

Begründung

zum Bebauungsplan St. Pauli 33

1. Grundlage und Verfahrensablauf

19. Aug. 1997

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 5/86 vom 5. Dezember 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 2481) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Februar 1987 und 15. Januar 1996 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 493, 1996 Seite 161) stattgefunden.

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

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Simon-von-Utrecht-Straße und die Budapester Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb eines umgrenzten Gebietes, in dem Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die durch Ausweisung von Kerngebiet gegebene Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da durch den überwiegenden Ausschluß von Einkaufszentren, großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben sowie dem vollständigen Ausschluß von Vergnügungsstätten eine Verdrängung der vorhandenen kleineren Läden im näheren Wohnumfeld der Simon-von-Utrecht-Straße und der Clemens-Schultz-Straße vermieden werden soll. Im übrigen ist die Größe des Kerngebiets gering und liegt innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung der Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen, insbesondere durch den Fortfall der ursprünglich vorgesehenen Verbreiterung der Simon-von-Utrecht-Straße. Weiteres Ziel ist es, im Plangebiet die einstmals vorhandene Blockrandbebauung wiederherzustellen. Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten soll einer Ausdehnung des Vergnügungsviertels an der Reeperbahn entgegengewirkt werden.

Für Teile des Plangebiets werden städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt.

4. Angaben zum Bestand

An der Detlev-Bremer-Straße, der Clemens-Schultz-Straße und der Budapester Straße befinden sich drei- bis maximal sechsgeschossige Wohngebäude mit teilweiser Ladennutzung bzw. gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen. Im Anschluß an die Eckbebauung Detlev-Bremer-Straße/Clemens-Schultz-Straße (Flurstück 184 der Gemarkung St. Pauli Süd) ist eine eingeschossige Ladenzeile vorhanden. Neben zwei eingeschossigen Garagengebäuden im Hofbereich an der Clemens-Schultz-Straße (Flurstücke 115 und 370) sind weitere Stellplätze für die Wohngebäude an der Budapester Straße und der Detlef-Bremer-Straße in Tiefgaragen untergebracht. Auf dem Flurstück 510 an der Simon-von-Utrecht-Straße befindet sich eine z. Zt. ungenutzte, um die Jahrhundertwende entstandene zweigeschossige Maschinenhalle einer Backsteinfabrik (ehemalige Eisengießerei). Die an das Grundstück der ehemaligen Eisengießerei angrenzenden Flurstücke 1252, 1254, 1256 sowie 1258 entlang der Simon-von-Utrecht-

Straße sind unbebaut; das gleiche gilt für das rückwärtig an die ehemalige Eisengießerei anschließende, an der Clemens-Schultz-Straße gelegene Flurstück 311. Das hieran unmittelbar angrenzende Flurstück 297 ist - bis auf einen eingeschossigen Schuppen - ebenfalls unbebaut. Auf dem Flurstück 115 südlich der Clemens-Schultz-Straße wird ein Betriebsplatz für die Stadtreinigung unterhalten; hier befinden sich ein eingeschossiges Gebäude (im wesentlichen Sozialräume für die Beschäftigten), ein Garagenanbau und Stellplätze.

Die im östlichen Planbereich entlang der Simon-von-Utrecht-Straße und der Budapester Straße vorhandenen Flurstücke 140, 472, 512, 513, 527, 539 und 1139 sind mit ein- bis maximal viergeschossigen, gewerblich genutzten Gebäuden, die zum Teil aus der Jahrhundertwende stammen, bebaut. Bei den vorhandenen Nutzungen auf diesen Grundstücken handelt es sich überwiegend um Kfz-Werkstätten und Schrottplätze. Auf dem Flurstück 512 an der Simon-von-Utrecht-Straße ist ein Getränkegroßmarkt in einem dreigeschossigen, rückwärtig gelegenen Gebäude vorhanden. Unbebaut sind in diesem Bereich die Flurstücke 1141 und 1180.

Im Bereich der Flurstücke 297, 311, 513, 1141, 1256 und 1258 sind Bodenverunreinigungen festgestellt worden (siehe hierzu Ziffer 5.8).

Das Stadt- und Ortsbild wird bestimmt durch eine Blockrandbebauung mit größeren Baulücken, teilweiser Blockinnenbebauung und großflächig versiegelten Gewerbehofflächen. Das niedrige Grün der gärtnerisch gepflegten Vor- und Hintergärten sowie der Brachflächen tritt optisch zurück. Die Brachflächen werden von mehrjähriger, hochwüchsiger Ruderalflur und z. T. Pioniergehölzen eingenommen. Die Gartengrünflächen sind von Rasenflächen und Einzelgehölzen geprägt. Die Blockrandbebauung an der Budapester Straße weist schmale begrünte Vorgärten auf. Im Bereich der Gewerbenutzung an der Simon-von-Utrecht-Straße sind schmale Vorgartenstreifen unversiegelt erhalten.

Eine Begrünung mit Straßenbäumen findet sich im Plangebiet lediglich an der Clemens-Schultz-Straße.

