

Begründung

zum Bebauungsplan St. Pauli 29
vom 02. November 2000

1. GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 2/86 vom 24. Juli 1986 mit der Ergänzung vom 3. Dezember 1997 zur Erweiterung des Plangebiets um die Flächen südlich der Ludwigstraße bis an die Augustenpassage (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 1377, 1997 Seite 2969) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Januar 1997 und 15. Dezember 1997 (Amtlicher Anzeiger Seiten 258 und 3044) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Hierdurch wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen auf der Grundlage der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde durchgeführt.

2. ANLASS DER PLANUNG

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Stadterneuerungsmaßnahmen und für eine bauliche Erweiterung der Grundschule an der Ludwigstraße geschaffen. Außerdem ist es Ziel der Planung, den Bestand an Wohnungen und gewerblicher Nutzung im Plangebiet zu sichern sowie neue Wohnungen und

Arbeitsstätten durch Verdichtung im Blockinnenbereich und durch Schließung des Blockrands zu schaffen. Durch die Planung soll weiterhin das Wohnumfeld verbessert werden. Zum Erhalt des städtebaulich bedeutsamen Gebäudebestands im Plangebiet werden für Teile des Plangebiets städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu "Verdichteter Stadtraum" sowie die milieuübergreifenden Funktionen "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" und im Bereich der Kamp- und der Sternstraße "grüne Wegeverbindung" dar. Im Artenschutzprogramm wird der Biotopentwicklungsraum "Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringen Grünanteil" (13a) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan St. Pauli 6 vom 8. September 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 191) setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsfläche, private Grünfläche und Straßenerweiterungsfläche fest.

3.1.3.2 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets St. Pauli-Nord S3. (Karlinenviertel) vom 26. April 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 65).

3.1.3.3 Denkmalschutz

Das Gebäude Schanzenstraße 56-62 (Flurstück 1703) wurde am 19. März 1997 (Amtlicher Anzeiger Seit 809) in die Denkmalliste mit der Nr. 1124 eingetragen.

3.1.3.4 Altlastverdächtige Flächen

In dem Plangebiet befinden sich zwei im Altlasthinweiskataster geführte Altstandorte (Sternstraße 79 und 125), weitere vier Standorte (Schanzenstraße 22 und 66, Kampstraße 8-10, Teilbereich zwischen Lagerstraße und Kampstraße), für die sich im Rahmen einer Recherche ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen ergeben hat und ein Untersuchungspunkt aus dem Arsen-/ Schwermetallrastermeßprogramm.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde 1991 eine Lärmtechnische Untersuchung erstellt.

3.2.2 Programmplanung

Der Programmplan-Entwurf St.Pauli aus dem Jahr 1983 stellt für das Plangebiet nördlich der Ludwigstraße Mischgebiet und südlich Kerngebiet sowie Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar.

3.2.3 Erneuerungskonzept

Zur Umsetzung der Sanierungsziele wurde ein Erneuerungskonzept aufgestellt und zuletzt am 16. November 1995 in der behördlichen Abstimmung bzw. 11. Dezember 1995 mit dem Abschluß des städtebaulichen Vertrags im wesentlichen zu den ehemaligen Laue-Flächen zwischen den Eigentümern und der Freien und Hansestadt Hamburg fortgeschrieben. Das Erneuerungskonzept ist wesentliche Grundlage des Bebauungsplans.

3.3 Bestand

Im Block südlich der Lagerstraße ist der Blockrand nur noch im Bereich der Lagerstraße als vier- bis fünfgeschossige Bebauung erhalten. In den übrigen Straßenab-

schnitten ist die vier- bis sechsgeschossige Bebauung durch Baulücken unterbrochen oder bietet durch neuere Gebäude ein sehr heterogenes Erscheinungsbild. Es überwiegt Wohnnutzung in den Obergeschossen mit zum Teil ladenartig gestalteten Erdgeschoßzonen. Die im Bereich der Sternstraße stehenden Gebäude werden überwiegend als Büro- und Geschäftshäuser genutzt. Das Gebäude auf dem Flurstück 1690 (Schanzenstraße 52) verdankt seine exponierte, in den Straßenraum gerückte Lage der Tatsache, daß die Schanzenstraße Ende der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts, kurz nach der Errichtung des Hauses, verbreitert worden ist. Die Blockinnenbereiche sind bis auf ein viergeschossiges Wohngebäude und einen zweigeschossigen Anbau auf dem Flurstück 595 (Lagerstraße 31.2) unbebaut.

Im Block südlich der Kampstraße ist die ursprüngliche Blockrandbebauung fast nur noch im Bereich der Kampstraße als zwei- bis fünfgeschossige überwiegend Wohnzwecken dienende Bebauung vorhanden. Die Erdgeschosse und die auf den Hinterhöflächen teilweise vorhandenen eingeschossigen Gebäude werden gewerblich genutzt (Gaststätte, Klempnerei, Fleischhandel, Musikverlag, Textildruckerei). An der Sternstraße und der Ludwigstraße stehen bis zu viergeschossige Nachkriegsbauten. Sie werden im nördlichen Abschnitt der Sternstraße als Wohngebäude genutzt. In den bis zu dreigeschossigen Hinterhofgebäuden in diesem Bereich sind Büros angesiedelt; in dem Gebäude auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 593 (Sternstraße 79) hat ein Gewürzhandel seine Räumlichkeiten. Die zwei- bis viergeschossigen Gebäude im südlichen Abschnitt der Sternstraße ab Flurstück 394 und an der Ludwigstraße sowie die eingeschossigen Gebäude im Blockinnern werden gewerblich genutzt. Hier sind Büros, Dienstleistungsbetriebe, Handelsfirmen sowie Betriebe mit Artikeln für den Gastronomie- und Fleischereibedarf angesiedelt. Im Bereich nördlich der Ludwigstraße sind aufgrund des bisherigen Planungsrechtes, das einen breiteren Straßenquerschnitt vorsah, die Gebäude von der ursprünglichen Bauflucht zurückgewichen. Die dort entstandenen freien Flächen werden derzeit als Stellplätze genutzt. Die beiden drei- und viergeschossigen Wohngebäude mit ladenartigen Erdgeschossen auf den Flurstücken 251 und 141 (Schanzenstraße 28 und 32) stellen die Reste der ursprünglichen Bebauung im Bereich der Schanzenstraße dar. Auch hier stand die bisherige Planung, die noch von einem 32 m breiten Straßenquerschnitt der Schanzenstraße ausging, einer Schließung des Blockrands entgegen, so daß die hier vorhandenen Baulücken brachliegen oder als Stellplatzflächen mindergenutzt werden. Im Blockinnenbereich steht auf dem Flurstück 1708 das dreigeschossige, ursprünglich als siebengeschossiges Gebäude Anfang dieses

Jahrhunderts fertiggestellte, ehemalige Produktionsgebäude eines Klavierherstellers.

