

Begründung

zum Bebauungsplan St. Pauli 37

Eigentum der Plankammer

1. Grundlage und Verfahrensablauf

15. Dez 1998

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 bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 2/88 vom 27. Juni 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 1179) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. April 1990 und 15. Dezember 1995 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 893, 1995 Seite 2969) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. 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 hat stattgefunden.

2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Plangebiet vorgesehenen Stadterneuerungsmaßnahmen und den Neubau von Wohngebäuden geschaffen sowie städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt werden.

3. Planungsrechtliche 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) mit seiner Zweiten Änderung stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und an der Feldstraße gemischte Bauflächen dar. Die Feldstraße und die Karolinenstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

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 Bereich des Landschaftsprogramms das Milieu Verdichteter Stadtraum, im südlichen Bereich weiterhin die milieuübergreifenden Funktionen Landschaftsachse als Aufweitung der Wallringachse im Bereich des Heiligengeistfeldes, die Darstellung Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich sowie die Darstellung Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- und für den Bereich des Artenschutzprogramms die Biotopentwicklungsräume Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil sowie Parkanlage

dar. Mit Ausnahme der Flächen entlang der Feldstraße ist für die Milieudarstellung Verdichteter Stadtraum eine Änderung des Landschaftsprogramms in das Milieu Etagenwohnen in Vorbereitung.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehendes Planungsrecht

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

3.1.3.2 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Bereich des durch Verordnung vom 26. April 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 65) förmlich festgelegten Sanierungsgebiets St. Pauli-Nord S 3 "Karolinenviertel".

3.1.3.3 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich acht Altstandorte auf vier Grundstücken. Es handelt sich hierbei um Standorte von ehemaligen Fabriken, der chemisch-pharmazeutischen Industrie bzw. um Fabriken, die chemische Substanzen für ihre Fertigung benötigten, es können für diese Altstandorte Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

3.1.3.4 Denkmalschutz

Das Gebäude Karolinenstraße 14 / Marktstraße 150 wurde am 28. Juli 1986 in die Denkmalschutzliste mit der Nr. 805 eingetragen, für das Ensemble Karolinenstraße 4, 5, 5a und 6 ist ebenfalls die Eintragung in die Denkmalschutzliste erfolgt. Der Denkmalschutz wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für den Stadtteil St. Pauli liegt ein Programmplan-Entwurf von 1983 vor, der von einer bestandsorientierten Nutzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie einer Kerngebietszone an der Feldstraße ausgeht. Ferner sind Grünverbindungen nach Westen sowie die Schule an der Laeiszstraße und die vorhandenen Spielplätze dargestellt. Der Bebauungsplan folgt mit seinen Festsetzungen diesen Aussagen. Lediglich im Bereich Feldstraße wird überwiegend Mischgebiet ausgewiesen, um die dort vorhandenen Wohnnutzungen zu sichern.

3.2.1 Für das Sanierungsgebiet St. Pauli Nord S 3 "Karolinenviertel" wurde 1985 ein Erneuerungskonzept erarbeitet, welches 1994 fortgeschrieben wurde. Die Planausweisungen berücksichtigen weitgehend die hierzu gemachten Aussagen.

3.2.2 Für das Plangebiet wurde 1991 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt.

3.3 Angaben zum Bestand

Der überwiegende Teil der Bebauung wird zu Wohnzwecken genutzt. An der Karolinenstraße, der Glashüttenstraße und der Feldstraße, besonders jedoch an der Marktstraße, befinden sich in den Erdgeschossen Läden und kleingewerbliche Betriebe.

An der Grabenstraße befindet sich eine Zweigstelle der Schule Laeiszstraße sowie eine Regionale Beratungs- und Unterstützungsstelle (REBUS). Das Gebäude Glashüttenstraße 79 wird von gewerblichen Betrieben genutzt. In den Blockinnenflächen befinden sich kleinere Grünanlagen und Kinderspielplätze.

Auf den Flurstücken 332, 236, 95, 501 und 1590 (Karolinenstraße 29, 11 und 6, Marktstraße 138 und Glashüttenstraße 111) befinden sich Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, die für die Versorgung des Gebiets erforderlich sind.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Kerngebiet

Die Bebauung des Karolinenviertels erfolgte weitgehend Mitte des vorigen Jahrhunderts und ist charakterisiert durch eine überwiegend fünf- bis sechsgeschossige geschlossene Straßenrandbebauung sowie drei- bis viergeschossige Terrassen in den Blockinnenbereichen. In weiten Teilen ist die Bebauung noch fast vollständig erhalten. Um diesen Charakter zu wahren, werden für den überwiegenden Teil der Baublöcke Erhaltungsbereiche festgelegt. Entsprechend der im Gebiet vorhandenen Höhenentwicklung wird die Geschossigkeit für Neubauten auf mindestens vier Geschosse und höchstens fünf Geschosse begrenzt festgesetzt. Vereinzelt sind durch Kriegseinwirkungen Baulücken und Freiflächen entstanden, die nur bedingt in den letzten Jahrzehnten wieder bebaut wurden. Dadurch konnten in dem ehemals und teilweise heute noch eng bebauten Viertel bessere Abstandsflächen und Grünanlagen ermöglicht werden. Die in solchen innerstädtischen Quartieren übliche Nutzungsvielfalt von Mietwohnungen und kleingewerblichen Betrieben ist hier noch weitgehend erhalten und soll durch eine behutsame Stadterneuerung gefestigt werden. Das Gebiet ist durch den Verkehr der Karolinen- und der Feldstraße belastet, es werden daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Den genannten städtebaulichen Zielsetzungen und dem Bestand entsprechend wird an der Glashüttenstraße für den gewerblich genutzten Gebäudekomplex auf dem Flurstück 329 sechsgeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Diese Festsetzung unterschreitet die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) möglichen Obergrenzen der baulichen Nutzung. Im Hinblick auf die bauliche Dichte im gesamten Plangebiet ist diese Unterschreitung gerechtfertigt.

In Anlehnung an den Bestand und den Gebietscharakter werden für die Bebauung an der Feldstraße und an der Karolinenstraße vier- bis fünfgeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude werden teilweise für Wohnzwecke genutzt, diese Nutzungsart hat Bestandsschutz. Bedingt durch die Verkehrsbelastung an der Hauptverkehrsstraße Feldstraße und die mehrmals im Jahr stattfindende Veranstaltung "Hamburger Dom" ist hier Wohnen langfristig nicht vertretbar. Im Rahmen der Modernisierung der Gebäude werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt. Durch Schließung der bisher bestehenden Baulücke (Flurstück 1618) an der Feldstraße mit einem fünfgeschossigen Hotel ist eine deutliche Lärminderung für die dahinterliegende Bebauung erreicht.

Entsprechend dem erhaltenswerten Bestand wird für die Grundstücke Feldstraße 59 und 60 (Flurstücke 496 und 497) sowie Karolinenstraße 1 (Flurstück 468) eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 für die Grundstücke Feldstraße 53 - 55 (Flurstück 1618) und einer Grundflächenzahl von 0,6 für Karolinenstraße 1d und 2 (Flurstücke 498 und 499) wird dem Sanierungsziel entsprochen, Freiräume in den Bereichen, in denen es möglich ist, zu erhalten bzw. langfristig zu schaffen. Dementsprechend wird das vorhandene fünfgeschossige rückwärtige Gebäude auf dem Flurstück 498 planungsrechtlich nicht gesichert; dadurch werden auch die Abstandsflächen verbessert. Entsprechend dem Bestand werden für das Gebäude Feldstraße 59 (Flurstück 496) vier- bis fünf Geschosse, für die Eckbebauung Feldstraße/ Karolinenstraße (Flurstücke 497 und 498) fünf bis sechs Geschosse und für die Gebäude Karolinenstraße 1d und 2 (Flurstücke 498 und 499) vier Geschosse festgesetzt. Rückwärtig anschließend wird für die Bebauung im Kerngebiet eine tiefere eingeschossige Erdgeschoßzone ausgewiesen, um hier Läden und Gewerbebetrieben bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren. In § 2 Nummer 7 ist bestimmt, daß die Dachflächen dieser mit "(A)"bezeichneten, eingeschossigen Bebauung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Mit dieser Festsetzung soll im Hinblick auf die Bebauungsdichte eine optische Verbesserung des Umfeldes insbesondere auch für die an der Feldstraße und in rückwärtigen Bereichen vorhandene Wohnbebauung erreicht werden. Außerdem verbessern Begrünungen das Kleinklima, da sie die Feuchtigkeit besser halten und nur langsam an die Umgebung abgeben.

