

## Begründung

zum Bebauungsplan Hammerbrook 7 / Klostertor 8

9. Okt. 1985

### 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). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M5/81 vom 29. Juli 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1465) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Oktober 1981 und 21. März 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1857, 1983 Seite 534) stattgefunden.

### 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 mit seiner Zweiundfünfzigsten Änderung als gemischte Bauflächen dar. Die Wasserflächen des Mittelkanals sowie die S-Bahn-Trasse nach Harburg sind dargestellt. Die Spaldingstraße, die Nordkanalstraße und die Amsinckstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

### 3. Anlaß der Planung

Die vor dem Krieg dichte Wohn- und Geschäftsbebauung im Plangebiet wurde im Zweiten Weltkrieg völlig zerstört. Der in den Nachkriegsjahren aufgestellte Durchführungsplan D 83/51 sah hier vorwiegend Nutzungen für die Bundesbahn vor; ein Bedarf hierfür ist heute nicht mehr vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan werden nunmehr die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Kerngebietsnutzung geschaffen.

...

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Gutachten vom Dezember 1980 zugrunde. Das Gutachten hatte zur Zielsetzung, für die städtebauliche Struktur im Bereich Hammerbrook / Klostertor ein neues Konzept zu entwickeln, welches durch zusammenhängende Bauungen, interne Fußwegverbindungen und Platzaufweitungen erlebbare Stadträume schafft.

#### 4. Angaben zum Bestand

Die Flächen südlich der Spaldingstraße, an der Nordkanalstraße und an der Albertstraße sind mit ein- bis elfgeschossigen gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Westlich der Hammerbrookstraße ist ein ca. 55 m breiter Streifen teilweise mit eingeschossigen gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Am südlichen Ende der Hammerbrookstraße befindet sich ein vier- und siebengeschossiges Kühlhaus. Parallel zur Hammerbrookstraße verläuft ein neues Teilstück der S-Bahn-Trasse nach Harburg; im Bereich Mittelkanal ist eine Haltestelle vorhanden. Auf den Flächen südlich des Mittelkanals zwischen Nagelsweg und Hammerbrookstraße befinden sich zwei Gleisanlagen der Bundesbahn. Die Flächen zwischen Amsinckstraße und Nagelsweg werden als Abstellplatz für Lastkraftwagen genutzt. Parallel zur Amsinckstraße, ca. 6 m östlich der Grundstücksgrenze, befindet sich ein unterirdisches 110 kV Kabel der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. Die Flächen südlich der Albertstraße sind überwiegend unbebaut und liegen brach.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Kerngebiet

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird Kerngebiet festgesetzt. Durch die Nähe zur Innenstadt sowie die unmittelbare Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (S-Bahn-Haltestelle Hammerbrookstraße) und die verkehrsgünstige Lage direkt an der südlichen Einfahrt nach Hamburg sollen hier überwiegend Büronutzungen, nicht störendes Gewerbe sowie Dienstleistungszentren mit hohem Arbeitsplatzangebot angesiedelt werden.

...

In Anlehnung an den Bestand und die vorhandenen Nutzungen wurde für die Flächen zwischen der Spaldingstraße und der Albertstraße zwei- bis elfgeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Auf den unbebauten Flächen südlich der Albertstraße wird zwei- bis achtgeschossiges Kerngebiet ebenfalls in geschlossener Bauweise festgesetzt; in der westlichen und nördlichen Randzone ist der höheren Bebauung eine zweigeschossige Bebauung vorgelagert, um die Gebäudehöhen der jeweils gegenüberliegenden Bebauung aufzunehmen. Auf der Grundlage des städtebaulichen Gutachtens ist eine Mindestgeschoßzahl von vier Geschossen festgesetzt worden, um an der Albertstraße und am Nagelsweg eine relativ massive und hohe Randzone zu erhalten.

