

Begründung

zum Bebauungsplan Neustadt 26

Hamburg, Hansestadt Hamburg
Bauamt 810
Landesplanungsausschuss
2 Hamburg, Holtenauerstraße 3
21. Mai 1971

Handwritten signature

1. Verfahrensablauf

19. Mai 1982

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. M 3/79 vom 7. Mai 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 881) mit Ergänzung vom 8. August 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 1317) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 31. Mai 1979, 19. August 1980 und 21. April 1981 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 1001, 1980 Seite 1377, 1981 Seite 700) stattgefunden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt überwiegend im Gebiet des durch Verordnung vom 16. Mai 1978 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Neustadt S 2 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 193). Deshalb fanden mit Rücksicht auf die in Sanierungsgebieten geltenden Sonderregelungen nach § 86 Absatz 1 Satz 3 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2319) die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Neununddreißigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen und im Süden gemischte Bauflächen,

deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Das Plangebiet ist zum Teil als sanierungsbedürftig gekennzeichnet.

Die Ost-West-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Durch das südliche Plangebiet führt die S-Bahnlinie vom Hauptbahnhof nach Altona und im Norden die geplante Schnellbahnlinie nach Lurup.

3. Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen in dem vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg mit Beschluß vom 16. Mai 1978 als Sanierungsgebiet festgelegten Teil des Plangebiets zu schaffen. Durch die Neubebauung in Verbindung mit der Modernisierung erhaltenswerten Baubestands sowie der Verbesserung des Wohnumfelds soll das Angebot an innerstädtischem Wohnraum erweitert werden. Ziel dieser Maßnahmen ist es auch, der Abwanderung der Wohnbevölkerung aus den inneren Stadtbereichen entgegenzuwirken. Vorhandene kleingewerbliche Betriebe sollen, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind, Standorte im Plangebiet behalten und neue Betriebe angesiedelt werden. Die Verkehrsverhältnisse im Plangebiet sollen geordnet werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit vier- bis sechsgeschossigen Wohnhäusern bebaut, in deren Erdgeschossen sich zum großen Teil Läden und einige Gaststätten befinden. In der Markusstraße und an der Nordseite Großneumarkt befinden sich einige zwei- bis siebengeschossige Geschäfts- und Bürogebäude. Die Mehrzahl der Gebäude wurde vor der Jahrhundertwende errichtet.

...

Die Gebäude sind durch erhebliche bauliche Mängel, insbesondere schlechte Belichtung und Belüftung, im Zusammenhang mit einer extrem hohen Baudichte auch durch die Überbauung der hofinneren Grundstücksteile, gekennzeichnet. Zwischen der Jan-Valkenburg-Straße und der Markusstraße wird eine Spielplatzanlage unterhalten.

Am Alten Steinweg und im Gebiet südlich davon befinden sich einige unbebaute Grundstücke verschiedener Größe. In diesem Bereich gibt es einige kleinere Gewerbebetriebe, deren Mehrzahl sich nördlich der Ersten Brunnenstraße in einem Gewerbehof angesiedelt hat. Im südlichen Plangebiet an der Ost-West-Straße stehen zwei sechsgeschossige Bürogebäude. Im südlichen Eckbereich Erste Brunnenstraße/Großneumarkt befindet sich ein Abspannwerk der Hamburgischen Electricitäts-Werke (HEW). Von der Michaelisstraße aus besteht Zugang zur S-Bahnhaltestelle Stadthausbrücke. Der Großneumarkt ist als Fußgängerbereich ausgebaut. Die Gebäude Alter Steinweg 56 (Hertz-Joseph-Levy-Stift) und Thielbek 12-14 sind am 11. Januar 1982 bzw. 10. Februar 1982 in die Denkmalliste eingetragen worden.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens aus dem Jahre 1976 entwickelt. Er ermöglicht die Erhaltung modernisierungsfähigen Wohnbestandes und die Neuschaffung innerstädtischen Wohnraums.

Das Gutachten geht insbesondere von der Wiederherstellung der historischen Straßenrandbebauung aus. Da es sich um ein innerstädtisches Wohnquartier handelt, ist eine überwiegend sechsgeschossige Bebauung in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudehöhen gerechtfertigt. Langfristig sollen die Blockinnenflächen von Bebauung freigehalten werden, um sie so durch Begrünung und Kinderspielplätze für die Bewohner nutzbar zu machen.

