

Begründung  
zum Bebauungsplan Neustadt 34

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsausschuss  
Stadthausbrücke 2, 2 Hamburg 36  
Kuf

1. Grundlage und Verfahrensablauf

**Archiv**  
*22. Mai 1986*

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 2/84 vom 16. Februar 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 297) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. November 1983 und 18. Juni 1985 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 1999, 1985 Seite 1145) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Sechzigsten Änderung stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Teilflächen des Plangebiets sind als Gebiet umgrenzt, in dem Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind.

Im Osten des Plangebiets sind die Wasserflächen des Herrengrabenfleets dargestellt. Der Straßenzug Vorsetzen/Baumwall ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

...

### 3. Anlaß der Planung

Der überwiegende Teil der Flächen zwischen Neustädter Neuer Weg/Herrengrabenfleet bzw. Schaarsteinweg/Vorsetzen war ursprünglich für den Bau eines dritten Elbtunnels vorgesehen; diese Planung wurde inzwischen aufgegeben. Für eine bauliche Nutzung dieser Flächen wurde 1983 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Mit dem Bebauungsplan werden auf der Grundlage dieses Wettbewerbs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Kerngebietsnutzungen südlich des Schaarsteinwegs und am Herrengrabenfleet geschaffen. In Ergänzung der in der südlichen Neustadt vorhandenen Wohngebiete sollen Flächen nördlich Schaarsteinweg und nördlich Brauerknechtgraben einer allgemeinen Wohngebietsnutzung zugeführt werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Die zum großen Teil unbebauten Grundstücke innerhalb des Plangebiets werden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt. An der Straße Stubbenhuk befinden sich fünf- bis siebengeschossige Bürogebäude sowie ein fünfgeschossiges Gebäude mit Wohnnutzung. An der Straße Vorsetzen ist ein viergeschossiges Lagerhaus und auf der Fläche südlich Ditmar-Koel-Straße eine Tankstelle vorhanden. Außerdem befinden sich im Plangebiet mehrere ein- und zweigeschossige gewerblich genutzte Gebäude. Parallel zum Neustädter Neuer Weg ist eine Parkanlage hergerichtet.

### 5. Planinhalt

#### 5.1 Kerngebiet

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird Kerngebiet festgesetzt. Wegen der Lage in der Innenstadt sowie der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

und der verkehrsgünstigen Lage soll hier ein zusammenhängender Gebäudekomplex für Verwaltungseinrichtungen mit großem Arbeitsplatzangebot entstehen.

Dem Bestand entsprechend wird zwischen Herrengabenfleet und der Straße Stubbenhuk eine fünf- bis siebengeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Nach der öffentlichen Auslegung ist auf die Festsetzung von zwingenden Geschöszahlen für diese überwiegend städtischen Flächen verzichtet worden, um einen größeren Planungsspielraum zu eröffnen. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes sind beachtet worden. Für das private Flurstück 944 sind die Baugrenzen bestandsorientiert festgesetzt worden.

Zur Sicherung der erhaltenswerten Bebauung auf dem Flurstück 495 wird die Ausweisung von zwingenden fünf Vollgeschossen beibehalten und eine dem Bestand entsprechende Baugrenze festgesetzt.

Für die weitgehend unbebauten Flächen zwischen dem Schaarsteinweg und der Straße Vorsetzen wird eine bis zu siebengeschossige Flächenausweisung in geschlossener Bauweise vorgesehen. Die Bebauung soll im Westen parallel zum Neustädter Neuer Weg am Grünzug geführt werden und nimmt im Nordosten die Richtung der Straßen Stubbenhuk und Schaarsteinweg auf. Für den überwiegenden Teil dieses Gebietes sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Geplant sind zwei durchgehende Geschosse, über die drei weitere Büroggeschosse zeilenartig geführt werden sollen. Wichtige Knotenpunkte der innerbetrieblichen Verkehrswege sollen durch besondere bauliche Akzente hervorgehoben werden; hier kann eine bis zu siebengeschossige Bebauung erfolgen. Da die Lage dieser "Türme" von der Anordnung der übrigen Baumasse abhängig ist, muß durch die Festlegung der Baugrenzen ein flexibler Bebauungsspielraum eröffnet werden.

Deshalb ist bestimmt worden, daß eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die siebengeschossig überbaubaren Flächen bis zu 5,0 m zugelassen werden kann (vgl. § 2 Nummer 5).

