

zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 22

v. 3.3.80

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. September 1977 und 19. Mai 1978 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1369 und 1978 Seite 857) stattgefunden. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat nach der Bekanntmachung vom 17. November 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1945) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Die Straße Bei den Mühren ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Das Nikolaifleet ist als Wasserfläche gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Flächen des Plangebiets neu zu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Geschäftshausbebauung auf den bisher als Geschäftsgebiet und Verkehrsflächen festgesetzten Flächen zu schaffen. Damit sollen die Wohnbereiche an den Straßen Zippelhaus, Brandstwiete und der Deichstraße zusammen mit dem Bereich an der Katharinen-Kirche durch weiteren Wohnungsbau auf der Cremon-Insel nachbarschaftlich zu einem lebensfähigen Wohnquartier verbunden werden. Zugleich soll der historische Straßenraum Reimerstwiete wiederhergestellt werden. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens aufgestellt, nachdem der Senat am 27. Januar 1976 beschlossen hatte, daß auf der Cremon-Insel Wohnungen errichtet werden sollen.

4. Angaben zum Bestand

Zwischen den Straßen Steckelhörn und Katharinenfleet und an der Straße Bei den Mühren befinden sich Bürogebäude mit zwei bis acht Geschossen und drei Wohngebäude mit vier bis sechs Geschossen. An der Westseite der Straße Reimerstwiete stehen vier- bis fünfgeschossige unter Denkmalschutz gestellte, überwiegend gewerblich genutzte Fachwerkhäuser. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind unbebaut. Das auf dem Flurstück 895 in der Planzeichnung dargestellte Gebäude ist inzwischen abgebrochen.

5. Planinhalt

Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet soll die Voraussetzung für den Neubau von Wohnungen entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans schaffen. Die Festsetzung ermöglicht ferner in den Erdgeschossen der Gebäude die Ansiedlung von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Zur besseren Erreichbarkeit der Blockinnenflächen werden an der Straße Reimerstwierte und an der Katharinenstraße Durchgänge festgesetzt. Zur Sicherung der Wohnruhe und um eine Nutzung der Freiräume durch die Bewohner zu sichern, ist vorgeschrieben, daß in den Wohngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen angeordnet werden dürfen (vgl. § 2 Nummer 5).

Um die notwendigen Abstandsflächen im allgemeinen Wohngebiet östlich der Straße Reimerstwierte zu sichern, sind die Baukörper so weit nach Westen angeordnet, daß Arkaden mit einer Tiefe von 2,5 m über dem Fußgängerbereich der Straße Reimerstwierte erforderlich sind. Diese Arkaden wurden auf Grund von Einwendungen zur Vermeidung der bisher vorgesehenen sehr weiten Auskragungen festgelegt. Weiterhin wurde auf Grund von Einwendungen nach konkreten Bauabsichten auf dem Flurstück 1218 eine Vorschrift aufgenommen, wonach eine Überschreitung der westlichen Baugrenzen durch Balkone und Erker in den Obergeschossen bis zu 2,5 m zugelassen werden kann (vgl. § 2 Nummer 4). Außerdem wurden auf diesem Flurstück in Teilbereichen die Baugrenzen geringfügig verändert und somit den Bauabsichten angepaßt. Zur Abrundung des allgemeinen Wohngebiets an der Reimersbrücke werden geringfügige Teile der Wasserfläche des Nikolaifleets dem Bauland zugeordnet.

Die übrigen Flächen im Planbereich werden als Kerngebiet festgesetzt, wobei die bestehende Nutzung mit Bürogebäuden berücksichtigt worden ist. Die Festsetzung von Kerngebiet an der Straße Steckelhörn entspricht dem Bestand.

Eine weitere Wohnnutzung wird durch die Zulassung von Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses im Kerngebiet südlich der Straße Katharinenfleet ermöglicht, sowie oberhalb des ersten Vollgeschosses für die an die Reimerstwierte angrenzenden Flurstücke und in den viergeschossig festgesetzten Gebäuden nördlich der Straße Bei den Mühren (vgl. § 2 Nummer 2.) In diesen Bereichen sind sogenannte Handwerkerhäuser vorgesehen, die im Erdgeschoß (eventuell auch

im ersten Obergeschoß) gewerblich genutzt werden und darüber eine Wohnnutzung haben. Auf Grund von Einwendungen wurden auf den Flurstücken 726, 710 und 526 die Baugrenzen geringfügig verändert.