5. Planinhalt

5.1 *Allgemeines Wohngebiet*

Im nordwestlichen Planbereich an der Detlev-Bremer-Straße wird bestandsbezogen allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt, um die hier vorhandene

Wohnnutzung und die nicht störenden gewerblichen Nutzungen, wie Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, weiterhin zu erhalten. Die Festsetzungen der Geschosßzahlen von vier bis maximal sechs Vollgeschossen sowie der Baugrenzen orientieren sich ebenfalls an dem Bestand des Blockrandes.

Auf dem Flurstück 184 an der Clemens-Schultz-Straße wird in Anlehnung an den umliegenden Bestand im Bereich der eingeschossigen Ladenzeile aus städtebaulichen Gründen - zur Schließung des Blockrandes - eine 12 m tiefe, viergeschossig überbaubare Fläche festgesetzt. Um die Eigenart des Straßenbildes im Bereich der Detlev-Bremer-Straße zu erhalten, werden für das vorspringende, stadtgestalterisch wertvolle Wohnhaus (Hausnummern 15 bis 19) die Baugrenzen bestandsorientiert festgesetzt.

Ein typisches Merkmal für den benachbarten Wohnbereich ist die Vielzahl kleinerer Geschäfte und Handwerksbetriebe, die weitgehend in Erdgeschossen und in Hofgebäuden untergebracht sind. Diese Betriebe tragen im wesentlichen die wohnungsnahе Versorgung dieses Gebiets. Die Kleinteiligkeit dieser Nutzungen, ihre Intensität und der bauliche Ausdruck prägen auch diesen Teil von St. Pauli städtebaulich in besonderer Weise. Ziel des Bebauungsplans ist es, diese Entwicklung nicht zu stören.

Deshalb werden im allgemeinen Wohngebiet Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 2 bis 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Hiermit soll erreicht werden, daß im allgemeinen Wohngebiet außer Wohngebäuden weiterhin die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Gaststätten, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Gemeinbedarfseinrichtungen und die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes untergebracht werden können. Dagegen sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des Wohngebietscharakters führen, wie z.B. Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen.

Die Grundflächenzahl wird dem Bestand entsprechend mit 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung 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) wird damit geringfügig überschritten. Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet zur Wiederherstellung einer geschlossenen Blockrandbebauung den Gebäudebestand zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl wurden außerdem die Tiefgaragen und der daraus resultierende Versiegelungsgrad des Bodens berücksichtigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist somit nach § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung vertretbar.

5.2 Kerngebiet

Der östlich und südlich an das allgemeine Wohngebiet angrenzende Planbereich wird entsprechend der heutigen Nutzung und unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastungen aus der Budapester Straße und Simon-von-Utrecht-Straße als Kerngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. In Anpassung an die vorhandene Bebauung werden eine Straßenrandbebauung mit 12 m bis maximal 17 m Bebauungstiefe und überwiegend vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Um der geplanten, weit in den Straßenraum der Simon-von-Utrecht-Straße und der Budapester Straße wirkenden Eckbebauung den notwendigen städtebaulichen Akzent zu geben, wird in diesem Bereich ein maximal sechsgeschossiges Gebäude festgesetzt. Die im rückwärtigen Bereich dieser Eckbebauung und der Budapester Straße festgesetzten, eingeschossig überbaubaren Flächen dienen der Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit für gewerbliche Nutzungen. Im Bereich der Flurstücke 1139 und 1141 an der Simon-von-Utrecht-Straße sowie entlang der Budapester Straße wird die Bebauungstiefe der Straßenrandbebauung auf 12 m begrenzt, damit die für einen Neubau notwendigen Abstandsflächen und Lichtverhältnisse im Bereich dieser Flurstücke eingehalten werden können.

Die Festsetzung für das erhaltenswerte Fabrikgebäude der ehemaligen Eisengießerei auf dem Flurstück 510 an der Simon-von-Utrecht-Straße erfolgt bestandsorientiert mit maximal drei Vollgeschossen. In Anpassung an den historischen Bestand und zur Hervorhebung der alten Fabrikfassade werden für die anschließende viergeschossige Bebauung jeweils 2 m tiefe Fassadenrücksprünge in der Straßenfront festgesetzt.