Im Block südlich der Ludwigstraße wird die Straßenrandbebauung an der Straße Neuer Pferdemarkt und der Schanzenstraße aus vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden aus der Zeit der Jahrhundertwende gebildet. Die Erdgeschoßzonen werden zum großen Teil als Ladenlokale genutzt, sonst überwiegt Wohnen in den Obergeschossen mit Ausnahme der reinen Büro- und Geschäftshäuser auf den Flurstücken 321 und 323 (Schanzenstraße 4 und Neuer Pferdemarkt 13). Die Hofgebäude auf dem Flurstück 319 (Schanzenstraße 12a/b) werden von einer Tischlerei, einem Betrieb für Elektromaschinen und einem Atelier für Design gewerblich genutzt. Das auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 320 (Schanzenstraße 8) gelegene zweigeschossige Gebäude dient Wohnzwecken. In der Ludwigstraße (Flurstück 1652) dominiert das viergeschossige Schulgebäude der Grundschule Ludwigstraße, das aus den ersten Jahren dieses Jahrhunderts stammt. Das daneben stehende zweigeschossige Gebäude auf dem Flurstück 315 (Ludwigstraße 11) wird von einem Fleischgroßhandel genutzt. Das fünfgeschossige Wohngebäude im Eckbereich zur Sternstraße bildet den Rest der ursprünglichen Blockrandbebauung. Das an die viergeschossigen Wohnhäuser an der Augustenpassage angebaute Gebäude auf den Flurstücken 220 und 1653 beherbergt ein Kindertagesheim, das in privater Trägerschaft betrieben wird. Der unbebaute Teil des Flurstücks 220 an der Sternstraße wird als Lehrerparkplatz mit zehn Stellplätzen für die benachbarte Grundschule genutzt.

Mit Ausnahme kleinerer Flächen südlich der Ludwigstraße sind im Plangebiet nahezu keine Vegetationsflächen vorhanden. Die Bebauungsdichte ist außerordentlich hoch. Etwa 95 vom Hundert des Plangebiets sind versiegelt. Begrünungen von Gebäuden (Fassadenbegrünungen, Dachbegrünungen) sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets verlaufen drei unterirdische 110-kv-Hochspannungskabel der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG entlang der Lagerstraße. Des weiteren liegt die Netzstation Nr. 4264 auf dem Flurstück 1310; sie wird durch die Netzstation Nr. 6495 auf dem Flurstück 1688 ersetzt. Ebenfalls entlang der Lagerstraße sowie im südlichen Plangebiet im Bereich der Sternstraße, Ludwigstraße und der Schanzenstraße befinden sich diverse Fernwärmeleitungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. Die genannten Leitungen müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

4. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Kampstraße ist durch eine zwei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung geprägt. In diesem Straßenzug überwiegt Wohnnutzung; lediglich die Erdgeschoßzonen werden meist gewerblich als Ladenlokale oder von Handwerksbetrieben genutzt.

Es ist städtebauliches Ziel, diese für das Quartier typische Blockrandbebauung, gerade auf den als Erhaltungsbereich festgelegten Grundstücken wie auch ihre Nutzungsstruktur zu erhalten und darüber hinaus die Wohnfunktion durch Neubebauung im Blockinnenbereich nördlich der Kampstraße zu stärken. Dies ist auch im Erneuerungskonzept so vorgesehen. Dementsprechend wird aufgrund der bestehenden Nutzung für Teilbereiche beiderseits der Kampstraße allgemeines Wohngebiet in maximal fünfgeschossiger, geschlossener Bauweise mit Bautiefen zwischen 9 m (im nördlichen Blockinnenbereich) und 13 m (im Blockrand) festgesetzt.

Um die Wohnnutzung im Plangebiet zu stärken, ist im Innenbereich des nördlichen Blocks eine Wohnbebauung vorgesehen. Der Innenbereich wird durch den geschlossenen Blockrand von störenden Immissionen abgeschirmt und bietet sich daher für eine Wohnnutzung an. Die Bebauung soll in Form zweier für dieses Quartier typischen Terrassenzeilen erfolgen. Für die Gebäude wird eine maximal dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses in geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von 12,5 m ausgewiesen. Durch die Möglichkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses ist eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen entsprechend § 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492) möglich; das oberste Geschoß ist dann jedoch unter Verzicht auf ein Steildach als Staffel auszubilden. Hierdurch werden mit Rücksicht auf die Lage im Blockinnenbereich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung so begrenzt, daß die Traufhöhe lediglich dreigeschossig erscheint.

Die Anschlußgebäude an die Blockrandbebauung werden als in der Gebäudehöhe zwischen Blockrand und Terrassen vermittelnde Baukörper ausgewiesen. Für sie werden daher maximal vier Vollgeschosse bei Bautiefen zwischen 9 m und 13 m festgesetzt. Die Verbindung zwischen Terrasse und dem nördlich im Mischgebiet vorhandenen Gebäude (Flurstück 595) bietet die Möglichkeit einer wün-

schenwerten Integration in die Blockinnenbebauung. Auf den Flurstücken 1701 und 1704 (Schanzenstraße 64-70 und Sternstraße 115) sind die für die Erschließung des Innenbereichs notwendigen Durchfahrten mit einer lichten Höhe von 3,5 m als Mindestmaß festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Baukörperausweisungen bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen, deren städtebauliche Notwendigkeit aus den oben genannten Zielsetzungen hervorgeht, ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen ausgeschlossen. Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Kampstraße sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Durch den Ausschluß von flächenverbrauchenden oder verkehrsintensiven Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen soll erreicht werden, daß die vorhandene städtebaulich gewünschte Kleinteiligkeit und die Struktur dieses gewachsenen Wohngebiets weiterhin erhalten bleibt. Die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben südlich der Kampstraße erfolgt mit dem Ziel, die im Viertel bereits ansässigen Gewerbebetriebe zu sichern.

