

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Neustadt 32

Archiv

25.4.88

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). 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 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265); anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 3/77 vom 14. Dezember 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1935) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. September 1984 und 2. März 1987 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 1509, 1987 Seite 518) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB). Für die Änderung von Vorschriften nach § 81 Absatz 1 Nr. 5 und Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) wurde von einer Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen abgesehen, weil nach § 5 Absatz 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung vom 4. April 1978, zuletzt geändert am 22. September 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1978 Seite 89; 1987 Seite 177) für deren Festsetzung die Vorschriften des Baugesetzbuchs keine Anwendung finden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Ein Teil des Plangebiets ist als sanierungsbedürftig gekennzeichnet.

Durch das nördliche Plangebiet verläuft die Schnellbahntrasse vom Hauptbahnhof nach Niendorf.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Verlages geschaffen werden. Das Ergebnis eines im Jahre 1977 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Zielsetzung, die Verlagsnutzung maßstäblich in das Stadtbild einzuordnen.

Außerdem soll im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen für den Bereich nördlich der Speckstraße durch Neubebauung sowie durch Modernisierung der erhaltenswerten Bausubstanz bei gleichzeitiger Verbesserung des Wohnumfeldes das Angebot an innerstädtischem Wohnraum gesichert und erweitert werden. Vorhandene kleingewerbliche Betriebe sollen, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind, Standorte in diesem Bereich behalten.

Im Rahmen der Neuordnung wird der an der Caffamacherreihe liegende Spielplatz in einen vom Autoverkehr weniger belasteten Bereich an den Bäckerbreitengang verlegt.

4. Angaben zum Bestand

Im südlichen und mittleren Plangebiet stehen ein- bis vierzehngeschossige Gebäude eines Verlages. Große Teile der Grundstücke - im wesentlichen westlich der Speckstraße - sind unbebaut und werden zur Zeit vom Verlag als Stellplatzflächen genutzt.

Der Block nördlich der Speckstraße weist eine ein- bis fünfgeschossige Bebauung auf, deren mehrgeschossige Gebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende stammen. Dieser Block ist durch eine Mischung von Wohn-, Geschäfts- und gewerblicher Nutzung gekennzeichnet.

Im Eckbereich Valentinskamp/Caffamacherreihe befindet sich ein Zugang zur Haltestelle Gänsemarkt der U-Bahnlinie nach Niendorf.

Südlich der Einmündung der Speckstraße in die Caffamacherreihe liegt ein öffentlicher Kinderspielplatz mit älterem Baum- und Strauchbestand.

Das an der Ecke Speckstraße/Caffamacherreihe vorhandene Brahmsdenkmal, das hier an den Geburtsort des Komponisten erinnert, soll einen neuen Standort am Westende der Speckstraße etwa an der Stelle des Geburtshauses erhalten.

5. Planinhalt

5.1 Besonderes Wohngebiet

Mit der planerischen Zielsetzung, die Erhaltung und Entwicklung der innenstadtnahen Wohnbebauung mit verschiedenen Erdgeschoßnutzungen zu fördern, wurde für den Baublock nördlich der Speckstraße besonderes Wohngebiet festgesetzt. Damit soll auch die Möglichkeit zur Erhaltung der vorhandenen Durchmischung von Wohn-, Geschäfts- und gewerblicher Nutzung gegeben werden.