Beiderseits des Mittelkanals wird mit Ausnahme des Bereichs an der S-Bahn-Haltestelle eine drei- bis viergeschossige 25,0 m tiefe Bauzone festgesetzt, um dadurch das Kanalprofil mit den beidseitig angeordneten Grünzonen optisch zu betonen und die gliedernde Funktion dieser städtebaulich wichtigen Mittelachse zu verstärken. Ursprünglich war für die Bauzone westlich des Nagelswegs/südlich der Parkanlage eine zwingend viergeschossige Ausweisung geplant. In Anlehnung an die östlich des Nagelswegs getroffene Festsetzung beiderseits des Mittelkanals wurde nach der öffentlichen Auslegung auch hier eine drei- bis viergeschossige Ausweisung vorgenommen. Weiterhin wurden die Baugrenzen auf dem Flurstück 1961 nach der öffentlichen Auslegung im drei- bis viergeschossigen Bereich erweitert. Außerdem wurde innerhalb der zweigeschossigen Kerngebietsausweisung an der S-Bahn-Haltestelle die südliche Baugrenze auf dem Flurstück 1424 zurückgenommen, um eine ausreichende Erschließung des Grundstücks sichern zu können. Diese geringfügigen Änderungen erfolgten unter Beachtung des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes; Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Im Anschluß an die vorgelagerten drei- bis viergeschossigen Bauzonen kann die Kerngebietsbebauung von mindestens vier bis zu sechs Vollgeschossen ansteigen. Damit wird entsprechend dem

städtebaulichen Konzept eine kompakte und in den Höhen möglichst einheitliche Bebauung erreicht.

Im Eckbereich Amsinckstraße/Süderstraße wird bei einer Mindestgeschoßzahl von sechs Geschossen eine Bebauung mit bis zu acht Vollgeschossenermöglich. Hier soll ein Baukörper entstehen, der einerseits eine Dominante für dieses Gebiet im südlichen Eingangsbereich sein soll und andererseits ein Gegengewicht zur Baumasse des Kühlhauses an der Hammerbrookstraße bildet. Für diese Fläche wurde die Grundflächenzahl mit 1,0 und die Geschoßflächenzahl mit 3,0 bestimmt. Damit wird - wie auch in den übrigen Baugebieten - das Maß der zulässigen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) überschritten. Im Hinblick auf die günstige Verkehrsanbindung des Plangebiets, seine besondere Lage zur Innenstadt und die Nähe der öffentlichen Verkehrsmittel sind die Überschreitungen nach § 17 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs sind sichergestellt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets sind Flächenausweisungen vorgenommen worden, um im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts den einzelnen Bauträgern möglichst viel Spielraum für die Anordnung von Gebäuden und Freiflächen zu lassen. Die geschlossene Bauweise soll die angestrebte Raumbildung und Straßenrandbebauung ermöglichen.

Unter Berücksichtigung einer vorhandenen 110 kV-Leitung wurde die Baugrenze im Bereich der Amsinckstraße um ca. 8 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Außerdem sollen hier private Vorfahrten ermöglicht werden, um eine Vielzahl von Überfahrten in die stark befahrene Amsinckstraße zu verhindern.

## 5.2 Nutzungsbeschränkungen im Kerngebiet

Das Bebauungsplangebiet grenzt an den Hamburger Innenstadtbereich. Während Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung auf den hier ausgewiesenen Kerngebietsflächen sowie auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für Dienstleistungszentren erwünscht sind, würden Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe in dem Bereich westlich der Hammerbrookstraße die im Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" dargestellte Konzeption ungünstig beeinflussen. Die durch gesamtstädtische Umstrukturierungen im Einzelhandel ohnehin begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten in der Hamburger Innenstadt würden erschwert und städtebaulich wichtige Entwicklungsimpulse in eine falsche Richtung gelenkt werden. Dem Planungsziel entsprechend ist daher für das Plangebiet der Ausschluß von Einkaufszentren und großflächigen Betrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 4).

Aus den gleichen Gründen und im Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplans, im Plangebiet die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben zu schaffen, die eine attraktive Umgebung bevorzugen, ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit Ausnahme eines kleinen Bereichs innerhalb der zweigeschossigen Bebauung an der S-Bahn-Haltestelle Hammerbrook ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5). Dieser Ausschluß wurde in die textlichen Vorschriften nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen. Grundzüge der Planung sind nicht berührt; § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurde beachtet. In dem vorgenannten zweigeschossigen Bereich sollen im pavillonartigen Gebäudekomplex insbesondere Läden, Gaststätten, nicht störende Gewerbebetriebe und betriebsgebundene Wohnungen zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 6), um die Versorgung des Gebiets mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf zu gewährleisten.

...

Auf Grund der vorhandenen Lärm- und Staubimmissionen vom Hafen, von der Bundesbahn und von den stark befahrenen angrenzenden Straßen werden in den Kerngebieten Wohnungen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3). Die Zulassung von Wohnungen in diesem stark belasteten Gebiet ist städtebaulich nicht zu vertreten; Nutzungsbeschränkungen für das Gebiet oder Vorkehrungen für die Gebäude würden bei den gegebenen Belastungen nur eine begrenzte Schutzwirkung haben.