4.2 Mischgebiet

Entsprechend dem Bestand wird für die Grundstücke Feldstraße 48 bis 52 (Flurstücke 115, 116, 117, 369 und 142) vier- bis fünfgeschossiges Mischgebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Dadurch sollen die vorhandenen Wohn- und gewerblichen Nutzungen gesichert werden.

Trotz der Lärmbelastungen an der Feldstraße ist es - vor dem Hintergrund der anhaltenden Wohnraumknappheit, teilweise schon sehr lang bestehender Mietverhältnisse und bereits abgeschlossener Modernisierung des größten Teils der Gebäude - gerechtfertigt, die vorhandenen Wohnnutzungen mit der Festsetzung von Mischgebiet planungsrechtlich zu sichern; die langfristige Entwicklung soll jedoch mehr durch gewerbliche Nutzungen geprägt werden.

Für die Bebauung Feldstraße 48 bis 52 und Glashüttenstraße 116 ist eine tiefere eingeschossige Erdgeschoßzone ausgewiesen, um hier Läden und Gewerbebetrieben eine bessere Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Wegen der dichten Bebauung sollen die Dachflächen dieser eingeschossigen Bebauung begrünt werden. Es ist deshalb in § 2 Nummer 6 bestimmt, daß die Dachflächen der mit „(A)“ bezeichneten, eingeschossigen Bebauung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind.

Um den Gebietscharakter zu erhalten und gleichzeitig der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend Freiräume zu schaffen, ergeben sich teilweise Über- bzw. Unterschreitungen der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Dementsprechend wird für das Mischgebiet an der Feldstraße eine Grundflächenzahl von 0,9 und für das Grundstück Glashüttenstraße 116 eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,9 liegt über den im § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Städtebauliche Gründe erfordern diese Überschreitung, um den Zielsetzungen des Sanierungskonzepts, preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu erhalten, entsprechen zu können; zudem liegt ein Großteil der Gebäude in einem Erhaltungsbereich.

Durch die vorgesehene Dachbegrünung der eingeschossigen Hofgebäude und Begrünungsmöglichkeiten des Hofinnenbereichs ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, denn ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Nahverkehrsmitteln (U-Bahn, Buslinie) ist in unmittelbarer Nähe dieses innerstädtischen Quartiers vorhanden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Im Rahmen der Modernisierung der Gebäude werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt.

4.3 Ausschluß von Einkaufszentren, großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben sowie Spielhallen

Das Karolinenviertel ist geprägt durch eine Vielzahl an kleingewerblichen Betrieben, Läden für den täglichen Bedarf und Fachgeschäften. Im § 2 Nummer 2 wird daher bestimmt, daß in den Kerngebieten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt Seiten 466, 479), unzulässig sind. Einrichtungen dieser Art würden aufgrund ihres übergeordneten Charakters ein verstärktes Verkehrsaufkommen in das bereits stark vorbelastete Gebiet ziehen; des weiteren entspricht dieser Ausschluß der städtebaulichen Zielsetzung, die vorhandene vielfältige Struktur zu erhalten und zu schützen.

Das Gebiet ist auch geprägt durch eine Vielzahl von gewerblichen Einrichtungen, die hier ihre Nische gefunden haben. Neben Fachhandel sind auch Galerien, Lokale mit gelegentlichen musikalischen Programmen und kulturelle Begegnungsstätten vorhanden. Diese Vielfalt soll erhalten bleiben, deshalb werden in den Kerngebieten und den Mischgebieten Vergnügungsstätten, die zur Beeinträchtigung des Wohnumfelds führen würden, ausgeschlossen. 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, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Der Ausschluß solcher Nutzungen ist erforderlich, um die im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführten Strukturverbesserungen nicht zu gefährden. Eine Zulässigkeit dieser Einrichtungen würde diesen Bemühungen zuwiderlaufen. Da durch den Betrieb von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen in der Regel ein erheblich höherer Flächenumsatz zu erzielen ist als beispielsweise durch den Betrieb eines Handwerkers, sind Betreiber von Spielhallen in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen. Eine weitere Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen würde somit eine Verdrängung von arbeitsplatzsichernden und für die Nahversorgung der Bevölkerung notwendigen Dienstleistungsbetrieben bedeuten. Die Folgen wären Umorientierung und Abwanderung der hier städtebaulich erwünschten Nutzungen, verbunden mit einer "Verödung" des Gebiets. Eine Beeinträchtigung des Wohnumfelds durch bestimmte Vergnügungsstätten soll hierdurch verhindert werden. Spielhallen sowie andere störende "Fremdnutzungen" in diesem Bereich müssen ausgeschlossen werden, da sie den städtebaulichen Zielsetzungen entgegenwirken und die gewünschte qualitative Aufwertung dieses Gebiets verhindern würden.

Das Mischgebiet nimmt aufgrund seiner tatsächlichen Verhältnisse sowohl die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen als auch Wohnnutzungen auf. Es ist insoweit nicht möglich, den Ausschluß von Spielhallen und dergleichen eindeutig den Nutzungskategorien der in § 6 der Baunutzungsverordnung genannten Gebiete zuzuordnen. Deshalb sind allgemein im Mischgebiet 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 (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Regelung erfaßt somit den Ausschluß von Spielhallen und dergleichen in den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, als auch den Ausschluß von Ausnahmen für Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in den übrigen Teilen des Mischgebiets. Dieser Gesamtausschluß ist notwendig, weil eine Verdrängung bestehender gewerblicher Betriebe und Läden durch die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen sowie von Vorführ- oder Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wie z.B. Sex-(Video)Kinos, zu einer nachteiligen Strukturveränderung dieses Bereichs führen würde. Neben den negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur dieses Gebiets haben die Schaufenster von Spielhallen für Passanten keinen Verweilcharakter und führen daher zu einem nicht vertretbaren Attraktivitätsverlust und zu einer nicht vertretbaren Beeinträchtigung des umgebenden Geschäfts- und Wohngebiets.

