse betont, da hier u.a. außergastronomische Einrichtungen vorgesehen sind.

„Die Fläche mit festgesetztem Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglichem Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

5.4 Gestaltung

In den dem Bebauungsplanverfahren vorangegangenen Wettbewerbs- und Workshopverfahren sowie in den danach erfolgten hochbaulichen Konkretisierungen ist in Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin, dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Vertretern der Bezirkspolitik, der Planbude und dem Projektrat herausgearbeitet worden, welche hochbaulichen Gestaltungselemente charakteristisch für den Stadtteil St. Pauli sind und so auch in der Neubauplanung Anwendung finden sollen. Im Grundsatz wurde festgehalten, dass entsprechend des differenzierten städtebaulichen Konzepts auch eine Vielfalt in der Fassadengestaltung der geplanten Einzelbaukörper gesichert werden soll. Die Absicherung dieser differenzierten und gleichzeitig aufeinander abgestimmten Gestaltung für das Gesamtensemble wird über den Städtebaulichen Vertrag und seine Anlagen vorgenommen. Entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

5.5 Lärmemissionen

Verkehrslärmeinwirkungen

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt gemäß den Empfehlungen des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ (1. Auflage, Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung vom Januar 2010) in Anlehnung an die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes“ (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269). Die in der 16. BImSchV formulierten Grenzwerte werden zur Beurteilung für das Einsetzen einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Verkehrslärm bei städtebaulichen Vorhaben herangezogen.

Nach derzeitigem Wissensstand kann zudem davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) in Aufenthaltsbereichen vor der Fassade mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken. Ungeschützte Außenbereiche von Wohnungen sollten hier nicht geplant werden.

Nur an den dem Spielbudenplatz straßenzugewandten Fassaden werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Misch- und Kerngebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten. Hier werden überwiegend 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts erreicht bzw. Grenzwerte um bis zu 3 dB überschritten. An den betroffenen Fassaden sind Hotel- bzw. gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird hingegen unterschritten. Bei bis zu 59 dB(A) nachts entlang der Reeperbahn fällt diese Unterschreitung teilweise knapp aus.

Die rundherum straßenseitig geschlossen definierte städtebauliche Kante bewirkt, dass im Plangebiet geschützte innere Bereiche zur Anordnung von Schlafräumen für Wohnungen entstehen, an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohn- und Kerngebiete und somit auch für die Wohnnutzungen im MU eingehalten werden können.

Des Weiteren reagiert der Bebauungsplan auf den prognostizierten Verkehrslärm durch folgende Festsetzungen:

Im durch Verkehrslärm am meisten betroffenen Kerngebiet sind Wohnungen und Ausnahmen für Wohnungen ausgeschlossen. Die Schlaf- und Aufenthaltsräume betriebsgebundener Wohnungen sind vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zu errichten (siehe § 2 Nummer 1 der Verordnung). Insofern wird im Kerngebiet sichergestellt, dass von höheren Verkehrslärmeinwirkungen nur gewerbliche Nutzungen betroffen sind, für die im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender passiver Schallschutz über eine schalltechnisch ausreichende Dimensionierung der Außenbauteile, insbesondere der Fenster, sichergestellt werden kann.

Zum Schutz vor Außenlärm ist für Aufenthaltsräume im Kerngebiet ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen zu schaffen. Für zum Schlafen genutzte Räume (z.B. bei Hotelnutzungen) sind zudem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird (siehe § 2 Nummer 15 der Verordnung). Entsprechende Nachweise und Regelungen sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens möglich und zu erbringen.

Im Urbanen Gebiet sind Wohnnutzungen erst zulässig, wenn im Kerngebiet vorher oder zeitgleich eine geschlossene Bebauung parallel zum Spielbudenplatz errichtet wird, deren Höhe

2 m oder weniger unterhalb der für die jeweiligen Baufelder festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen beträgt (siehe § 2 Nummer 14). Auf diese Weise werden die geplanten Wohnnutzungen im Urbanen Gebiet durch die schallschutzwirksame Bebauung des Kerngebiets vor Verkehrslärm geschützt.

Weitere besondere planrechtliche Festsetzungen zum Verkehrslärm sind gemäß „Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Stand 2010) somit nicht notwendig.

Freizeit- und Veranstaltungslärm

Für Freizeit- und Veranstaltungslärm aus dem Plangebiet sind die Dachflächennutzungen die maßgeblichen Emissionsquellen. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aus dem Veranstaltungslärm erfolgt in Hamburg in Anlehnung an die Freizeitlärmrichtlinie (LAI Freizeitlärmrichtlinie (Länderausschuss für Immissionsschutz) vom 06.03.2015), welche den Stand der Technik bezüglich der Ermittlung und Beurteilung von Freizeitlärmimmissionen dokumentiert. Freizeitanlagen sind Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5 Nrn. 1 oder 3 BImSchG, die dazu bestimmt sind, von Personen zur Gestaltung ihrer Freizeit genutzt zu werden. Grundstücke gehören zu den Freizeitanlagen, wenn sie nicht nur gelegentlich zur Freizeitgestaltung bereitgestellt werden.