Die Einwohner im Plangebiet sind zusätzlich zur vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung nach § 2a des Bundesbaugesetzes und den §§ 4 und 9 des Städtebauförderungsgesetzes auch durch Informationsschriften und im Stadtteilbüro über die Sanierungsmaßnahmen unterrichtet worden. Zwischenzeitlich ist auch ein Sanierungsbeirat eingerichtet worden. Ziel der Sanierungsmaßnahmen ist es außerdem, Betroffene auf Wunsch im Plangebiet in unmittelbarer Nähe ihrer alten Wohnungen wieder unterzubringen. Nach Möglichkeit sollen dabei bisherige Hausgemeinschaften berücksichtigt werden.

Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet dient der Sicherung des Bestandes der erhaltenswerten Wohnbebauung mit ihren verschiedenartigen Erdgeschoßnutzungen. Mit der Zielsetzung, die bisherigen Straßenräume in ihrem typischen Bild zu erhalten, wurden entlang der Straßen Baulinien und Geschoßzahlen zwingend festgesetzt. Hiermit werden gleichzeitig die notwendigen Abstandsflächen gesichert. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer möglichen Verschattung der Nachbarbebauung durch den Neubau von Gebäuden können bei den festgelegten Abstandsflächen nicht geteilt werden. An der Michaelisstraße sowie den Straßen Alter Steinweg, Großneumarkt, Wexstraße, Brüderstraße, Thielbek und an der Ostseite der Straße Kohlhöfen wurde eine sechsgeschossige Bebauung festgesetzt, um den Anschluß an die Traufhöhen vorhandener Gebäude und damit den historischen Straßenraum zu sichern. Die geplante Wohnbebauung im Bereich zwischen der Michaelisstraße und dem Alten Steinweg liegt an großen Wohnhöfen, die Wohnruhe und angemessene Belichtung garantieren; deshalb kann hierfür eine sechsgeschossige Bebauung festgesetzt werden. Das vorhandene Gebäude Michaelisstraße 18 kann in die Planung einbezogen und erhalten werden.

Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des

Bundesbaugesetzes für den zweigeschossigen Baukörper an der Michaelisstraße so geändert worden, daß eine Auskragung um 1 m vorgesehen wird. In diesem Zusammenhang wurde auch die Eckausbildung des darüber ausgewiesenen sechsgeschossigen Baukörpers geändert. Diese Änderungen berühren wegen ihrer Geringfügigkeit nicht die Grundzüge der Planung. Das Erneuerungskonzept sieht die Verstärkung der Wohnnutzung durch Neubau-maßnahmen vor. Die an der Südseite des Alten Steinwegs vorgesehene sechsgeschossige Bebauung stellt einen wesentlichen Bestandteil des Neubauprogramms dar. Um den Neubau von Wohnungen an dieser Stelle verwirklichen zu können, muß auch das Gebäude Alter Steinweg 45 abgebrochen werden. Mit dem Eigentümer wird über eine anderweitige Unterbringung verhandelt. Das Gebäude Alter Steinweg 43 wird gegenwärtig durch das Klecks-Theater genutzt. Eine über den Ablauf der Spielzeit 1983/84 hinausgehende auf Dauer angelegte Theaternutzung oder auch die Beibehaltung des bisherigen Bauzustands und eine Ausweitung der gewerblichen Nutzungen über das vorgesehene Maß sind wegen der gravierenden Störungen der Wohnruhe und der Stellplatzprobleme nicht vertretbar.* Die grundstücksmäßigen Voraussetzungen für eine Realisierung des städtebaulichen Konzepts sollen im Rahmen des eingeleiteten Umlegungsverfahrens auf der Grundlage des Bebauungsplans nach Erörterung mit den Beteiligten geschaffen werden. Auf die teilweise Inanspruchnahme der als allgemeinen Wohngebiet ausgewiesenen Flächen des Flurstücks 189 kann trotz der vorhandenen gewerblichen Nutzung nicht verzichtet werden, da sonst die vorgesehene Wohnnutzung nicht zu realisieren ist. Der Bestandschutz für Gebäude steht einer Neugestaltung der Grundstücksverhältnisse im Umlegungsverfahren nicht entgegen. Dem während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachten Wunsch, das dreigeschossige gewerblich genutzte Gebäude im Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf dem Flurstück 189 im Bebauungsplan zu berücksichtigen, konnte wegen fehlender Abstandsflächen nicht gefolgt werden. ...

