

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 3  
Ruf 35 10 71

30.11.76

### I

Der Bebauungsplan Neustadt 25 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. November 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 1762) öffentlich ausgelegen.

### II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Außer dem Alsterfleet als Wasserfläche ist eine Schnellbahn gekennzeichnet.

### III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die im Bebauungsplan Neustadt 4 vom 10. September 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167) für die Errichtung eines Parkhauses ausgewiesenen Verkehrsflächen einer der Nachbarbebauung angepaßten Nutzung zuzuführen und den erhaltenswerten Bestand zu sichern. Die Änderung des Bebauungsplans Neustadt 4 ergibt sich auf Grund von Untersuchungen zur künftigen Nutzung der westlichen Innenstadt; danach sollen in verkehrsüberlasteten Gebieten Anlagen, die eine erhöhte Verkehrsdichte zur Folge haben, ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist mit fünfgeschossigen Büro- und Geschäftshäusern bebaut. Lediglich das Gebäude auf dem Flurstück 67 ist eingeschossig. In den Erdgeschossen am Neuen Wall befinden sich Läden, die Empfangsräume einer Bank sowie die Geschäftsräume einer Sparkasse. Das Flurstück 137 ist unbebaut und wird als Stellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. Im Bereich der Wasserfläche des Alsterfleets verläuft unterirdisch eine Teilstrecke der City-S-Bahn zwischen den Haltestellen Jungfernstieg und Stadthausbrücke.

Die Flurstücke 67 und 137 sind im Hinblick auf die überwiegende Büro- und Geschäftsnutzung im Plangebiet als Kerngebiet für eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß ausgewiesen. Für einen gestalterisch einwandfreien Anschluß an die vorhandene Bebauung wurde auf den Flurstücken 67 und 137 die Rücksprungtiefe des Staffelgeschosses unterschiedlich festgesetzt. Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und des Staffelgeschosses soll sicherstellen, daß auf allen Grundstücken im Interesse der Erhaltung des Stadtbildes am Neuen Wall und am Alsterfleet die gleiche Geschößzahl realisiert wird. Mit Rücksicht auf die umliegende Bebauung, zur Anpassung an die angrenzende Bebauung, die zentrale Lage des Plangebiets und die geringe Entfernung zu öffentlichen Nahverkehrsmitteln erscheint es städtebaulich vertretbar, die festgesetzten Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) nach § 17 Absatz 8 zu überschreiten. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die am Alsterfleet ausgewiesenen Arkaden mit Gehrecht sind Teil des Alsterwanderweges zwischen Binnenalster und Elbe. Im Zusammenhang damit stehen Fußwegverbindungen zwischen dem Neuen Wall und den Arkaden am Alsterfleet; daher sind auf den Flurstücken 67 und 138 der Gemarkung Neustadt-Nord Durchgänge ausgewiesen. Der Durchgang auf dem Flurstück 138 ist bereits vorhanden. Die Anordnung von Arkaden und die Zulässigkeit von Läden (vgl. § 2 Nummern 1 und 2 des Plantextes) tragen dazu bei, die Erlebnisbereiche für Fußgänger im Plangebiet zu erweitern.

Auf den Flurstücken 55, 57, 59, 60, 67, 137, 138 und 151 der Gemarkung Neustadt-Nord gilt die Alsterfleet-Verordnung vom 3. April 1959 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-k).

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 9 100 m<sup>2</sup> groß. Davon werden für Straßen etwa 1 530 m<sup>2</sup> und für Wasserflächen etwa 3 000 m<sup>2</sup> benötigt.

Kosten werden durch die Sicherung der Gehrechte in den Arkaden entstehen.

V

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