4.4 Allgemeines Wohngebiet

Die Bebauung im Plangebiet ist vornehmlich durch vier- bis fünfgeschossige, vereinzelt auch sechsgeschossige Etagenhäuser als weitgehend geschlossene Blockrandbebauung und engste drei-, teilweise auch viergeschossige Terrassenhausbebauung im Blockinneren aus der Gründerzeit gekennzeichnet. Entsprechend dem Bestand wird für den größten Teil des Plangebietes allgemeines Wohngebiet mit geschlossener vier- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung sowie für die Blockinnenbereiche eine drei- bzw. viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Diese Ausweisung erfolgt in Angleichung an die vorhandene Höhenentwicklung des Bestands, d.h. daß bei Neubauten die Geschossigkeit mindestens vier und maximal fünf Geschosse betragen muß. Vorhandene sechsgeschossige Gebäude haben Bestandsschutz. Die durch Kriegseinwirkung entstandenen Baulücken wurden nur teilweise wieder geschlossen; vielmehr wurden in diesem eng bebauten Quartier die so entstandenen Freiräume als Grün-, Spiel- und Stellplatzflächen genutzt. Mit dem Bebauungsplan werden nur in vereinzelt Fällen Neubaumöglichkeiten ausgewiesen. Die Festsetzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen berücksichtigt den gegenwärtigen gut erhaltenen Baubestand ebenso wie die Erhaltung und Schaffung notwendiger Abstands- und Freiflächen entsprechend dem Sanierungsziel. Die daraus resultierende Ungleichbehandlung einzelner Grundstücke

ist gerechtfertigt, da so das allgemeine Wohnumfeld bei weitgehendem Erhalt der bestehenden Bausubstanz verbessert und städtebauliche Mißstände gemindert werden können. Mit den Ausweisungen wird der gut erhaltene Bestand zwar weitgehend berücksichtigt, in den Blockinnenbereichen ist nach Abgang eines Gebäudes die bisherige Dichte, auch bei Ausschöpfung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung, aber nicht mehr erreichbar. Dies entspricht der städtebaulichen Absicht, weil insbesondere hier Abstandsflächen und Freiflächen oft völlig fehlen.

In § 2 Nummer 4.1 wird festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Dadurch sollen die nach § 10 der Hamburgischen Bauordnung in der Fassung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), erforderlichen Freiflächen gewährleistet und die verbleibenden Freiräume für eine intensive Begrünung genutzt werden, um so negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu vermeiden. Aus oben genannten Gründen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen der mit "(B)" bezeichneten Flächen Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielplätzen, Müllgefäßen und Fahrradhäuschen unzulässig (siehe § 2 Nummer 8). Zur Verbesserung des Umfelds wird ferner festgesetzt, daß die nicht überbaubaren Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen sind (siehe § 2 Nummer 4.2). Neben der staubbindenden Wirkung von Bäumen und Sträuchern verbessern Begrünungen das Kleinklima, denn offene Vegetationsflächen halten das Niederschlagswasser länger zurück, geben es langsamer an die Umgebung ab und tragen dadurch zu einer höheren Luftfeuchtigkeit bei.

Bedingt durch die unterschiedliche Geschossigkeit (hohe Geschosse, Souterraingeschosse und teilweise niedrigere Neubauten) variiert die Höhenentwicklung der Straßenrandbebauung im Karolinenviertel stark. Dieses lebendige Straßenbild soll einerseits erhalten bleiben, zum anderen wäre die planungsrechtliche Sicherung der teilweise vorhandenen Höhen wegen der engen Straßenräume und fehlender Abstandsflächen nicht zu vertreten. Daher werden einheitliche Traufhöhen nicht festgesetzt, sondern mit der ausgewiesenen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung wird dem Bestand weitgehend entsprochen, und es werden planerische Spielräume bei Neubauten ermöglicht. Bei der Altbebauung bleiben Souterraingeschosse, die nach heutigen Bestimmungen einem Vollgeschoß entsprechen, bei der Festsetzung der Zahl der Geschosse unberücksichtigt. Mit der Ausweisung von vier- bis fünf Geschossen sind, besonders im Bereich der Glashüttenstraße und der Marktstraße, zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vorgenommen worden, die den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung vorgehen.

Die teilweise bis zu 20 m tiefen Schlitzbauten der Straßenrandbebauung sind mit den festgesetzten Bebauungstiefen nicht voll erfaßt, weil bei diesen Gebäudetiefen eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume nicht gegeben ist. Es werden daher für die Straßenrandbebauung Bebauungstiefen von maximal 14 m festgesetzt. Die Altbausubstanz hat in ihrer Gesamtheit Bestandschutz. Erst bei eventuellem Abgang eines Gebäudes ist die Neubebauung innerhalb der jeweils festgesetzten Bebauungstiefen zu errichten, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Um den Gebietscharakter zu erhalten und gleichzeitig der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend Freiräume zu schaffen, werden in einzelnen Bereichen Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,9 festgesetzt, die über bzw. unter der im § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung liegen. Städtebauliche Gründe erfordern diese Überschreitung, um den Zielsetzungen des Sanierungskonzepts, preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu erhalten, entsprechen zu können; zudem liegt der Großteil der Gebäude in einem Erhaltungsbereich. Durch die festgesetzten niedrigeren Bebauungsdichten in den Hofinnenbereichen, den Ausschluß von Nebenanlagen und Begrünungsmaßnahmen auf diesen Flächen sowie Ausweisung öffentlicher Grünanlagen ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, denn ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Nahverkehrsmitteln (U-Bahn, Buslinie) ist in unmittelbarer Nähe dieses innerstädtischen Quartiers vorhanden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zu den Flächen im einzelnen:

Flächen nördlich Marktstraße

Für das Flurstück 330 (Karolinenstraße 33 und 34) wird wegen des erhaltenswerten Bestandes die Blockrandbebauung mit vier bis fünf Geschossen und die hintere Terrasse als viergeschossiger Baukörper mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Für die Flurstücke 331 und 332 (Karolinenstraße 29 - 32) wird die vorhandene Blockrandbebauung mit vier bis fünf Vollgeschossen festgesetzt. Die für diese Grundstücke festgesetzte Geschoßflächenzahl von 1,2 entspricht der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Die hier festgesetzte vergleichsweise niedrige Grundflächenzahl von 0,3 entspricht dem Bestand und soll langfristig Freiflächen sichern, um das Wohnumfeld zu verbessern.

Das Flurstück 1577 (Karolinenstraße 27) ist mit einem dreigeschossigen Terrassenhaus und einem fünfgeschossigen Vorderhaus bebaut, dementsprechend wird für das

Grundstück eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschößflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Für die Nutzung der Flurstücke 620, 621 (Karolinenpassage), 244, 221, 101, 222, 223, 225 (Karolinenstraße 15 - 26) und der Flurstücke 228, 230, 232 und 233 (Marktstraße 142 - 147) werden die Blockränder mit vier bis fünf Vollgeschossen und die Innenbereiche mit einer drei- bzw. viergeschossigen bebaubaren Fläche und einer Geschößflächenzahl von 1,2 sowie einer Grundflächenzahl von 0,5 bestandsgemäß festgesetzt. Den Anregungen von Einwendern im Rahmen der öffentlichen Auslegung, den gesamten Gebäudebestand auf dem Flurstück 1577 (Karolinenstraße 26) mit Baugrenzen zu erfassen, wurde nicht gefolgt. Die gegenwärtigen Bebauungsdichten entsprechen nicht den Zielsetzungen des Sanierungskonzepts und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Daher kann der Bestand insbesondere in den Innenhöfen und bei fehlenden Abstandsflächen nicht in vollem Umfang planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen der Ausweisungen des Bebauungsplans werden die Möglichkeiten für eine Neubebauung begrenzt; dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für dieses innerstädtische Quartier. Auch den Wünschen von Einwendern, die bis zu zweigeschossige rückwärtige Bebauung auf dem Flurstück 230 (Marktstraße 144) planungsrechtlich zu sichern, konnte nicht entsprochen werden. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans sieht langfristig zusammenhängende Freiflächen in den Blockinnenbereichen zur Verbesserung des Wohnumfeldes vor.

Für das Grundstück mit dem unter Denkmalschutz stehenden Eckgebäude Karolinenstraße 14 und das Grundstück Marktstraße 150 (Flurstück 226) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und für das Flurstück 227 von 0,9 entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die Grundstücke sind bis auf kleinere Vorgartenflächen voll überbaut.