* Das Theater soll zum Ablauf der Spielzeit 1983/84 in ein anderes Gebäude an geeigneter Stelle verlagert werden.

Auf der der Wohnbebauung vorgelagerten eingeschossig bebau-
baren Fläche des allgemeinen Wohngebiets sind unter Beachtung
der zulässigen Nutzung nicht störende gewerbliche Betriebe
zulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

Die an der Nordseite des Alten Steinwegs festgesetzte fünf-
bzw. sechsgeschossige Bebauung wird nicht dazu führen, daß
der Innenhof des Blocks Alter Steinweg/Großneumarkt/Wexstraße/
Steinwegpassage oder die Wohnungen unzumutbar verschattet
werden.

Die Baugrenzen zwischen der fünf- und sechsgeschossigen Be-
bauung nördlich des Alten Steinwegs können nicht zu den
Blockecken verschoben werden, weil sonst eine städtebaulich
unbefriedigende turmartige Betonung der Eckpunkte entstünde.
Der sechsgeschossige Bauteil kann auch durch Maisonetten-
wohnungen ausgenutzt werden.

Die Blockinnenfläche soll von Bebauung geräumt werden, um
die Belichtung und Belüftung für die angrenzenden Wohnungen
zu verbessern und um Freiflächen für private Kinderspiel-
plätze und Grünanlagen für die Bewohner zu schaffen. Ob
in diesem Zusammenhang auch ein Teil des Gebäudes Steinweg-
passage 11 abgebrochen wird, um die Situation des angrenzenden
Gebäudes Wexstraße 29 zu verbessern, ist noch im Rahmen der
Sanierungsmaßnahmen zu entscheiden. Mit der fünfgeschossigen
Ausweisung für die Südseite der Wexstraße soll bei einem Neu-
bau einzelner Gebäude eine Angleichung an die Traufhöhe vorhan-
dener Gebäude erreicht werden. Eine Verschlechterung der Be-
lichtungsverhältnisse für die Wohngebäude an der Nordseite
ist damit nicht verbunden.

Mit der Neubebauung im Block Alter Steinweg östlich Stein-
wegpassage/Wexstraße wird das Wohnungsangebot in diesem
innerstädtischen Wohngebiet weiter verbessert. Die Gebäude
Steinwegpassage 4 und Amidammachergang 13 können nicht in die
Neuplanung einbezogen werden, weil die notwendigen Abstands-
flächen zur Neubebauung nicht eingehalten werden.

Die Gebäude wären überdies nur mit sehr hohem Aufwand zu modernisieren. Das Gebäude Steinwegpassage 26/28 wird dagegen in die Neuplanung einbezogen. Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen wird die Situation der Fenster im Südgiebel des Gebäudes Steinwegpassage 26/28 geklärt werden. Im Bereich der Steinwegpassage wurde die eingeschossige für Läden vorgesehene Ausweisung nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes bis an die nördlich anschließende sechsgeschossige Bebauung am Amidammachergang erweitert. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt. Von dem städtebaulichen Konzept, an der Steinwegpassage eine eingeschossige Ladennutzung festzusetzen, soll nicht abgewichen werden.

Für den Block Wexstraße/Großneumarkt/Thielbek/Brüderstraße ist eine fünf- und sechsgeschossige geschlossene Straßenrandbebauung vorgesehen. Die geplanten Neubauten auf den Flurstücken 414-416 an der Straße Thielbek werden bei der Größe des Innenhofs nicht zu einer gesunden Wohnverhältnissen widersprechenden Verschattung der Wohnungen und des Innenhofs führen.

