

Archiv zum Bebauungsplan Neustadt 30

I

22.5.78

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. August 1977 und 18. Oktober 1977 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1298 und 1546) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans beinhaltet das durch Verordnung vom 2. September 1975 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Neustadt S 1 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 157). Deshalb fanden nach § 86 Absatz 1 Satz 3 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2319) die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen und als gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere

Festsetzungen gesichert werden soll. Die Ost-West-Straße und die Straße Holstenwall sind als Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet; außerdem ist im südlichen Plangebiet eine Schnellbahntrasse dargestellt.

III

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für hier notwendige Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden. Nach § 5 Absatz 1 des Städtebauförderungsgesetzes ist der größte Teil des Plangebiets durch Verordnung als Sanierungsgebiet Neustadt S 1 förmlich festgelegt. Durch Neubebauung und Modernisierung der erhaltenswerten Bausubstanz bei gleichzeitiger Verbesserung des Wohnumfelds soll das Angebot an innerstädtischem Wohnraum erweitert und gesichert werden, um ein Abwandern der Bevölkerung aus den Innenstadtbereichen aufzufangen. Außerdem sollen den nicht störenden gewerblichen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden.

Der Bebauungsplan Neustadt 30 ersetzt für den Planbereich die Festsetzungen des Teilbebauungsplans TB 168 vom 3. Juni 1955 und der Bebauungspläne Neustadt 7 vom 19. Oktober 1962, Neustadt 2 vom 7. Dezember 1962 und Neustadt 23 vom 21. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt 1955 Seite 191, 1962 Seiten 179 und 188, 1974 Seite 21).

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens entwickelt. Er ermöglicht die Erhaltung modernisierungsfähigen Wohnbestands und die Erweiterung der vorhandenen Verwaltungsbauten.

Das Plangebiet ist überwiegend mit zwei- bis sechsgeschossigen Wohngebäuden unterschiedlichen Alters in geschlossener Bauweise bebaut. Am Holstenwall ist in vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden eine Staatliche Handelsschule, ein Hotel, ein Verwaltungsgebäude, ein privates Wohnstift und ein Gemeindehaus der

Freien evangelischen Gemeinde untergebracht. An der Straße Hütten Nr. 57, 58 und 75 befinden sich die sogenannten "Soldatenhäuser", an der Straße Hütten/Ecke Enckeplatz eine Jugendarrestanstalt und an der Südseite der Peterstraße zum Teil unter Denkmalschutz stehende, als Altenwohnungen genutzte Gebäude des "Beyling-Stifts". An der Ostseite der Neanderstraße stehen fünf- und sechsgeschossige Gebäude einer Möbelfirma und an der Straße Neuer Steinweg/Neanderstraße die drei- bis achtgeschossigen Verwaltungsgebäude der Hamburger Sparkasse. Die verstreut liegenden unbebauten Flächen werden als Stellplätze für Kraftfahrzeuge genutzt; die Peterstraße ist als Fußgängerstraße hergerichtet.

Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet dient der Sicherung des Bestandes der Wohnbebauung mit seinen verschiedenartigen Erdgeschoßnutzungen. An der Ostseite der Neanderstraße gegenüber der Peterstraße ist eine vier- und fünfgeschossige Wohnbebauung festgesetzt, die eine städtebauliche Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung an der Peterstraße ist. Zwischen den Straßen Hütten, Peterstraße und Neanderstraße ist eine Flächenausweisung vorgenommen worden, um sowohl den vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden und erhaltungswürdigen Bestand auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu sichern, als auch die angestrebte Straßenrandbebauung zu ermöglichen. Mit den im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Baulinien soll die Straßenrandbebauung und damit der hier vorhandene Charakter des Straßenraums gesichert werden. Um außerdem im allgemeinen Wohngebiet eine plastisch gestaltete Gliederung der Bebauung in Anlehnung an die hier typische vorhandene Bebauung zu ermöglichen, werden für eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Loggien und Erker über die Vorschriften des § 23 Absätze 2 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) hinaus weitergehende Ausnahmen vorgesehen (vgl. § 2 Nummer 2). Westlich der Straße Hütten wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und zur Sicherung dieses innerstädtischen Straßenraumes die Zahl der Geschosse zwingend festgesetzt. Zur Erhaltung der vorhandenen Dachformen und die Anpassung der Neubauten an den Bestand ist im allgemeinen Wohngebiet eine Dachneigung von mindestens 30 Grad festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Festsetzung von Kerngebiet berücksichtigt den Bestand und sichert im Bereich der Straße Neuer Steinweg eine Neubebauung. Im Bereich der vorhandenen Bebauung werden zum Teil Entwicklungsmöglichkeiten durch Festsetzung von Geschoßflächen und Geschoßflächenzahlen berücksichtigt.

