

Begründung

zum Bebauungsplan Klostertor 5 / Hammerbrook 6

Archiv

1. Verfahrensablauf

24. Mai 1983

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz 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. M 2/81 vom 28. Januar 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 265) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. Februar 1981 und 16. August 1982 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 358, 1982 Seite 1513 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 westlich der Repsoldstraße als gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Östlich der Repsoldstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt. Im Norden sind die Schnell- und Fernbahnlinien nach Poppenbüttel, Ahrensburg - Lübeck und Bergedorf - Büchen - Berlin gekennzeichnet. Im östlichen Plangebiet ist die Schnellbahnlinie nach Harburg dargestellt. Im Süden sind die Spaldingstraße, Nordkanalstraße und Amsinckstraße als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Ein Teil des Plangebiets ist als sanierungsbedürftig gekennzeichnet.

...

3. Anlaß der Planung

Anlaß für die Planaufstellung ist die Verlagerung der Hamburger Münze und die Aufgabe einer entlang der Bundesbahn festgesetzten Grünfläche. Darüber hinaus ist es notwendig, bestehende Festsetzungen der städtebaulichen Entwicklung anzupassen. In Anlehnung an die Nachbarbebauung soll im Hinblick auf die verkehrsgünstige, innenstadtnahe Lage für das Plangebiet Kerngebiet, vorwiegend für Büro- und gewerbliche Nutzung, vorgesehen werden.

4. Angaben zum Bestand

Das innenstadtnahe Plangebiet ist durch vorhandene hohe Verkehrsbelastungen gekennzeichnet, und zwar im Norden durch die hochliegende Bahntrasse der Schnell- und Fernbahnen nach Poppenbüttel, Harburg und Lübeck, im Süden durch die stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen Spaldingstraße und die in Hochlage über die Amsinckstraße geführte Nordkanalstraße.

An der Südseite der Norderstraße liegt das ehemalige Gelände der Hamburger Münze (Flurstück 1614) mit ein- und zweigeschossigen Betriebsgebäuden. Östlich der Repsoldstraße stehen mehrere vier- und bis fünfgeschossige Wohnhäuser sowie eine ehemalige Schule auf dem Flurstück 1077, die zur Zeit als Jugendwerkstatt des Diakonischen Werkes genutzt wird. Die Wohnhäuser wie auch das Schulgebäude stammen aus der Zeit um die Jahrhundertwende. Östlich der Rosenallee befindet sich ein viergeschossiges Parkhaus mit Tankstelle sowie ein neugeschossiges Bürogebäude. Im Eckbereich Nagelsweg/Spaldingstraße liegt ein Betriebsplatz der Gartenbauabteilung Hamburg-Mitte. Östlich des Nagelswegs, nördlich der Spaldingstraße sind die Flächen zur Zeit unbebaut.

...

Südlich der Spaldingstraße befinden sich einige fünf- bis achtgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Freiflächen im Plangebiet werden als Stellplätze, Verkaufs- und Ausstellungsflächen genutzt.

5. Planinhalt

Mit der Festsetzung von Kerngebiet auf der durch die Verlagerung der Hamburger Münze freigewordenen Fläche wird in diesem innenstadtnahen Bereich eine Bebauung für Büro- und gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In Anlehnung an die vorhandenen Gebäude soll der Straßenraum der Repsoldstraße und des Münzplatzes mit dem stadtbildprägenden, denkmal-schutzwürdigen Doppelhaus Münzplatz 11/Repsoldstraße 45 durch eine sechsgeschossige Straßenrandbebauung neu gefaßt werden.