Zur besseren Entwicklungsmöglichkeit und Verbesserung der Flexibilität der künftigen Nutzung wird in den rückwärtigen Bereichen des Fabrikgebäudes und der Neubebauung an der Clemens-Schultz-Straße auf den Flurstücken 115, 311 und 297 eine durchgehend zweigeschossige Flächenausweisung getroffen. Es ist beabsichtigt, den auf dem Flurstück 115 vorhandenen Betriebsplatz der Stadtreinigung mittelfristig an einen zentralen Ort in der Nähe des Plangebiets zu verlagern. Daher wurde dieser Bereich in das Kerngebiet einbezogen. Auf Grund der Standortsituation im Grenzbereich zum allgemeinen Wohngebiet und der abgerückten Lage zur stark befahrenen Budapester Straße soll für den mehrgeschossigen Neubaubereich an der Clemens-Schultz-Straße der Bau von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses ausnahmsweise ermöglicht werden; die konkreten Anforderungen hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Im Kerngebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Vergnügungsstätten sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3.1). Dieser Ausschluß soll dazu dienen, die im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführten Strukturverbesserungen im Stadtteil St. Pauli nicht durch die Zulassung von Vergnügungsstätten zu gefährden. Damit wird das Ziel verfolgt, der Ausdehnung des Vergnügungsviertels an der Reeperbahn und dem wachsenden Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten entgegenzuwirken. Eine Zulässigkeit der genannten Einrichtungen würde diesen Bemühungen zuwiderlaufen, da insbesondere die Simon-von-Utrecht-Straße eine Grenze zwischen dem Wohngebiet im Norden St. Paulis und dem Vergnügungsviertel der Reeperbahn bildet. Einer Ausdehnung des sogenannten Reeperbahnmilieus in diesem Übergangsbereich muß entgegengewirkt werden, um die von Vergnügungsstätten ausgehenden erheblichen Belästigungen für die Bewohner sowie die Beeinträchtigung der Wohnruhe in den angrenzenden Wohnbereichen zu vermeiden. Außerdem ist zur Versorgung der Bevölkerung ein entsprechendes Angebot an Ladenflächen erforderlich, das durch zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte gewährleistet werden kann, deshalb soll verhindert werden, daß Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe aus dem Kerngebiet verdrängt werden. Der mit dem Bebauungsplan vorgenommene Ausschluß von Vergnügungsstätten im gesamten Kerngebiet ist auf Grund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft geboten.
- Nutzungen nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung sind mit Ausnahme der Flurstücke 1141, 140 und 1180 der Gemarkung St. Pauli Süd unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3.2). Um die im näheren Wohnumfeld vorhandenen kleinen Einzelhandelsläden vor Verdrängung zu schützen, wird die Möglichkeit für die Entstehung von Einkaufszentren sowie großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben nur in dem von den Wohngebieten abgerückten Eckbereich Budapester Straße/Simon-von-Utrecht-Straße vorgesehen. Die Festsetzung berücksichtigt insbesondere die städtebaulich exponierte Lage und schafft für die Nutzungen dieses Neubaubereichs die notwendige Flexibilität.
- Auf den Flurstücken 1141, 140 und 1180 werden Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3.3). Durch diesen Ausschluß soll insbesondere der auf diesen Eckbereich einwirkenden Lärmbelastung Rechnung getragen werden. Wegen der zu geringen Abstandsflächen im Blockinnenbereich ist diese Einschränkung für den Bau von Wohnungen erforderlich. Die Flächen im Blockinnenbereich lassen eine qualitätsvolle ruhige Wohnseite nicht zu. Daher sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen nicht erfüllt. Ebenso werden auf Grund der exponierten Lage und dem städtebaulichen

Ziel, auf den Flurstücken 140 und 1180 ein sechsgeschossiges Gebäude als „Kopfbau“ entstehen zu lassen, Ausnahmen für eine Tankstellennutzung ausgeschlossen.

- Die Dachflächen der eingeschossigen Gebäude sind mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3.5). Durch die an der Clemens-Schultz-Straße vorgesehene Ausnahme für den Bau von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses ergeben sich Möglichkeiten für städtebauliche und ökologische Verbesserungen des Blockinnenhofes. Die Dachbegrünung im Anschluß an das Eckgebäude Budapester Straße/Simon-von-Utrecht-Straße, das wegen seiner besonderen städtebaulichen Lage und der daraus resultierenden Festsetzungen zu einer räumlichen Enge im Innenhofbereich führt, soll dazu beitragen, die Dachflächen der eingeschossigen Gebäude im Blockinnenbereich optisch aufzulockern und stadtklimatische Belastungen zu mindern. Die zunächst innerhalb der textlichen Regelungen enthaltene Vorschrift, daß 50 vom Hundert (v.H.) dieser Flächen als begehbare Freiflächen ausgeführt werden können, wurde nach der öffentlichen Auslegung gestrichen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Das Flurstück 1252 und Teile des Flurstücks 1254 im Eckbereich Simon-von-Utrecht-Straße/Detlev-Bremer-Straße dienen derzeit dem im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet befindlichen sechsgeschossigen Wohnhaus Detlev-Bremer-Straße 27 als Abstands- bzw. Freifläche. Die aus städtebaulichen Gründen beabsichtigte Schließung des Blockrandes im Bereich dieser Eckgrundstücke in maximal sechsgeschossiger Bebauung setzt voraus, daß das vorgenannte Wohngebäude wegen der notwendigen Belichtung der Wohnräume neu zur Detlev-Bremer-Straße hin ausgerichtet und entsprechend diesen Erfordernissen umgebaut wird; dies soll vor der Neubebauung der Blockecke durch eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundeigentümer des Flurstücks 190 erreicht werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 11. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 205, 213) zu betrachten. Aus diesen Festsetzungen, deren städtebauliche Notwendigkeit oben erläutert wird, ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Bauordnung.