Die östliche Baugrenze bzw. Baulinie in Höhe der geplanten Fußgängerzone ist nach der öffentlichen Auslegung um ca. 3 m nach Westen verschoben werden, weil zwischenzeitlich der genaue Umfang des Bauvorhabens bekannt geworden ist und die Ausweisungen des Bebauungsplans entsprechend angepaßt werden konnten. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Das Wettbewerbsergebnis sieht für die Bebauung westlich der Straße Stubbenhuk in Anlehnung an das historische Gängeviertel lange, schmale Baukörper vor, die durch teilweise verglaste Innenhöfe miteinander verbunden sind. Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts sind die teilweise über zwei Geschosse führenden Arkaden an der Straße Vorsetzen und an der Fußgängerzone. Damit werden einerseits die ursprünglichen städtebaulichen Formen dieses Gebiets aufgenommen und andererseits eine Verbindung zu den im Hafen häufig wiederkehrenden Brückenkonstruktionen geschaffen.

## 5.2. Ausschluß von Nutzungen

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für Dienstleistungszentren, auf denen die Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung erwünscht ist. Dagegen widerspricht in diesem an die Hamburger Innenstadt angrenzenden Plangebiet eine Niederlassung von großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) sowie die Einrichtung von Einkaufszentren

gesamtstädtischen Konzeptionen und dem "Entwicklungsmodell für Hamburg und sein Umland" sowie dem Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels". So werden besonders die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils der City durch gesamtstädtische Umstrukturierungen im Einzelhandel bereits begrenzt. Eine Ausdehnung des großflächigen Einzelhandelsangebots im verstärkten Umfang auf den Westteil würde die City ungünstig beeinflussen und dadurch städtebaulich wichtige Entwicklungsimpulse in eine falsche Richtung lenken. Deshalb sind nach § 2 Nummer 2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Hinblick auf die vorstehend geschilderten Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen worden.

### 5.3 Lärmschutz

Das Kerngebiet grenzt im Süden an die Straße Vorsetzen und die in Hochlage geführte U-Bahn-Trasse. Die von den heutigen Verkehrswegen und vom benachbarten Hafengebiet ausgehenden Emissionen werden durch den Ausbau der nördlichen Hafenrandstraße, die die Innenstadtbereiche vom Durchgangsverkehr entlasten soll, noch erheblich erhöht. Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden können. Weil das Erstellen von Lärmschutzwällen oder -wänden aus städtebaulichen Gründen ausscheidet, verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen für die Bebauung. Deshalb wird festgesetzt, daß im Kerngebiet entlang der Straße Vorsetzen durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 6). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 22 Absatz 1 der

Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249)  
nicht berührt, nach der bei Errichtung, wesentlicher  
Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in  
jedem Fall und für alle Gebäudeseiten ein ausreichender  
Schallschutz vorzusehen ist.

In Fällen von besonders starkem Verkehrslärm können  
nach § 22 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung weiter-  
gehende Schallschutzmaßnahmen gefordert werden. Für  
die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anfor-  
derungen sind die als technische Baubestimmungen  
erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum  
Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung  
vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049,  
1983 Seite 1109) maßgebend.

#### 5.4 Allgemeines Wohngebiet

In Ergänzung des in der südlichen Neustadt vorhandenen  
Wohngebiets und zur Verbesserung des Angebots an  
innerstädtischem Wohnraum werden nördlich der Straßen  
Brauerknechtgraben und Schaarsteinweg viergeschossige  
allgemeine Wohngebiete in geschlossener Bauweise  
festgesetzt. Mit der geplanten Bebauung entlang der  
Ditmar-Koel-Straße und des Schaarsteinwegs sollen  
die Straßenräume wieder deutlicher gefaßt werden.  
Durch Einengung der Ditmar-Koel-Straße wurde die  
ursprüngliche Straßenflucht bis an den Schaarmarkt  
geführt. Eine weitergehende Einengung durch eine  
lineare Fortführung der Randbebauung bis zum Schaarmarkt  
kann ausverkehrs- und sielbautechnischen Gründen nicht  
erfolgen. Die von Einwendern angeregte Erweiterung der  
Bazone im Bereich Brauerknechtgraben kann im Hinblick  
auf die geringen Abstände zur gegenüberliegenden  
Bebauung nicht vorgenommen werden.