Bis auf das Eckgrundstück Marktstraße 131/Glashüttenstraße 99 (Flurstück 239), für das eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt wird, ist für die Flurstücke 238, 237, 236 und 235 (Marktstraße 133 - 140 a) und für das Flurstück 243, (Glashüttenstraße 91) eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die hintere Bebauung auf dem Flurstück 236, eine dreigeschossige Terrasse, ist bestandsgemäß ausgewiesen. Die Gebäudegrenzen sind fast identisch mit den Grundstücksgrenzen; daher sind nur auf der Südseite Fenster angeordnet. Wegen des unmittelbar anschließenden öffentlichen Spielplatzes sollen auch bei einem eventuellen Neubau die Fenster der Aufenthaltsräume nur an der Südseite angeordnet werden. Hierdurch werden gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

In dem dicht bebauten Quartier kann der Bedarf an Kindertagesheimplätzen mit den dazugehörenden Freiflächen nicht konfliktfrei gedeckt werden. Durch Stellung der Baukörper und Anordnung der Ausgänge sowie lärmdämpfende Beläge auf den Spielflächen können Beeinträchtigungen für die Umgebung gemildert werden. Auch

sollen die älteren Kinder auf den nahegelegenen öffentlichen Spielplätzen spielen. In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange kann jedoch auf die vorhandenen und geplanten Kindertagesheimplätze nicht verzichtet werden. Auf dem Flurstück 237 (Marktstraße 136) wird ein dreigeschossiges Gebäude auf den hinteren Grundstücksteilen ausgewiesen. Aufgrund der Bedarfsplanung für St. Pauli und der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem öffentlichen Spielplatz ist hier auf der mit "(C)" bezeichneten Fläche im Erdgeschoß nur ein Kindertagesheim zulässig (vgl. § 2 Nummer 4.3). Wenn für diese Nutzung nicht alle Geschosse des Gebäudes benötigt werden, sollen in den oberen Geschossen nur Wohnungen zulässig sein. Bei Wohnnutzungen sollen die Fenster der Aufenthaltsräume an der dem Spielplatz abgewandten Seite angeordnet werden, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden. Auf dem Flurstück 131 (Glashüttenstraße 81) befindet sich ein Kindertagesheim in eingeschossigen Pavillons. Mit der Ausweisung einer vier- bis fünfgeschossigen Straßenrandbebauung und einer daran anschließenden ca. 20 m tiefen eingeschossigen Bebauungsmöglichkeit kann das Grundstück intensiver genutzt und dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Im Rahmen der Bedarfsermittlung für St. Pauli ist das vorhandene Kindertagesheim dringend erforderlich. Es wird deshalb in § 2 Nummer 4.3 festgesetzt, daß auf den mit "(C)" bezeichneten Flächen im Erdgeschoß nur Kindertagesheime zulässig sind. Durch die Ausweisungen sollen Kapazitätserweiterungen ermöglicht werden. Soweit die Obergeschosse nicht für Kindertagesheimnutzungen benötigt werden, sollen hier nur Wohnungen oder weitere soziale Einrichtungen zulässig sein.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan - auch hinsichtlich der Gebäudehöhe - werden die nördlich und südlich vorhandenen Fluchten aufgenommen. Die gegenwärtige Grundstücksgrenze an der Glashüttenstraße ragt um ca. 2 m bis 4 m in den Straßenraum hinein, so daß die Fußwegfläche sehr stark eingeengt wird. Aus diesem Grund und mit Rücksicht auf die im Straßenraum vorhandenen erhaltenswerten Bäume wird die Straßenrandbebauung um 5 m zurückversetzt. Die Freiflächen des Kindertagesheims auf den rückwärtigen Grundstücksteilen des Flurstücks 131 sind nach der öffentlichen Auslegung aufgrund der Anregung von Einwendern in die Ausweisung von allgemeinem Wohngelände einbezogen worden (anstelle einer Ausweisung als Parkanlage). Die Fläche ist nicht überbaubar, die Grundflächenzahl für das gesamte Grundstück wurde entsprechend auf GRZ 0,4 reduziert. Der hier heute befindliche Spielplatz für das Kindertagesheim bleibt erhalten, im Hinblick auf den Mangel an Frei- und Spielflächen im Plangebiet soll der Spielplatz auch für kleinere Kinder aus der Umgebung zugänglich sein. Die ca. 1100 m² große Spielfläche ist in mehrere kleine Bereiche eingeteilt, mit befestigten Flächen, Sandkästen und Spielgeräten für kleinere Kinder. Die öffentliche Zugänglichkeit der Spielfläche soll über das auf den Flurstücken 624 und 1577 ausgewiesene Gehrecht erfolgen und durch die auf dem Kindertagesheim-Grundstück vorgesehene Neubebauung ermöglicht werden. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt.

Für das Flurstück 622, (Glashüttenstraße 87 - 89) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die zur Karolinenpassage gehörenden Passagen sind in die im Blockinneren vorgenommene Flächenausweisung mit einbezogen. Für die Flurstücke 623 und 624 (Glashüttenstraße 84 - 85) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl von 1,2 für die überbaubare Fläche wird die Bebauungsdichte für die einzelnen Grundstücke festgelegt, um hierdurch zukünftig eine Gleichbehandlung zu erreichen.

Flächen südlich Marktstraße

Auch für den Baublock Marktstraße, Feldstraße, Glashüttenstraße wird eine überwiegend am Bestand orientierte vier- bis fünfgeschossige Straßenrandbebauung festgesetzt. Bedingt durch unterschiedliche Geschoßhöhen, Souterraingeschosse und Dachformen variieren die Gebäudehöhen. Für die Flurstücke 1595, 478 und 399 (Marktstraße 13 - 16) wird die Grundflächenzahl in Anlehnung an den Bestand mit 0,4 festgesetzt. Wegen fehlender Abstandsflächen, schlechter Bausubstanz sowie der Zielsetzung, in den Blockinnenbereichen langfristig zusammenhängende Freiflächen mit intensiver Begrünung zur Verbesserung des Wohnumfelds zu ermöglichen, soll das Hinterhofgebäude auf dem Flurstück 478 nur mittelfristig erhalten bleiben, es wird daher planungsrechtlich nicht gesichert.

Die rückwärtigen Grundstücksteile des Flurstücks 1595 sind mit einer Tiefgarage, die gleichzeitig die Stellplatzverpflichtungen verschiedener Neubauvorhaben der näheren Umgebung abdeckt, unterbaut. Mit dem Erbbauberechtigten ist vertraglich geregelt, daß ein Teil der Tiefgaragenabdeckung intensiv begrünt und in die umgebende Parkanlage integriert wird; dieser Teil des Grundstücks wird deshalb als Parkanlage ausgewiesen.

Die rückwärtigen Teile der Flurstücke 478 und 399 sind als Parkanlage ausgewiesen. Der vorhandene Durchgang im Gebäude Marktstraße 10 (Flurstück 399) soll als Zuwegung zu den im Blockinnern liegenden Grünanlagen genutzt werden, es wird deshalb hier ein Gehrecht mit einer lichten Durchgangshöhe von 3,5 m festgesetzt.