Dabei stellen Dachflächen mit Kinderspielnutzungen keine relevanten Schallquellen dar, da Kinderlärm als sozial adäquat gilt und daher schallschutzfachlich privilegiert ist.

Auch das geplante Kletterdach ist nach derzeitiger Beurteilung keine wesentliche Störquelle, da das hauptsächlich konzentrierte Klettern keinen wesentlichen Schallaustrag erzeugt. Dennoch wird aufgrund der Sprachgeräusche gutachterlich eine Begrenzung der Nutzungszeiten auf den Tagzeitraum empfohlen.

Der sogenannte Stadtbalkon und das „Urbane Dach“ sind in Teilen öffentlich zugängliche Flächen ohne besonderen Nutzungszweck. Sie unterliegen somit nicht der Freizeitlärmrichtlinie.

Das geplante Kunstspielfeld ist schalltechnisch unproblematisch, sofern die Nutzung im Genehmigungsverfahren auf den Tagzeitraum beschränkt wird.

Eine wesentliche Schallquelle wird das angedachte Skaterdach darstellen. Hier hängt die Emissionswirkung wesentlich von den eingesetzten „Obstacles“, sog. Hindernissen bzw.

Rampen, ab. Hier sind für besonders lärmintensive Rampen und Objekte im Genehmigungsverfahren weitere Schallschutznachweise erforderlich bzw. auf einzelne „Obstacles“ zu verzichten. Ein normaler Betrieb wurde in der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung als genehmigungsfähig nachgewiesen, sofern die Nutzung auf den Tagzeitraum beschränkt wird. Eine im Sinne des Städtebaulichen Vertrages als Alternative auch für Veranstaltungen mögliche Nutzung des Daches wäre nach erfolgter entsprechender Prüfung ebenfalls unter bestimmten Schallschutzaufgaben (Begrenzung der Lautsprecherlautstärke, Ausrichtung der Lautsprecher und Begrenzung der Veranstaltungszeiten und der Veranstaltungsdauer) dem Grunde nach genehmigungsfähig.

Wesentliche Lärmquelle bezüglich Freizeit- und Veranstaltungslärm stellen die Reeperbahn und der Spielbudenplatz dar.

Die bei einem lauten, "seltenen" Musikereignis auf dem Spielbudenplatz zu erwartende Lärmbelastung liegt ein Mehrfaches über den zusätzlichen Lärmbelastungen durch die geplante Freizeitnutzung im Plangebiet. Aufgrund der allgemein hohen abendlichen Freizeitlärmbelastung in St. Pauli und insbesondere wegen der Möglichkeit sehr lauter Veranstaltungen auf dem Spielbudenplatz sollte der Freizeitlärm, der im eigenen Vorhabenbereich erzeugt wird, durch Regelungen im Genehmigungsverfahren so weit unterhalb der Richtwerte bleiben, dass keine weitere relevante Pegelsteigerung erfolgt.

Aus den schalltechnischen Berechnungen wird ersichtlich, dass eine beurteilungsrelevante, vorhabenbedingte Pegelsteigerung bei Umsetzung der Schallschutzempfehlungen (Begrenzung der Lautsprecherlautstärke, Ausrichtung der Lautsprecher und keine Nutzung von Skatedach bzw. Veranstaltungsdach, Kletterdach und Kunstspielfläche während der Nachtzeit nach 22.00 Uhr) während einer Veranstaltung nicht zu erwarten ist.

In der Nachbarschaft des Vorhabens werden maximal 44 dB(A) im Beurteilungszeitraum durch die Freizeitlärmquellen Kletterdach, Kunstspielfläche, Skatepark bzw. Veranstaltungsdach ausgelöst. Die Nachbarschaft befindet sich somit außerhalb des Einwirkungsbereichs der Freizeitlärmquellen des Vorhabens.

Ferner zeigen die Prognosen, dass der vorhabenbedingte Freizeitlärm innerhalb des Plangebiets tags nahezu ausnahmslos unter 54 dB(A) und somit mindestens 6 dB unter dem Richtwert von 60 dB(A) für Kerngebiet liegt. An der Ostfassade der Hotelzimmer im Baufeld 1 im eigenen Vorhabengebiet werden bis zu 58 dB(A) gegenüber dem Skatedach erreicht und der Richtwert lediglich um 2 dB unterschritten.

Für den Fall, dass Veranstaltungen auf dem Spielbudenplatz den im Kerngebiet am Hotel zulässigen Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tag ausschöpfen, ist geprüft worden, ob der für den Spielbudenplatz genehmigte Betrieb bis 23 Uhr im Plangebiet Konflikte mit gewerblichen Emittenten erzeugen kann.

Der Einflussbereich des Spielbudenplatzes im Regelfall wird dort gesehen, wo in der Stunde von 22 bis 23 Uhr mit Richtwertüberschreitungen gerechnet werden kann, weil dann ein Konflikt in Bezug auf die nach TA Lärm geforderte Nachtruhe von mindestens 8 Stunden, wenn gewerbliche Anlagen bereits ab 6 Uhr morgens wieder mit bis zu 60 dB(A) (TA Lärm - Richtwert am Tag) einwirken können.