An der Ostseite Bäckerbreitergang ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen, um hier eine Anpassung in der Maßstäblichkeit an die dem Denkmalschutz unterliegende Fachwerkbebauung entlang der Westseite zu erreichen. Auf Grund einer Einwendung wurde die Baulinie auf den Flurstücken 503 und 540 bis zur Grundstücksgrenze Bäckerbreitergang nach Westen verschoben, um hier die historischen Bezüge aufzunehmen und den alten Straßenraum weitgehend wieder herzustellen. Eine Neubebauung läßt sich somit ohne Einschränkung durch den Bestand realisieren. Die Geschößzahl wurde für diesen Bereich auf zwei beschränkt; im Anschluß an die dreigeschossige Eckbebauung Bäckerbreitergang/Valentinskamp wurde am Valentinskamp zur Vermeidung größerer Versprünge anstelle einer fünfgeschossigen nunmehr eine viergeschossige Bebauung bis zum Flurstück 507 ausgewiesen. Die vorstehenden Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Für den Eckbereich Valentinskamp/Caffamacherreihe ist eine sechsgeschossige Bebauung ausgewiesen. Mit dieser Eckbebauung, die sich in ihrer Höhe an der Bebauung im Einmündungsbereich der Speckstraße sowie an den Eckbebauungen östlich der Caffamacherreihe orientiert, soll der Blockrand wieder geschlossen werden. Dazu ist es notwendig, die vorhandenen Zugänge zur U-Bahnhaltestelle zu überbauen. Mit der großflächigen Ausweisung von Arkaden auf Straßenverkehrsflächen wird für die Allgemeinheit der Zugang zur Haltestelle weiterhin gesichert. Soweit sich aus den Baumaßnahmen Anforderungen für die im Eckbereich Valentinskamp/Caffamacherreihe befindlichen unterirdischen Leitungen ergeben, muß hierüber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden. Der Sielschacht unter der Arkade muß erhalten und jederzeit zugänglich bleiben; der Mindestabstand zwischen Sielschacht und aufgehender Bebauung sollte 3 m nicht unterschreiten. Für den zwischen drei- und sechsgeschossiger Bebauung liegenden Mittelteil der Bebauung sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig; dies entspricht der hier vorherrschenden Bebauung. Die im Rahmen einer Flächenausweisung für die bauliche Ausnutzung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 wurde nach der öffentlichen Auslegung

auf Grund einer Einwendung auf 0,8 erhöht, die Geschoßflächenzahl wurde von 2,2 auf 2,8 geändert. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Überschreitung der in § 17 Absatz 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgelegten Höchstwerte der Geschoßflächenzahl und der Grundflächenzahl ist wegen der exponierten innerstädtischen Lage dieses Gebiets gerechtfertigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5.2 Kerngebiet

Die Ausweisung von Kerngebiet schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung eines Verlages. Die Festsetzungen wurden auf der Grundlage eines zwischenzeitlich überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahr 1977 getroffen. Es ist insgesamt eine bis zu vierzehngeschossige Bebauung mit einer maximalen Geschoßfläche von 125 000 m² (neue Flächen einschließlich Bestand) ausgewiesen. Die Verwirklichung der Erweiterungsabsichten setzt voraus, daß der südliche Teil der Speckstraße aufgehoben wird; er ist demzufolge in die überbaubare Fläche des Kerngebiets einbezogen worden.

Die Ausweisungen im südlichen Kerngebiet entsprechen dem Bestand. Eine unverbindliche Schnittzeichnung stellt die Bebauung dar. Soweit eine Überbauung des öffentlichen Grundes vorliegt, ist die Offenhaltung der Wegeflächen für die Allgemeinheit durch den Abschluß eines Sondernutzungsvertrags gesichert.

Zur Wiederherstellung von geschlossenen Straßenräumen an der Kaiser-Wilhelm-Straße und der Caffamacherreihe wurden in Angleichung an die jeweils gegenüberliegende Straßenrandbebauung für die Neubebauung sechs Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoß zwingend festgesetzt. Südlich der Speckstraße wurde die zwingende Festsetzung der Vollgeschosse in Teilbereichen auf fünf Vollgeschosse jeweils mit einem Staffelgeschoß reduziert. Die Traufhöhen liegen zwischen 19 m und 22,5 m über Straßeniveau. Damit

...