Die Mittelkanalzone bildet auf Grund ihrer parkartigen Gestaltung für die sich beiderseits anschließenden Kerngebiete eine besonders attraktive Umgebung. Dieser Bereich wird dadurch in besonderer Weise dem Ziel gerecht, im Plangebiet Betriebe anzusiedeln, für die eine attraktive Umgebung Voraussetzung ist. Die im Plan mit (B) gekennzeichneten Kerngebiete sollen deshalb arbeitsplatzintensiven Nutzungen vorbehalten bleiben. Daher sind hier außer den übrigen Nutzungseinschränkungen auch keine Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennisanlagen, Bowlingbahnen) zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Vorschrift wurde nach der öffentlichen Auslegung neu aufgenommen. Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt; § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurde beachtet.

### 5.3 Gewerbegebiet

Im Bereich Albertstraße/Hammerbrookstraße wurde eine zwei- bis viergeschossige Flächenausweisung mit der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschoßflächenzahl 2,4 getroffen. Auf diese Fläche wurde eine Spedition in den siebziger Jahren verlagert. Zur Bestandssicherung und um dem Betrieb angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten, wurde nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes für die Flurstücke 1794 und 1591 die bislang vorgesehene Kerngebietenutzung zugunsten eines Gewerbegebietes geändert. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Zugleich wurde, um Fehlentwicklungen

auszuschließen, festgelegt, daß hier nur Nutzungen nach § 8 Absatz 2 Nummer 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Absatz 3 (betriebsgebundene Wohnungen und Anlagen) der Baunutzungsverordnung sowie Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 8).

Die gleichen Nutzungseinschränkungen gelten auch für das im Süden des Plangebiets an der Hammerbrookstraße festgesetzte sechsgeschossige Gewerbegebiet. Mit dieser Festsetzung soll der hier vorhandene Kühlhausbetrieb in seinem Bestand gesichert werden. Beim Bau des Kühlhauses wurden bauliche Maßnahmen zum Schutz des Kühlhauses vorgesehen und ein Schutzraum für den Personalschutz errichtet; diese Einrichtungen unterliegen den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes. Nach der öffentlichen Auslegung ist für dieses Gewerbegebiet außer der textlichen Vorschrift festgelegt worden, daß die Flächen in westlicher Richtung um 5 m erweitert werden, um dem Betrieb die Abwicklung eines reibungslosen Be- und Entladeverkehrs zu ermöglichen. Auch diese geringfügige und nicht die Grundzüge der Planung berührende Änderung wurde unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 BBauG vorgenommen.

Da beide Gewerbebetriebe in den Randzonen des Plangebiets liegen und ihren Wirtschaftsverkehr überwiegend von der Albert- bzw. Hammerbrookstraße abwickeln, kann unter Beachtung der vorgenommenen Nutzungseinschränkungen davon ausgegangen werden, daß keine Entwicklungen und Beeinträchtigungen erfolgen, die sich störend auf die benachbarten Kerngebiete auswirken. Es ist daher gerechtfertigt, die Betriebe in ihrem Bestand zu sichern.

#### 5.4 Begründungen

Zur Umfeldverbesserung und in Ergänzung der Grünanlagen am Mittelkanal sind entsprechend § 9 der Hamburgischen Bauordnung die unbebauten Grundstücksteile, soweit sie nicht für die Erschließung der Gebäude erforderlich sind, gärtne-

risch anzulegen; auf den gärtnerisch anzulegenden Flächen sind auch Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Darüber hinaus sind aus städtebaulichen Gründen Anpflanzungsgebote für einzelne Bäume an der Ostseite der Amsinckstraße und an der Nordseite der geplanten Verlängerung der Sachsenstraße festgesetzt. Im Hinblick auf die geplante hohe und massive Bebauung sowie die gut ausgebauten Straßen im Plangebiet wird vorgeschrieben, daß nur großkronige Bäume anzupflanzen sind, um einen angemessenen städtebaulichen Maßstab zu wahren.

Die Anpflanzungen auf den privaten Flächen an den Straßen und die vorgesehenen dichten Baumreihen im Straßenraum sollen den Straßen des Plangebiets einen alleeartigen Charakter geben. Die Anpflanzungen dürfen deshalb nur für Ein- und Ausfahrten der Grundstücke und für weitere erforderliche Erschließungsstraßen unterbrochen werden (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1). Die entsprechenden Anforderungen dazu werden bei Realisierung der Baumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Erschließung der Grundstücke gestellt.