Damit der Fall nicht eintreten kann, dass die Nachtruhe für die betroffene Nachbarschaft dadurch auf 7 Stunden verkürzt wird, das Freizeitnutzungen (Spielbudenplatz mit einer Abendveranstaltung) bis 23 Uhr Lärm verursachen und sonstige gewerbliche Nutzer, etwa der Einzelhandel, bereits ab 6 Uhr schon wieder Geräusche verursachen, wird folgende Empfehlung zum Schallschutz für das Genehmigungsverfahren von Gewerbebetrieben gegeben:

Im Einflussbereich des Spielbudenplatzes ist im Einzelfall bei der Genehmigung von gewerblichen Anlagen abzuwägen, ob zur Sicherung der achtstündigen Nachtruhe dem Anlagenbetreiber die Auflage erteilt wird, lärmrelevante Tätigkeiten morgens erst ab 7 Uhr durchzuführen.

Da die sehr lauten, "seltenen Ereignisse" durch Musikveranstaltungen bis 23 Uhr auf dem Spielbudenplatz nicht unterbunden werden können, sind kritische Lärmpegel von 70 dB(A) vor den Hotelfassaden nicht auszuschließen. In dem nahezu optimal geplanten lärmgeschützten Innenhof sind durch sehr laute Veranstaltungen im Tagzeitraum jedoch keine Überschreitungen von 60 dB(A) zu erwarten. Der Richtwert für seltene Ereignisse muss hier von der Wohnnutzung nicht in Anspruch genommen werden. An den Fassaden des Hotels bzw. des Hostels zur Quartiersgasse werden bis zu 63 dB(A) aus der Musikveranstaltung berechnet. Um in dem Hotel sowie im Gebäude des "Hostels" gesunde Schlafsituationen sicherzustellen, wird ausreichend dimensionierter passiver Schallschutz für die lärmzugewandten Fassaden zum Spielbudenplatz bzw. zur Quartiersgasse empfohlen und wie folgt festgesetzt:

„Zum Schutz vor Außenlärm ist für Aufenthaltsräume im Kerngebiet ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen zu schaffen. Für zum Schlafen genutzte Räume sind zudem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Weitere Schallschutzempfehlungen:

Da eine städtebauliche Situation gegeben ist, die zusätzliche Wohnbaukörper hinter der geschlossenen Blockrandbebauung vorsieht, ist eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB dergestalt notwendig, dass weitere zu schützende Gebäude erst errichtet werden dürfen, wenn der schallschützende blockrandständige Riegel bereits gebaut ist bzw. zeitgleich errichtet wird. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

„Im Urbanen Gebiet sind Wohnnutzungen erst zulässig, wenn im Kerngebiet eine geschlossene Bebauung parallel zum Spielbudenplatz errichtet ist, deren Höhe 2 m oder weniger unterhalb der für die jeweiligen Baufelder festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen beträgt.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Gewerbelärmbelastung der Umgebung

Eine schalltechnische Prognose hat ergeben, dass die Richtwerte der TA-Lärm unter Berücksichtigung von Schallschutzaufgaben im Genehmigungsverfahren tags vollständig und nachts nahezu vollständig eingehalten werden können. In der wie ein Mischgebiet beurteilten Taubenstraße werden die Richtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überdies durchgängig um mehr als 6 dB unterschritten. Hier sind die Emissionen des Vorhabens nicht relevant im Sinne der TA Lärm. Vereinzelt wird in den obersten Geschossen der Gebäude Kastanienallee 5-7, die planungsrechtlich auf Grundlage des Baustufenplans St. Pauli als W4g ausgewiesen sind und für die der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts wie für allgemeines Wohngebiet (WA) herangezogen wird, nachts überschritten. Die Überschreitung des Richtwertes von 40 dB(A) nachts beträgt bis zu 1 dB. Für diesen nächtlichen Schalleintrag sind zwei Komponenten ursächlich. Dies ist zum einen die Vorbelastung durch das Operettenhaus mit 38,4 dB(A). Die zweite Quellgruppe sind alle Schallquellen des Bauvorhabens einschließlich Tiefgarage, die nur wenig nächtlichen Verkehr auslöst. Die Summe aller anderen Schallquellen des Vorhabens, einschließlich Tiefgarage ist zwar relevant im Sinne der TA Lärm, sie lösen rund 37,5 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort aus. Hierbei ist der Immissionsort, sofern man jede einzelne der Schallquellen des Bauvorhabens für sich betrachtet, außerhalb des Einwirkungsbereichs. Keine der Einzelschallquellen des Bauvorhabens, auch

nicht das Tiefgaragentor, löst eine Immission von 30 dB(A) oder mehr am genannten Immissionsort an der Kastanienallee aus.

Aufgrund der Tatsache, dass die Einzelschallquellen der zahlreichen Häuser des Baukomplexes für sich gesehen keine schalltechnischen Probleme verursachen und auch die Richtwertüberschreitung insgesamt nur 1 dB an vereinzelt Fassadeabschnitten beträgt, ist eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für jede einzelne Anlage im Sinn der TA Lärm gegeben. Das Erfordernis für eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan besteht somit nicht.