Die Grundflächenzahl im größten Teil des Kerngebiets wird bestandsbezogen mit 0,5 festgesetzt. Auf den Flurstücken 115, 311, 297, 371, 510 und 1258 im Bereich der ehemaligen Eisengießerei, durchgehend bis zur Clemens-Schultz-Straße, wird eine

Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung der ehemaligen Eisengießerei und soll zur besseren Entwicklungsmöglichkeit dieses historischen Gebäudes beitragen. Die Grundflächenzahl schöpft die überbaubare Grundfläche nicht voll aus; somit ermöglichen die Baugrenzen einen größeren Planungsspielraum bei der Anordnung der rückwärtigen zweigeschossigen Gebäudeteile sowie der für die ehemalige Eisengießerei in diesem Bereich vorgesehenen Tiefgarage. Im Bereich des Flurstücks 371 entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl dem heutigen Bestand. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird eingehalten.

In den Eckbereichen der Budapester Straße/Simon-von-Utrecht-Straße sowie Detlev-Bremer-Straße/Simon-von-Utrecht-Straße (Flurstück 1252) wird aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen eine Grundflächenzahl von jeweils 1,0 festgesetzt. Durch diese Bestimmung soll im Zusammenhang mit den im Plan getroffenen Festsetzungen für Baugrenzen und Geschosßzahlen in diesen Eckbereichen eine höhere bauliche Dichte erreicht und hierdurch ein besonderer städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird daher voll ausgeschöpft.

5.3 Nebenanlagen/Stellplätze

In zwei nicht überbaubaren Bereichen des Blockinnenhofs werden Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen, um hierdurch im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen eine größtmögliche Durchgrünung der Innenhofbereiche zugunsten der Bewohner und der im Plangebiet arbeitenden Bevölkerung zu erreichen. Auf den Flächen mit einem Ausschluß von Nebenanlagen sind nur Kinderspielplätze, Stellplätze für Fahrräder und Abfallbehälter sowie Wäschetrockenplätze zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung berücksichtigt die Eigenart des Plangebiets und dient dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke.

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1). Im Zusammenhang mit dem Ausschluß von Nebenanlagen soll aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen durch diese aus besonderen städtebaulichen Gründen getroffene Festsetzung eine größtmögliche Durchgrünung der Blockinnenhofflächen sichergestellt werden. Zur Zeit vorhandene, in den Blockinnenbereichen angelegte Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht, um die wenigen vorhandenen Freiflächen nicht für Stellplätze zu nutzen.

5.4 *Erhaltungsbereiche/Denkmalschutz*

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund 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 geltenden 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).

Im einzelnen:

– Simon-von-Utrecht-Straße 31-33

Die 1880/90 erbaute zweigeschossige Backsteinfabrik (Flurstück 510) zählt mit ihrem weithin sichtbaren, rechteckigen Schornstein zu den stadtbildprägenden Bauten in St. Pauli. Der vierachsenbreite Haupttrakt (Halle) zeigt zur Straße eine von Wandvorlagen und Gesimsen sowie Rundbogenfenstern gegliederte Backsteinfront. Der etwas niedriger gehaltene zweiachsige Büroanbau erhielt im Obergeschoß nach den Kriegszerstörungen einen vereinfachten Aufbau mit scheidrechten Fensterstürzen. Ein Inschriftenband mit schwarzer Schrift auf weißem Grund sowie das Firmenemblem erinnern an die konkrete Geschichte der ehemaligen Eisengießerei Schenk und Co., die bereits 1897 als leistungsfähige Gießerei besondere Erwähnung in der Literatur fand.

Die Straßenfront spiegelt bis heute die dahintergelegene Nutzung wider: In dem formal abgesetzten Bürotrakt befinden sich zwei Kontorräume, von denen einer eine schlichte Holzverschalung aus der Zeit um 1900 besitzt und der andere durch ein Fenster zu der Fabrikhalle mit den Produktionsräumen in einer optischen Verbindung steht. Der Vorgartenstreifen, der noch um 1900 das Fabrikgebäude von der Straße absetzte, mußte nach der damaligen Straßenverbreiterung dem Bürgersteig weichen.

Der Standort der Fabrik spiegelt bis heute die hafenbezogene Nutzungsstruktur des Stadtteils St. Pauli wider. Die Eisengießereien des Stadtteils, von denen sich eine weitere ursprünglich anstelle der heutigen Navigations-Schule bzw. des Bernhard-Nocht-Instituts befand, belieferten insbesondere die am Elbufer bzw. auf der südlichen Elbuferseite gelegenen Werften. Gemeinsam mit der Fischräucherei Tollgrefe und dem Gewerbehof Schulterblatt zählt die o. a. ehemalige Eisengießerei zu den wichtigsten Zeugnissen der schiffahrtsbezogenen Industriearchitektur in St. Pauli.

An der Erhaltung des Altbaus der Eisengießerei Schenk besteht sowohl aus stadtgestalterischen Gründen als auch wegen ihrer wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse.