In den Erdgeschossen sind die Außenwände, die keine Aufenthaltsräume schützen und deshalb überwiegend fensterlos sind, mit Rankgewächsen zu versehen (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Festsetzung soll eine lebendige Gestaltung der Erdgeschoßzone bewirken. Wegen der hohen Überbaubarkeit der Grundstücke sind die Dachflächen der ein- und zweigeschossigen Gebäude zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 13), weil sie im Einblicksbereich der angrenzenden höheren Bürogebäude liegen. Auf diese Weise wird eine Verbesserung des Arbeitsumfeldes erreicht.

## 5.5 Stellplätze

Stellplätze sind auf den im Plan mit © gekennzeichneten Flächen östlich der Amsinckstraße sowie nördlich der geplanten Verlängerung der Sachsenstraße unzulässig (vgl. § 2 Num-

mer 11 Satz 2), weil aus stadtgestalterischen Gründen diese Vorgartenflächen begrünt werden sollen und mit Bäumen zu bepflanzen sind. Im übrigen sollen die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, um nicht weitere Freiflächen in diesem künftig dicht bebauten Gebiet einzuschränken. Hier werden die entsprechenden Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

## 5.6 Lärmschutz

Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens in der Spaldingstraße, Nordkanalstraße, Hammerbrookstraße, Süderstraße und Amsinckstraße sind bei Neubauten durch Gebäudestellung oder geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen 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 9). Die entsprechenden Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt. Maßgebend dafür sind die als technische Baubestimmungen -Schallschutz- erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109). Aktiver Lärmschutz, zum Beispiel Errichtung von Lärmschutzwällen oder -mauern ist aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht vertretbar; deshalb muß es bei den vorgenannten passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden verbleiben.

## 5.7 Beheizung

Um eine weitere Umweltbelastung des Gebiets zu verhindern, sind die neu geplanten Gebäude an das vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen (vgl. § 2 Nummer 1).

## 5.8 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Weitere Erschließungsmaßnahmen für die Kerngebiete östlich Nagelsweg, südlich Albertstraße können im Rahmen der Realisierung erforderlich werden (vgl. § 2 Nummer 2). Aus städtebaulichen Gründen und wegen der umweltverbessernden Funktion sollen alle vorhandenen, neugeplanten und die noch im Rahmen von Erschließungen herzustellenden Straßen Baumpflanzungen erhalten, deren Umfang im Rahmen des Straßenbaus festgelegt wird.

Während die vorhandenen Straßen ihrem Bestand entsprechend festgesetzt sind, soll die Hammerbrookstraße für die Anlage einer Nebenfahrbahn mit öffentlichen Parkplätzen, Fußgängerbereichen und Begrünung unter der S-Bahn-Trasse auf ca. 35 m erweitert werden. Der Nagelsweg soll mit beidseitig ca. 1,8 m breiten offenen Pflanzstreifen und großkronigen Bäumen, jeweils 2 m breiten Fußwegen, beidseitigen 1,5 m breiten Fahrradwegen mit 0,70 m breiten Schutzstreifen, zwei Parkspuren von 2 m Breite und zwei 3,5 m breiten Fahrspuren ausgebaut werden (siehe Schnittzeichnung E-F im Plan). Die geplante Verlängerung der Sachsenstraße soll auf der Südseite einen 2,0 m breiten offenen Pflanzstreifen mit Bäumen, einen 2,5 m breiten Fußweg, zwei 2 m breite Parkspuren, zwei 3,5 m breite Fahrspuren und an der Nordseite einen 2,5 m breiten Fußweg erhalten (siehe Schnittzeichnung G-H im Plan).

Südlich der geplanten Verlängerung der Sachsenstraße/westlich der Hammerbrookstraße wird eine größere Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese platzartige Aufweitung im Bereich des südlichen Ausgangs des S-Bahnhaltepunktes Hammerbrook soll mit Bäumen gestaltet werden und auch die Möglichkeit bieten, Taxenstände und Parkplätze anzulegen.

...

Von dieser Fläche verläuft parallel zur zweigeschossigen Bebauung westlich der S-Bahn-Trasse ein 5 m breiter Verbindungsweg zur Grünfläche am Mittelkanal. Außerdem ist südlich der außerhalb des Plangebiets liegenden Sonninstraße eine Fußgängerbrücke über den Mittelkanal festgesetzt, um auch von Norden her den Zugang zu den Grünflächen am Kanal zu schaffen.