Überschreitungen des jeweiligen Spitzenschallkriteriums sind in der Nachbarschaft nicht zu erwarten. Diesbezügliche Maßnahmen sind somit nicht notwendig.

Gewerbelärm im Plangebiet

Im Plangebiet sind folgende Gewerbelärmquellen zu erwarten:

- Tiefgarage
- Anlieferung
- Haustechnische Anlagen
- Kleingewerbe, Gastronomie, Musikclubs und Einzelhandel

Vereinzelte Richtwertüberschreitungen der TA Lärm im inneren Plangebiet werden unter Voraussetzung der nächtlichen Einschränkungen, vorrangig im Tagzeitraum berechnet.

Ansonsten sind die Lärmpegel unkritisch. In den meisten Fällen sind die Verursacher von Richtwertüberschreitungen gleichzeitig auch die Belasteten, weswegen kein planrelevanter schalltechnischer Konflikt besteht. Folgende potentielle Lärmkonflikte unterschiedlicher gewerblicher Nutzer auf dem Ausbreitungsweg verbleiben:

- Die Cafés zur Reeperbahn (Flächenquelle 16) belasten tags unspezifische Gewerbenutzungen im Nahbereich (Erdgeschoss und OG1) im Kerngebiet mit bis zu 63 dB(A).
- Die Anlieferung des Musikclubs belastet nachts Gewerbenutzungen an der Nordfassade von Baufeld 1 und 2 im Nahbereich mit bis zu 60 dB(A). Ein Schutzanspruch besteht für Aufenthaltsräume (z.B. Hotelzimmer), vor denen maximal 55 dB(A) berechnet werden.
- Da die nächtliche Anlieferung für den Musikclub durch Rollcontainer durchgeführt wird, wären Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums von 65 dB(A) um bis zu ca. 15 dB im Nahbereich am Hotel möglich.
- Der Außenbereich des Kleingewerbe auf Baufeld 5 belastet tags ein darüber liegendes Büro mit bis zu 61 dB(A).

Aufgrund potentieller schalltechnischer Konflikte der Anlieferung des Musikclubs mit der benachbarten Hotelnutzung in der lautesten Nachtstunde wurde der hier maßgebliche Immissionsort detailliert durch Teilbeurteilungspegel untersucht. Hierbei wird sichtbar, dass weder die "kleine" Lieferzone am Haupteingang des Musikclubs noch die kommunizierenden Personen am Voreingangsbereich für sich genommen eine schallkritische Situation darstellen. Eine potentiell schallkritische Situation auch über 55 dB(A) Schalleintrag hinaus könnte nachts durch die westliche "große" Lieferzone entstehen, wenn nachts viel Equipment in einer Stunde abgebaut werden muss. Die hier angesetzten acht Bewegungen in der lautesten Nachtstunde lösen an den Hotelzimmerfenstern 55 dB(A) aus.

Vereinzelte Richtwertüberschreitungen im Plangebiet werden nur für gewerbliche Nutzungen, z.B. am Hotel in Baufeld 2 berechnet. Ansonsten sind die Lärmpegel für das Wohnen unkritisch. Bezüglich des Spitzenschalls sind unter den getroffenen Annahmen maximal ca. 88 dB(A) zu erwarten. Der Richtwert von 93 dB(A) wird somit mindestens um 5 dB unterschritten.

Ein Lösungsansatz in Bezug auf die nächtlichen Gewerbelärmkonflikte (Liefertätigkeiten Musikclub) besteht am Hotel bzw. an der betroffenen Fassade des Hostels in der Vermeidung von maßgeblichen Immissionsorten in Bezug auf die TA Lärm. Dies kann z.B. durch Fenster, die nicht zu öffnen sind, erreicht werden. Somit wären keine Fenster im Sinne der TA Lärm als Öffnungselemente mehr vorhanden. Dabei ist jedoch die Klimatisierung zu beachten, die dann nicht mehr über teilweise oder ganz geöffnete Fenster erfolgen kann. Somit dürfen aus Schallschutzgründen die spielbudenseitigen Fenster am Hotel von Baufeld 1 sowie die zur Quartiersgasse ausgerichteten Fenster des "Hostels" auf Baufeld 2 nur zu Reinigungs- und Wartungszwecken geöffnet werden.

Bei den gewerblichen Belastungen sind in den meisten Fällen die Verursacher von dargestellten Richtwertüberschreitungen gewerblicher Nutzer untereinander gleichzeitig auch die Belasteten, weswegen kein planrelevanter schalltechnischer Konflikt besteht. Überschreitungen des jeweiligen Spitzenschallkriteriums sind tags nicht zu erwarten. Besondere Maßnahmen werden somit nicht notwendig.

Folgende potentielle Lärmkonflikte unterschiedlicher gewerblicher Nutzer verbleiben:

Sofern die nächtliche Anlieferung mit Lkw für den Musikclub durch einen Lkw mit Betriebsbremsenentlüftung durchgeführt würde, wären Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums von 65 dB(A) um bis zu 10 dB im Nahbereich möglich. Die übrigen Spitzenlärmquellen mit

Ausnahme des Tiefgaragentores sind nachts nicht in Betrieb. Aus den Spitzenschallereignissen des Tiefgaragentors werden keine kritischen Belastungen berechnet.