4.2 Mischgebiet

Das Plangebiet zeichnet sich durch ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen aus; viele Gebäude im Blockrand sind in den Erdgeschoßbereichen gewerblich genutzt, in den darüberliegenden Geschossen überwiegt die Wohnnutzung. Um diese für das Quartier typische Mischnutzung zu erhalten wird auf diesen Flächen Mischgebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Entsprechend dem Bestand werden maximal fünf bis sechs Vollgeschosse festgesetzt. Mit Ausnahme der maximal sechsgeschossigen Eckbereiche zur Schanzenstraße hin wird in der Kampstraße und der Ludwigstraße aufgrund des engeren Straßenraums eine maximal vier- bzw. fünfgeschossigen Bebauung festgesetzt. Im südöstlichen Planbereich wird die Anzahl der Vollgeschosse für die Flurstücke 220 und 1653 auf vier Geschosse begrenzt, um einen Übergang zu der südlich anschließenden niedrigeren Bebauung der Sternstraße (außerhalb des Plangebiets)

zu schaffen. Die Bautiefen werden mit 13 m-15 m entsprechend dem Bestand festgesetzt. An der Schanzenstraße und Ludwigstraße sind rückwärtig im Anschluß an die Gebäude eingeschossige Baukörper mit einer Tiefe von 5 m festgesetzt, um den Erdgeschoßnutzungen Erweiterungsflächen zu ermöglichen. Das im Hofbereich vorhandene viergeschossige Wohngebäude auf dem Flurstück 595 (Lagerstraße 31.2) soll erhalten werden. Es wird jedoch wie die südlich gelegene Terrassenbebauung dreigeschossig, zuzüglich eines Staffelgeschosses ausgewiesen, um bei einem Abgang des Gebäudes eine einheitliche Bebauung im Blockinnenbereich zu ermöglichen.

Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks 1736 nördlich Kampstraße ist ein eingeschossiger Baukörper mit einer Bautiefe von 10 m vorgesehen. Mit dieser Ausweisung soll entsprechend dem Ziel einer Mischung von Wohnen und Gewerbe größerer Spielraum für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoßbereich eröffnet werden.

Die Gebäude im Blockinnern des Mischgebiets (Flurstücke 146, 1739 und 593) werden derzeit fast ausnahmslos gewerblich genutzt und, unter Berücksichtigung eines Mindestmaßes an Freiflächen im Blockinnenbereich, weitgehend ihrem Bestand entsprechend mit einer Flächenausweisung und ein bzw. drei Vollgeschossen ausgewiesen.

Die auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 146 (Kampstraße 20-22) vorhandene eingeschossige Bebauung wird nur teilweise ausgewiesen, um ein Mindestangebot an Freiflächen für die Wohnnutzung in den Vorderhäusern zu sichern. Aufgrund von Anregungen wurde das Flurstück 146 nach der öffentlichen Auslegung in die Mischgebietsausweisung einbezogen. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

An der Nordseite der Ludwigstraße sollen, in Übereinstimmung mit dem Erneuerungskonzept, die Gebäude auf dem Flurstück 1717 erhalten werden. Das im rückwärtigen Bereich liegende Gebäude wird bestandsgemäß dreigeschossig ausgewiesen. Für das Gebäude im Blockrand wird eine über den Bestand hinausgehende höhere Geschossigkeit festgesetzt, um das Gebäude besser in die umliegende höhere Bebauung eingliedern zu können. Angesichts der hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird das Vordergebäude jedoch nicht wie das westlich anschließende Gebäude fünfgeschossig sondern analog zur Ausweisung im Gewerbegebiet viergeschossig festgesetzt. Die Neubebauung auf den Flurstücken 1709, 1714 und 1716 im Eckbereich zur Schanzenstraße soll entlang der heutigen Straßenbegren-

zungslinie errichtet werden. Durch den Versprung der Bauzonen in diesem Bereich werden die an der Grenze zum Flurstück 1716 gelegenen Treppenhaufenster des Vordergebäudes auf Flurstück 1717 freigehalten. Zur Sicherung von attraktiven Gehwegflächen im Bereich der für Läden nutzbaren Erdgeschoßzonen werden an der Ludwigstraße Arkaden mit einer Tiefe von 3,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,8 m ausgewiesen. An den Außenseiten der Arkaden werden Baulinien festgesetzt.

Durch die Vorschrift in § 2 Nummer 3 sind in den Mischgebieten Tankstellen unzulässig; Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig. Damit soll verhindert werden, daß in dem durch Kfz-Verkehr tagsüber stark belasteten Gebiet die Wohnruhe der Anwohner durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen bzw. auch nachts zusätzlich beeinträchtigt wird.

4.3 Kerngebiet

Der Erhalt vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsstätten ist eines der Ziele des Erneuerungskonzeptes. Um dies zu erreichen wird bestandsgemäß bzw. den Vorgaben des Erneuerungskonzeptes, sowie den im städtebaulichen Vertrag festgelegten Nutzungen folgend, entlang der Schanzenstraße und der Straße Neuer Pferdemarkt Kerngebiet in maximal fünf- bis sechsgeschossiger geschlossener Bauweise und Bautiefen von 12 m-15 m festgesetzt. Für das ehemalige Produktionsgebäude eines Pianoherstellers (Flurstück 1708) wird Kerngebiet bestandsgemäß dreigeschossig und das gewerblich genutzte und im Erhaltungsbereich liegende Gebäude auf dem Flurstück 315 (Ludwigstraße 11) bestandsgemäß, zweigeschossig ausgewiesen. Die zwei- und dreigeschossigen Hinterhofgebäude auf den Flurstücken 319 und 320 (Schanzenstraße 8, 12a und 12b) können durch den Bebauungsplan nicht gesichert werden, da durch die geringen Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die betreffenden Gebäude selbst, die Vordergebäude im Blockrand und für die angrenzenden Flurstücke nicht gewährleistet ist. Die bestehenden Gebäude genießen jedoch Bestandsschutz, d.h. es können jederzeit bestandserhaltende Maßnahmen durchgeführt werden.

Die 5 m tiefe Aufweitung der Erdgeschoßzonen im Bereich der Flurstücke 321, 322 (Schanzenstraße 4, Neuer Pferdemarkt 12/13) sowie an der Schanzenstraße und der Ludwigstraße auf den Flurstücken 141, 251 und 1712 soll den dort vorhandenen Geschäften und Betrieben angemessene Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen. Die

mit einer Tiefe von 3,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,8 m festgesetzten Arkaden in der Ludwigstraße dienen der Sicherung ausreichend breiter Gehwegflächen. An den Außenseiten der Arkaden werden Baulinien festgesetzt.