Den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachten Anregungen, auf den sechsgeschossigen Neubau im Innenhof des Großen Trampgangs zu verzichten sowie für die Neubebauung an der Straße Kohlhöfen die Bautiefe unter Verzicht auf die rückwärtige eingeschossige Bebauungsmöglichkeit auf 12 m zu begrenzen und nur eine zweigeschossige Bebauung festzusetzen, konnte nicht gefolgt werden. Mit dem sechsgeschossigen Neubau auf dem Flurstück 1610 am Großen Trampgang soll insbesondere Ersatz für aufzugebenden Wohnraum im Sanierungsgebiet geschaffen werden. Für die Neubauten an der Straße Kohlhöfen wurde die Bautiefe auf maximal 15 m festgesetzt, um einen besseren Anschluß am Nachbargebäude und eine stärkere Gliederung der Fassaden zu ermöglichen. Die eingeschossige Ausweisung im Blockinnenbereich ist notwendig,

um trotz der Arkaden an der Straßenfront eine wirtschaftliche Nutzung des Erdgeschosses zu ermöglichen. Eine beeinträchtigende Verschattung der Eckbebauung Thielbek/Markusstraße wird durch die geplante Eckbebauung Kohlhöfen/Brüderstraße nicht eintreten. Bei der Neubebauung im Anschluß an das Gebäude Kohlhöfen 6 soll im Baugenehmigungsverfahren eine Berücksichtigung der zum rückwärtigen Gebäudeschlitz angeordneten Fenster erreicht werden. Ein im Brandgiebel des Gebäudes Kohlhöfen 6 ungenehmigt eingebautes Fenster kann bei der Neubebauung nicht berücksichtigt werden. Die Bebauung am Rademachergang und am Kornträgergang wurde entsprechend dem Bestand übernommen.

In Ergänzung der vorhandenen Bebauung an der Jan-Valkenburg-Straße und der Markusstraße ist an der Westseite der Straße Kohlhöfen eine viergeschossige Bebauung festgesetzt worden.

Im Süden wird das Plangebiet von der stark befahrenen Ost-West-Straße begrenzt, die Teilstück der Bundesstraße B 4 ist und entsprechend ausgebaut worden ist; sie wird zur Zeit von durchschnittlich 60 000 Kraftfahrzeugen pro Tag befahren. Die mit 78 dB (A) am Tage und 70 dB (A) in der Nacht als Mittelwerte errechnete Verkehrslärmbelastung erfordert Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandenen und geplanten Gebäude, die im Einflußbereich der Lärmimmissionen der Ost-West-Straße liegen.

Im Rahmen des Abwägungsgebots ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind. Danach scheidet ein aktiver Lärmschutz in dieser Straße aus, weil Schutzwälle oder Schutzwände auf Grund des Straßenverlaufs und der vorhandenen Bebauung nicht erstellt werden können.

Es verbleiben für die bestehende und geplante Wohnbebauung im Emissionsbereich der Ost-West-Straße nur passive Lärmschutzmaßnahmen, deren Anforderungen im § 2 Nummer 8 näher bezeichnet sind. Damit **soll** für die Wohn- und Schlafräume eine der Lage des Gebiets angemessene Minderung der Lärmimmissionen erreicht werden.

Die Festsetzung von besonderem Wohngebiet für den Block zwischen Großneumarkt und der Markusstraße soll die Fortentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung unter Berücksichtigung der hier typischen Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen ermöglichen. Um jedoch die gewerblichen Nutzungen auf das für die Wohnbevölkerung des Stadtteils nötige Maß zu beschränken, werden hier Geschäfts- und Bürogebäude sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5). Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde an der Westseite der Straße Thielbek die Erdgeschoßzone rückwärtig um 6 m ausgeweitet, wobei das Dach dieser erdgeschossigen Anbauten als Terrasse genutzt werden soll. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet; wegen ihrer Geringfügigkeit berührt die Änderung nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan setzt an der Markusstraße zur Erhaltung der historischen Straßenrandbebauung eine viergeschossige Randbebauung in einer maximalen Bautiefe von 12 m fest. Der Neubau auf dem Flurstück 1395 berücksichtigt die angrenzende Hofbebauung, so daß aus diesem Grund kein Abriß des Hintergebäudes auf dem Flurstück 1328 erforderlich wird. Das Gebäude genießt Bestandsschutz; langfristig ist jedoch von einer Entkernung des Innenhofes auszugehen.

