

G e s e t z

über den Bebauungsplan Neustadt 2

Vom *7. November 1962*

Archiv

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Neustadt 2 für den Geltungsbereich Neanderstraße - Hütten - Kurze Straße - Kohlhöfen - Peterstraße - Markusstraße - Neuer Steinweg (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 105) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Die höchstzulässigen Traufhöhen betragen bei

eingeschossigen Läden	5,0 m,
zweigeschossigen Läden	7,5 m,
zweigeschossigen Geschäftshäusern	7,5 m,
dreigeschossigen Geschäftshäusern	10,0 m,
fünfgeschossigen Geschäftshäusern	16,0 m,
sechsgeschossigen Geschäftshäusern	19,0 m,
fünfgeschossigen Wohnhäusern	16,0 m.

2. Im Baugenehmigungsverfahren wird festgelegt, wie die Arkaden auf öffentlichem Grund entsprechend den straßenbau- und verkehrstechnischen Erfordernissen zu gestalten sind. Das gilt insbesondere für die lichte Höhe. Der überbaubare öffentliche Grund darf nicht unterkellert werden.
3. Am Neuen Steinweg sind an der Südseite des dreigeschossigen Geschäftshauses notwendige Fenster für Aufenthaltsräume vom westlichen Giebel aus auf einer Länge von 8,0 m nicht zulässig.
4. Die als private Grünflächen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksteile und die Flächen über den Garagen unter Erdgleiche (GaK) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Fahr- und Gehwege.
5. Einfriedigungen an der Straßengrenze dürfen nicht höher als 0,60 m, Hecken nicht höher als 0,75 m sein.
6. Heizungsanlagen sind so einzurichten, daß sie die Nachbarschaft nicht durch Rauch, Ruß oder Gase belastigen.
7. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Vorschriften der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere die §§ 10 bis 15 und für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen § 33.

B e g r ü n d u n g

I

Auf Grund des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 12. April 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 230-b) ist der Durchführungsplan D 148 entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Februar 1961 (Amtlicher Anzeiger Seite 209) öffentlich ausgelegen.

Am 29. Juni 1961 sind die planungsrechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Kraft getreten. Nach § 174 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 3 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) sind eingeleitete Verfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes weiterzuführen. Der Durchführungsplan-Entwurf D 148 war somit als Bebauungsplan-Entwurf nach dem Bundesbaugesetz weiterzuführen, und zwar mit der neuen Bezeichnung "Bebauungsplan Neustadt 2".

II

Der nach § 1 der 3. DVO/BBauG als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan (Gesetz über den Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) sieht für den größten Teil des Plangebietes Wohnbaugebiet vor; eine kleinere Fläche ist als Stadtkern gekennzeichnet.

III

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile des Plangebiets gesichert, die bauliche Entwicklung der unbebauten Teile geordnet und die für öffentliche Zwecke notwendigen Flächen festgelegt werden.

Während des Krieges sind große Teile der früheren Bebauung des Plangebiets zerstört worden. Einige Grundstücke sind in den letzten Jahren wieder neu mit Wohnhäusern bebaut worden. Sie wurden im Plan berücksichtigt.

Die Grundstücke am südlichen Teil der Neanderstraße und am Neuen Steinweg werden vorwiegend geschäftlich genutzt. Der Plan weist hier drei-, fünf- und sechsgeschossige Geschäftshäuser aus.

Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist für Schulzwecke vorgesehen. Mit dem Bau einer Volksschule ist bereits begonnen worden. Neben der Schule soll ein Kindertagesheim errichtet werden. Das Kindertagesheim grenzt an eine öffentliche Grünfläche, die als Kinderspielplatz hergerichtet ist.

Für kirchliche Zwecke wird eine Fläche an der Straße Kohlhöfen zwischen Kurze Straße und Jan-Valkenburg-Straße benötigt. Diese Fläche ist als Ersatz für die später zu verlagernde St. Anschar-Kirche am Valentinskamp in Aussicht genommen.

Die Kurze Straße und der Neue Steinweg müssen verbreitert werden. Die nicht mehr benötigten Teile der Jan-Valkenburg-Straße, der Peterstraße und der Markusstraße werden den Flächen für die Schule und dem Kindertagesheim zugeführt. Der verbleibende Teil der Jan-Valkenburg-Straße wird mit einer Kehre abgeschlossen. Zwischen Neanderstraße und der Markusstraße ist eine Fußwegverbindung geplant.

IV

Das Plangebiet ist etwa 52 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10 100 qm (davon neu etwa 2 000 qm), für die Schule etwa 19 200 qm, für ein Kindertagesheim etwa 2 400 qm, für die Kirche etwa 4 400 qm und als Grünflächen etwa 3 300 qm benötigt.

Die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen gehören bereits überwiegend der Freien und Hansestadt Hamburg. Die übrigen neu für öffentliche Zwecke vorgesehenen Flächen müssen noch erworben werden.

Bei der Verwirklichung des Plans werden weitere Kosten durch die Beseitigung von Gebäuden, die Aufhebung und den Ausbau von Straßen, den weiteren Ausbau der Schule und den Bau des Kindertagesheimes entstehen. Beseitigt werden müssen etwa 25 Gebäude mit etwa 120 Wohnungen und 35 Läden, Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teiles des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teiles enteignet werden.