

# Archiv

I

21. 1. 74

Der Bebauungsplan Neustadt 23 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 2. Juli 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 833) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen mit besonderer Zweckbestimmung dar. Die Ost-West-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Durch das Plangebiet führt außerdem eine Schnellbahntrasse.

III

Das Plangebiet umfaßt Teilbereiche des Durchführungsplans D 127 vom 14. Juni 1955, des Bebauungsplans Neustadt 7 vom 19. Oktober 1962 sowie die Teilbebauungspläne TB 354 vom 13. Januar 1956 und TB 261 vom 12. Januar 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1955 Seite 219, 1956 Seite 4, 1960 Seite 3 und 1962 Seite 179). Diese Pläne weisen für den Bereich des Bebauungsplans Neustadt 23 Geschäftsgebiet mit einem Geschöß, zwei, sechs, sieben und siebzehn Geschossen, Wohngebiet mit vier Geschossen, Mischgebiet mit vier und fünf Geschossen, Flächen für besondere Zwecke (Badeanstalt und Schule) sowie Straßen- und Wegeflächen aus.

Bei der im Plangebiet Neustadt 23 vorhandenen Bebauung handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser sowie um gewerblich genutzte Gebäude und Behelfsbauten. Diese Bebauung ist um die Jahrhundertwende und nach 1945 entstanden. Die unbebauten Flächen sind begrünt bzw. als öffentliche und private Stellplätze hergerichtet. Eine größere Fläche im Süden des Plangebiets wird zur Zeit als Bauhof der City-S-Bahn genutzt. An der Markusstraße

befinden sich ein vier- und ein fünfgeschossiges Wohngebäude. An der Ecke Markusstraße/Neuer Steinweg ist die Zweigstelle einer Sparkasse untergebracht. Nördlich der Straße Neuer Steinweg schließen sich eingeschossige gewerblich genutzte Behelfsbauten an.

Am Großneumarkt stehen vier- und sechsgeschossige Wohnhäuser sowie zwei- und siebengeschossige Geschäfts- und Bürohäuser. Westlich schließt sich ein sechzehngeschossiges Verwaltungsgebäude einer Versicherungsgesellschaft mit ein- und zweigeschossigen Anbauten sowie Garagen unter Erdgleiche an.

An der Straße Englische Planke zwischen Gerstäckenstraße und Ost-West-Straße befindet sich ein sechsgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude. Der südliche Teil der Straße Englische Planke ist mit vier- bis sechsgeschossigen Wohnhäusern - zum Teil mit Staffelgeschoß - und Ladennutzung in den Erdgeschossen sowie einem Hotel und einem ledigen Wohnheim bebaut. Westlich davon, zwischen Gerstäckerstraße und Böhmenstraße, liegen ein- bis sechsgeschossige gewerblich genutzte Gebäude sowie ein zweigeschossiges Kindertagesheim der ev.-luth. Hauptkirche St. Michaelis. An der Ostseite der Zeughausstraße stehen sechsgeschossige Wohnhäuser sowie gewerblich genutzte Behelfsbauten, am Zeughausmarkt, östlich der unter Denkmalschutz stehenden Englischen Kirche, zweigeschossige Wohngebäude.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um sowohl die in den vergangenen Jahrzehnten eingetretene Entwicklung der Bevölkerungsabwanderung aus den Innenstadtbereichen auffangen zu können als auch die Verflechtung der nach dem Kriege durch die Ost-West-Straße zerschnittenen nördlichen und südlichen Stadtteilbereiche der westlichen Neustadt wieder herzustellen. Die umfangreichen unbebauten städtischen Flächen des Planbereichs bieten sich für eine Reaktivierung der Wohnnutzung durch Neubau von Wohnungen im Innenstadtbereich an. Planungsziel ist es, eine innerstädtische, aus Wohn- und Arbeitsflächen zusammengesetzte Nutzung zu

ermöglichen. Gleichzeitig soll die Absicherung und Differenzierung des innerstädtischen Wohnflächenangebots unter gleichzeitiger funktioneller Zuordnung zu den neu zu ordnenden gewerblichen Flächen erreicht werden. Die Schaffung der geplanten Wohnflächen wird durch den vorhandenen Bestand an notwendigen Infrastruktureinrichtungen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets begünstigt. Außerdem werden die Verkehrsflächen an die städtebauliche Neuordnung angepaßt.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende unterschiedlich strukturierte Teilgebiete:

1. Ein nördlich an die vorhandene Bebauung der Böhmkensstraße anschließendes Wohngebiet,
2. eine südlich parallel zur Ost-West-Straße liegende Kerngebietszone,
3. ein nördlich der Ost-West-Straße liegendes an die o.a. Kerngebietszone anschließendes Gebiet mit vorwiegender Büronutzung,
4. ein gemischt strukturiertes Gebiet im westlichen Bereich des Großneumarkts.

Zu 1. Im Anschluß an die südlich Rothesoodstraße/Böhmkensstraße vorhandene viergeschossige Wohnbebauung ist auf den überwiegend unbebauten Flächen bis zur Gerstäckerstraße allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um weitgehend ungestörte Wohnbereiche schaffen zu können, sind zum Teil in Ergänzung zu der vorhandenen Bebauung wohnhofartige Gebäudegruppierungen geplant. Die Gemeinschaftsgaragen unter Erdgleiche zwischen der Straße Englische Planke und der Zeughausstraße sind nur für den durch die Wohnnutzung in diesem Gebiet entstehenden Bedarf vorgesehen. Es soll von der Ausnahmemöglichkeit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) für die vorhandenen Läden, Gastronomie- und

andere gewerblichen Einrichtungen Gebrauch gemacht werden, so daß sie in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert werden. Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesheim der ev.-luth. Kirche) entspricht dem Bestand. Bei sich ergebendem Bedarf für weitere Kindertagesheimplätze sollen dafür im Bereich zwischen der Böhmkens- und Gerstäckerstraße - möglichst in der Nähe des vorhandenen Kindertagesheims - Wohnbauflächen mit benutzt werden.

Zu 2. Das bandartige Kern- und allgemeine Wohngebiet südlich der Ost-West-Straße dient dem Ansatz der Neuordnung von Büro-, anderen Kerngebiets- einschließlich Ladennutzungen und dem Wohnen. Es betont durch seine geschlossene Randbebauung bis zu acht Geschossen die Achsenfunktion der Ost-West-Straße und schirmt das südlich geplante Wohngebiet gegen Lärmeinwirkungen aus der Ost-West-Straße ab. Hier anzusetzende Läden und andere der Nahversorgung dienende Einrichtungen sollen u.a. auch die Kauf- und anderen Bedürfnisse aus dem südlich anschließenden Wohngebiet erfüllen.

Der städtebauliche und funktionelle Übergang zwischen dem Kerngebiet und dem Wohngebiet südlich der Böhmkensstraße wird durch die Ausweisung eines an das Kerngebiet anschließenden allgemeinen Wohngebiets erreicht. Dem Bestand entsprechend ist die Englische Kirche am Zeughausmarkt als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Zu 3. In Anlehnung an die im bestehenden Verwaltungshochhaus westlich des Großneumarkts konzentrierten Büroflächen wird ein über die Ost-West-Straße bis an die südliche Kernrandzone übergreifendes Kerngebiet ausgewiesen. Neben dem Ansatz von Büroflächen soll hier die Möglichkeit für die Schaffung attraktiver und publikumsintensiver und sonstiger gewerblicher

Nutzungen zugleich zur Deckung des örtlichen Bedarfs als zusätzliche Stärkung der Fußwegverbindung zwischen den Räumen Großneumarkt/St. Michaeliskirche/Hafenbereich gegeben werden. Durch diese die Ost-West-Straße überspannende Überbauung wird eine Verflechtung der nördlichen und südlichen Stadtteilbereiche hergestellt.