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Mit der Zielsetzung, die bisherigen Straßenräume in ihrem typischen Erscheinungsbild zu erhalten bzw. zu ergänzen, wurden sowohl für die Wohnbebauung als auch für die Kerngebietsnutzung teilweise Baulinien festgesetzt. Zur besseren Gliederung der Fassaden kann eine Überschreitung der Baulinien bis zu 1,0 m durch Erker, Loggien und Balkone oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Auf Grund der dichten Bebauung sollen die West- und Nordfassaden im Kerngebiet mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden (vgl. § 2 Nummer 9), um eine lebendige Gestaltung der Fassaden gegenüber dem Wohnumfeld und einen gestalterischen Übergang zur Parkanlage zu erreichen. Die Fassadenbegrünung war in der öffentlich ausgelegten Planfassung nur für eine Teilfläche an der Fußgängerzone bestimmt worden; nach der öffentlichen Auslegung ist die Vorschrift auf das gesamte Kerngebiet ausgedehnt worden. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Struktur und Maßstäblichkeit des unter Denkmalschutz stehenden Kontorhauses Stubbenhuk 10 sollen auf die unmittelbar anschließende Neubebauung übertragen werden. Für die Bebauung auf der mit (A) bezeichneten Fläche werden deshalb besondere Gestaltungsvorschriften bestimmt. Es wird eine Traufhöhe von zwingend 16,15 m über Gehweg festgesetzt, wobei die Geschosse an der Süd- und Westseite entsprechend dem denkmalgeschützten Gebäude auszubilden sind (vgl. § 3 Nummer 1). Durch eine senkrechte Gliederung der Fassade in Erdgeschoß-, Normalgeschoß- und Staffelgeschoßzone sowie die Verwendung von rot-braunen Ziegelsteinen und den Ausschluß von farbig wirkender oder spiegelnder Fensterverglasung sollen das Kontorhaus und die Neubebauung gestalterisch eine

Einheit bilden; auch das Dach der Neubebauung ist entsprechend dem Gebäude Stubbenhuk 10 auszubilden (vgl. § 3 Nummern 2 und 3).

#### 5.6 Maß der baulichen Nutzung

In den Wohngebieten und Kerngebieten wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung überschritten. Auf Grund der Lage in der Innenstadt und in Anlehnung an die in der Umgebung charakteristische hohe und dichte Bebauung ist die Überschreitung nach § 17 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Wegen der besonderen Anordnung der Baukörper mit einer Vielzahl von begrünten Innenhöfen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### 5.7 Tiefgaragen

Aufgrund der dichten Bebauung in der Umgebung des Plangebiets sowie im Hinblick auf die geplanten flächigen Verwaltungsgebäude dürfen keine weiteren Flächen durch Inanspruchnahme für Stellplätze eingeschränkt werden. Es sind daher die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung in Tiefgaragen unterzubringen (vgl. § 2 Nummer 7). Zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfelds sind in den Wohngebieten die Dächer von Tiefgaragen so auszubilden, daß eine Begrünung mit kleineren Bäumen und Sträuchern erfolgen kann (vgl. § 2 Nummer 8). Entsprechende bauliche Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt, insbesondere müssen die statische Konstruktion und der Dachaufbau der Tiefgarage so ausgebildet sein, daß eine mindestens 80 cm hohe Erdüberdeckung erreicht wird.

## 5.8 Parkanlage

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Fuß des Geesthangs, der je nach Wetterlage durch Auf- und Abwinde einen guten Luftaustausch zwischen Elbe und Innenstadt ermöglicht. Um durch die flächigen Neubebauung diesen Luftaustausch nicht zu beeinträchtigen, ist es erforderlich, durch möglichst stark begrünte Freiflächen hier einen Ausgleich zu schaffen.

Der bereits vorhandene Grünzug parallel zum Neustädter Neuer Weg bis an den Schaarmarkt und nördlich Schaarmarkt bis an die St. Michaelis-Kirche wird durch Aufhebung von Straßenflächen des Schaarsteinwegs und Teilen des Schaarmarktes ergänzt. Hierdurch entsteht eine durchgehende Verbindung von der St. Michaelis-Kirche bis an den Hafen. Neben der stadtklimatischen Bedeutung hat der Grünzug eine wichtige Funktion als gliederndes Element für die südliche Neustadt, die mit ihrer dichten Bebauung nur wenig Möglichkeiten zur Naherholung bietet.