Die Wohnnutzung im Bestand soll im Bereich der Flurstücke 319, 320, 251 und 141 (Schanzenstraße 6-14, 28 und 32) gesichert werden und darüber hinaus mit dem bereits erläuterten Ziel der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe gemäß Erneuerungskonzept und städtebaulichem Vertrag auf die im Kerngebiet gelegenen Teile der Flurstücke 833 ausgedehnt werden, da hier die Gebäude aufgrund des Nord-Süd Verlaufs der Schanzenstraße auch über eine dem Blockinnenbereich zugewandte ruhige Gebäudeseite verfügen. Die Wohnnutzung soll jedoch erst ab dem zweiten Vollgeschoß möglich sein, um die unteren beiden Geschosse für eine gewerbliche bzw. Ladennutzung vorzuhalten; daher wird in der Planzeichnung festgesetzt, daß Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig sind.

In den Kerngebieten sind Einkaufszentren sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 werden ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Der Ausschluß der genannten Nutzungen erfolgt, um die angrenzenden Wohngebiete nicht durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund von Liefer- und Kundenverkehr, auch in den Abendstunden, zusätzlich zu belasten. Ebenso soll durch diese Vorschrift erreicht werden, daß das gewachsene Stadtbild, welches durch eine kleinteilige Ladenstruktur charakterisiert ist, auch im Hinblick auf eine wohnnahe Versorgung der Bevölkerung erhalten bleibt.

4.4 Gewerbegebiet

Im Eckbereich von Sternstraße und Ludwigstraße sind auf den Flurstücken 394, 395 und 396 Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Sinne des Erneuerungskonzeptes, welches die Stärkung der im Quartier ansässigen Gewerbebetriebe fordert, sollen diese durch eine Gewerbegebietsausweisung planungsrechtlich gesichert werden. Es wird eine maximal viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von 15 m in der Sternstraße und 12 m in der Ludwigstraße festgesetzt. Im Hinblick auf die überwiegend fünfgeschossigen Nachbargebäuden sollen durch die

Ausweisung von vier Geschossen zu große Höhengsprünge vermieden werden, die sich aus einer bei gewerblich genutzten Gebäuden häufig vorkommenden höheren Geschoßhöhe ergeben könnten.

Im Blockinnenbereich wird bestandsorientiert eine Flächenausweisung vorgenommen, die eine eingeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise zuläßt. Durch die zusätzliche Festsetzung einer Gebäudehöhe von maximal 23 m über Normalnull, die einer Höhe von ca. 8 m über Geländehöhe entspricht, wird eine auch für gewerbliche Zwecke ausreichende Gebäudehöhe ermöglicht und gleichzeitig eine im Blockinnenbereich in der Nachbarschaft zur Wohnnutzung zu hohe Bebauung verhindert.

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben und gewerblichen Freizeiteinrichtungen soll erreicht werden, daß die Gewerbeflächen weiterhin dem produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen erhalten bleiben und unzumutbare Belastungen der angrenzenden Wohngebiete durch erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht entstehen. Der Ausschluß von Lagerhäusern, Lagerplätzen, Tankstellen und emittierenden Betrieben erfolgt gleichfalls, um die angrenzenden Wohnungen vor unzumutbaren Belastungen durch verstärktes Verkehrsaufkommen wie Lärm- und Abgaseinwirkungen, zu schützen. Sogenannte unselbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, die wirtschaftlich zu einem Gewerbebetrieb gehören und in einem räumlichen Zusammenhang mit ihm stehen, sind im Gewerbegebiet jedoch zulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

4.5 Tiefgaragen

Aufgrund des Bestandes wie auch der neu ausgewiesenen Wohnterrasse bildet der Baublock südlich der Lagerstraße den Schwerpunkt der Wohnnutzung im Plangebiet. Die im Blockinnenbereich vorhandenen Freiflächen sollen nicht durch oberirdische Kfz-Stellplätze beeinträchtigt werden, sondern als Maßnahme der Wohnumfeldverbesserung gärtnerisch angelegt und von den Bewohnern genutzt werden können. Zudem soll die Wohnruhe der Anwohner nicht durch Lärmemissionen gestört werden, die von im Blockinnenbereich parkenden Autos verursacht werden.

Daher wird in § 2 Nummer 11, Sätze 1 und 2 festgesetzt, daß in den Misch- und Kerngebieten nördlich der Kampstraße sowie in den allgemeinen Wohngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

4.6 Maß der baulichen Nutzung

In vielen Fällen ergibt sich ein Überschreiten der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung und führt darüber hinaus zu unterschiedlichen Ausnutzungsmöglichkeiten benachbarter Grundstücke. Dies ist entsprechend § 17 Absatz 2 Baunutzungsverordnung erforderlich, um die Umsetzung der bereits genannten städtebaulichen Ziele- Erhalt der für das Quartier typischen Blockrandbebauung und Nutzungsstruktur sowie die Stärkung der Wohnfunktion- zu ermöglichen. Durch die in § 2 enthaltenen Vorschriften über die Erstellung von Tiefgaragen, zur Fassadenbegrünung und zum Aufbau von Stellplätzen und Hofflächen sowie die teilweise Entkernung des Blockinnenbereichs wird sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden; sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

Zu den Flächen im Einzelnen:

- **allgemeines Wohngebiet**

Die Grundflächenzahl wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße mit 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt, so daß eine bauliche Nutzung auch kleiner Grundstücke möglich ist.

- **Mischgebiet**

Für das Flurstück 1736 nördlich Kampstraße wird die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt, um an dieser Stelle im Zuge der Neubebauung einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoßbereich breiteren Raum zu geben. Für die Flurstücke 678 (Schanzenstraße 72), 414 (Lagerstraße 21), 415 (Sternstraße 125), 441 (Kampstraße 24-30/ Sternstraße 97), 1688 (Kampstraße 6), 1689 (Schanzenstraße 48), 1690 (Schanzenstraße 52), 1691 (Schanzenstraße 54) sowie Teile der Flurstücke 1703 (Schanzenstraße 56-62) und 1310 (Schanzenstraße 34-44) wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, da der Bestand sowie der enge Grundstückszuschnitt eine nahezu vollständige Überbaubarkeit erforderlich macht.

Angesichts des teilweise denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäudebestands im Blockrand wird im übrigen in den Mischgebieten überwiegend bestandsorientiert, bzw. um die Schließung von Baulücken zu ermöglichen, eine Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,9 festgesetzt.

Im Bereich des Flurstücks 593 (Sternstraße 79) ist im Gegensatz zu dem größeren nördlich angrenzenden Grundstück eine Überschreitung der Obergrenze notwendig, um das im Blockinnenbereich stehende Gebäude, in dem ein Gewerbebetrieb ansässig ist, planungsrechtlich zu sichern.