Im Block südlich des Alten Steinwegs ist Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung dient der Sicherung der hier vorhandenen Betriebe und soll die Ansiedlung von neuen kleineren Gewerbebetrieben ermöglichen. Dieses Gewerbegebiet liegt im unmittelbaren Nahbereich zu vorhandenen und geplanten Wohngebäuden. Es ist deshalb notwendig, diese Wohngebiete vor Emissionen so zu schützen, daß hier weiterhin eine angemessene Wohnnutzung vertreten werden kann. Deshalb werden im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen; außerdem sind Betriebe und Anlagen so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 6). Darüber hinaus soll das Gewerbegebiet ebenfalls, um für die Bewohner des umliegenden Wohngebiets Belästigungen durch den Lieferverkehr zu vermeiden, von Süden über die Erste Brunnenstraße erschlossen werden. Die dreigeschossige Ausweisung im Gewerbegebiet erfolgt in Anlehnung an den Bestand, zur Sicherung der Abstandsflächen für die nördlich angrenzende Wohnbebauung wurde eine Höchstgrenze für die Traufhöhe festgesetzt.

Die in einigen Bereichen rückwärtig an der Straßenrandbebauung des Alten Steinwegs und Großneumarkt ausgewiesene eingeschossige Nutzungsmöglichkeit soll der Unterbringung von Läden und kleineren, mit der Wohnbebauung zu vereinbarenden Gewerbebetrieben dienen. Vorzugsweise sollen hier durch die Sanierungsmaßnahmen betroffene Betriebe im Gebiet selbst einen neuen Standort finden.

Zur Vermeidung von Schadstoffimmissionen durch Heizungsanlagen in dem dicht bebauten Wohngebiet wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch den Anschluß an die überörtliche Fernwärmeversorgung vorzunehmen ist; Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe oder Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Regelung liegt auch im Interesse eines rationellen Energieverbrauchs.

Im Süden des Plangebiets und am Alten Steinweg sind Kerngebiete festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgten unter Berücksichtigung des Bestandes.

Die Überschreitung der festgesetzten Höchstwerte nach § 17 Absätze 1 und 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) ist aus städtebaulichen Gründen nach § 17 Absatz 9 Baunutzungsverordnung wegen der vorhandenen baulichen Dichte im Plangebiet, seiner besonderen Lage **in der** Innenstadt sowie der Nähe zu öffentlichen Nahverkehrsmitteln gerechtfertigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Arkaden südlich des Großneumarkts wurden in Anlehnung an den Bestand ausgewiesen. Südlich der Ersten Brunnenstraße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen, auf der sich ein Abspannwerk der HEW befindet. Die Festsetzungen folgen dem Bestand und sichern zugleich Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Großneumarkt ist als Fußgängerbereich ausgewiesen. Dieser Platz hat über den Stadtteil Neustadt hinaus durch hier stattfindende Wochenmärkte und Stadtteilfeste sowie einer Vielzahl verschiedenartiger Gaststätten in der angrenzenden Bebauung eine wesentliche Bedeutung als Kommunikationsraum.

Ein weiterer Fußgängerbereich ist als südliche Fortsetzung der Steinwegpassage zwischen Alter Steinweg und Michaelisstraße neu festgesetzt. Dieser Bereich ist für die Bewohner des Plangebiets ein Teilstück der Fußwegverbindung zum Eingang Michaelisstraße der S-Bahnstation Stadthausbrücke. Für die Steinwegpassage soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erreicht werden, daß in Angleichung an die bisherige städtebauliche Situation die Überdachung mit einem Glasdach erfolgt. Ziel dieser Maßnahme ist es, eine der ältesten, in ihrer Struktur weitgehend erhalten gebliebenen Passagen Hamburgs neu zu beleben, hierzu soll auch die eingeschossige Ladennutzung an der Steinwegpassage beitragen. Für die Herrichtung des Glasdaches können Sanierungsförderungsmittel in Anspruch genommen werden.

Das nördliche Teilstück der Fußwegverbindung besteht aus dem im Block zwischen Brüderstraße und Wexstraße auf der Fläche des Großen Trampgangs festgesetzten Gehrecht. Zugleich wird eine in dieser Führung liegende vorhandene Sielleitung gesichert. Die Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen bis zu 2,0 m im Fußgängerbereich nördlich der Michaelisstraße durch bestimmte Gebäudeteile ermöglicht eine gegliederte plastische Gestaltung der Gebäude in Anlehnung an die im Plangebiet vorhandene Bebauung (vgl. § 2 Nummer 4).