soll eine stärkere Gliederung und Anpassung der Neubebauung an die Maßstäblichkeit der gegenüberliegenden Bebauung erreicht werden. Zur Mitte des Baublocks staffelt sich die Bebauung über neun Vollgeschosse bis auf zwölf Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 59,5 m über Normalnull. Diese Festsetzung, die einer Gebäudehöhe von ca. 46 m über Straßenniveau entspricht, erfolgte nach Prüfung ihrer Auswirkungen auf die Stadtsilhouette anhand von Fotomontagen für einige wichtige Blickachsen im Hamburger Stadtgebiet. Eine negative Beeinflussung der Stadtsilhouette von Standpunkten wie zum Beispiel Karl-Muck-Platz (Standpunkt Oberlandesgericht), Millerntor (Standpunkt Tribüne St. Pauli Stadion), Außenalster (Standpunkt Schwanenwik Alsterufer) konnte nicht festgestellt werden.

Eine vorgesehene Regelung, die eine Erhöhung der Nord-Süd gerichteten Bebauung auf maximal zwölf Vollgeschosse nur bei Vermeidung von Beeinträchtigungen des Fernsehempfangs zuließ, ist nach der öffentlichen Auslegung auf Grund vorgebrachter Einwendungen entfallen.

Die Verpflichtung des Bauherrn, Maßnahmen zur Sicherstellung des Fernsehempfangs vorzunehmen, erfolgt nunmehr in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag.

Im Kerngebiet werden die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung überschritten. Die Überschreitung ist nach § 17 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung auf Grund der Lage des Gebiets in der Innenstadt sowie in Anlehnung an die in der Umgebung vorherrschende hohe und dichte Bebauung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Durch die Anordnung der Baukörper mit begrünter Dachflächen der Innenhofbebauung wird gesichert, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die günstige Lage des Plangebiets zu Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Ostteils der City werden durch gesamtstädtische Umstrukturierungen im Einzelhandel begrenzt. Eine Ausdehnung des großflächigen Einzelhandelsangebots im verstärkten Umfang auf den Westteil würde die City ungünstig beeinflussen und dadurch städtebaulich wichtige Entwicklungsimpulse in eine falsche Richtung lenken. Deshalb sind im Kerngebiet Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) ausgeschlossen worden (vgl. § 2 Nummer 4). Der Ausschluß dieser Betriebe ist auch zur Erhaltung der für die Gebietsversorgung der nördlichen Neustadt wichtigen kleineren Einzelhandelsgeschäfte an der Kaiser-Wilhelm-Straße und den angrenzenden Bereichen notwendig. Es ist deshalb städtebauliche Zielsetzung, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Sicherung und Belebung der Kaiser-Wilhelm-Straße als Einkaufszone für die nördliche Neustadt zu treffen. Auf Grund der hohen baulichen Dichte und der damit verbundenen Versiegelung des Bodens, ist es notwendig, im Kerngebiet die Dachflächen der ein- und zweigeschossigen Innenhofbebauung sowie die Fassaden der an den Spielplatz und an die Speckstraße angrenzenden Neubebauung zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 1).

Die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Begrünung der Tiefgaragendächer (vgl. § 2 Nummer 2) bewirkt eine Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt. Sie ist eine stadtoökologisch wichtige Voraussetzung für die Verbesserung des Kleinklimas und der Luftverhältnisse (Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Temperaturregulierung, Schadstoffabsorption und Staubbindung) sowie für die Vielfalt von Lebensräumen für Tiere, vor allem für Vögel und Insekten.

Soweit sich die Fassadenbegrünung auch auf die Neubebauung entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße sowie der Caffamacherreihe erstreckte, ist hierauf nach der öffentlichen Auslegung auf Grund vorgebrachter Einwendungen verzichtet worden.

Die Begrünung (z.B. durch schlingende und rankende Pflanzen) soll auf die architektonische Gliederung der Fassaden abgestimmt werden. Anforderungen hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt.