Die Grünfläche soll im südlichen Teil die Sichtbeziehung und Wegeführung zur St. Michaelis-Kirche weiterhin offenhalten. Die Fußwegverbindung wird in einer gradlinig geführten Allee vorgesehen. Im mittleren aufgeweiteten Teil im Bereich des Schaarmarkts wird ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz soll der Versorgung der benachbarten Wohngebiete dienen. Nördlich des Spielplatzes soll entsprechend historischen Vorbildern ein durch Baumreihen sowie durch eine besondere Oberflächen-gestaltung geprägter Platz für stadtteilbezogene Aktivitäten ermöglicht werden. Die Grünfläche setzt sich in Anlehnung an den Bestand mit Treppenanlagen, Rampen und Fußwegen bis an die St. Michaelis-Kirche fort.

## 5.9 Fußwegverbindungen

In Fortsetzung eines Fußwegs innerhalb der Parkanlage wird im Kerngebiet ein 5,0 m breites Gehrecht ausgewiesen (vgl. § 2 Nummer 1), daß im Schnittpunkt

...

der beiden Hauptachsen der geplanten Gebäude liegt. Damit soll die Durchlässigkeit des geplanten zusammenhängenden Bürokomplexes für die Allgemeinheit erreicht werden. Das Gehrecht soll im südlichen Bereich unter Arkaden bis an die Straße Vorsetzen geführt werden. Bedingt durch den Geländeabfall wird der Fußweg hier im ersten Obergeschoß geführt. Dadurch kann über eine geplante Brücke über die Straße Vorsetzen mit Anschluß an die Hochbahn-Haltestelle "Baumwall" sowie die Uferpromenade auf der Hochwasserschutzanlage eine günstige Fußwegverbindung niveaugleich erreicht werden. Nach der öffentlichen Auslegung ist zur Verdeutlichung die Lage der zuvor nur in der Begründung erwähnten Fußgängerbrücke in den Plan als Kennzeichnung aufgenommen worden.

In östlicher Richtung soll die Wegeführung über den Fußgängerbereich westlich Stubbenhuk, nördlich Vorsetzen mit einer Fußgängerbrücke über das Herrengrabenfleet in Richtung des U-Bahn-Haltespunktes "Baumwall" fortgesetzt werden. Neben den vorhandenen nord-südlichen Fußwegverbindungen in der Grünanlage parallel zum Neustädter Neuer Weg und am Stubbenhuk ist besonders der diagonal durch den gesamten Baukomplex geführte Fußweg ein attraktives und abwechslungsreiches Angebot für die nördlich und westlich des Plangebiets lebende Wohnbevölkerung, auf direktem Wege die U-Bahn-Haltestelle "Baumwall" und die Uferpromenade zu erreichen.

#### 5.10 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet soll überwiegend durch die Hafenrandstraße erschlossen werden; nach Fertigstellung des vierspurigen Ausbaus der Hafenrandstraße ist in der Ditmar-Koel-Straße und im Neustädter Neuer Weg nur noch Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Der aus dem Neustädter Neuer Weg kommende Verkehr soll in die Ditmar-Koel-Straße geleitet werden; ein hier von Einwendern

...

befürchteter sog. Schleichverkehr wird voraussichtlich nur sehr gering sein.

Die nicht mehr benötigten Straßenflächen des Schaarsteinwegs und des Schaarmarkts werden der Parkanlage und dem Kerngebiet zugeordnet. Aus der Lage der vorhandenen Bebauung und der Anordnung der geplanten Gebäude entsteht im Bereich Schaarmarkt eine Platzsituation, die die historischen Gegebenheiten berücksichtigt. Durch die verkehrslenkenden Maßnahmen ist der sehr breite Einmündungsbereich der Ditmar-Koel-Straße in den Schaarmarkt nicht mehr erforderlich. Die nicht mehr benötigten Straßenflächen werden dem neu festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Durch die Unterbrechung des Schaarsteinwegs ist es erforderlich, die Erschließung der an die Hafenrandstraße angrenzenden Quartiere hinsichtlich der Ein- und Abbiegemöglichkeiten am Stubbenhuk, am Neustädter Neuer Weg und an der Ditmar-Koel-Straße zu ändern. Für die Straße Stubbenhuk ist ein Zweirichtungsverkehr vorgesehen. Zur Abwicklung eines reibungslosen Verkehrsablaufs ist die Inanspruchnahme eines Teils des Flurstücks 59 für Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Der Durchgangsverkehr zwischen Schaarsteinweg und Martin-Luther-Straße soll weitgehend unterbunden werden. Hierdurch wird für die angrenzenden Wohngebiete eine Verkehrsberuhigung erreicht. Auf dem südlichen Teil der Martin-Luther-Straße wird eine öffentliche Parkplatzanlage ausgewiesen. Sie ist Ersatz für die aufzugebenden Parkplätze im westlichen Bereich des verlegten Schaarsteinwegs. Im Bereich Schaarsteinweg und der Straße Stubbenhuk sollen öffentliche Parkplätze im Straßenraum angelegt werden.