Wegen der hohen Verkehrsdichte können im Einmündungsbereich Amsinckstraße/Nagelsweg Gehwegüberfahrten nicht zugelassen werden. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt über den Nagelsweg.

#### 5.9 Parkanlagen

Die Parkanlagen beiderseits des Mittelkanals sind Teil einer Grünachse in Hammerbrook. Nördlich und teilweise südlich des Mittelkanals ist die Parkanlage bereits hergerichtet. Die Abgrenzung zum Kerngebiet wurde nach der öffentlichen Auslegung des Plans dem Ausbau angepaßt. Bei dieser die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderung wurden die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes beachtet. Durch Geländemodellierungen im privaten und öffentlichen Bereich sollen die unterschiedlichen Freiflächen miteinander verbunden werden. Die Parkanlagen sollen durch eine entsprechende Gestaltung auch attraktive Ruhezone für die Beschäftigten in den Büros und Gewerbebetrieben bieten. Nach der öffentlichen Auslegung wurde ein Teil der Parkanlage östlich der Amsinckstraße als Kerngebiet ausgewiesen, weil eine vollständige Realisierung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist und ein Brachliegen der Fläche verhindert werden soll. Außerdem wurde die bislang als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Treppenanlage an der Hammerbrookstraße in die Parkanlage einbezogen. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet. Südlich des Mittelkanals im Bereich der Grünanlage befindet sich zur Erinnerung an den Industriellen C.H. Meyer (1797 - 1848) - genannt "Stockmeyer" - das C.H. Meyer-Denkmal.

Sein Standort wurde nach der öffentlichen Auslegung in den Plan übernommen.

#### 5.10 Bahnanlagen

Im Bereich der S-Bahn-Haltestelle Hammerbrook ist für den Betrieb der Bundesbahn ein Gleichrichterwerk erforderlich; es soll in die zweigeschossige Kerngebietszone eingebunden werden. Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,0 m. Für das Gleichrichterwerk und die Treppenabgänge der Haltestelle sind Flächen für die Bundesbahn festgesetzt.

Parallel zur Hammerbrookstraße ist die in Hochlage führende Schnellbahntrasse nach Harburg ihrem Bestand entsprechend dargestellt. Bei Baumaßnahmen im Kerngebiet ist unter dem Überführungsbauwerk ein aus Sicherheitsgründen und für die Wartungsarbeiten notwendiger Freiraum von mindestens 2,5 m zwischen Unterkante Brückenkonstruktion und Oberkante Gebäude einzuhalten (vgl. § 2 Nummer 10).

Die Nutzung der im Plangebiet vorhandenen Gleisanlagen der Bundesbahn werden aufgehoben und ihre Trassen aufgegeben.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Hammerbrook 7/Klostertor 8 ersetzt für das Plangebiet insbesondere die Festsetzungen folgender Pläne:

- Durchführungsplan - D 83/51 - vom 18. Juni 1953  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 108).
- Bebauungsplan Klostertor 6 vom 3. Mai 1978  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 102)

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 253 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 61 400 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 13 100 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen neu 12 250 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen etwa 8 940 m<sup>2</sup> für neue Straßenverkehrsflächen erworben werden, diese Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen weiterhin durch den Straßen- und den Siedebau, die Herrichtung der Parkanlagen einschließlich Uferbefestigungen und den Bau einer Fußgängerbrücke.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes 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 und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.

## **Begründung**

### **zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan**

#### **Hammerbrook 7/Klostertor 8**

##### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 28. Oktober 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1546).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß M 3/95 vom 11. April 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 1001) eingeleitet.

Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion wurde nach dem Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte vom 12. April 1995 abgesehen, weil sich die Planänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt (vgl. § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs). Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 19. Juni 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 1529) stattgefunden. Entsprechend § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuchs sind die Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung beteiligt worden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Hammerbrook 7/Klostertor 8“ hervorgeht.