- Kerngebiet

Für die Kerngebiete wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Nur in zwei Fällen wird die mit 1,0 festgelegte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung unterschritten. Die im Bereich des Flurstücks 1708 mit 0,5 festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt, daß auf den nördlich des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstückes ein grundstücksübergreifender Gemeinschaftsstandort für notwendige Kinderspiel- und Freizeitflächen gemäß § 10 Hamburgischen Bauordnung der umliegenden Neubebauung geplant ist. Für das Flurstück 323 (Neuer Pferdemarkt 13) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt, um auf dem bereits hoch verdichteten Grundstück ein Freifläche an der Grenze zum Schulgelände zu erhalten.

- Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze des § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung mit 0,8 festgesetzt.

Die im Plangebiet vorgesehene Neubebauung im Blockrand und im Blockinnenbereich setzt auch die Schaffung der notwendigen Stellplätze voraus. Um einen Mindestanteil an Freiflächen zu ermöglichen, sind die erforderlichen Stellplätze in allgemeinen Wohngebieten sowie in den Misch- und Kerngebieten nördlich der Kampstraße in Tiefgaragen zu erstellen. In § 2 Nummer 7 wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Misch- und Kerngebieten die festgesetzten Grundflächenzahlen für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden dürfen. Die Überschreitung ist gerechtfertigt, da Tiefgaragen der sogenannten Anrechnungsregelung nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung unterliegen und auf die Grundflächenzahl entsprechend anzurechnen sind. Hieraus ergeben sich Grundflächenzahlen von z.T. mehr als 0,8, d.h. sie liegen oberhalb der sogenannten

Kappungsgrenze, so daß eine weitere Überschreitung bis zu dem oben genannten Maß notwendig wird.

4.7 Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen

In den Kerngebieten und in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Mischgebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Im Gewerbegebiet und in den Teilen der Mischgebiete nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden Ausnahmen für die in Satz 1 genannten Unternehmen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5). Im Plangebiet ist eine Vielzahl von unterschiedlichen gewerblichen Betrieben, Fachgeschäften und Läden für den täglichen Bedarf in den Erdgeschoßbereichen angesiedelt, die neben der darüberliegenden Wohnnutzung den Charakter des Gebiets prägen und für die Versorgung der Wohnbevölkerung von Bedeutung sind.

Es ist ein wesentliches Ziel der geplanten Stadterneuerungsmaßnahmen, diese Nutzungsvielfalt zu erhalten und zu stärken. Zu diesem Zweck soll u.a. eine Verbesserung der kleinteiligen wohnungsnahen Versorgung mit Einzelhandelsangeboten, gebietsbezogenen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und eine Stärkung der im Quartier ansässigen Gewerbebetriebe erreicht werden. Da eine Zulässigkeit von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, den Bemühungen der Stadterneuerungsmaßnahmen zuwiderlaufen würde, ist es notwendig, diese Nutzungen auszuschließen.

Dieser Ausschluß gilt für Kerngebiete und Mischgebiete, d.h. sowohl für die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten als auch für die übrigen Teile der Mischgebiete, um Beeinträchtigungen der Geschäfts- und gewerblichen Nutzung zu vermeiden. Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen wird außerdem auch auf den gewerblichen Bauflächen notwendig, um einer Verdrängung der im Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen entgegenzuwirken. Durch den Betrieb von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen ist in der Regel ein erheblich höherer Flächenumsatz zu erzielen, als beispielsweise durch den Betrieb eines für das Quartier typischen Handwerksbetriebes. Weiterhin sind solche Unternehmen häufig nicht an Ladenschlußzeiten gebunden und arbeiten wenig personalintensiv.

Betreiber von Spielhallen sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen. Es besteht somit die Gefahr einer Verdrängung von arbeitsplatzsichernden und für die Nahversorgung der Bevölkerung notwendigen Dienstleistungsbetrieben. Die Ausweisungen des Bebauungsplans sollen u.a. eine Geschäftsnutzung im Plangebiet ermöglichen, um, wie bereits erläutert, die Nahversorgung der hier lebenden Bevölkerung zu gewährleisten, aber auch, um z.B. entlang der Schanzenstraße eine attraktive Ladennutzung mit den dazugehörigen Schaufensterfronten wiederherzustellen bzw. zu ermöglichen. Die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen hingegen würde zu einem nicht vertretbaren Attraktivitätsverlust dieser Geschäfts- und Wohngegend führen, da die Schaufenster dieser Betriebe durch ihre Abgeschirmtheit tote Fassadenzonen darstellen, das Straßenbild beeinträchtigen und für Passanten keinen Verweilcharakter haben. Die Folgen wären Umorientierung und Abwanderung der hier städtebaulich erwünschten Nutzungen, verbunden mit einer "Verödung" des Gebiets.

4.8 Fläche für den Gemeinbedarf

Die vorhandenen Schulgebäude der Grundschule Ludwigstraße werden überwiegend bestandsgemäß ein- und viergeschossig ausgewiesen. Die darüber hinaus ausgewiesenen Erweiterungsflächen im Bereich des eingeschossigen Anbaus mit einer Bautiefe von 27 m und der viergeschossigen Baukörper im Blockrand eröffnen die Möglichkeit, sich abzeichnende Bedarfe u.a. für eine Sporthalle zu decken; die Grundflächenzahl wird entsprechend mit 0,4 festgesetzt.

4.9 Lärmschutz/Immissionsschutz

Im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen der Straße Neuer Pferdemarkt und der Schanzenstraße sowie des östlich des Plangebiets liegenden Fleischgroßmarkts wurden die Lärmimmissionen durch eine 1991 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung ermittelt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, für die Gebäude an der Straße Neuer Pferdemarkt, der Schanzenstraße, der Lagerstraße und der Sternstraße sowie an den Einmündungsbereichen der Kampstraße und der Ludwigstraße in die Schanzenstraße lärmmindernde Maßnahmen zu treffen.

Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welchem Umfang für die entlang dieser Straßen liegenden Bauflächen lärmmindernde Maßnahmen ergriffen werden können. Danach lassen weder die örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung in den Straßenführungen zu, noch können aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage

von Lärmschutzwällen oder -wänden) aus räumlichen und städtebaulichen Gründen vorgenommen werden. Insofern bleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden getroffen werden müssen. Dazu ist in § 2 Nummer 10 festgesetzt, daß in den in den Misch- und Kerngebieten entlang der Straßen Neuer Pferdemarkt, Schanzenstraße, Lagerstraße und Sternstraße wie auch im Einmündungsbereich der Kampstraße und der Ludwigstraße in die Schanzenstraße auf den Flurstücken 316, 1689 und 1692 sowie auf den Flurstücken 1709, 1712, 1713, 1714 und 1716 der Gemarkung St. Pauli Nord die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die technischen Baubestimmungen -Schallschutz- vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

Obwohl die Schanzenstraße durch Kfz-Verkehr belastet ist, wird für Teile der Schanzenstraße Mischgebiet ausgewiesen und in Teilen des Kerngebiets festgesetzt, daß Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig sind. In Abwägung der Belange ist eine solche Festsetzung gerechtfertigt, da hier, entsprechend dem Erneuerungskonzept, bestehende Gebäude erhalten werden sollen, um damit relativ günstigen, auch für Bewohner mit geringem Einkommen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten bzw. durch Wohnungsneubau eine deutliche Steigerung der Wohnungsanzahl zu erzielen. Zudem verläuft die Bebauung entlang der Schanzenstraße überwiegend in Nord-Süd Richtung, so daß ein Großteil der Wohnungen eine ruhige, der Straße abgewandte Gebäudeseite aufweist.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Fleischgroßmarkt. Neben Lärmimmissionen, die z.B. durch Lieferverkehr und den Betrieb von Kälteanlagen hervorgerufen werden, handelt es sich hier vornehmlich um Geruchsbelästigungen, die zwar keine gesundheitsgefährdenden Beeinträchtigungen, aber erhebliche Nachteile und Belästigungen darstellen. In der Vergangenheit sind Beschwerden über Geruchsbelästigungen vorgebracht worden. Schwerpunktmäßig wurden diese

jedoch aus dem östlich an den Fleischgroßmarkt Hamburg angrenzenden Bereich, der außerhalb des Plangebiets liegt, vorgebracht. Das Gebiet des Bebauungsplans St. Pauli 29 wird durch die Hauptwindrichtung West/Südwest dagegen eher begünstigt. Den Beschwerden wurde nachgegangen, um für Abhilfe zu sorgen. Die Betriebe unterliegen einer ständigen Überwachung. Mit technischen Umweltvorkehrungen wurden besonders bei den Hauptemittenten spürbare Verbesserungen durchgeführt. Zur Minimierung der Geruchsbelästigungen wurden alle, nach heutigem Kenntnisstand wirtschaftlich möglichen Auflagen erfüllt. Die Gebäude des Fleischgroßmarkts sind so angeordnet, daß ihre Zuwegung möglichst von der, den Wohngebieten abgewandten Seite erfolgen kann, um Lärmimmissionen zu verringern. Die östlich des Plangebiets vorhandenen Bürogebäude des Fleischgroßmarkts sowie die südlich anschließenden und im Sanierungsgebiet liegenden Wohngebäude an der Ostseite der Sternstraße üben zudem noch eine Schutzfunktion für die Wohngebäude westlich der Sternstraße aus. Die im Innenbereich v.a. des nördlichen Blocks geplanten Wohnungen sind ihrerseits durch den umgebenden Blockrand weitestgehend vor Immissionen geschützt. Wegen dieser Umstände ist es gerechtfertigt, die Wohnnutzung im Plangebiet zu erhalten und langfristig zu sichern.

In § 2 Nummer 8 wird vorgeschrieben, daß in dem Gewerbegebiet die zu den Mischgebieten gerichteten Außenwände der Gebäude geschlossen auszubilden sind. Türen oder zu öffnende Fenster sind nur für Sozial- und Büroräume sowie Hausmeisterwohnungen zulässig. Hierdurch soll ein Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung vor Gewerbeemissionen erreicht werden.

In Nachbarschaft zum Schulgelände werden die vorhandenen Wohnungen überwiegend bestandsgemäß ausgewiesen. Mit Lärmbelästigungen ist aufgrund der Abschirmung durch das Schulgebäude und die Sporthalle nicht zu rechnen. Geringfügige Ergänzungsmöglichkeiten der Wohnnutzung gibt es nur in abgerückter Lage im Eckbereich von Sternstraße und Augustenpassage. Die Lärmbelastungen durch den Schulbetrieb beschränken sich auf die Vormittagsstunden; sie haben in der Vergangenheit nicht zu Beschwerden geführt, so daß es auch hier gerechtfertigt ist, Wohnungen langfristig zu sichern.

4.10 Straßenverkehrsfläche/ Geh- und Leitungsrecht

Das Plangebiet wird durch das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen werden weitgehend dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Im Bereich des Flurstücks 1711 (südlich Schanzenstraße 28) wird die

bisherige Straßenbegrenzungslinie aufgehoben. Diese ist auf das bisherige Planungsrecht aus den sechziger Jahren zurückzuführen, welches noch von einer 32 m breiten Straßentrasse im Bereich der Schanzenstraße ausging. Diese Straßenplanung wird mit der neuen Planung nicht weiterverfolgt. Statt dessen wird die Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich ungefähr dem historischen Verlauf folgend festgesetzt um die Schließung des Blockrands zu ermöglichen. Im Eckbereich Sternstraße/Kampstraße wird ein kleiner Teilbereich der Straßenverkehrsfläche zugunsten einer rechtwinkligen Ecklösung, analog zur südlichen Ecke, aufgegeben.

Eine Teilfläche des Flurstücks 1690 (Schanzenstraße 52) wird in die Straßenverkehrsfläche integriert, mit dem Ziel die Straßenbegrenzungslinie im Fall eines Abgangs des Gebäudes dem übrigen Verlauf entsprechend zu vereinheitlichen. Die straßenseitigen Teilflächen der Flurstücke 396, 395, 593 und 441 (Sternstraße 67, 69, 79 und 97) sowie die Flurstücke 1684 (Sternstraße 125) und 1740 (Sternstraße 81-85) werden entsprechend ihrer Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Ludwigstraße weist noch eine historische Reihensteinpflasterung auf. Bei einer Umgestaltung ist dies zu berücksichtigen und der historische Zustand zu bewahren. Um im Umfeld der Schule Ludwigstraße ausreichende Gehwegflächen zu schaffen und in dem mit öffentlichen Parkplätzen unterversorgtem Gebiet in geringem Umfang zusätzliche Pkw-Stellplätze zu sichern, wird nördlich Ludwigstraße zusätzliche Straßenverkehrsfläche (Verbreiterung auf insgesamt 15 m) und unter der dortigen Arkade ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie ferner die Befugnis der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. (vgl. § 2 Nummer 9).

4.11 Erhaltungsbereich

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seiten 10,11), in der jeweils gelten-

den Fassung, eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Die Festlegung von Erhaltungsbereichen dient der Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäudeensembles und städtebaulicher Strukturen.