Auf dem Flurstück 479 befindet sich hinter der dreigeschossigen Blockrandbebauung eine eingeschossige Hofbebauung; sie ist eines der letzten Zeugnisse der Bebauung vor der Gründerzeit. In diesen engen, im Volksmund "Budenreihe" genannten Häusern wurden nach dem Hamburger Brand im Jahre 1846 obdachlose Bürger untergebracht. Die Gebäude sind heute noch bewohnt und sollen erhalten bleiben. Deshalb wird für das Grundstück Marktstraße 8 - 9 eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschoßflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Auch für das Flurstück 480 (Marktstraße 5 und 6) wird die Hofbebauung als erhaltenswert eingestuft und mit vier Geschossen sowie

einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschößflächenzahl von 1,4 bestandsgemäß festgesetzt. Für die Flurstücke 87 und 92 (Marktstraße 1 und 1a) wird eine am Bestand orientierte Grundflächenzahl von 0,6 und für das Eckflurstück 94 (Karolinenstraße 12) bestandsgemäß eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Das Vordergebäude Marktstraße 3 - 4 wurde bei der Verdichtung der Bebauung um 1880 nicht aufgestockt, sondern in seinem Erscheinungsbild belassen. Als wichtiges Zeugnis früherer Bauphasen wird das Gebäude deswegen bestandsgemäß dreigeschossig ausgewiesen. Die dichte hintere Bebauung auf dem Flurstück 481 (Marktstraße 3 und 4) sowie dem Flurstück 95 (Karolinenstraße 10 und 11) wurde im Kriege zerstört. Die hier entstandenen Freiflächen sollen gemeinschaftlich genutzt werden. Für die Grundstücke wird deshalb außer der vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung keine weitere Bebaubarkeit ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

Für die Flurstücke 96 und 100 (Karolinenstraße 7, 8 und 9) wird neben der vier- bis fünfgeschossigen, 14 m tiefen Bauzone eine dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit auf den hinteren Grundstücksteilen als Baukörperausweisung ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem Bestand mit 0,5 festgesetzt.

Für das Ensemble Karolinenstraße 4, 5 und 6 sowie die Terrasse 5a auf den hinteren Grundstücksteilen (Flurstücke 818 und 501) ist die Eintragung in die Denkmalschutzliste erfolgt. Demzufolge wurde nach der öffentlichen Auslegung der Denkmalschutz für das gesamte Ensemble im Plan nachrichtlich übernommen. Die Gebäude werden dem Bestand entsprechend mit einer vier- bis fünfgeschossigen Baukörperausweisung festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen für das Flurstück 818 (GRZ 0,7) und für das Flurstück 501 (GRZ 0,6) entsprechen dem Bestand. Für die Bebauung auf dem Flurstück 501 wird eine Geschößfläche von 7 800 m² festgesetzt, um den Wiederaufbau eines Teils der Terrasse in Anlehnung an die historische Bausubstanz zu ermöglichen.

Während der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, für das Flurstück 498 (Karolinenstraße 1a) eine höhere bauliche Dichte planerisch zu ermöglichen. Den Wünschen konnte nicht entsprochen werden, weil es sich bei dem Flurstück 498 um ein sehr dicht bebautes Mittelgrundstück geringer Größe (ca. 55 m tief und ca. 10 m breit) handelt (derzeitige Nutzungsdichte ca. GRZ 0,7/GFZ 3,0), dessen rückwärtiges Gebäude weit in eine freie Hoffläche hineinragt. Da die Straßenrandbebauung im gesamten Plangebiet mit 12 m bis 15 m Tiefe ausgewiesen wird, kann nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung auch das rückwärtige Gebäude auf dem Flurstück 498 nicht planungsrechtlich gesichert werden, zumal die Abstandsflächen nicht auf eigenem Grund geschaffen werden können.

In den Gebäuden auf den hinteren Grundstücksteilen Karolinenstraße 3 (Flurstück 500) sind neben Künstlerateliers eine Werkstatt für Holzverarbeitung und eine Werkstatt für Metallverarbeitung vorhanden. Die beiden Werkstätten weichen insbesondere im Hinblick auf ihre Arbeitsweise und ihre Fertigungsmaschinen deutlich vom typischen Erscheinungsbild einer Tischlerei bzw. eines metallverarbeitenden Betriebes ab. So werden in beiden Betrieben keine Serienfertigungen durchgeführt, sondern die Tischlerei hat sich auf Restaurationsarbeiten spezialisiert und der metallverarbeitende Betrieb auf Einzelanfertigungen, Lärmbelästigungen sind daher nur von kurzer Dauer. Beide Betriebe sind schon lange im Gebiet ansässig und dienen der Versorgung der Bevölkerung; entsprechend den oben beschriebenen Sanierungszielen sollen die Betriebe im Gebiet bleiben. Da das gesamte Grundstück überwiegend zum Wohnen genutzt wird, wird hier allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das Grundstück wird dem Bestand entsprechend eine viergeschossige bebaubare Fläche und eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche werden die Betriebe in ihrem gegenwärtigen Bestand nicht behindert.

Auch für die Bebauung an der Glashüttenstraße wird eine am Bestand orientierte vier- bis fünfgeschossige Straßenrandbebauung mit einer 14 m tiefen Bauzone festgesetzt. Für die Flurstücke 102, 1590 (teilweise) und 106 (Glashüttenstraße 100 bis 108, 11 und 112) werden Grundflächenzahlen von 0,8, für das fast völlig überbaute Flurstück 356 (Marktstraße 20 bis 21a) von 0,9 und für die Flurstücke 109 und 110 (Glashüttenstraße 113, 114 und 116) von 0,5 festgesetzt.

Mit einem Neubau auf Teilen des Flurstücks 1590 soll die Straßenrandbebauung wieder geschlossen werden. Ein 6 m breiter Durchgang zu der im Blockinnern liegenden Parkanlage wird von der Bebauung freigehalten. Diese schmale Zuwegung zu dem hinteren Grundstücksteil entspricht einer Vielzahl ähnlicher Durchgänge in dem Quartier und ist daher städtebaulich zu vertreten; für die Bebauung in diesem Bereich werden Baulinien festgesetzt.

4.5 Lärmschutz, Immissionsschutz

Im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen an der Feldstraße und der Karolinenstraße, die Veranstaltung des dreimal jährlich stattfindenden Hamburger Doms auf dem Heiligengeistfeld, das Messegelände östlich der Karolinenstraße und das westlich des Plangebiets liegende Vieh- und Fleischzentrum wurden die Lärmimmissionen durch eine 1991 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung ermittelt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, für die Gebäude an der Karolinenstraße und Feldstraße sowie an den Einmündungsbereichen der Marktstraße und der Glashüttenstraße lärm mindernde Maßnahmen zu treffen. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welchem Umfang für die entlang dieser Straßen liegenden Bauflächen lärm mindernde 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 Gründen vorgenommen werden. Insofern bleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden getroffen werden müssen. Dazu ist in § 2 Nummer 5 festgesetzt, daß an der Karolinenstraße und an der Feldstraße sowie an den Einmündungsbereichen der Marktstraße und Glashüttenstraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen 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 Karolinenstraße kaum weniger als die Feldstraße durch den Verkehr belastet ist, wird für die Bebauung an der Karolinenstraße entsprechend der überwiegenden Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Abwägung der Belange ist eine solche Festsetzung gerechtfertigt, da hier der preiswerte innerstädtische Wohnraum langfristig gesichert werden soll und die vorhandene Bebauung in Nord-Süd-Richtung verläuft, so daß ein Großteil der Wohnungen eine ruhige Westlage aufweist. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum westlich angrenzenden Vieh- und Fleischzentrum, dessen Verlagerung derzeit nicht möglich ist; im übrigen wurden im südlichen Bereich des Vieh- und Fleischzentrums Nutzungen inzwischen aufgegeben. Neben Lärmimmissionen handelt es sich hier vornehmlich um Geruchsbelästigungen vom Vieh- und Fleischzentrum, die keine gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung darstellen,