– Simon-von-Utrecht-Straße 42/43

Auch dieses gründerzeitliche Gebäude (erbaut um 1910) ist stadtbildprägend für diesen Bereich der Simon-von-Utrecht-Straße. In dem Gebäude (Flurstück 472) war ehemals das Ballhaus „Zauberflöte“ untergebracht. Die bemerkenswerte Fassade mit dem Rundbogen-Eingang, ihrem bauplastischen Schmuck und dem mächtigen Schweifgiebel nimmt auf die ursprüngliche Funktion Bezug. Im Inneren des Gebäudes sind eine Stuckdecke und ein Brunnen erhalten geblieben.

Neben dem Fabrikgebäude der ehemaligen Eisengießerei, das die hafenbezogene Nutzungsstruktur von St. Pauli repräsentiert, steht dieses Gebäude für die gründerzeitliche Vergnügungsnutzung des Stadtteils. Beide Gebäude sind erhaltenswerte Relikte der historisch gewachsenen Struktur und städtebaulich bedeutsam für den ansonsten amorphen Raum der Simon-von-Utrecht-Straße.

Darüberhinaus wurde das Gebäude am 28. Juni 1996 unter der Nummer 1095 in die Denkmalliste eingetragen. Damit unterliegt es den Beschränkungen des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 267) und wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Festlegung als Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB geht von der Erhaltungswürdigkeit dieses Gebäudes auf Grund seiner "städtebaulichen" Bedeutung aus und sichert nicht unmittelbar die historische Substanz. Insoweit ist es zulässig, im Rahmen des festgelegten Erhaltungsbereiches aus künstlerischen und historischen Gründen zusätzlich auch Denkmalschutz festzulegen. Der Bereich des Denkmalschutzes ist identisch mit dem festgelegten Erhaltungsbereich. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans bleibt dabei gewahrt.

- Budapester Straße 8

Die heutige Budapester Straße ist die historische Landstraße vom Millerntor nach Eimsbüttel. Die erste Bebauung stammt aus der Mitte des 19. Jahrhundert, typisch war immer die einseitige Bebauung mit freiem Blick über das Heiligengeistfeld. Ursprünglich befand sich entlang der Straße eine Alleepflanzung.

Das Haus Budapester Straße 8 (Flurstück 1139) ist das letzte erhaltene Gründerzeitgebäude in diesem Bereich und repräsentiert die Bebauungsverdichtung des ausgehenden 19. Jahrhundert. Der viergeschossige Putzbau wurde um 1893 als Veranstaltungs- und Wohngebäude erstellt. Auf Grund der Kriegszerstörungen in der Umgebung kommt diesem Gebäude (wie auch den Baulichkeiten in den beiden anderen Erhaltungsbereichen) städtebauliche Bedeutung als historischer „Rest- und Merkposten“ im Stadtbild zu.

Die Putzfassade des Gebäudes ist durch einen seitlichen Treppenhausrisalit begrenzt. Die Erdgeschoßzone ist durch große Öffnungen zwischen Wandpfeilern und Gußeisenstützen als Laden oder Gaststätte erkennbar. Die Dreifenstergruppe im ersten Obergeschoß besitzt auffallend weite und hohe Bogenöffnungen, hinter denen der Bet- und Versammlungsraum der Neuapostolischen Kirche lag. Auch die darüberliegenden Fenster der Wohngeschosse haben bemerkenswerte Rundbogenabschlüsse. Die Gründerzeitfassade erhält durch die Rundbogenfenster einen feierlichen und besonders ausgeprägten Charakter. Wegen seiner städtebaulichen, historischen und auch großräumigen stadtbildprägenden Bedeutung am Südrand des Heiligengeistfeldes ist das Gebäude erhaltenswert.

Auf Grund der aufgeführten Merkmale kommt den im Plangebiet befindlichen Erhaltungsbereichen besondere städtebauliche und geschichtliche als auch künstlerische Bedeutung zu. Daher ist zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart dieses Gebiets die Festlegung von Erhaltungsbereichen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs erforderlich. Auf Grund der exponierten Lage und in Anpassung an den erhaltenswerten Gebäudebestand sollen bei Neubauten erhöhte städtebauliche und gestalterische Anforderungen gestellt werden; städtebaulichen Rahmen bildet hierbei die für St. Pauli charakteristische Blockrandbebauung. Bei dieser auch zukünftig gewünschten Grundstruktur sollen sich Neubauten oder bauliche Veränderungen von Gebäuden an die Fassaden der jeweils angrenzenden Nachbarbebauung anpassen bzw. sich in die Umgebung einfügen.