Das Plangebiet gehört zu den seit der Mitte des 19. Jahrhunderts durch städtische Bebauung aufgeschlossenen Grenzbereichs zwischen Hamburg und Altona. Bis heute wird sein Charakter durch eine starke Mischung zwischen Wohn- und Gewerbegebäuden in Verbindung mit großen Verkehrs- und Gewerbeanlagen geprägt. Etwa mit Beginn der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts wurde nördlich des Neuen Pferdemarkts ein weitgehend rechtwinkliges Straßennetz an der Schanzenstraße (früher Neue Rosenstraße, benannt 1841) angelegt. Die von der Ludwigstraße und Kampstraße zwischen Schanzenstraße und Sternstraße gebildeten Baublöcke wurden im Laufe der 60er Jahre nach Norden durch die Lagerstraße abgeschlossen. Die Schanzenstraße selbst wurde bereits 1885, nachdem sie durch den Ausbau des Viehhofs zusätzliche Bedeutung gewonnen hatte, über die gesamte Länge erheblich verbreitert.

Der maßgeblich in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts geprägte Quartierscharakter spiegelt sich in seiner Architektur bis heute wider. Er ist charakterisiert durch zwei- bis viergeschossige, fast immer traufständige Mietshäuser der Zeit um 1850 bis 1870 mit traditionell klassizistischen Fassaden einerseits und vier- bis fünfgeschossigen Etagenhäusern des letzten Viertels des vergangenen Jahrhunderts mit Renaissance-Gliederungen oder neugotischen Backsteinfassaden.

- Das zwischen 1835 und 1845 erbaute zweigeschossige Giebelhaus auf dem Flurstück 315 (Ludwigstraße 11) repräsentiert mit seiner auffälligen Holzverschalung die älteste Bauschicht des Stadtgebiets und des Stadtteils St. Pauli überhaupt. Es stand ursprünglich allein auf dem Garteneckgrundstück Schanzenstraße und Ludwigstraße und weist mit seiner waagerechten Brettverschalung, die sich teilweise noch in klassizistischer Tradition der Erbauungszeit erhalten hat, den typischen Gartenhaus-Charakter auf, wie er für

die frühe Vorstadtarchitektur Hamburgs auch an anderer Stelle (etwa Rotherbaum) nachweisbar, aber nur in den seltensten Fällen erhalten ist. Trotz erkennbarer Umbauten besitzt das zumindest seit der Errichtung eines Hammerwerkes 1922 als Schmiede teilgenutzte kleine Holzwohnhaus auch Denkmaleigenschaften und einen hervorragenden Dokumentationswert für die garten- und sommerhausartige Bebauung St. Paulis vor der Aufhebung der Torsperre (1860/61) und dem einsetzenden Massenwohnungs- und Miethausbau in der Vorstadt.

- Das Schulgebäude Ludwigstraße, das in den Jahren 1904-1906 errichtet wurde, ist Beispiel für die von Werkbund- und Heimatschutzideen inspirierte Reformarchitektur. Im Gegensatz zu gründerzeitlichen Schulgebäuden fehlt dem von der Hochbauabteilung mit barockisierenden Quaderlisenen als Wandgliederung und repräsentativ bewegtem Portalschmuck für die beiden, nach Geschlechtern getrennten Eingangsbereiche, entworfenen Gebäude der formal strenge Ernst der Vorgängerschule.
- Wie bereits der Schulhausneubau verdankt das ebenfalls neobarocke und Heimatstilelemente aufgreifende Wohn- und Geschäftshaus der Vereinsbank auf dem Flurstück 323 (Neuer Pferdemarkt 13) seine Entstehung der Aussiedlung des bis nach der Jahrhundertwende auf diesen Grundstücken ansässigen Tierpark von Carl Hagenbeck. Das Gebäude wurde als viergeschossiger Klinkerbau mit einem für die Schalterhalle überhöhten Erdgeschoß entworfen.
- Die Südseite der Kampstraße zeigt eine charakteristische vielgestaltige Fassadenabwicklung mit Gebäuden der spätbiedermeierlich geprägten zwei- bis dreigeschossigen Erstbebauung, viergeschossigen Etagenhäusern in klassizistischer Prägung, z.T. mit gründerzeitlichen Elementen. Ein hinsichtlich Höhenentwicklung, Material- und Formenwahl von der Umgebung unterschiedliches Gebäude ist das um 1906 errichtete Backsteinwohnhaus auf dem Flurstück 389 (Kampstraße 12) mit betonter Vertikalentwicklung. Der palaisartig hervorgehobene, um 1870 errichtete spätklassizistische viergeschossige Putzbau auf dem Flurstück 441 (Sternstraße 97/Kampstraße 30) schließt städtebaulich als Schlußpunkt die Gebäudereihe Kampstraße 18-28 (Flurstücke 146, 390 und 441) ab.
- Vor allem entlang der in den Jahren 1860-70 im Innern des Quartiers neu angelegten und bebauten Straßen sind Geschoßbauten als Mietshäuser in klassizistischer Tradition erhalten, wie das zusammenhängende bereits von frühen

Neorenaissanceformen mitgeprägte spätklassizistische Etagenhausensemble das die Südseite und die Eckbereiche der Lagerstraße säumt oder das Eckgebäude Sternstraße 51/53-Ludwigstraße 1 (Flurstück 218) an der Südseite der Einmündung der Ludwigstraße in die Sternstraße, das als gegliederter Putzbau die zeitgenössische Mietshausarchitektur dokumentiert.

4.12 Begrünungsmaßnahmen

Mit den festgesetzten Baugrenzen und Nutzungsbestimmungen wird die Überbaubarkeit und Versiegelung des Gebiets zurückgenommen. Entwicklungsziel ist zwar nach wie vor eine verdichtete innerstädtische Bebauung, jedoch soll mit dem Bebauungsplan ein ausgewogeneres Verhältnis von überbauten Flächen zu Freiflächen und damit eine deutlich höhere Qualität des Wohn und Arbeitsumfelds erreicht und auch den stadtökologischen Aspekten Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan schafft also nicht die planungsrechtliche Voraussetzung für Eingriffe, sondern für eine deutliche Verbesserung des Naturhaushalts im Plangebiet.