sondern zur Kategorie erheblicher Nachteile und Belästigungen gehören. In der Vergangenheit sind Beschwerden über Geruchsbelästigungen vorgebracht worden, denen nachgegangen wurde, um für Abhilfe zu sorgen. Die Betriebe unterliegen einer ständigen Überwachung. Mit technischen Umweltvorkehrungen wurden besonders bei den Hauptemittenten spürbare Verbesserungen erzielt. Die Gebäude des Vieh- und Fleischzentrums sind so angeordnet, daß ihre Zuwegung möglichst von der den Wohngebieten abgewandten Seite erfolgen kann, um Lärmimmissionen zu verringern. Zur Minimierung der Geruchsbelästigungen wurden alle nach heutigem Kenntnisstand wirtschaftlich möglichen Auflagen erfüllt. Wegen dieser Vorsorge erscheint es gerechtfertigt, die vorhandenen Wohnnutzungen im Plangebiet zu erhalten und langfristig zu sichern. An der Glashüttenstraße und der Marktstraße ist die Schließung von Baulücken ausgewiesen. Diese Wohnungen sind keiner stärkeren Vorbelastung ausgesetzt als die bereits vorhandene Wohnnutzung. Deshalb kann eine Absenkung der Immissionen unter die vorgegebene Belastung von den Anwohnern nicht verlangt werden.

4.6 Denkmalschutz, Erhaltungsbereiche, Gestaltung

4.6.1 Denkmalschutz

Für die Gebäude Karolinenstraße 14 (Flurstück 226) und Karolinenstraße 35 (Flurstück 1309) ist der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich übernommen worden. Hier gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 466); zuletzt geändert am 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 267).

Für das Ensemble Karolinenstraße 4, 5, 5a (Hinterhäuser 1-8) und 6 (Flurstücke 818 und 501) ist die Eintragung in die Denkmalschutzliste erfolgt. Der Denkmalschutz wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen; es gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

Die 1913 von dem Architekten Jahnke errichtete Anlage, ein vergleichsweise repräsentativer Wohnhof, genannt Holstengarten, blieb im Krieg erhalten. Abgesehen von der Auswechslung einiger Fenster und verschiedener Nachkriegsreparaturen weisen die Häuser vorwiegend historische Substanz auf. Die Anlage bildet ein bedeutsames historisches Dokument, das die Entwicklung im ersten Jahrzehnt unseres Jahrhunderts im Mietwohnungsbau für einfachere Schichten anschaulich repräsentiert. Gleichzeitig wird die großstädtische Prägung der Hamburger Wohngebiete durch die Art der Hinterhäuser mit den dazugehörigen Vorderhäusern verdeutlicht. Innerhalb der Bebauung an der Karolinenstraße kommt der Anlage sowohl durch die Vorderhäuser als auch durch die Art

der Grundrißfigur besondere städtebauliche Bedeutung zu. Daher liegt der Erhalt der Gesamtanlage einschließlich ihrer gärtnerischen Gestaltung aufgrund der historischen Bedeutung und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbilds im öffentlichen Interesse.

4.6.2 Erhaltungsbereiche

Das Plangebiet umfaßt einen Teil der nördlichen Vorstadt St. Pauli. Eine Bebauung mit kleineren Wohnhäusern erfolgte an den alten Feldwegverbindungen; die unregulierten Straßenverläufe sind heute noch ablesbar. Bis auf eine villenartige Bebauung an der Karolinenstraße gegenüber dem Friedhof außerhalb des Wallrings (außerhalb des Plangebiets) wurde das Quartier am Anfang des vorigen Jahrhunderts überwiegend von kleineren Handwerkern, Fuhrleuten und Arbeitern bewohnt. Die Aufhebung der Torsperre (1861) und die Einführung der Gewerbefreiheit (1865) verstärkten die Bautätigkeit beiderseits der schon damals für Schlachthofplanungen freigehaltenen Flächen zwischen Neuer Pferdemarkt und Karolinenstraße. Bereits Anfang der Gründerzeit war das Quartier dicht mit repräsentativen Etagenhäusern am Blockrand und rückwärtigen Wohnhäusern bebaut, die die Grundstücke voll ausnutzten. Sowohl das Wohn- und Gewerbegebiet zwischen Neuer Pferdemarkt und Sternstraße (außerhalb des Plangebiets) als auch das Wohnquartier des Karolinenviertels im engeren Sinne tragen im Stadtgrundriß schon um 1870 die quartierstypischen Merkmale der von Terrassen geprägten Baustruktur. Das Viertel ist trotz einiger durch Kriegseinwirkungen entstandenen Baulücken, die nur teilweise wieder geschlossen wurden, heute noch weitgehend erhalten. Obwohl die Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse der gründerzeitlichen Schlitzbauten und im besonderen der Terrassen nur selten befriedigend sind, hat das Quartier mit seiner innenstadtnahen Lage, den durch eine hohe Straßenrandbebauung abgeschirmten ruhigen Blockinnenbereichen und durch niedrige Mieten eine hohe Akzeptanz bei den Bewohnern gefunden. Das Karolinenviertel ist einer der wenigen Stadtteile Hamburgs, der in seiner baugeschichtlichen Entwicklung fast vollständig erhalten ist. Zum Erhalt dieser Strukturen und der damit verbundenen Dokumentation stadt- und architekturgeschichtlicher Epochen werden im Plangebiet Erhaltungsbereiche festgelegt. In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, 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), eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, 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 baugeschichtlicher 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).

Zu den Flächen im einzelnen:

Im Gegensatz zu den Wohngebäuden, die überwiegend als klassizistische und historisierende Putzbauten ausgeführt wurden, sind in der gleichen Bauzeit öffentliche Bauaufgaben sowie gewerblich genutzte Gebäude als Backsteinrohbauten mit historisierenden Architekturmerkmalen errichtet worden. Hierzu zählen die 1899 gebaute israelitische Töcherschule und die 1889 eröffnete Volksschule mit Turnhalle an der Grabenstraße. Die würfelförmigen durch knappe Risalit- und Gesimsausbildungen gegliederten Baukörper mit wenig hervorgehobenen Portalen sind deutliche Beispiele einer normierten Schulbauarchitektur und spiegeln die disziplinierenden Erziehungsideale der Wilhelminischen Schulpädagogik wieder. Das Fabrikgebäude Glashüttenstraße 79 aus Backsteinquadern entstand um die Jahrhundertwende und stellt mit seiner straffen vertikalen Fassadenaufteilung den neuen Typ einer ökonomischen Bauweise dar. Die Villen an der Karolinenstraße mit tiefen Vorder- und Hintergärten wurden Mitte des vorigen Jahrhunderts weitgehend durch vier- bis fünfgeschossige Etagenhäuser mit einer deutlich klassizistischen Fassadenabwicklung ersetzt bzw. zu diesen Nutzungen aufgesteckt und umgebaut.

Der freie Blick auf die Grünanlagen des Friedhofs östlich der Karolinenstraße und auf das Heiligengeistfeld südlich der Feldstraße ermöglichte Wohnungen für Mieter mit gehobenen Ansprüchen, was sich auch deutlich in den wesentlich aufwendiger gestalteten Fassaden gegenüber denen der Glashüttenstraße bzw. der Marktstraße niederschlug. So weisen zwar auch an diesen Straßen die Vorderhäuser mit klassizistischen Stilelementen eine der Zeit entsprechende Repräsentationsfreude auf, dennoch sind die Schmuckelemente deutlich schlichter gehalten. Mit dem Ausbau der Versorgungseinrichtungen war ein verstärkter Bevölkerungsdruck auf das Quartier verbunden. Diesem wurde mit einer spekulationsorientierten normierten Serienanfertigung im Mietskasernenstil vornehmlich auf den hinteren Grundstücksteilen begegnet. Einige Hinterhäuser entstammen mitsamt ihrer Vorderhäuser noch der ältesten Bauperiode im Karolinenviertel und weisen dementsprechend eine in klassizistischer Bautradition stehende Putzfassadengestaltung auf. Die "Budenreihe" aus dem Jahre 1842 auf den hinteren Grundstücksteilen Marktstraße 7 - 9 mit ihren eingeschossigen traufständigen Gebäuden zeigt noch ältere Bauformen auf. Das Hinterhaus Karolinenstraße 39 entspricht in seiner Bauform - gesonderte Eingänge für die Erdgeschoßwohnungen und bescheidenere Obergeschoßwohnungen - dem "Althamburger-Mietshaustyp", den "Sahlhäusern". Im Laufe der 70 Jahre des vorigen Jahrhunderts

erfahren auch die Terrassen z. B. Karolinenstraße 20, 21, und 22 eine weitgehendere Ausschmückung der Fassaden, wobei der Historismus der Gründerzeit verstärkt auftritt.