5.5 *Straßenverkehrsflächen*

Das Plangebiet ist durch vorhandene Straßen erschlossen. Die ursprüngliche Planung sah im Rahmen der Bebauungspläne St. Pauli 2 und St. Pauli 3 vor, die Reeperbahn vom Kraftfahrzeug-Durchgangsverkehr freizuhalten und den Verkehr über die Simon-von-Utrecht-Straße als Teil einer großzügig angelegten Ost-West-Verbindung zu führen. Es war vorgesehen, die Simon-von-Utrecht-Straße auf insgesamt 44 m zu verbreitern. Dieser Ausbau wird nicht weiterverfolgt, da eine neuere Verkehrsplanung nunmehr die Reeperbahn als Durchgangsstraße vorsieht. Die verkehrliche Funktion der Simon-von-Utrecht-Straße als Teil einer wichtigen in Ost-West verlaufenden Hauptverkehrsstraße ist auch bei Belassung des jetzigen Ausbauzustandes dieser Straße gegeben. Lediglich auf der Nordseite der Simon-von-Utrecht-Straße wird auf ganzer Länge eine Gehwegverbreiterung von ca. 2 m für die Anlage eines Radweges erforderlich.

Die im Bereich der Detlev-Bremer-Straße, der Budapester Straße und der Clemens-Schultz-Straße auf den vorderen Bereichen der Flurstücke 115, 140, 190, 297, 370, 371, 539, 541 und 561 festgesetzten Straßenerweiterungen erfolgen zugunsten der Verbreiterung des vorhandenen Fußweges und damit zur Sicherheit der Fußgänger. Diese Festsetzungen entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung als auch den bisherigen Planausweisungen für diesen Bereich.

5.6 *Lärmschutzmaßnahmen*

Das an die Budapester Straße heranreichende Kerngebiet wird durch Emissionen von Verkehrswegen stark beeinträchtigt. Die Budapester Straße wird innerhalb von 24 Stunden von ca. 30.000 bis 35.000 Kraftfahrzeugen befahren.

Es muß auch weiterhin mit einer hohen Belastung durch Fahrverkehr für das angrenzende Gebiet gerechnet werden, so daß Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandenen und geplanten Gebäude, die im Einflußbereich der Budapester Straße und der Simon-von-Utrecht-Straße liegen, erforderlich sind. Im Rahmen des Abwägungsgebots ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind. Danach scheidet eine Verlegung der Straßen wegen der von ihnen wahrzunehmenden Verkehrsfunktionen aus. Auch ein aktiver Lärmschutz ist in diesen Straßen nicht möglich, weil Schutzwälle oder -wände auf Grund der vorhandenen Straßenrandbebauung und auch aus stadtbildgestalterischen Gründen nicht in Betracht kommen. Somit verbleiben für die betroffenen Gebäude nur passive Lärmschutzmaßnahmen, um eine Minderung der Lärmimmissionen zu erreichen.

Der Bebauungsplan schreibt daher vor, daß im Kerngebiet entlang der Budapester Straße und der Simon-von-Utrecht-Straße durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 3.4). Durch diese 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. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen 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.

5.7 Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet wurde zunächst eine Aktenrecherche und Luftbildauswertung durchgeführt. Dies hatte zum Ergebnis, daß für sechs Flurstücke weitergehende Bodenuntersuchungen notwendig wurden. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 1256, 297, 311, 1258, 513 und 1141, auf denen eine Kfz-Halle, eine ehemalige Eisengießerei und Schrottplätze ansässig sind bzw. waren. In dem Gebiet wurden Rammkernsondierungen niedergebracht. Dem Oberboden wurden 9 Mischproben und 62 Einzelproben bis in eine Tiefe von 0,3 m entnommen. Analysen wurden für die Untersuchungsparameter pH-Wert, Arsen und 7 Schwermetalle, leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW), Benzol, Toluol, Xylol, Ethylbenzol (BTXE), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polychlorierte Biphenyle (PCB), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Phenolindex durchgeführt. Weiterhin wurden an einigen stärker belasteten Proben Eluatuntersuchungen veranlaßt.

In sämtlichen Aufschlüssen wurde anthropogenes Auffüllungsmaterial erbohrt, das aus gemischtkörnigen Sanden und Bauschutt (Trümmerschutt) zusammengesetzt ist. An die Auffüllung schließt sich ein Geschiebemergel/-lehm an, der von Sanden unterlagert wird. Zusammenhängende Grund- und Stauwasserkörper wurden nicht erbohrt.

Für fünf Flächen (Flurstücke 311, 297, 1258, 513 und 1141) auf denen Bodenverunreinigungen festgestellt wurden, ist in der Planzeichnung eine Kennzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, vorgenommen worden. Für das Flurstück 1256 ist eine Kennzeichnung nicht erforderlich.