5.3 Bauliche Gestaltung

Es ist notwendig, für die Errichtung baulicher Anlagen gestalterische Anforderungen zu stellen, um eine Einbindung der geplanten Bebauung in das für die Innenstadt typische Stadtbild zu sichern. In § 3 ist im einzelnen festgelegt:

1. Entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße sind die Erdgeschosse ladenartig zu gestalten. Hiermit wird eine Handhabe zur baupflegerischen Einflußnahme gegeben, um die Erdgeschoßbereiche attraktiv gestalten zu können.
2. Es darf keine farbig wirkende oder spiegelnde Fensterverglasung verwendet werden. Damit soll ein in seiner Gestaltung einheitliches Bild weiterhin gewährleistet werden.
3. Im besonderen Wohngebiet muß die horizontale Gliederung der Fassaden in Sockelzone, Obergeschoß- und Dachgeschoßzone durch Gestaltungselemente wie Gesimse, Materialwechsel und wechselnde Fenstergrößen erkennbar sein. In der vertikalen Gliederung der Fassaden sind die Grundstücksgrenzen ablesbar zu gestalten. Damit soll eine Angleichung an die Struktur der vorhandenen zum Teil erhaltenswürdigen Altbausubstanz erreicht werden.
4. Für die Fassaden und Dächer der Gebäude am Bäckerbreitengang ist roter bis rotbrauner Ziegel zu verwenden. Für die Dächer ist eine Neigung zwischen 45 Grad und 50 Grad vorzusehen. Diese Regelungen wurden in Anlehnung an die dem Denkmalschutz unterliegende Bebauung auf der Westseite der Straße getroffen. Hinsichtlich der Verwendung von rotbraunen (bisher: braunen) Ziegeln und der Ausdehnung dieses Materials auch auf die Dächer sowie der festgelegten Dachneigung sind diese Regelungen nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen worden.

5. Im Kerngebiet sind die Fassaden senkrecht zu gliedern und in hellem Natur- oder Werkstein auszuführen. Für Fassadenelemente wie Fensterrahmen, Ausfachungen dürfen keine metallisch glänzenden Oberflächen verwendet werden. Diese Anforderungen sind im Sinne der Anpassung an die bestehenden Gebäude und der Wiederherstellung eines harmonischen Erscheinungsbildes der Straßenräume gestellt worden. Typisch für die Innenstadt ist die "Lochfassade". Durch die Betonung der Vertikalgliederung soll eine langgestreckte Betonung der Horizontalen z.B. durch Fenster- und Brüstungsbänder vermieden werden. Das beherrschende Fassadenmaterial der Umgebung ist Stein bzw. artverwandtes Material (Naturstein, Ziegel, Putz, für einzelne Fassadenelemente auch Beton); daher sollen Fassaden unter ausschließlicher Verwendung von Glas, Metallen u.a. Baustoffen mit metallisch glänzenden Oberflächen nicht zugelassen werden.

6. Im Kerngebiet muß die Geschosunterteilung in Erdgeschoß und Obergeschoße erkennbar sein. Erdgeschoß und erstes Obergeschoß können gestalterisch zusammengefaßt werden, wenn diese sich von den übrigen Geschossen gestalterisch absetzen. Diese Vorschrift ermöglicht, daß im Hinblick auf die vorhandenen Fassaden auch die Fassaden der Neubebauung dreizonig horizontal gegliedert werden. Das oberste Geschos der Randbebauung wurde deshalb als Staffelgeschoß festgesetzt; dies entspricht einem in der Umgebung häufig verwendeten Motiv bei Geschäftsbauten zum oberen Gebäudeabschluß. Die Sockelzone kann als Gestaltungselement auch zweigeschossig ausgebildet werden.

5.4 Denkmalschutz

Für das Gebäude Valentinskamp 34 (Flurstück 233) ist der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich übernommen worden. Hier gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973

mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61).