##### 2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, Wasserflächen sowie die S-Bahn-Trasse nach Harburg dar. Die Amsinckstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

### 3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Hammerbrook 7/Klostertor 8 vom 9. Oktober 1985 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 284) schließt die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen aufgrund der zur Zeit der Planaufstellung vorhandenen Lärm- und Staubimmissionen vom Hafen, von der Bahn und von den angrenzenden stark befahrenen Straßen aus

Untersuchungen zur Luftbelastung, u. a. Luftmessungen im Jahre 1992 im Rahmen des Verfahrens für den benachbarten Bebauungsplanentwurf Klostertor 10, haben ergeben, daß auf der Basis der bisher vorliegenden Ergebnisse ein Wohnanteil in Kerngebieten möglich ist. Darüber hinaus konnten in den zurückliegenden Jahren im Plangebiet selbst und in den benachbarten Gebieten Wohnungen auf dem Wege der Befreiung vom geltenden Planrecht genehmigt werden, nachdem im Genehmigungsverfahren nachgewiesen worden war, daß durch Lage, Anordnung sowie Grundrißgestaltung der Wohnungen zumutbare Wohnverhältnisse auch in bezug auf Lärmimmissionen geschaffen werden können.

Im Hinblick auf diese veränderte Bewertung der Wohnverträglichkeit soll der Bebauungsplan Hammerbrook 7/Klostertor 8 geändert werden, indem der Ausschluß der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen (bisheriger § 2 Nummer 3 im Gesetzestext) aufgehoben wird. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, Wohnungen in Kerngebieten ausnahmsweise zuzulassen. Eine solche Zulässigkeit von Wohnnutzung ist auch vor dem Hintergrund des akuten Wohnungsmangels sowie der gegenwärtigen Diskussion einer verstärkten Funktionsmischung sinnvoll.

Eine Veränderung des Gebietscharakters der Kerngebiete ist durch die Planänderung nicht zu befürchten, da Wohnungen nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise entsprechend § 7 Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt 1977 I Seite 1764, 1986 I Seite 2665) zugelassen werden. In den hierzu notwendigen Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen die Errichtung von Wohnungen erlauben; eine Umwidmung bisheriger Arbeitsstättenflächen zugunsten von neuen Infrastruktureinrichtungen wird daher nicht ausgelöst. Weiterhin ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, daß die im Grundsatz bestehende Wohnverträglichkeit auch für den konkreten Einzelfall gegeben ist. Eine Notwendigkeit, zur Abwehr etwaiger negativer Umwelteinwirkungen restriktive Maßnahmen in benachbarten Industriegebieten, im

Hafen oder für den Wirtschaftsverkehr zu treffen, wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Hinsichtlich der Lärmbelastung bleibt die Festsetzung der sog. Lärmschutzklausel im Bebauungsplan Hammerbrook 7/Klostertor 8 unberührt.

In dem Plangebiet befinden sich zwei Flächen, für die nach einer Aktenrecherche und Luftbildauswertung der Verdacht auf Bodenveränderungen besteht. Eine Fläche befindet sich an der Süderstraße/Amsinckstraße, die andere am Nagelsweg/Sachsenfeld. Auf den Flächen befinden sich Geländeänderungen, die einer vergleichenden Auswertung von Luftbildern und Grundkarten entstammen. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht bekannt.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet fünf Altstandorte. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Albertstraße 13-15, Nagelsweg 27, Hammerbrookstraße 38 und 44-48 und Spaldingstraße 138. Die betroffenen Flächen sind versiegelt (Ausnahme Hammerbrookstraße 44-48) und wurden z. T. neu bebaut. Für den Bebauungsplan sind keine weiteren Bodenuntersuchungen erforderlich. Im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. in Baugenehmigungsverfahren sind für die genannten Flächen die zuständigen Dienststellen des Bezirksamts sowie der Umweltbehörde zu beteiligen.

Für die in der Anlage schraffiert dargestellte Fläche im Eckbereich Süderstraße/Hammerbrookstraße im südlichen Teil des Plangebiets wird die Gewerbegebietsausweisung in Kerngebiet umgewandelt. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) - vgl. neue Nummer 3 des § 2. Für diesen Teil des Plangebiets war seinerzeit von der Ausweisung Kerngebiet abgesehen und stattdessen Gewerbegebiet festgesetzt worden, um den Bestand eines dort befindlichen Kühlhauses nicht zu gefährden. Da die Kühlhausnutzung inzwischen aufgegeben worden ist, soll auch in diesem Teil des Plangebiets eine hochwertige Kerngebietsnutzung geschaffen werden.

Die Änderung von § 2 Nummer 8 stellt lediglich eine textliche Anpassung dar, die sich durch die Umwandlung eines der beiden bisher ausgewiesenen Gewerbegebiete in Kerngebiet ergibt. Für diesen Bereich gilt weiterhin die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt 1977 I Seite 1764, 1986 I Seite 2665).

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Die Kosten für den Vollzugsaufwand sind nicht ermittelbar.