Zu den Flurstücken im Einzelnen:

Flurstücke 297 und 311 (Lagerfläche der ehemaligen Eisengießerei):

Auf dem Gelände wurden 10 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von maximal 6 m niedergebracht. Der Ober- und auch Unterboden weist flächendeckend erhöhte Bleigehalte auf. Vereinzelt treten im Auffüllungsbereich erhöhte Zink-, Kupfer-, Quecksilber und Arsengehalte auf. Die natürlichen Substrate (Geschiebelehm/-mergel und Sande) haben deutlich niedrigere Gehalte als die des Auffüllungsbereiches. Weiterhin wurde in einer Probe eine Überschreitung des Sanierungsleitwertes für Mineralöl und flächendeckend eine Überschreitung des vorläufigen Prüfwertes für Wohngebiete für PAK's festgestellt. PCB und BTXE sind auf diesen Flurstücken unauffällig. Für die Realisierung der geplanten Bebauung ist es erforderlich, daß das mit Mineralöl belastete Bodenmaterial im Zuge von Baumaßnahmen ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt wird. Gleiches gilt auf Grund der flächendeckenden PAK- und Schwermetallbelastung für die obersten 0,5 m Auffüllungsmaterial der Flurstücke und ggf. für anfallendes Aushubmaterial. Die zuständige Fachdienststelle der Umweltbehörde und das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirkes sind während der Bauarbeiten zu beteiligen. Eine akute Gefährdung der Gesundheit ist auf Grund der vollständigen Einzäunung des Geländes, der Oberflächenversiegelung und der geschlossenen Vegetationsdecke nicht gegeben. Sollte die Realisierung des Bauvorhabens nicht erfolgen, ist langfristig gesehen eine flächendeckende Versiegelung der Oberfläche vorzunehmen.

Flurstück 1258 (ehemaliger Schrottplatz):

Auf diesem Flurstück wurden 3 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von maximal 6 m niedergebracht. Die Mächtigkeit der Auffüllung liegt zwischen 3,1 m und 4,3 m. Der Untergrund ist bis in eine Tiefe von 3 m großflächig hochgradig belastet mit Blei, Kupfer, MKW, PCB's und PAK's. Die Untersuchungsparameter Arsen, Nickel, LCKW und BTXE sind unauffällig. Eine uneingeschränkte weitere Verwendung des Bodenmaterials ist auch auf Grund der zusätzlich durchgeführten Eluatuntersuchungen nicht möglich. Sofern das geplante Bauvorhaben nicht realisiert wird, ist die Oberfläche auf dieser Fläche zu versiegeln. Im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen ist das Bodenmaterial bis in eine Tiefe von 3 m auszukoffern und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die zuständige Fachdienststelle der Umweltbehörde und das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirkes sind während der Bauarbeiten zu beteiligen.

Flurstück 513 (Kfz-Schuppen):

Auf diesem Flurstück wurden 4 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 7 m erbohrt. Die Auffüllmächtigkeit beträgt 2,9 m bis 3,4 m. Auch hier liegt eine flächendeckende Belastung des Auffüllmaterials mit Blei vor. Vereinzelt liegen deutlich erhöhte Gehalte für Cadmium, Kupfer und im Bereich der Freifläche für Zink und MKW vor. Die Gehalte des Bodens für PAK's sind im Bereich des Schuppens vermutlich bis in eine Tiefe von 2,5 m deutlich erhöht. PCB's sind hier ebenfalls auffällig. Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Boden bis in eine Tiefe von 3,5 m auszukoffern und das Material gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Bei baulichen Maßnahmen im Umfeld dieses Flurstücks und auf dem Flurstück ist die zuständige Fachdienststelle der Umweltbehörde und das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirkes zu beteiligen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist hier ebenfalls durch Versiegelung der Oberfläche zu unterbinden, sofern das Bauvorhaben nicht realisiert wird.

Flurstück 1141 (Kfz-Abstell- und Schrottplatz):

Auf dem Flurstück wurden 3 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von maximal 8 m niedergebracht. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt 1,7 m bis 2,9 m. Das Belastungsmuster dieser Fläche ist ähnlich dem der bereits beschriebenen Flurstücke. Der gesamte Auffüllungsbereich ist mit Blei belastet. An einzelnen Untersuchungspunkten finden sich erhöhte Werte für Kupfer, Quecksilber und Zink. Auch der PAK-Gehalt des Auffüllungsbereiches ist deutlich erhöht. Vor Realisierung der geplanten Kerngebietsnutzung ist der Oberboden auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die zuständige Fachdienststelle der Umweltbehörde ist für diese Maßnahmen einzuschalten und das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirkes bei Auffälligkeiten während der Bautätigkeiten zu beteiligen.

Flurstück 1256 (ehemalige Kfz-Halle):

Die auf diesem Gelände erfolgten 5 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von maximal 6 m und die Bodenanalysen haben zum Ergebnis, daß die Untersuchungsparameter LCKW, BTXE, MKW, PAK, Arsen und Schwermetalle unauffällig sind. Lediglich in zwei Proben wurde in einer Tiefe von 0,5 m und mehr erhöhte Bleigehalte angetroffen, die der geplanten Nutzung als Kerngebiet nicht entgegenstehen. Der Verdacht auf unterirdische Tanks hat sich nicht bestätigt. Bei Bauaktivitäten ist zu vermeiden, daß kontaminiertes Material an die Oberfläche gelangt. Das Aushubmaterial ist bei Auffälligkeiten wie Geruch und Beimengungen hinsichtlich seiner weiteren Verwendbarkeit zu untersuchen; die zuständige Dienststelle ist einzuschalten. Das Bodenmaterial ist nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