Da die Nutzungskonzepte der einzelnen gewerblichen Nutzungen vielfach noch im Vorplanungsstatus sind, können aus diesen Prognoseergebnissen keine belastbaren Schallschutzempfehlungen abgeleitet werden.

Die Einhaltung der Richtwerte vor schutzwürdigen Räumen ist jeweils im Zuge der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Anlagenbezogener Verkehrslärm

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von einem Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, wenn sie

- a. den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen,
- b. keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- c. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 -RLS-90 /5/ zu berechnen.

Hierzu wird zunächst der Einfluss des zusätzlichen Verkehrs auf die Emission der Kastanienallee bestimmt. Die Angaben für den zusätzlichen Lieferverkehr auf öffentlichen Straßen sind für ein Szenario "worst-case". Hinzugerechnet wurde noch der Verkehr für eine PKW-Tiefgarage. Die Berechnungen der Pegelsteigerung durch energetische Überlagerung ergaben, dass die Emission der Kastanienallee um bis zu aufgerundet maximal 2,0 dB durch den Mehrverkehr gesteigert wird. Eine weitere Prüfung ist somit nicht erforderlich, da alle oben aufgeführten Kriterien erfüllt sein müssten, um das Erfordernis einer weiteren Überprüfung der Erschließungsorganisation nach TA Lärm zu begründen.

Gesamtlärm

Die verschiedenen Lärmarten wurden entsprechend ihrer jeweiligen maßgeblichen Regelwerke getrennt voneinander untersucht und bewertet. Eine Ermittlung der Gesamtlärmbelastung wurde nicht vorgenommen. Zum einen besteht kein verfügbares Berechnungsverfahren, um den unterschiedlichen Dosis-Wirkung-Beziehungen der jeweiligen Lärmarten gerecht werden zu können. Eine einfache energetische Addition der ermittelten Lärmpegel kann dies

nicht adäquat leisten. Zum anderen bestehen keine Richt- oder Grenzwerte als Beurteilungsgrundlage für die Gesamtbelastung, mit denen man ermittelte Lärmpegel vergleichen könnte.

Mit dem Verkehrslärm, dem Freizeitlärm sowie dem außer- und innerhalb des Plangebietes entstehenden Gewerbelärm wirken höchst unterschiedliche Lärmarten in unterschiedlicher Intensität, Teilbereichen und Zeiträumen auf das Plangebiet ein. Mögliche Summationseffekte sind daher grundsätzlich schwer zu definieren, schließen sich teilweise aufgrund der unterschiedlichen Entstehungszeiten und –teilbereiche auch aus. In jedem Fall wird es im nördlichen Teilbereich des Plangebietes aus Richtung Reeperbahn und Spielbudenplatz zu einer Überlagerung von Verkehrslärm und Veranstaltungslärm und einer dadurch verursachten Mehrfachbelastung aus unterschiedlichen Schallquellenarten kommen. Entsprechend wurde an dieser durch Lärmimmissionen stark belasteten Seite des Plangebietes explizit ein auf möglichst störungsempfindliche, ausschließliche gewerbliche Nutzungen eingeschränktes Kerngebiet festgesetzt. Weiterhin wurde mit § 2 Nummer 14 eine Schallschutzfestsetzung aufgenommen, mit deren Hilfe unabhängig von der Schallquelle ein ausreichender Schutz vor Lärm gewährleistet werden kann. Mit beiden vorgenannten Festsetzungen in § 2 Nummern 14 und 15 wurden somit Regelungen getroffen, die die einwirkenden Lärmarten im Plangebiet und damit auch zumindest hilfsweise die energetische Gesamtbelastung berücksichtigen.

Fazit

Insgesamt kann im Plangebiet und in seiner Umgebung ein ausreichender Lärmschutz vor Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm unter Beachtung folgender Festsetzungen, betrieblicher Einschränkungen und technischer Minderungsmaßnahmen erreicht werden, so dass der Bebauungsplan aus lärmtechnischer Sicht vollzugsfähig ist:

- Ausschluss von Wohnnutzungen im Kerngebiet
- Orientierung von Betriebswohnungen im Kerngebiet zur lärmabgewandten Gebäudeseite
- Wohnen im Urbanen Gebiet erst zulässig, wenn eine schallschützende Bebauung im Kerngebiet errichtet wurde
- Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss an den Straßenseiten
- Schutz von Aufenthaltsräumen im Kerngebiet vor Außenlärm (z.B. Spielbudenplatzlärm, Anlieferungsgeräusche des Musikclubs) durch passive Schallschutzmaßnahmen

- Zeitliche Beschränkung der Freizeitnutzungen auf den Dachflächen und technische Minderungsmaßnahmen
- Zeitliche Beschränkung der Gewerbenutzungen /-anlieferungen und technische Minderungsmaßnahmen
- Sicherung einer achtstündigen Nachtruhe durch Auflagen im Genehmigungsverfahren

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Lärmprognosen sowie der vorgenannten Maßnahmen ist somit gesichert, dass eine Genehmigungsfähigkeit für die angestrebten gewerblichen und Freizeitnutzungen besteht.