Um die innerhalb des Kerngebiets liegenden Flächen an den Straßen Reimerstwierte und Bei den Mühren zu einem für Fußgänger attraktiven Bereich gestalten zu können, sind in der Erdgeschoßzone nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten zugelassen. An der Straße Bei den Mühren sind in den Erdgeschoßzonen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Damit wird die Ansiedlung von im Plangebiet erwünschten gewerblichen Nutzungen ohne Störung der Wohnruhe ermöglicht (vgl. § 2 Nummer 1).

Die Fläche des ehemaligen Katharinenfleets wird als Baulandfläche festgesetzt und dem angrenzenden Kerngebiet zugeordnet. Diese Maßnahme ermöglicht die Errichtung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen. Sofern im Kerngebiet von den Möglichkeiten einer Wohnnutzung nach § 2 Nummer 2 Gebrauch gemacht wird, sollen auch hier Stellplätze nur in Tiefgaragen zur Erhaltung der Wohnruhe angeordnet werden. Um im inneren Bereich des Plangebiets eine allgemein zugängliche Zone für die Wohnbevölkerung zu schaffen, wird hier ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Damit wird die Errichtung eines Fußgängerbereiches gesichert, der auch Einrichtungen wie Kinderspielplätze und Aufenthaltszonen für die Bewohner aufnehmen soll. Das Fahrrecht sichert die Zufahrtsmöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und für Krankenwagen (vgl. § 2 Nummer 6). Im Baugenehmigungsverfahren werden wegen des Fahrrechtes für Feuerwehr und Krankenwagen besondere Anforderungen an die Ausbildung der Tiefgarage gestellt. Im Zusammenhang mit der ruhigen Zone im inneren Bereich des Plangebiets auf der ehemaligen Fläche des Katharinenfleets bleibt der südliche Bereich der Straße Reimerstwierte mit den unter Denkmalschutz stehenden Häusern dem Fußgängerverkehr vorbehalten.

Das bisher dreigeschossig ausgewiesene Kerngebiet östlich der Reimerstwiete wurde auf Grund von Einwendungen nunmehr zweigeschossig und mit einer Traufhöhe von 8,5 m festgelegt. Nach § 2 Nummer 3 kann ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden. Damit wird eine Baukörperausbildung ermöglicht, die stadtgestalterische Rücksicht auf die gegenüberliegenden denkmalgeschützten Häuser nimmt. Gleichzeitig wurde eine vordere Baulinie und die hintere Baugrenze neu festgelegt, um die planerisch erwünschte Freihaltung des Blockinnenbereichs zu sichern. Ebenfalls wurde durch Planänderung die vorspringende Eckbebauung Bei den Mühren - Reimerstwiete auf die nördlich anschließende Baugrenze geringfügig zurückgenommen und die Geschößzahl von sechs auf fünf herabgesetzt. Durch diese Festsetzungen ergibt sich eine geringfügige Aufweitung des Eingangsbereichs zur Reimerstwiete von Süden, die das Planungsziel, den früheren Straßenraum Reimerstwiete wieder herzustellen, berücksichtigt. Weiterhin wurde die Festsetzung der Baugrenze im Bereich der Straße Bei den Mühren 66 - 70 (Flurstücke 710, 711, 712) gegenüber dem Bestand zurückgenommen. Beim Straßenausbau sollen die hier vorhandenen Gebäude nicht abgerissen werden. Erst bei einer Neubebauung der Flurstücke soll die Baugrenze eingehalten werden, so daß dann die endgültige Straßenbreite erreicht werden kann.

Die kunsthistorisch wertvollen Gebäude Reimerstwiete 17, 18, 19, 20 und 21 stehen unter Denkmalschutz. Die Bürgerschaft hat der Bereitstellung von Haushaltsmitteln zur Erneuerung dieser im Privatbesitz befindlichen Fachwerkhäuser zugestimmt (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 8/3034 vom 8. November 1977). Die Einsichtnahme auf die rückwärtigen Fassaden des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles wird durch eine Öffnung des Baublocks an der Straße Katharinenfleet und einen Durchgang von der Straße Bei den Mühren zum Innenhof ermöglicht.

An der Straße Bei den Mühren westlich der Reimerstwierte soll in Anpassung an die Bebauung an der Straße Reimers-
twierte eine dem ursprünglich historisch-hafenbezogenen
Straßenbild gerechte Randbebauung mit entsprechend ge-
stalteter Fassadengliederung entstehen.

Unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen
Bebauung, der Lage des Plangebiets in der Innenstadt sowie
der Nähe zu den vorhandenen öffentlichen Nahverkehrsmitteln
an der Ost-West-Straße und der Straße Rödingsmarkt ist es
für die Baugebiete aus städtebaulichen Gründen vertretbar,
die festgesetzten Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Bau-
nutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977
(Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nach § 17 Absatz 9 zu
überschreiten; sonstige öffentlichen Belange stehen nicht
entgegen.

Der nördlich vom Plangebiet verlaufende Straßenzug Ost-
West-Straße über Simon-von-Utrecht-Straße - Holstenstraße
bzw. Budapester Straße stellt die Verbindung zum überge-
ordneten Straßennetz und zu den Bundesautobahnen her. Der
an der Südgrenze des Plangebiets verlaufende Straßenzug
St. Pauli-Fischmarkt - Landungsbrücken - Vorsetzen - Kajen -
Bei den Mühren - Dovenfleet, die sogenannte nördliche Hafен-
randstraße, soll im wesentlichen ortsteilverbindenden Verkehr
(Innenstadt - Altona) aufnehmen sowie die Anbindung des
nördlichen Hafens an die Innenstadt herstellen und erfüllt
daneben in Teilbereichen wichtige Erschließungsfunktionen.
Diese Funktionen können nicht auf die Ost-West-Straße ver-
lagert werden. Der Gebäudebestand mit den Wohnnutzungen am
Zippelhaus und an anderen Stellen entlang der sogenannten
nördlichen Hafенrandstraße ist historisch gewachsen. Eine
Entlastung dieser Straße von übergeordneten Verkehrsfunk-
tionen erfolgte durch den Bau der Ost-West-Straße nach dem
zweiten Weltkrieg. Eine weitergehende Reduzierung der Verkehrs-
menge auf der sogenannten nördlichen Hafенrandstraße ist nicht

möglich. Beeinträchtigungen des Wohngebiets soll dadurch begegnet werden, daß die bisherige Festsetzung der Straßenfläche durch eine wesentliche Verringerung des Straßenquerschnittes gegenüber bisherigen Festsetzungen der Verkehrsplanung angepaßt wird. Vorgesehen ist, die Straße vier-spurig für eine Befahrbarkeit in beiden Richtungen und mit seitlichen Parkstreifen und Gehwegen auszubauen. Im Verlaufe der Straße soll eine Baumpflanzung erfolgen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Wohngebäude muß der nördliche Teil der Straße Reimerstwiete umgebaut werden. Die übrigen Straßen wurden dem Bestand entsprechend übernommen.

Für die Wohnungen sollen - soweit erforderlich - Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen Bauordnung gefordert werden, so daß eine der Lage in der Innenstadt angemessene Wohnruhe gewährleistet wird. Vorgesehen ist, den südlichen Abschnitt der Reimerstwiete und das ehemalige Katharinenfleet als öffentlich zugänglichen Fußgängerbereich herzurichten. Die übrigen Straßen auf der Cremon-Insel sind nur örtliche Anliegerstraßen. Insgesamt gesehen wird die Verkehrssicherheit wie in vergleichbaren Wohngebieten gewährleistet.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 22 ersetzt teilweise die Festsetzungen der Durchführungspläne D 162/52 vom 28. Juni 1955 und D 162 A vom 9. Mai 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1955 Seite 254 und 1960 Seite 320), die drei- bis sechsgeschossiges Geschäftsgebiet, eine Verbreiterung der Straße Bei den Mühren, der Reimerstwiete und der Katharinenstraße sowie eine Grünfläche und unter Denkmalschutz stehende Gebäude festsetzen.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466).

Änderungen der vorhandenen Wasserfläche bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335). Außerdem ist für die Errichtung von Uferbauten eine Genehmigung nach § 15 HWaG erforderlich.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 22 550 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 800 m² (davon neu etwa 500 m²) benötigt. Von den neu für Straßenzwecke benötigten Flächen müssen ca. 70 m² durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Im übrigen sind die Straßenflächen Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Durch die Planung werden ein sechs- und viergeschossiges Wohngebäude mit insgesamt neun Wohnungen und ein neugeschossiges sowie ein zweigeschossiges gewerblich genutztes Gebäude betroffen. Ein Abbruch aus Anlaß des Straßenausbaues ist nicht beabsichtigt.

Kosten entstehen durch den Ausbau der Straßen sowie durch die Herrichtung von Fußgängerbereichen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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