5.5 Tiefgaragen

Unter dem Spielplatz am Bäckerbreitergang ist das nördliche Teilstück einer Tiefgarage ausgewiesen. Diese Tiefgarage dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Kerngebiet. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Speckstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße. Die Tiefgarage soll so angelegt werden, daß zwei getrennte Zu- und Abfahrten verfügbar sind. Wegen des im Verlag üblichen Schichtbetriebes werden sich die An- und Abfahrten über den ganzen Tag verteilen. Die daraus erwachsenden Belastungen für die Wohnbebauung an der Speckstraße sind nicht höher als die üblicherweise bestehenden Verkehrsbelastungen zu bewerten. Prognosewerte einer für diesen Bereich im Auftrage der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung haben ergeben, daß im Bereich der Tiefgaragenzufahrt keine speziellen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Tiefgaragendächer sind so auszubilden, daß eine Begrünung mit kleinen Bäumen und Sträuchern erfolgen kann (vgl. § 2 Nummer 2). Die statische Konstruktion und der Dachaufbau der Tiefgarage sollen deshalb im Bereich des Spielplatzes so ausgebildet sein, daß eine mindestens 100 cm hohe Erdüberdeckung erfolgen kann. Die entsprechenden Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen erschlossen. Im Bereich des verbleibenden Nordteils der Speckstraße ist die Anlage einer auch für Müllfahrzeuge ausreichend bemessenen Kehre vorgesehen. Zwischen Speckstraße und Bäckerbreitergang wird ein 6 m breites Gehrecht festgesetzt, um eine notwendige

Fußgängerverbindung am Nordrand des umfangreichen Verlagskomplexes zu schaffen. Nach § 2 Nummer 3 umfaßt das Gehrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

An der Caffamacherreihe (Einmündungsbereich Speckstraße) sowie an der Kaiser-Wilhelm-Straße sind für Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufes sowie für eine Umgestaltung der Geh- und Radwegbereiche neue Verkehrsflächen festgesetzt. Ein an der Speckstraße im Bebauungsplan Neustadt 8 vorgesehenes Parkhochhaus soll nicht mehr errichtet werden, weil der Bedarf an Stellplätzen im Bereich der westlichen Innenstadt zurückgegangen ist.

In der Speckstraße liegt ein Mischwassersiel mit Fließrichtung nach Süden zur Kaiser-Wilhelm-Straße. Dieses Siel bildet auch die Vorflut für die Bebauung nördlich der Speckstraße. Das Mischwassersiel kann im aufgehobenen Teil der Speckstraße erst dann aufgegeben werden, wenn im nördlichen verbleibenden Teil der Speckstraße ein neues Siel mit Fließrichtung zur Caffamacherreihe hergestellt worden ist.

5.7 Spielplatz

Der am Bäckerbreitertgang ausgewiesene öffentliche Spielplatz ist nach Art und Ausstattung ein angemessener Ersatz für den derzeit an der Caffamacherreihe vorhandenen mit umfangreichem Baumbestand versehenen Spielplatz, welcher im Zuge der Neubebauung des Plangebiets aufgegeben wird. Der neue Standort ist günstiger den Wohnquartieren zugeordnet und bietet zudem den Vorteil, daß der Spielplatz nicht mehr an dem vielbefahrenen Straßenzug Fuhrentwiete/Caffamacherreihe liegt.

Für eine Beseitigung der Bäume ist eine Ausnahme von der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), erforderlich.

Für Ersatzpflanzungen wurde am Bäckerbreitergang ein Anpflanzungsgebot für einzelne Bäume festgesetzt. Mit dieser Baumreihe kann auch der Straßenraum Bäckerbreitergang neu gefaßt werden.

Über weitere Baumpflanzungen muß im Rahmen von Neuplanung bzw. Umgestaltung der Straßenräume Caffamacherreihe/Kaiser-Wilhelm-Straße/Valentinskamp entschieden werden.