5.8 Baumschutz/Begrünungsmaßnahmen

Für die im Plangebiet befindlichen, dem Baumschutz unterliegenden Bäume 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).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als offene Vegetationsflächen herzurichten, mindestens 30 v. H. dieser Flächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Flurstücke 297, 311 und 513 (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Festsetzung dient dem Ziel, Freiflächen als Grünflächen zu sichern. Durch die teilweise Bepflanzung der Freiflächen mit einheimischen Gehölzarten werden wichtige Biotopqualitäten (Nahrungsangebot, Nist- und Rückzugsmöglichkeit), insbesondere für verschiedene Vogel- und Kleintierarten, geschaffen. Die Vorschrift über die von der Bepflanzung ausgenommenen drei Flurstücke wurden auf Grund der festgestellten Bodenverunreinigungen nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen. Diese textliche Ergänzung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Nach § 2 Nummer 7 sind Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen, soweit diese Flächen nicht als begehbare Terrassen hergerichtet werden. Bei Anpflanzung von Bäumen, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Diese Festsetzung schafft die Möglichkeit, Tiefgaragendächer zu begrünen und damit den Grünflächenanteil zu sichern. Bei einer Schichtstärke von 1 m können auch auf Tiefgaragen Bäume gepflanzt werden.

5.9 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig; ausgenommen hiervon sind die Flurstücke 297, 311 und 513 (vgl. § 2 Nummer 8). Mit dieser Festsetzung kann ein Teil der Bodenfunktionen erhalten werden (u. a. natürliche Oberflächenwasserversickerung, Grundwasserneubildung, Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses, klimatischer Ausgleich). Die Ausnahmegvorschrift für die drei Flurstücke wurde auf Grund der festgestellten Bodenverunreinigungen nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen. Diese textliche Ergänzung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Nach § 2 Nummer 9 ist die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln unzulässig, um Schadstoffbelastungen des Boden- und Wasserhaushalts durch chemische Pflanzenbehandlungsmittel zu vermeiden.

5.10 Rechtsgrundlagen von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 3.5 eine Festsetzung nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in 2 Nummern 6 bis 9 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der geplanten geschlossenen Blockrandbebauung werden wesentliche Flächenanteile der vorhandenen Grünflächen überbaut und eine vollständige Grundflächenversiegelung im Blockrandbereich bewirkt.

Die Kerngebietsausweisungen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 im Bereich der Clemens-Schultz-Straße und einer Grundflächenzahl von 1,0 an der Ecke zwischen Budapester Straße und Simon-von-Utrecht-Straße und Ecke Detlev-Bremer-Straße/Simon-von-Utrecht-Straße lassen eine weitgehende bzw. vollständige Versiegelung der Grundfläche zu, die zum Verlust der in diesen Bereichen vorhandenen Vegetationsflächen führen. Eine Flächenfreistellung und Grundflächenentsiegelung kann lediglich im westlichen und östlichen Teil des Blockinnenbereichs mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5, mit Ausnahme der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, stattfinden.

Insgesamt ist mit der vorgesehenen baulichen Entwicklung des Plangebiets eine Reduzierung der Vegetationsflächen um etwa 40 v. H. und eine entsprechende Zunahme der versiegelten Flächen zu verzeichnen. Hierdurch entsteht im wesentlichen eine Wertminderung der Bodenfunktion (u. a. Verlust der natürlichen Wasserversickerungs-, Filter- und Pufferfunktion) sowie ein Verlust von Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die Begrünungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Schutz des Boden- und des Wasserhaushalts sollen dazu beitragen, vorhandene Qualitäten des Natur- und Landschaftshaushalts im Plangebiet zu sichern, mögliche negative Auswirkungen der Bebauung auf ökologische Kreisläufe zu verringern und das Orts- und Stadtbild aufzuwerten. Dazu gehören die Begrünung von Tiefgaragen und eingeschossigen Gebäuden, die Anlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen und die Bepflanzung eines Mindestflächenanteils mit einheimischen Bäumen und Sträuchern sowie das Anwendungsverbot von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln.

Gegenüber dem Bestand und dem geltenden Planrecht, daß neben Straßenerweiterungsflächen eine viergeschossige geschlossene Bebauung vorsieht, wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine Aufwertung des gesamten Blockbereichs erreicht. Insgesamt ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine gestalterische Verbesserung des Stadtquartiers zu erwarten.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Baustufenplan St. Pauli in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61);
- Bebauungsplan St. Pauli 3 vom 9. Juli 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 194);
- Teilbebauungsplan TB 161 vom 26. Januar 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 87).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 21.700 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 7.400 m² (davon neu etwa 740 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind bis auf einen Teilbereich des Flurstücks 512 an der Simon-von-Utrecht-Straße unbebaut.

Kosten entstehen im Bereich der Detlev-Bremer-Straße, der Clemens-Schultz-Straße, der Budapester Straße und der Simon-von-Utrecht-Straße durch die Erweiterung von Fußwegen, den Ausbau von Radwegen und die Verlagerung des Betriebsplatzes der Stadtreinigung (Flurstück 115).

9. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

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