Mit der im Süden des Plangebiets mit teilweise Arkadenanordnung vorgesehenen geschlossenen Randbebauung soll durch die Festsetzung der Nutzungen in den Erdgeschoßbereichen zwischen Holstenwall und Straßenverbindung Hütten/Neuer Steinweg eine publikumsfreundliche Zone zwischen dem Zeughausmarkt und dem Großneumarkt hergestellt werden (vgl. § 2 Nummer 1). Im Bereich am Zeughausmarkt sind diese erwünschten Einrichtungen in den Erdgeschoßbereichen bereits vorhanden. Die Randbebauung bewirkt darüber hinaus eine Abschirmung zur lärmintensiven Ost-West-Straße gegenüber dem sich nach Norden anschließenden allgemeinen Wohngebiet. Um zu vermeiden, daß durch die höchstens sechsgeschossige Festsetzung an der Straße Holstenwall extrem hohe Einzelbaukörper in Anlehnung an die Nachbarbebauung entstehen, ist hier in Anlehnung an den Bestand eine Traufhöhe von 20,5 m festgelegt. An der Straße Neuer Steinweg wurde zur Vermeidung einer zu hohen Randbebauung, die zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebiets führen würde, eine Traufhöhe von höchstens 22 m festgesetzt. Zur Sicherung der Arkaden bzw. Auskragungen wurde in der Straße Neuer Steinweg eine Baulinie ausgewiesen. An der Ost-West-Straße wurde für die Bebauung in den Obergeschossen in Fortsetzung der im angrenzenden Bereich geplanten Bebauung eine Auskragung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Plangebiets in der Innenstadt und der vorhandenen Bebauung sowie der Nähe zu den vorhandenen öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist es gerechtfertigt und vertretbar, nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 die Höchstwerte der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zu überschreiten; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die an der Straße Holstenwall vorhandene Staatliche Handelsschule und die ehemalige Jugendarrestanstalt an der Straße Hütten sind als Gemeinbedarfsfläche für Schulzwecke festgesetzt. Die aus funktionellen Gründen zweckmäßige Verbindung der vorhandenen Schulgebäude in den Obergeschossen stellt gleichzeitig einen städtebaulich wünschenswerten Abschluß des Fußgängerbereich der Peterstraße gegenüber der verkehrsintensiven Straße Holstenwall dar.

Zu beiden Seiten der Straße Hütten ist die Peterstraße als Fußgängerstraße ausgebaut worden. Durch die Festsetzung eines Fußwegs im Osten des Plangebiets wird eine Verbindung vom Großneumarkt zu den Grünflächen in den Wallanlagen mit vielfältigen Freizeiteinrichtungen hergestellt. Auf Grund einer Anregung wurde im Wohngebiet östlich der Neanderstraße der Fußweg in ein Gehrecht zugunsten Hamburg geändert. Aus verkehrstechnischen Gründen und zur Verkehrsberuhigung sind die bisherigen Einmündungen der Straßen Neuer Steinweg und Hütten in die Hauptverkehrsstraße Zeughausmarkt/Ost-West-Straße aufgehoben worden. Die notwendige Erschließung dieses Wohn- und Geschäftsbereichs wird vor allem über die Straßen Hütten und Neuer Steinweg erfolgen. Die vorhandene Verbindung zwischen diesen Straßen wurde nach Osten verschoben und überbaut. Während der Planauslegung wurde angeregt, die Straße Hütten als Stichstraße auszubilden, dagegensprechen folgende Gründe:

Durch die Aufhebung der Einmündung Hütten/Neuer Steinweg in die Ost-West-Straße wird der vorhandene Durchgangsverkehr - insbesondere durch die Straße Hütten - vollständig unterbunden. Diese Straße dient damit nur noch der Erschließung des Plangebiets.