5.8 Lärmschutz

Das an den Valentinskamp heranreichende Wohngebiet wird durch Immissionen dieses Verkehrsweges beeinträchtigt. Eine lärmtechnische Untersuchung für den Bereich südlich Valentinskamp ergab die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebiet getroffen werden können. Sowohl aus städtebaulichen als auch stadtbildgestalterischen Gründen (Erhalt der geschlossenen Randbebauung) scheiden Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (etwa Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) aus. Insoweit verbleiben für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten von Gebäuden nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Deshalb wird festgesetzt, daß im besonderen Wohngebiet entlang der Straßen Valentinskamp, Caffamacherreihe und Bäckerbreitergang 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 Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern

der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 5). Nach der öffentlichen Auslegung hat sich ergeben, daß nicht nur das an den Valentinskamp heranreichende Wohngebiet, sondern auch die Bereiche am Bäckerbreitergang und an der Caffamacherreihe betroffen sind. Insoweit ist die textliche Vorschrift ergänzt worden; Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Durch die im Plan 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. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgeblich.

5.9 Beheizung

Aus Gründen der hohen Immissionsvorbelastung im Plangebiet ist eine Beheizung nur durch Fernheizung zulässig, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Mit der Bestimmung soll verhindert werden, daß die jetzige Immissionsvorbelastung durch zusätzliche Emissionen noch erhöht wird.

Die Summe der Schadstoffemissionen, Staubkonzentration sowie Staubbiederschlag im Plangebiet ermöglichen eine Ausweisung als Belastungsgebiet nach § 44 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzblatt I Seiten 721 und 1193),

und entsprechend der Kriterien des Länderausschusses für

Immissionsschutz (LAI) und rechtfertigen somit einen Ausschluß jeglicher zusätzlicher Belastung zum Beispiel durch flüssige oder feste Brennstoffe. Durch das Anschlußgebot an die Fernwärme, die in Kraft-Wärme-Kopplung außerhalb des Plangebiets erzeugt wird, kann erreicht werden, daß keine Immissionserhöhung im Gebiet auftritt.

Bei Emissionen von modernen Gasbrennwertkesseln kann davon ausgegangen werden, daß sie wesentlich geringer sind, als bei der Erzeugung von Fernwärme und im Gebiet nur unwesentliche Änderungen mit sich bringen.

5.10 Bahnanlagen

Im Norden des Plangebiets verläuft ein Teilstück der U-Bahnlinie nach Niendorf. Die unterirdische Bahnanlage einschließlich des im Eckbereich Valentinskamp/Caffamacherreihe liegenden Zugangs zur Haltestelle Gänsemarkt ist ihrem Bestand entsprechend nachrichtlich übernommen worden.

5.11 Zuordnung von Festsetzungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 1 und 2, mit denen die Fassadenbegrünung und die Begrünung der Tiefgaragen gesichert werden, erfolgen in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Baugesetzbuchs.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Teilbebauungsplan TB 47 vom 5. Januar 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 27) und der Bebauungsplan Neustadt 8 vom 27. April 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 50 100 m² groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 13 200 m² (davon neu etwa 260 m²) und für einen Spielplatz etwa 2 000 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neuen Straßenflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau.

Die Kosten für die Aufhebung des vorhandenen und für den Bau des neuen Siels sowie für die Entfernung der sonstigen Leitungen im südlichen Teil der Speckstraße trägt vertragsgemäß der Veranlasser der Erweiterungsbauten im Kerngebiet.

Die Herrichtung des Spielplatzes sowie die Begründung des Gehrechts einschließlich Schaffung der Fußgängerverbindung erfolgen entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung durch den im südlichen Plangebiet ansässigen Verlag. Die Unterhaltungslast und die Verkehrssicherungspflicht der genannten Anlagen hat die Freie und Hansestadt Hamburg zu tragen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

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

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht.

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.