Durch die Festsetzung von Arkaden mit Gehrecht (vgl. § 2 Nummer 1) für die Häuser Kohlhöfen 2 bis 8 und der damit verbundenen Verbreiterung des Gehwegs soll eine Verbesserung der Fußwegflächen erreicht werden.

Südlich der Parkanlage zwischen Erste Brunnenstraße und Michaelisstraße befindet sich ein Fußgängertunnel zur Unterquerung der Ost-West-Straße, der die Fußgängerverbindung zur St. Michaeliskirche und zur südlichen

Neustadt herstellt. Durch eine weitere zwischen Großneumarkt und Ost-West-Straße ausgewiesene Parkanlage wird eine optische Beziehung zwischen Großneumarkt und der St. Michaeliskirche mit dem dort südlich anschließenden Grünzug über Neustädter Neuer Weg zu den Vorsetzen geschaffen.

Der vorhandene Spielplatz an der Markusstraße, der mit seiner bisherigen Ausgestaltung nicht zu unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung geführt hat, wird in veränderten Grenzen festgesetzt, wobei die Anbindung zur Straße Kohlhöfen in Form eines Gehrechts erhalten bleibt. Die bisherigen Spielplatzflächen waren aufgrund des schmalen Zuschnitts als Spielplatz nicht gut zu nutzen. Das Spielplatzangebot in der Neustadt kann als ausreichend angesehen werden.

Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze sollen zur Sicherung der Wohnruhe sowie im Hinblick auf die anzulegenden notwendigen privaten Spielplatzflächen ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Straßen sind überwiegend ihrem Bestand entsprechend festgesetzt. Zur Erschließung der angrenzenden Bebauung sind zwischen der Ersten Brunnenstraße und Michaelisstraße neue Verkehrsflächen festgesetzt.

Eine Teilstrecke der geplanten U-Bahnlinie-Lurup - Altona-Innenstadt, die das Plangebiet von Westen nach Osten durchschneidet, ist als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Zur Erhaltung der sanierungsfähigen Altbausubstanz besteht die Absicht, die geplante U-Bahnlinie im Zuge der Wexstraße im Schildvortriebsverfahren herzustellen. Die verbindliche Festsetzung erfährt diese Linie erst nach einem gesonderten Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des § 28 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241).

Ein Teilstück der S-Bahnlinie vom Hauptbahnhof nach Altona ist im südöstlichen Bereich des Plangebiets nachrichtlich übernommen worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden insbesondere die Festsetzungen

des Baustufenplans Innenstadt vom 7. Oktober 1952
(Amtlicher Anzeiger Seite 879), erneut festgestellt
am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),

des Teilbebauungsplans TB 55 vom 14. April 1953
(Amtlicher Anzeiger Seite 313),

des Teilbebauungsplans TB 361 vom 10. Juni 1955
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 207),

des Durchführungsplans D 157 vom 19. Mai 1959
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 72),

des Durchführungsplans D 404 vom 10. Mai 1961
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 157),

des Bebauungsplans Neustadt 2 vom 7. Dezember 1962
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 188)
und

des Bebauungsplans Neustadt 7 vom 19. Oktober 1962
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 179)

aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 93 000 m² groß. Hiervon werden
für Straßen etwa 31 000 m² (davon neu etwa 3 500 m²)
und für öffentliche Grünflächen (Parkanlagen und Spiel-
platz) etwa 5 000 m² benötigt.

...

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen etwa 630 m² für neue Straßenflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau, die Herrichtung von Fußwegen und Fußgängerbereichen, die endgültige Herrichtung der Grünflächen, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Abbrüche von nicht erhaltenswerten Gebäuden sowie Umzüge und Verlagerung von Betrieben und Neuordnung der Grundstücke.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehenes Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Für die außerhalb des Sanierungsgebiets liegenden Baugebiete finden die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) Anwendung. 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.

Soweit nicht Hamburg, sondern ein anderer als Begünstigter für neue öffentliche Flächen ausgewiesen ist oder 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 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 (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.