Darüber hinaus ist im innerstädtischen Bereich bei einer dichten sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftsbebauung an der Straße Hütten mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 2,9 und intensiven Ladennutzung in den Erdgeschossen die Einrichtung einer Stichstraße von ca. 300 m Länge aus Verkehrsgründen nicht mehr vertretbar. Durch eine stärkere Verkehrsbelastung, bedingt durch Hin- und Rückfahrt der Fahrzeuge, parkende Autos und Anlieferverkehr, wird die Funktionsfähigkeit der

Straße beeinträchtigt. Der Einsatz der Feuerwehr könnte z. B. erschwert oder gar verhindert werden.

Bei Einrichtung einer Stichstraße Hütten ergeben sich zwangsläufig mehr Belastungen für die umliegenden Straßen (insbesondere Neanderstraße), die zukünftig die einzige Anbindung nach Süden zur Ost-West-Straße sein wird. Die Beibehaltung der Straßenverbindung Hütten - Neuer Steinweg hingegen entlastet besonders den mittleren Teil der Straße Hütten und den nördlichen Teil der Neanderstraße, da der Anliegerverkehr direkt über Neuer Steinweg - Neanderstraße von und zur Ost-West-Straße geführt werden kann.

Um die Beeinträchtigungen von der Ost-West-Straße für die hinterliegende Wohnbebauung zu vermindern, wurde die Verbindung Hütten - Neuer Steinweg abgeknickt. Auf Grund einer Anregung während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde eine weitere Verbesserung durch eine geringfügige Verschwenkung der Straßenverbindung nach Osten bei gleichzeitiger Reduzierung der Breite von 12,0 m auf 11,0 m erreicht.

Statt der vorhandenen durchgehenden Anliegerstraße müßten zwei Kehren - Hütten und Neuer Steinweg - in einem Abstand von nur 40 m gebaut werden; Fußgängerpassagen - wenn auch nur von geringerer Breite - müßten auf jeden Fall vorgesehen werden. Weitere Erschwernisse wie parkende Fahrzeuge im Bereich der Wendekehre würden die reibungslose Abwicklung des privaten und Lieferverkehrs beeinträchtigen.

Außerdem hat die Hamburger Sparkasse zugesagt zu prüfen, ob die Garagen und der Lieferhof im Rahmen der Neuplanung im stärkeren Maße als bisher nur von der Straße Neuer Steinweg angefahren werden können. Nach der öffentlichen Auslegung wurde im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer die Durchfahrt geringfügig nach Osten verschoben

und die Breite von 12 m auf 11 m reduziert. Für den Fußgänger verbleibt ein Durchgang zum Zeughausmarkt im Verlauf der Straße Hütten.

Der Enckeplatz soll zum großen Teil als Fußgängerbereich gestaltet werden. Es ist beabsichtigt, unter dem Enckeplatz eine Tiefgarage für das Wohngebiet einzurichten.

Wegen der hohen Verkehrsdichte in der Ost-West-Straße können hier Gehwegüberfahrten nicht zugelassen werden; der Anschluß der Grundstücke erfolgt über die Straße Neuer Steinweg.

Eine Teilstrecke der geplanten U-Bahnlinie Lurup - Altona - Innenstadt, die das Plangebiet von Westen nach Osten durchschneidet, ist als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Die endgültige Festsetzung erfährt diese Linie erst nach einem besonderen Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des § 28 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241).

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466).

IV

Das Plangebiet ist etwa 67 100 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 24 900 m² (davon neu etwa 1 000 m²) benötigt. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die hiervon betroffenen Gebäude sind geräumt.

Weitere Kosten entstehen durch den teilweisen Straßenausbau, durch die Herrichtung der Fußgängerbereiche, durch die Verlegung von Sielleitungen und durch den Bau des Teilabschnitts der geplanten U-Bahnlinie Innenstadt/Lurup.

V

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Grundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.