Die Straße Anberg wird nicht als Fahrstraße an den Schaarsteinweg angebunden; es soll lediglich die vorhandene Fußwegverbindung gesichert werden. Der südliche Teil des Herrengrabens wird für den Fahrverkehr geschlossen.

Der westliche Teil der Hullstraße, die Wetkenstraße sowie der Brauerknechtgraben zwischen Neustädter Neuer Weg und Stubbenhuk werden aufgehoben, um das geplante Verwaltungsgebäude auf einer zusammenhängenden Fläche realisieren zu können.

Die westlich Stubbenhuk/nördlich Vorsetzen ausgewiesene Fußgängerzone vor dem geplanten Haupteingang des Verwaltungsgebäudes ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. In Anbetracht der flächigen Bebauung soll der Fußgängerbereich intensiv begrünt und so weit wie möglich unversiegelt bleiben. Im Zusammenhang mit dem Bau des Verwaltungsgebäudes wird der Fußgängerbereich hergerichtet und so gestaltet, daß die Eingangssituation zum Gebäude besonders betont wird. Eine Gesamtgestaltung der Fläche ist allerdings noch nicht durchzuführen, weil auf dem Flurstück 1002, das als Lagerfläche für ein an der Straße Vorsetzen stehendes eingeschossiges Gebäude dient, noch eine wirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden soll. Deshalb muß die Fußgängerzone im Bereich der östlichen Hullstraße zunächst so hergerichtet werden, daß im Rahmen der Ausgestaltung des Fußgängerbereichs eine Überfahrt mit Lastkraftwagen gegeben ist. Eine Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen muß jedoch auf dem Flurstück 1002 selbst hergestellt werden.

#### 5.11 Beheizung

Auf Grund der hohen Luftbelastung in diesem Gebiet ist für Neubauten nur Fernheizung zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Mit dem Anschluß an das vorhandene Fernwärmenetz soll eine Verschlechterung der Umweltsituation

vermieden werden. Neben den stärker umweltbelastenden Heizungsarten (wie z.B. Öl- oder Kohleheizung) ist auch eine Beheizung durch Gas nicht vertretbar, da dieses Gebiet zu den am stärksten belasteten Hamburgs gehört.

#### 5.12 Schutz der Bäume

Im Plangebiet ist eine Vielzahl von erhaltenswerten Bäumen vorhanden, wie z.B. Pappeln, Ahornbäume, Birken und Weißdorn. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Erhaltenswerte Bäume, die einer Bebauung entgegenstehen, werden - soweit es möglich ist - umgepflanzt. Für nicht mehr zu verpflanzende Bäume wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche je zu beseitigendem Baum mindestens ein neuer Baum gepflanzt.

#### 5.13 Denkmalschutz

Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Stubbenhuk 10 (ein siebengeschossiges Kontorhaus) gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61).

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Neustadt 34 ersetzt insbesondere folgende Pläne:

- Baustufenplan Innenstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)

- Teilbebauungsplan TB 37 vom 26. März 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 257)
- Teilbebauungsplan TB 123 vom 2. August 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 273)
- Durchführungsplan D 160 vom 16. November 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 181).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 67 200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 14 460 m<sup>2</sup>, für einen Parkplatz etwa 740 m<sup>2</sup> (davon neu insgesamt etwa 1 650 m<sup>2</sup>), für eine Fußgängerzone etwa 2 700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2 200 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen etwa 10 500 m<sup>2</sup> und für einen Spielplatz etwa 500 m<sup>2</sup> (davon neu insgesamt etwa 950 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen etwa 1 450 m<sup>2</sup> für neue Straßenflächen und eine Fußgängerzone durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind zum Teil noch bebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau, die Umlegung von Versorgungsleitungen und Sielanlagen, die Herrichtung von Fußwegen sowie den Bau einer Fußgängerbrücke, die Herrichtung der Grünanlagen einschließlich Spielplatz und der Fußgängerzone sowie Abbrüchen von Gebäuden und Verlagerung von Betrieben.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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 Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. 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. Ein vorgesehenes Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

## 9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld oder der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.