- Zu 4. Der Übergang von dem unter Ziff. 3 genannten Kerngebiet zum Großneumarkt, der im Konzept der innerstädtischen Fußgängerbereiche zu einem publikumsanziehenden, verschiedenartig genutzten Bereich entwickelt werden soll, ist als allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet sind das Erdgeschoß und das erste Obergeschoß für Laden- und Büronutzung vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung an der Ost-West-Straße ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar, gemäß § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 die in dieser Verordnung festgesetzten Höchstwerte zu überschreiten. Durch die Ost-West-Straße als Hauptverkehrsstraße sowie durch die in unmittelbarer Nähe liegenden vorhandenen und geplanten Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel ist eine gute Erschließung gewährleistet. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Durch das zugrunde liegende Verkehrssystem soll erreicht werden:

1. Die großräumige Wegebeziehung, die im langfristigen Konzept der innerstädtischen publikumsintensiven Fußwegbereiche u.a. zwischen dem Hauptbahnhof/Binnenalster/Großneumarkt und St. Michaeliskirche/Hafenbereich bzw. St. Michaeliskirche/Millertor/St. Pauli vorgesehen ist, aufzunehmen.
2. Im Nahbereich fußgängerbegünstigende, teilweise von Ladennutzung begleitete Zonen im Zuge Großneumarkt/Neuer Steinweg/Ost-West-Straße - Überbrückung/südlicher Bereich des Kerngebiets/Zeughausmarkt bzw. vorhandenes Wohngebiet an der

Böhmkenstraße zu schaffen. Im übrigen erleichtert die Überbrückung der Ost-West-Straße die interne verkehrssichere Verbindung (Schulen/Grünflächen) zwischen den nördlichen und südlichen Wohngebieten. Dieses Konzept wird auch durch die Ausweisung von Gehrechten - zum Teil in Hochlage an Gebäuden - planerisch gesichert. Abweichungen von den im Plan festgesetzten Trassen der Gehrechte sind durch die Anpassung der Gehrechte an die endgültige Bebauung und Freiflächengestaltung begründet.

3. In Ergänzung zu den Gehrechten, vor allem durch die Ausweisung von Durchgängen im südlichen Wohngebiet, werden weitere Durchgangsmöglichkeiten und Querverbindungen für Fußgänger ermöglicht.
4. Teilflächen der Straße Neuer Steinweg sowie des Zeughausmarktes und der Gerstäcker Straße werden als Baulandflächen ausgewiesen. Durch die Konzentration der Verkehrsflächen im östlichen Bereich und die gleichzeitige Aufhebung des westlichen Teils der Gerstäckerstraße wird im Verflechtungsbereich zwischen Laden- und Wohnbebauung im Platzbereich der Englischen Kirche ein weitgehend von Fahrverkehr ungestörter Kommunikationsbereich ermöglicht. Der verbleibende Teil der Gerstäckerstraße erhält im Kerngebiet eine Anbindung an die Ost-West-Straße.
5. Gehwegüberfahrten können für die Grundstücke an der Ost-West-Straße sowie an der Westseite der Englischen Planke bis zur Gerstäckerstraße nicht zugelassen werden. Diese Maßnahme ist wegen der hohen Verkehrsdichte in den genannten Straßen erforderlich. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt über die Gerstäckerstraße sowie über die zwischen der Gerstäckerstraße und der Ost-West-Straße geplante Erschließungsstraße und über die Straße Zeughausmarkt.

Um die notwendige Wohnruhe zu gewährleisten, werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen unter Erdgleiche weitere private Stellflächen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur unter Erdgleiche zugelassen.

Für das dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude der Englischen Kirche gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 6. Dezember 1920 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 224-a).

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 82 160 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 26 540 qm (davon neu etwa 820 qm) benötigt. Die neu für Straßen benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Beseitigt werden muß ein gewerblich genutztes Behelfsheim.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.