Die Festsetzung von Kerngebiet für den übrigen Planbereich ermöglicht die Ergänzung der bestehenden Bebauung durch weitere Büro- und Geschäftshäuser. Hier sind Gebäude mit unterschiedlicher Geschoßzahl geplant bzw. vorhanden, die z.B. südlich der Spaldingstraße im Eckbereich Repsoldstraße/Spaldingstraße bis zu acht Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoß erreichen. Mit der Festsetzung der Geschoßzahlen auf den südlich der Spaldingstraße gelegenen Flurstücken 1491, 1525 und 1527 wurde überwiegend der Bestand gesichert. Dabei war gleichzeitig zur Sicherung des Stadtbildes eine stadtgestalterisch befriedigende Vervollständigung der vorhandenen Gebäudekomplexe zu berücksichtigen. Nördlich der Spaldingstraße liegen die Geschoßzahlen überwiegend bei drei Vollgeschossen, punktuell bei sechs bzw. neun Geschossen. Die auf dem Eckgrundstück Rosenallee/Spaldingstraße festgesetzten Auskragungen entsprechen dem Bestand.

Im Hinblick auf die hohe bauliche Dichte in der Umgebung des Plangebiets, seine besondere Lage zur Innenstadt und der unmittelbaren Nähe zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln am Hauptbahnhof, am Deichtorplatz und an der Amsinckstraße ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, die für das Maß der baulichen Nutzung zulässigen Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nach § 17 Absatz 9 BauNVO zu überschreiten; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Hamburger Innenstadt, liegt aber zum überwiegenden Teil außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für Dienstleistungszentren. Während die Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung auf den hier ausgewiesenen Kerngebietsflächen erwünscht ist, widerspräche die Niederlassung von großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sowie die Errichtung von Einkaufszentren den gesamtstädtischen Konzeptionen nach dem Entwicklungsmodell für Hamburg und seinem Umland sowie dem Ordnungsplan "Zentrale Standortflächen des Einzelhandels". So werden besonders die Entwicklungsmöglichkeiten der Hamburger City durch gesamtstädtische Umstrukturierungen im Einzelhandel bereits äußerst begrenzt. Eine Ausdehnung des großflächigen Einzelhandelsangebotes in verstärktem Umfang auf angrenzende Stadtteile, wie z.B. Klostertor / Hammerbrook, würde die Hamburger City ungünstig beeinflussen und dadurch städtebaulich wichtige Entwicklungsimpulse in eine falsche Richtung lenken. Deshalb sind nach § 2 Nummer 3 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Hinblick auf die vorstehend geschilderten Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen worden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzung ist im Kerngebiet nördlich der Rosenallee auf den Flurstücken 615, 616, 617, 117, 195 und 201 oberhalb des Erdgeschosses Wohnen zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Hier kann auch unter Berücksichtigung der das Plangebiet allgemein belastenden Immissionen nicht nur der Bestand, sondern auch ein Weiterbestehen der Wohnnutzung vertreten werden, weil nach Schließung der Baulücke an der Spaldingstraße durch die dort entstehende höhere Bebauung eine Abschirmung des Wohnbereichs vom Straßenverkehrslärm ermöglicht wird. ~~Da-~~gegen werden auf Grund der hohen Verkehrsbelastungen und der Nachbarschaft zu emittierenden gewerblichen Nutzungen Wohnungen in den Kerngebieten entlang der Spaldingstraße ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Auch unter Berücksichtigung von Mindestanforderungen, die an einen innerstädtischen Wohnbereich zu stellen sind, ist hier eine Erstellung von neuem Wohnraum nicht gerechtfertigt. Die auf dem Flurstück 1330 (Spaldingstraße/Ecke Repsoldstraße) vorhandenen Wohnungen genießen Bestandsschutz. ~~///~~

Das Plangebiet ist vornehmlich durch hohen Verkehrslärm (Spaldingstraße, Nordkanalstraße, Bahntrasse) vorbelastet. Im Rahmen des Abwägungsgebots ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind. Danach scheidet ein aktiver Lärmschutz im Plangebiet aus, weil Schutzwälle oder Schutzwände sowohl auf Grund der vorhandenen Führung von Straßen- und Schienenwegen sowie der Bebauung als auch aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht erstellt werden können. Somit verbleibt es wegen dieser Immissionen bei der städtebaulichen Möglichkeit, bei den neu zu errichtenden Gebäuden darauf Einfluß zu nehmen, daß die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäude-seiten zugeordnet werden (vgl. § 2 Nummer 4) Soweit über diese planerischen Vorkehrungen hinaus noch weiterer

Lärmschutz geboten ist, werden solche Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen Bauordnung gestellt. Maßgebend dafür sind die 1981 als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049).