4.6.3 Bauliche Gestaltung

Wie oben beschrieben, dominieren bei der gut erhaltenen Bebauung im Gebiet klassizistisch geprägte Schmuckelemente, d. h. daß die Fassaden in Erd-, Ober- und Dachgeschoßzone deutlich gegliedert sind, des weiteren durch Vor- und Rücksprünge, Erker und Gesimse eine vertikale Gliederung aufweisen. Um diesen einheitlichen Charakter der Bebauung im Karolinenviertel zu erhalten, sollen bei Neubauten Gliederungselemente, die für die bestehende Bebauung typisch sind, Verwendung finden. Es wird daher in § 2 Nummer 10 bestimmt, daß die Gebäudefassaden durch Vor- und Rücksprünge (Balkone, Erker und Gesimse) so zu gliedern sind, daß die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung gewahrt bleibt und zugleich die ursprünglichen Grundstücksbreiten erkennbar bleiben. § 2 Nummer 11 bestimmt, daß die horizontale Gliederung der Fassaden in Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß in Anlehnung an die Altbebauung zu gestalten ist.

4.7 Gemeinbedarfsflächen

Die vorhandenen Schulflächen werden in ihrem Bestand als Gemeinbedarfsflächen gesichert. Für die Schulgebäude an der Grabenstraße werden dreigeschossige Baukörper und für die Turnhalle eine zweigeschossige Bauzone ausgewiesen. Für das Grundstück wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das Gebäude an der Karolinenstraße wird als Kindertagesheim für hörgeschädigte Kinder genutzt. In den Obergeschossen befinden sich Räume der Volkshochschule und ein kleines Museum mit Exponaten der Schulgeschichte. In dem Gebäude an der Glashüttenstraße sind die Vorschul- und Grundschulklassen der Schule Laeiszstraße und eine Regionale Beratungs- und Unterstützungsstelle untergebracht. Die Freiflächen sind mit Spielgeräten, Sandkästen und Bänken ausgestattet; sie sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Wohnbebauung im Süden ist durch die Gebäude der Schule bzw. des Kerngebiets vor den Immissionen des Schulhofs wirkungsvoll abgeschildert. Sichtschutzpflanzungen sind aus Platzmangel nicht möglich. Aktiver Lärmschutz kann, ohne die Nutzungen auf den ohnehin sehr engen Flächen zu beeinträchtigen, nicht vorgeschrieben werden.

4.8 Grünflächen

Das Quartier war um die Jahrhundertwende eng bebaut. Lediglich an den Blockrändern war die Bebauung bis zu 10 m zurückgesetzt. Durch nachträgliche, eingeschossige Vorbauten, Wintergärten und Läden wurden die Vorgartenflächen verringert. An der Karolinenstraße und der Nordseite der Marktstraße sowie teilweise an der Feldstraße sind die Reste der Vorgärten noch erkennbar. Die Blockinnenbereiche wiesen so gut wie keine Freiflächen auf. Die heute vorhandenen Freiflächen entstanden größtenteils durch Kriegseinwirkungen und werden von den Bewohnern des Gebiets intensiv als freie Aufenthaltsflächen bzw. Spielflächen, teilweise auch als Stellplatzflächen genutzt. Das Sanierungskonzept sieht vor, diese Flächen zu aktivieren, intensiv zu begrünen und auch die privaten Freiflächen in diese Maßnahmen mit einzubeziehen, um sie für alle Bewohner des Quartiers nutzbar zu machen.

Neben den vorhandenen, wohnungsnahen privaten Spielflächen in der Karolinenpassage und im Blockinnenbereich Marktstraße/Feldstraße sollen jeweils im nördlichen und im südlichen Block öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplätze“ festgesetzt werden. In Abwägung der Belange ist diese Anordnung vertretbar, da sonst einerseits für diese Einrichtungen Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich würden; andererseits bieten die in den Blockinnenbereich liegenden Frei- und Spielflächen einen vom Verkehr abgerückten Aufenthaltsraum für spielende Kinder sowie ruhige Zonen für die Naherholung der Bewohner.

Der bereits ausgebaute öffentliche Spielplatz an der Glashüttenstraße mit Zuwegung von der Marktstraße auf den Flurstücken 1307 und 234 wird planungsrechtlich gesichert. Die Anlage ist in einen Ruhebereich im hinteren Teil, Sandkasten und Spielgeräte im mittleren Bereich und einem kleinen Spielfeld an der Glashüttenstraße aufgeteilt. Bis auf die nördlich anschließende Bebauung weisen die umgebenden Wohngebäude kaum Fenster an den, zum Spielplatz gerichteten Seiten auf. In den Bereichen, in denen der Spielplatz an offene Hofflächen bzw. an die nördliche Bebauung anschließt, sind Anpflanzgebote festgesetzt.

Im Blockinnenbereich südlich der Marktstraße, östlich der Glashüttenstraße ist eine weitere öffentliche Parkanlage mit Spielplatzbereich und Zuwegung von der Marktstraße und der Glashüttenstraße auf Teilen der Flurstücke 1595, 478, 399 und 1590 ausgewiesen. Die Spielfläche wurde mit einem Sandkasten und Spielgeräten sowie einem Basketballkorb ausgestattet. Die Parkanlage wurde mit einer Rasenfläche, Baumpflanzungen, einem Grillplatz und Bänken hergerichtet. Mit Ausnahme der Bebauung an der Glashüttenstraße und der hinteren Bebauung auf dem Flurstück 109 weist auch hier die umgebende Bebauung kaum Fenster zum Spielplatz hin auf, so daß

Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. An der Nordseite des Spielplatzes wird als Abgrenzung zu den privaten Freiflächen ein Anpflanzgebot festgesetzt.

Bei der Gestaltung der Flächen sollen nur "weiche Bodenbeläge", wie z.B. Rasen oder Grand vorgesehen werden, da diese einerseits Schallreflexionen verhindern, andererseits einer weiteren Versiegelung des Bodens entgegenwirken.

4.9 Straßenverkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Durch das in unmittelbarer Nähe vorhandene Messegelände und die publikumsintensiven Aktivitäten auf dem Heiligengeistfeld ist das Plangebiet durch Parkplatzsuchende stark belastet, zumal durch die dichte Bebauung und die geplante intensive Begrünung der wenigen Freiflächen auch für die Bewohner und die Gewerbetreibenden kaum ausreichend Parkraum vorhanden ist. Im Rahmen des Erneuerungskonzeptes ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden, welches Lösungen aufzeigt, die oben dargestellte Situation zu verbessern. Demnach soll die Zufahrt zu dem Quartier für Nichtanlieger stark eingeschränkt werden; außerdem sind in der Glashüttenstraße verkehrslenkende Maßnahmen vorgesehen. Der südliche Teil der Turnerstraße wurde für den Fahrverkehr geschlossen. Der Bau einer Tiefgarage auf dem südlichen Schlachthofgelände (außerhalb des Plangebiets) für den Stellplatzbedarf des gesamten Karolinenviertels wird erwogen. Vorerst wurden dort offene Stellplätze angelegt.