Die folgenden Festsetzungen sollen die Voraussetzung für die Erhöhung der Qualitäten des Naturhaushalts und damit auch des Wohn- und Arbeitsumfelds schaffen:

- Nach § 2 Nummer 11 Sätze 3 und 4 sind Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Diese Festsetzung dient der Schaffung grüner Freiräume in den Blockinnenbereichen. Die festgesetzten Überdeckungsstärken schaffen die Voraussetzung für dauerhafte Wiesen, Stauden und Gehölzvegetation über Tiefgaragen. Geringere Überdeckungsstärken würden schon in Trockenperioden von wenigen Wochen umfangreiche künstliche Bewässerungen erforderlich machen, was nicht im Sinne des Ressourcenschutzes des knapper werdenden Guts Wasser wäre.
- In § 2 Nummer 12 ist festgesetzt, daß Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Mit dieser Vorschrift lassen sich die negativen Wirkungen baulicher Anlagen in bezug auf die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen mildern. Außerdem haben Fassadenbegrünungen positive stadtklimatische und

lufthygienische Wirkungen (Verdunstung von Wasser, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit) und sind Lebensräume für Vögel und Insekten.

- Mit der Vorschrift in § 2 Nummer 13, nach der auf den privaten Grundstücksflächen Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, soll erreicht werden, daß Niederschlagswasser länger im Gebiet gehalten und allgemein das Kleinklima verbessert wird.

4.13 Denkmalschutz

Als wichtigstes Bauzeugnis der Kaiserzeit ist das laut Inschrift 1896 erbaute repräsentative Geschäfts- und Wohnhaus der Firma Fett & Co. auf dem Flurstück 1703 (Schanzenstraße 56-62) erhalten, ein auch materiell aufwendiger Neorenaissancebau mit drei volutengeschmückten Dachhäuschen. Das Gebäude wurde am 19. März 1997 (Amtlicher Anzeiger Seite 809) in die Denkmalliste mit der Nr. 1124 eingetragen. Für das Gebäude wurde der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich übernommen. Es gelten daher die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466) zuletzt geändert am 16. November 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 255).

4.14 Bodenverunreinigungen

In dem Plangebiet befinden sich zwei im Altlasthinweiskataster geführte Altstandorte (Sternstraße 79 und 125), weitere vier Standorte (Schanzenstraße 22 und 66, Kampstraße 8-10, Teilbereich zwischen Lagerstraße und Kampstraße), für die sich im Rahmen einer Recherche ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen ergeben hat und ein Untersuchungspunkt aus dem Arsen-/ Schwermetallrastermeßprogramm. Für das Plangebiet gilt allgemein, daß für die genannten Flächen kein erhebliches Schadstoffrisiko besteht. Dies gilt wegen der hohen Baudichte und des teilweise bereits durchgeführten Bodenaustausches auch hinsichtlich der erhöhten Gehalte der Schwermetalle Blei und Zink, die in ca. 20-30 m Entfernung außerhalb des Plangebiets festgestellt wurden. Dennoch ist bei bodenuntypischen Auffälligkeiten, die den Verdacht einer Bodenverunreinigung oder auch auf Kampfmittel aufkommen lassen, das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks einzuschalten.

- Flurstücke 593 und 1739 der Gemarkung St. Pauli-Nord (Sternstraße 79-81, früher 79-85):

Auf dieser Fläche war bis 1926 eine Seifenfabrik ansässig. Die Gebäude wurden danach von unterschiedlichen Gewerbebetrieben und zum Wohnen genutzt. Daneben befindet sich auf dem Grundstück eine ehemalige Selbstverbrauchertankanlage. Die Fläche ist heute weitgehend versiegelt bzw. wurde bei Abriß- und Bauarbeiten umgestaltet. Es sind bisher keine Bodenverunreinigungen aktenkundig.

- Flurstück 415 (Sternstraße 125):

Auf der Fläche befindet sich ein seit der Jahrhundertwende bestehendes Wohnhaus, in dem bis in die 40iger Jahre eine Destillation betrieben wurde. Laut Altlasthinweiskataster hat sich auf dieser Fläche von 1963 bis 1972/73 eine chemische/ chemisch-pharmazeutische Fabrik befunden, die hier nach bisheriger Kenntnis jedoch nicht produziert hat. Die Fläche ist hochgradig versiegelt.

- Flurstück 1711-1714 (Schanzenstraße 22):

Hier waren verschiedene Betriebe ansässig. Ein Luftbild von 1946 zeigt, daß die Gebäude auf der Fläche vollständig zerstört waren. Bis 1988 befand sich hier eine Tankstelle. Im Rahmen von Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Die untersuchten Bodenbereiche wurden zwischenzeitlich weitgehend entfernt.

- Flurstück 1708, 1709, 1715 und 1716 (Ludwigstraße):

Für die Fläche besteht der Verdacht, daß hier ab 1933 eine Kfz-Werkstatt ansässig gewesen ist. Geringe Größe der Fläche, vollständige Versiegelung der Oberfläche und lang zurückliegender Zeitpunkt der Nutzung deuten darauf hin, daß mit einer erheblichen Verunreinigung nicht zu rechnen ist.

- Flurstück 1701, 1702 (Schanzenstraße 66):

Der Verdacht, daß sich hier eine Tankstelle befunden hat, ließ sich nicht erhärten.

- Ehemalige Gewürzfabrik Laue zwischen Lagerstraße/Kampstraße, Flurstücke 417, 1686, 1687, 1693-1696, 1701, 1702 und 1706:

Auf dieser Fläche wurden Gewürze gelagert und umgeschlagen bzw. Tomatenketchup produziert. Boden- und Bodenluftuntersuchungen haben keine Auffälligkeiten zum Ergebnis. Die untersuchten Bodenbereiche wurden zwischenzeitlich für anstehende Baumaßnahmen entfernt.

5. BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine historisch dichte Bebauung. Mit dem Bebauungsplan werden keine Eingriffe vorbereitet. Durch die festgesetzten Grünausweisungen, wie Dachbegrünung bei Tiefgaragen, Fassadenbegrünung und den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplatz-, Wege- und Hofflächen kommt es dagegen zu Verbesserungen des Naturhaushalts. Die Ausweisungen führen daher nicht zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gegenüber dem alten Planrecht.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

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

7. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan St. Pauli 6 vom 8. September 1964 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 191) aufgehoben.

8. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

Das Plangebiet ist etwa 52 700 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 12 650 m² (davon neu etwa 300 m²) und für die Gemeinbedarfsfläche (Schule) etwa 6 500 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; die Flächen sind bis auf einen Teil des Flurstücks 1690 (Schanzenstraße 52), wo ein Wohngebäude in den Straßenraum ragt, unbebaut. Weitere Kosten in Höhe von ca. 2,5 Mio. DM werden durch Straßenbauarbeiten und die Herrichtung der Gehwege entstehen.

Das Baugesetzbuch schreibt für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eine zügige Durchführung vor. Es sind deshalb für die nächsten Jahre umfangreiche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehen. Mittel für Sanierungsmaßnahmen bzw. zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden im Rahmen der Haushaltspläne bereitgestellt.