5.6 Verschattung

Die Begrenzung der Gebäudehöhen sowie die Definition der Baugrenzen sind von den erläuterten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen abgeleitet. In einer Verschattungsstudie wurde überprüft, welche Besonnungsverhältnisse zu erwarten sind.

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. In Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien kann daher die DIN 5034-1 (2011) - Tageslicht in Innenräumen, Teil 1 Allgemeine Anforderungen - als Orientierungswert herangezogen werden. Eine Wohnung gilt demnach als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde und bei Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 21. September) vier Stunden beträgt. Eine Wohnung gilt nach der DIN 5034-1 (2011) als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/ rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange – auch die der Besonnung – der Abwägung.

Die geplante bauliche Dichte hat zur Folge, dass nicht alle Fassadenbereiche der geplanten Neubebauung sowie der Bestandsgebäude im Westen zu jeder Jahreszeit ausreichend besonnt und die zur Orientierung herangezogenen Anforderungen der DIN 5034-1 (2011) nicht durchgehend eingehalten werden können. In einem Gerichtsurteil, in dem eine innerstädtische Bebauungssituation beurteilt wurde, wird jedoch die Ansicht vertreten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt gelten, wenn während

der Tag- und Nachtgleiche am 21. März und 21. September eine direkte Besonnung von mindestens zwei Stunden gegeben ist (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.), obwohl zum Zeitpunkt des Urteils die DIN 5034 (1983 bzw 1999) eine Empfehlung von vier Stunden vorsah. Diese Einschätzung wird angesichts der auch hier gegebenen innerstädtischen Lage und insbesondere vor dem Hintergrund, dass die DIN 5034-1 (2011) bei Südorientierung auf einem Gebäudeabstand von etwa der dreifachen Gebäudehöhe beruht und somit auf innerstädtische Verhältnisse in der Regel nicht übertragbar ist, geteilt.

Eine wesentliche Veränderung der Belichtungssituation ist für die außerhalb des Plangebiets an der Taubenstraße gelegene Bebauung zu erwarten. Aufgrund der geplanten östlichen Neubebauung ist sowohl für den 17. Januar als auch zur Tag-Nacht-Gleiche eine Zunahme der Verschattung am Vormittag zu erwarten. Am 17. Januar beträgt die zusätzliche Verschattung um bis zu zwei Stunden, zur Tag-Nach-Gleiche um bis zu 3 Stunden. Die Mehrverschattungen werden trotz der Abstandsflächenunterschreitung angesichts der innerstädtischen Verhältnisse als orstüblich und zumutbar beurteilt, da eine geschlossene Straßenrandbebauung mit einer urbanen baulichen Dichte und einer differenziert-akzentuierten Höhenentwicklung städtebauliches Leitbild für eine der zentralsten Flächen an der Reeperbahn ist. Die eingeschränkten Belichtungsverhältnisse sind im innerstädtischen Raum im Rahmen einer Nachverdichtung mit dem Ziel, gut erschlossene Flächen zu nutzen und Wohnraum zu schaffen, nicht ungewöhnlich. In der Gesamtabwägung wird der Städtebau, der in Rahmen zweier Wettbewerbe entwickelt wurde, höher gewichtet als die Einhaltung DIN-gerechter Besonnungszeiten. Eine besondere Bebauungsdichte und Urbanität sind typisch für St. Pauli und Teil der städtebaulichen Identität dieses Stadtteils. In der Abwägung wurde auch berücksichtigt, dass in den Erdgeschossen an der Taubenstraße keine Wohnnutzungen vorhanden sind und die Bestandsgebäude auch von Westen besont werden.