4.10 Gehrechte, Fußwegverbindungen

Trotz der dichten Bebauung hat sich eine Vielzahl an Fußwegverbindungen durch die Baublöcke ergeben. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan soll diese enge Verknüpfung der Wegeverbindungen und die Vielseitigkeit der Zugangsmöglichkeiten zu den Freiflächen verstärkt und gesichert werden. So wird in § 2 Nummer 6 bestimmt, daß die festgesetzten Gehrechte die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfassen, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Einwendungen abgelehnte Fußwegverbindung zwischen Karolinenstraße und Glashüttenstraße wird sowohl als Schulwegverbindung wie auch für den HVV-Fußgängerverkehr weiterhin benötigt, zumal es sich um die einzige Durchgangsmöglichkeit in Ost-Westrichtung bei dem über 210 m langen Baublock handelt. Auf die Ausweisung dieses Gehrechts kann daher nicht verzichtet werden.

4.11 Ausschluß von Nebenanlagen

Das wesentliche Ziel des Erneuerungskonzeptes ist die Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes. Bedingt durch die hohe Nutzungsdichte des Plangebiets ist eine Vielzahl von Mißständen im Quartier zu verzeichnen. Die erhöhte Zahl von Kraftfahrzeugen, aber auch die Zunahme von Hausmüll erweist sich gerade im Karolinenviertel als besonders problematisch. Aufgrund des Mangels an gut zugänglichen Freiflächen wurden z. B. Müllgefäße im Straßenraum oder in Vorgärten aufgestellt, so daß Passanten und Bewohner durch parkende Fahrzeuge, Müllcontainer und sonstige Hindernisse beeinträchtigt werden. Um diesen Mißständen abzuweichen, wurde ein Maßnahmenkatalog erarbeitet, in dessen Rahmen im Plan festgesetzt wurde, daß auf den Vorgartenflächen an der Karolinenstraße, der Feldstraße und der Marktstraße Nebenanlagen ausgeschlossen sind. Ferner wurde in § 2 Nummer 8 festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen der mit „(B)“ bezeichneten Flächen Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielplätzen, Müllgefäßen und Fahrradhäuschen ausgeschlossen sind.

Entgegen der Anregung von Einwendern während der öffentlichen Auslegung muß es bei dem Ausschluß von Nebenanlagen in den Vorgärten an der Karolinenstraße, der Feldstraße und der Marktstraße bleiben, da die Freihaltung der Vorgartenflächen und deren Herrichtung als Grünfläche ein langfristiges städtebauliches Ziel ist, um die geschilderten städtebaulichen Mißstände zumindest zu mildern.

4.12 Schutzmaßnahmen für Wasserhaushalt und Boden

In § 2 Nummer 9 wird bestimmt, daß auf den privaten Grundstücksflächen Gehwege und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sollen damit ausgeschlossen werden, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern und die Versiegelung des Bodens auf ein ökologisch vertretbares Maß zu reduzieren. Die Befestigungen insgesamt verhindern die Versickerung von Regenwasser, verringern die natürliche Verdunstung, verschlechtern die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstören Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Mit dieser Festsetzung kann somit ein Teil der Bodenfunktionen erhalten werden (Grundwasserneubildung, Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses, klimatischer Ausgleich) und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts unterstützt werden.

4.13 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume. Soweit sie dem Baumschutz unterliegen gilt die 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).

Auf verschiedenen Grundstücken sind großkronige Einzelbäume als erhaltenswert festgesetzt. Es handelt sich hierbei häufig um die einzige Begrünung in den Innenhofbereichen.. Bedingt durch ihr Grünvolumen tragen die Bäume zur Verbesserung des Kleinklimas bei und sollen deshalb besonders gesichert werden. Ein Teil der Bäume sind historische Anpflanzungen und sind deshalb auch aus städtebaulichen Gründen von Bedeutung.

Nach der öffentlichen Auslegung konnte die Anregung eines Einwenders dadurch teilweise berücksichtigt werden, daß auf den Flurstücken 233 und 232 an der Marktstraße eine vorhandene Kastanie als erhaltenswerter Baum festgesetzt wurde. Der bereits genehmigte Anbau auf dem Flurstück 232 wird durch den Baum nicht behindert, eine Beeinträchtigung der Kastanie ist ebenfalls nicht zu erkennen. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt.

4.14 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich auf vier Grundstücken acht Altstandorte. Es handelt sich hierbei um Standorte von ehemaligen Fabriken der chemisch-pharmazeutischen Industrie bzw. um Fabriken, die chemische Substanzen für ihre Fertigung benötigten, es können für diese Altstandorte Bodenverunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Die Altstandorte Feldstraße 51 sind identisch mit dem Flurstück 369. Nahezu der gesamte Bereich dieses Flurstücks war und ist versiegelt, so daß die Wahrscheinlichkeit einer Bodenkontamination äußerst gering ist. Das gleiche gilt für die Altstandorte Glashüttenstraße 79, Flurstück 329. Weitere Altstandorte befinden sich an der Glashüttenstraße 81, auf dem Flurstück 131. Zur Zeit der gewerblichen Nutzungen war das Grundstück überwiegend versiegelt. 1972 wurden, nach Abriß der restlichen Bausubstanz, Pavillons für ein Kindertagesheim errichtet. Bis auf den Vorgarten und kleinere Teile des hinteren Grundstücks sind die Flächen versiegelt worden.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand besteht keine Gesundheitsgefährdung für die in den betroffenen Bereichen arbeitende oder wohnende Bevölkerung. Deshalb bestehen gegen die Ausweisungen als Mischgebiet für den Bereich Feldstraße 51 und als Kerngebiet für den Bereich Glashüttenstraße 79 keine Bedenken, zumal die Flächen versiegelt sind.

Ebenso bestehen hinsichtlich Glashüttenstraße 81 gegen eine allgemeine Wohngebietsausweisung keine Bedenken.

Ein weiterer Altstandort befindet sich auf dem Flurstück 1307 an der Glashüttenstraße, die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben keine Gefährdung für die Gesundheit der Benutzer ergeben, so daß gegen die vorhandene und neu festgesetzte Nutzung als Spielplatz keine Bedenken bestehen. Bei baulichen Veränderungen im Bereich der Altstandorte sind jedoch im Baugenehmigungsverfahren (unter Beteiligung der Fachdienststellen der Umweltbehörde) Untersuchungen durchzuführen, die sicherstellen, daß sich aus der möglichen Bodenbelastung keine Gefahren für Menschen ergeben.

4.15 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 4.2 und 7 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493). Die Festsetzung in § 2 Nummer 9 erfolgt allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5. **Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet war und ist dicht bebaut. Durch die festgesetzten Grünausweisungen, wie Dachbegrünung bei Tiefgaragen und bei eingeschossiger Bebauung, und die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen kommt es gegenüber der historisch dichten Bebauung zu Verbesserungen, so daß die Ausweisungen des Bebauungsplans zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gegenüber dem Bestand und dem alten Planrecht führen.

6. **Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan St. Pauli in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 75 100 m² groß, hiervon werden benötigt für

Straßen	ca. 15.700 m ²
Gemeinbedarf	ca. 3.150 m ²
Parkanlagen/Spielplätze (davon neu ca. 3.350 m ²)	ca. 5.700 m ²

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Kosten durch die Herrichtung der Grünanlagen und Spielplätze.

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.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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