Die Erschließung der Flächen des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen. Mit der Verbreiterung der Norderstraße wird es möglich, öffentliche Parkplätze im Straßenraum zu schaffen. Für die Nordseite der Spaldingstraße zwischen Repsoldstraße und Rosenallee werden Gehwegüberfahrten auf Grund der hier vorhandenen hohen Verkehrsdichte im Einmündungsbereich in die Amsinckstraße nicht zugelassen. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt über die Repsoldstraße und Rosenallee. Für diesen Bereich sind zur Sicherung von Fußwegflächen beim geplanten Ausbau der Spaldingstraße Arkaden mit Gehrecht festgesetzt. Diese in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans getroffene Festsetzung umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, hier die benötigten öffentlichen Wegeflächen auszubauen und zu unterhalten.

Im nördlichen Bereich ist die erweiterte Bundesbahnfläche im Plan übernommen worden und im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist die in Hochlage über die Spaldingstraße führende neue Schnellbahntrasse nach Harburg ihrem Bestand nach dargestellt. Unter diesem Überführungsbauwerk ist ein aus Sicherheitsgründen und für Wartungsarbeiten notwendiger Freiraum durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe für eine evtl. Unterbauung gesichert worden. Durch die Festsetzung der Firsthöhe von 12,6 m über Normalnull von 3,6 m kann hier ein maximal 9,0 m hoher Baukörper errichtet werden.

...

Die im Durchführungsplan D 83/51 als Grünfläche ausgewiesenen Grundstücke nördlich der Spaldingstraße zwischen Nagelsweg und Hammerbrookstraße wurden durch den Bau der o.g. Schnellbahntrasse erheblich in ihrer Größe eingeschränkt. Zusätzlich hat auch die für eine mögliche Grünfläche isolierte Lage dazu geführt, daß diese Festsetzung nicht in den Bebauungsplan Klostertor 5 / Hammerbrook 6 übernommen wurde, eine Ersatzfläche kann auf Grund der überwiegend bebauten Flächen im Plangebiet nicht ausgewiesen werden. Es wird aber darauf hingewiesen, daß südlich des Plangebiets Flächen entlang des Mittelkanals als Parkanlage ausgewiesen sind und abschnittsweise zur Zeit ausgebaut werden.

Gegen die planerische Konzeption des Bebauungsplans wurden während der öffentlichen Auslegung eine Einwendung mit Bedenken und Anregungen und nach der Auslegungsfrist Änderungswünsche vorgebracht, die nicht berücksichtigt werden konnten.

Entsprechend dem Bestand wird der vorhandene Betriebsplatz der Gartenbauabteilung an der Spaldingstraße auf dem Flurstück 538 festgesetzt. Die zwischen Spaldingstraße und Nordkanalstraße über das Flurstück 1526 verlaufende Abwasserleitung ist als Bestand gekennzeichnet.

Im Plangebiet sind erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume vorhanden. Für sie gelten Beschränkungen nach 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).

...

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Klostertor 5 / Hammerbrook 6 ersetzt für das Plangebiet die Festsetzungen insbesondere folgender Pläne:

- Durchführungsplan D 83/51 vom 16. Juni 1953
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 110)
- Durchführungsplan D 83 C vom 9. Mai 1960
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 319)
- Durchführungsplan D 83 D vom 14. Oktober 1960
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 429)

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 70 700 m² groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 23 960 m² (davon neu etwa 1 900 m²) benötigt. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen etwa 500 m² neue Straßenflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind zum Teil unbebaut. Für die Verbreiterung der Norderstraße müssen 2 Gebäude mit ein- und zwei Geschossen abgebrochen werden, diese Gebäude sind bereits geräumt. Das Gebäude Spaldingstraße 65 (Flurstück 1456) wird von einem Einzelhandelsbetrieb genutzt.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau.

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.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). 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.

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 gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.