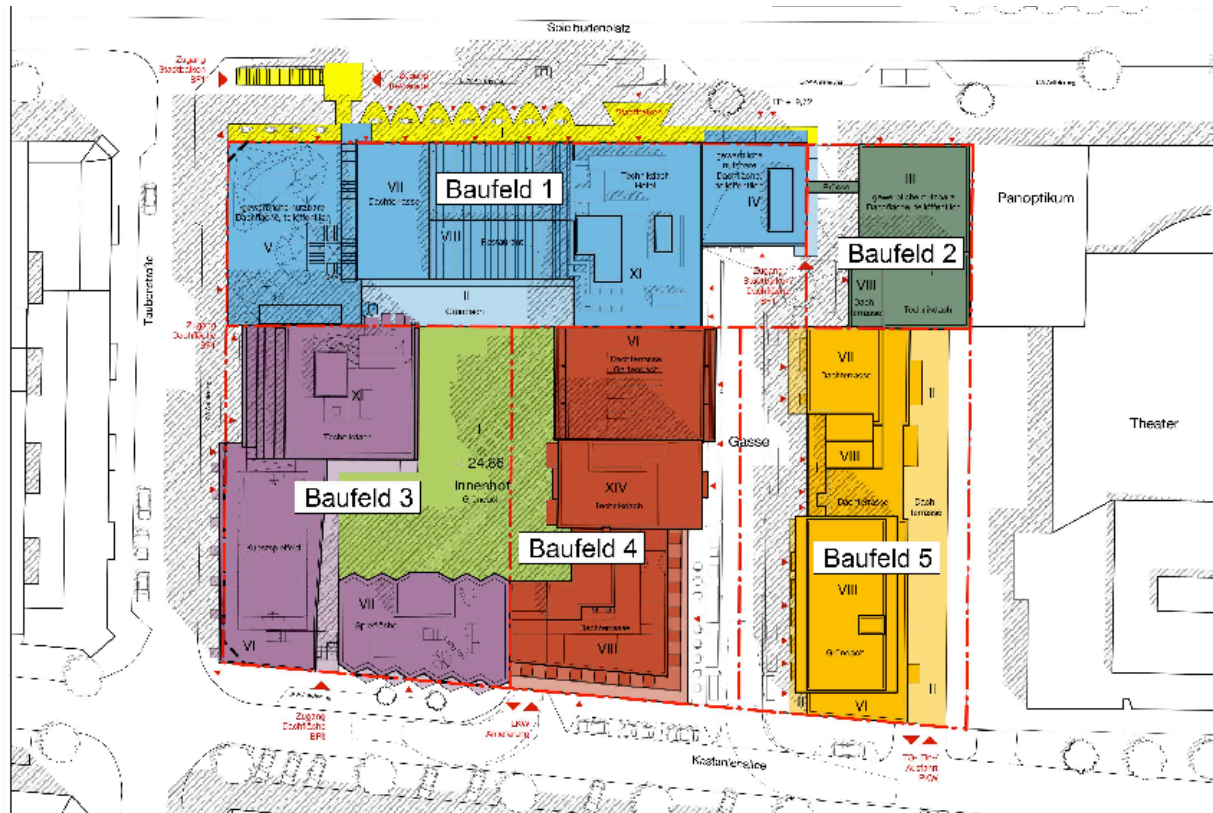


Abbildung: Verortung der Baufelder

Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baufeld 4 sind für die nach Osten und nach Süden orientierten Außenfassaden zur Tagundnachtgleiche Besonnungszeiten im Bereich von 2 Stunden und mehr sowie zum 17. Januar überwiegend Besonnungszeiten von einer Stunde zu erwarten.

Bei den Innenhoffassaden ist ein differenzierter Schattenwurf zu erwarten, der je nach Bauteil zu unterschiedlichen Besonnungszeiten führt. Das nördlichste, zwischen Baufeld 1 und Hochpunkt befindliche Gebäude wird zur Tagundnachtgleiche überwiegend mit einer Besonnung von 2 Stunden und mehr beschienen. Der südlich an den Hochpunkt angrenzende Teil wird jedoch bis in den Nachmittag verschattet, so dass der 2-Stunden-Wert an dieser Innenhoffassade unterschritten wird. Da hier jedoch durchgesteckte Wohnungen geplant sind, kann eine ausreichende Besonnung über die Süd- und Ostfassaden erreicht werden.

Bei der Innenhoffassade des Hochpunktes sind die vier unteren Geschosse von Besonnungszeiten von unter zwei Stunden zur Tag-Nacht-Gleiche betroffen. Am 17. Januar erhalten die fünf untersten Geschosse dieser Fassade keine direkte Besonnung.

Die Gebäude in Baufeld 3 bilden ebenfalls einen Teil des Innenhofes aus. Das nördlichste Gebäude wird in seinen unteren Geschossen sowohl straßen- als auch innenhofseitig nicht

DIN-konform besonnt. Das südlich anschließende Gebäude als auch das geplante Gebäude an der Kastanienallee werden mit wenigen Ausnahmen an der Süd- und Westfassade DIN-konform besonnt. Die Verschattung der Innenhoffassaden ist dabei nicht so relevant, da hier ausschließlich durchgesteckte Wohnungen vorgesehen sind.

Der für Baugemeinschaften vorgesehene Bereich im Baufeld 5 kann sowohl zur Ost- als auch der Westseite mit einer Besonnung rechnen, die sich zur Tagundnachtgleiche größtenteils im Bereich von zwei Stunden und mehr bewegt. Am 17. Januar sind bis auf den Gebäudeeinschnitt an der Quartiersgasse Besonnungszeiten von einer Stunde und mehr zu erwarten.

