

Begründung

zum Bebauungsplan Neustadt 41 vom 23. April 2002

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 2/00 vom 16. November 2000 (Amtl. Anz. S. 3977) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Dezember 2000 und 21. März 2001 (Amtl. Anz. 2001 S. 27, 1082) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die rechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Betriebsgebäudes der Hamburgischen Staatsoper sowie eine, aus städtebaulichen Gründen erforderliche, das Betriebsgebäude umschließende Mantelnutzung zu schaffen. Für diese Gebäude und die vorhandene Nachbarbebauung wird Kerngebiet festgesetzt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl S. 485) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll sowie das Symbol für eine kulturelle Einrichtung und ein Teilstück der U-Bahntrasse der Linie U 1 dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den

Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist der Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

- Der Baustufenplan Innenstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist aus:
Gebäude öffentlicher Art Theater, Geschäftsgebiet fünfgeschossig mit einer Staffel auf den Flurstücken 858, 857 und 856 (teilweise).
- Der Teilbebauungsplan TB 99 vom 3. Dezember 1954 (Amtl. Anz. S. 1071) weist aus:
neue Straßenflächen auf Teilflächen der heutigen Flurstücke 2050 und 855.
- Der Teilbebauungsplan TB 172 vom 14. Januar 1958 (HmbGVBl. S. 8) weist aus:
auf Teilen der Straße Kalkhof (Flurstück 1174) und östlich daran anschließend auf den Flurstücken 849, 847 (neu 2050) und 836 sowie an der Büschstraße auf den Flurstücken 856, 857 und 855 (teilweise) Flächen für besondere Zwecke Staatsoper.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Hamburgische Staatsoper, Dammtorstraße 28 (Flurstück 1052), deren Zuschauerhaus am 31. März 1981 unter Nr. 615 rechtskräftig in die Denkmalliste eingetragen wurde (Amtl. Anz. S. 681).

Das Plangebiet überdeckt Teile des denkmalgeschützten Ensembles Colonnaden (Flurstücke 855, 856 und 857) welches seit dem 4. Januar 1978 unter Nr. 574 rechtskräftig in die Denkmalliste eingetragen ist (Amtl. Anz. S. 81).

Altlasten

Bei den Erdarbeiten im Plangebiet ergeht die Sicherheitsauflage, dass der Erdaushub sorgfältig beobachtet werden muss. Beim Auftreten von unbekanntem Eisenteilen oder erkennbaren Munitionsteilen ist die Arbeit sofort einzustellen und die Feuerwehr zu benachrichtigen.

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für das Vorhaben besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), geändert am 15. Dezem-

ber 2001 (BGBl. I S. 3762, 3765), keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Realisierungswettbewerb

Für die Umbauung des neuen Betriebsgebäudes der Staatsoper Ecke Große Theaterstraße / Gustav - Mahler-Platz / Büschstraße ist im Jahr 2000 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt worden; der Entwurf des ersten Preisträgers ist Grundlage des Bebauungsplans.

3.3 Angaben zum Bestand

Auf dem Flurstück 1052 befindet sich die Staatsoper mit dem unter Denkmalschutz stehenden Zuschauerhaus (Dammthorstraße 28, westliche Teilfläche des Flurstücks 1052) und dem Bühnenhaus (östliche Teilfläche des Flurstücks 1052). Das zwischen der Straße Kalkhof und Großer Theaterstraße verlaufende ehemalige Teilstück der Kleinen Theaterstraße (Flurstück 2080) wurde 1987 entwidmet und dient heute als Privatstraße dem Lieferverkehr der Oper. Die östlich anschließenden zwei- bis sechsgeschossigen Gebäude auf den Flurstücken 2050, 836 und 856 (Büschstraße 11) zwischen der Straße Kalkhof und Büschstraße werden von der Hamburgischen Staatsoper GmbH genutzt. Die Obergeschosse der Gebäude Büschstraße 7 und 9 (Flurstücke 858 und 857) dienen überwiegend Büronutzungen. Im Erdgeschoss des Gebäudes Büschstraße 9 befindet sich ein Bekleidungsgeschäft, im Dachgeschoss Wohnungen. Auf der unbebauten Fläche Ecke Große Theaterstraße / Büschstraße (Flurstück 855) sind von der Hamburgischen Staatsoper GmbH genutzte Container und PKW abgestellt. Die Flurstücke 855, 856 und 857 sind Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles Colonnaden.

Im Bereich der Colonnaden verläuft unterirdisch ein Teilstück der U-Bahntrasse der Linie U 1 von Norderstedt nach Ohlstedt.