Bei der Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, muss berücksichtigt werden, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen für die Bewertung der Wohnqualität relevanten Faktoren ist. So wird beispielsweise nicht nur das neue Quartier zukünftig über einen lärmberuhigten Innenhof verfügen, auch die vorhandene Bebauung südlich der Kastanienallee profitiert von der Lärmabschirmung gegenüber Reeperbahn und Spielbudenplatz. Ferner wird im Plangebiet im Hinblick auf dringend benötigten Wohnraum in Hamburg ein hochwertiger Neubau mit modernem Ausbaustandard entstehen. In die Abwägung wurde daher insbesondere das städtebauliche Ziel eingestellt, eine sehr zentrale Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen, die eine nutzungsstrukturelle wie auch eine freiräumliche Qualifizierung beinhaltet. Hierzu sind die planungsrechtlich ermöglichten Gebäudehöhen sowie die Ausgestaltung einer lärmabschirmenden Bebauung mit im Norden, Osten und Süden städtebaulich erforderlich. Die eingeschränkten Belichtungsverhältnisse sind im innerstädtischen Raum im Rahmen einer Nachverdichtung mit dem Ziel, gut erschlossene Flächen zu nutzen und Wohnraum zu schaffen, nicht ungewöhnlich. Da die angestrebte Bebauung u.a. durch die Schaffung neuen Wohnraums, von Flächen für kulturelle Nutzungen und vielfach öffentlich und durch die Nachbarschaft nutzbaren Freiflächen eine eindeutige städtebauliche Verbesserung im direkten Wohnumfeld darstellt, sind die Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude im Rahmen der Abwägung als innerstädtisch ortsüblich und hinnehmbar eingestuft worden, zumal eine ausreichende Besonnung für die Mehrzahl der Wohnungen nachgewiesen werden kann.

Vor dem Hintergrund, dass die Besonnung nur einen von zahlreichen für die Bewertung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse relevanten Faktoren darstellt, kann durch die ausgeführten weiteren Faktoren der lärmabschirmenden Wirkung der Neubebauung sowie der Qualitätsverbesserung der Freiflächen im direkten Wohnumfeld von einem Ausgleich der beschriebenen Verschattungswirkung ausgegangen werden. In der Gesamtabwägung wird

die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie die Nachverdichtung einer der zentralsten Flächen an der Reeperbahn mit einem vielfältigen und verdichtetem Städtebau höher gewichtet als die Einhaltung von Besonnungszeiten der DIN 5034.

5.7 Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz)

Die Details der Oberflächenentwässerung werden im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitungsgenehmigung) geregelt. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da im Vergleich zu der vorherigen Situation keine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser über das vorhandene Sielsystem zu erwarten ist.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) 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 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), ist auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB zu beachten. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB). Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Es besteht bei Erdarbeiten, Baumfällarbeiten oder sonstigen baulichen Tätigkeiten das theoretische Risiko einer Verletzung oder Tötung streng geschützter Tierarten bzw. streng geschützter europäischer Vogelarten. Dies kann jedoch durch artenschutzrechtliche Vorsorgemaßnahmen, wie zum Beispiel dem Verbot von Baumfällungen in der Brutzeit, vermieden werden. Dieses Risiko besteht im Rahmen von Abbruch- und Fällgenehmigungen auch ohne Bebauungsplanverfahren. Es entsteht also keine höhere Gefährdung.

5.8.1 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 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

5.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

„Die nicht für Erschließungswege, Terrassen oder Kinderspielflächen beanspruchten Dachflächen im Innenhof (überbaubare Grundstücksfläche, die mit einer maximalen GH 25 fest-

gesetzt ist) sind mit einem mindestens 20 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Die extensiv begrünten Dachflächen des Innenhofs können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen. Auch dienen sie als Standort für Vegetation und bilden somit auch einen Lebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten. Bedeutsam ist in diesem Gebiet auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen, um das Niederschlagswasser verlangsamt an die Siele abzugeben.

5.8.3 Grundwasserschutz

Durch die bereits erfolgte vollständige Versiegelung der Fläche ist nicht davon auszugehen, dass sich eine eventuelle Neuplanung in größerem Maße negativ auf die Bodenfunktionen im Plangebiet auswirkt.

5.8.4 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG, bestehen.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand fast vollständig versiegelt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation folglich nicht. Vielmehr kann es aufgrund der festgesetzten Dachbegrünung zu einer Verbesserung für die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tieren kommen. Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen.

6 Kennzeichnungen

Zur Darstellung der Topographie des Plangebietes sind an einigen Stellen Kennzeichnungen der Geländehöhe über Normalhöhe Null (NHN) vorgenommen worden. Zusätzlich wurden der Gebäudebestand sowie sämtliche weitere Kennzeichnungen aus der aktuellen Kartengrundlage des Allgemeinen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) in die Planzeichnung übernommen.

7 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 am 07.11.2018 ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser regelt für die einzelnen Baufelder u.a. die Konditionen für rückkehrwillige ehemalige Mieter der Esso-Häuser, Anteile und Förderwege für die zu errichtenden Wohnungen sowie die Zugänglichkeit der zu errichtenden Dachnutzungen. Ferner wird der Vertrag eine Kompensation für die im Zuge des Abrisses der Esso-Tankstelle fehlenden Nahversorgungsmöglichkeiten sicherstellen und den Betrieb des Subkultur- bzw. Nachbarschaftsclusters durch die Eigentümerin oder Dritte regeln.

8 Aufhebung bestehender Pläne

Die im Plangebiet bestehenden Bebauungspläne werden aufgehoben. Dies betrifft insbesondere den Baustufenplan St. Pauli von 1955 und den Teilbebauungsplan 167 vom 28. August 1956.

9 Flächen-und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 8.540 m² groß. Hiervon entfallen etwa 2.060 m² auf die Kerngebiete, 3.600 m² auf die Urbanen Gebiete, und etwa 2.880 m² auf öffentliche Verkehrsflächen.

9.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.