In allen Straßen des Plangebiets verlaufen Fernwärmeleitungen. Im Bereich des Gustav-Mahler-Platzes verläuft eine Hochdruck-Gasleitung.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Kerngebiet

4.1.1 Umgebung des Plangebiets und Nutzungen

Typisch und charakteristisch für die Hamburger Innenstadt ist die räumliche Fassung der Straßen, Plätze und auch Fleete mit einer weitgehend geschlossenen Bebauung hoher Dichte. Durch Kriegseinwirkung und Nachkriegsplanung ist dieser Charakter an vielen Stellen zerstört worden. So auch teilweise in der Umgebung des Plangebiets

an den Colonnaden, einem der bedeutendsten historischen Straßenzüge Hamburgs, dessen Bebauung im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts entstand und mit den anspruchsvollen Neorenaissancefassaden und großen Wohnungen über den mit Läden genutzten Erdgeschossen gehobenen Ansprüchen entsprach. Die Wohnnutzungen in diesem innerstädtischen Quartier sind nach dem Krieg gewerblichen Nutzungen gewichen. Die durch Kriegseinwirkung entstandenen Baulücken wurden sowohl in Angleichung an vorhandene Trauffhöhen als auch teilweise eingeschossig geschlossen. Trotz der Neubauten stellt der Straßenzug ein hervorragendes Beispiel für die gründerzeitliche Architektur dar.

Der Gustav-Mahler-Platz im nordöstlichen Planbereich wird durch den Kreuzungspunkt der Straßen Colonnaden, Große Theaterstraße, Büschstraße und Fehlandtstraße gebildet, die mit ihren jeweiligen Gebäudenkanten den Platz teilweise spitz, teilweise rechtwinklig einfassen und gleichzeitig den Straßenzug Colonnaden in einen Süd- und einen Nordteil trennen. Bis auf die Ecke Büschstraße / Große Theaterstraße sind alle Eckbereiche bebaut.

Die Umgebung des Plangebiets ist, wie oben beschrieben, von Kerngebietsnutzungen, insbesondere Büros und Einzelhandelsgeschäfte, geprägt. Auch für das Plangebiet sind gegenwärtig und künftig, insbesondere mit der Kultureinrichtung der Hamburgischen Staatsoper und der vorgesehenen Büronutzung für die Mantelbebauung, Kerngebietsnutzungen prägend.

Für die bebaubaren Flächen im Plangebiet wird daher Kerngebiet festgesetzt, mit einer der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) entsprechenden Grundflächenzahl von 1,0.

4.1.2 Gebäudehöhen

Die technischen Abläufe für die Oper müssen rationeller zusammengefasst werden. In dem neuen Betriebsgebäude (Flurstücke 2080, 2050 teilweise, 836) sollen daher auch Funktionen, die bisher in anderen Stadtteilen durchgeführt werden mussten, untergebracht werden. Da jedoch auch hier die bebaubare Grundfläche begrenzt ist und auf den verschiedenen Ebenen Verbindungen zu dem vorhandenen Bühnenhaus auf dem Flurstück 1052 geschaffen werden müssen, nimmt das neue Betriebsgebäude aus technischen Gründen die Höhen des vorhandenen Bühnenhauses (östliche Teilfläche des Flurstücks 1052) auf.

Das vorhandene Bühnenhaus auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks 1052 sowie das neue Betriebsgebäude (Flurstücke 2080, 2050 teilweise, 836) werden daher mit einer maximalen Gebäudehöhe von 44 m über NN festgesetzt.

Für das unter Denkmalschutz stehende Zuschauerhaus der Staatsoper an der Dammtorstraße (westliche Teilfläche des Flurstücks 1052) wird dem Bestand entsprechend eine Gebäudehöhe von 33 m über Normalnull (NN) als Höchstmaß festgesetzt.

Da die Raumhöhen der technischen Räume des neuen Betriebsgebäudes wie auch die des bestehenden Opernhauses stark von den üblichen Geschosshöhen abweichen, wird nicht die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sondern eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Das Bühnenhaus und das neue Betriebsgebäude ragen deutlich über die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung hinaus und werden von der Binnenalter aus sichtbar sein. Mit der Umbauung (Flurstücke 2050 teilweise, 855, 856 teilweise) des Betriebsgebäudes sollen die fensterlosen Fassaden des Betriebsgebäudes, die sich durch die Nutzung des Gebäudes ergeben, sowie die heterogene Dachlandschaft verdeckt werden. Gleichzeitig wird durch die Mantelbebauung, für die Büronutzung vorgesehen ist, auch die Westseite des Gustav-Mahler-Platzes an dieser städtebaulich bedeutsamen Stelle mit einem architektonisch anspruchsvollen Gebäude geschlossen. Wie oben dargelegt, ist die Fassung der Straßenräume ein prägendes Element der Hamburger Innenstadt.

Das umgebende Mantelgebäude (Flurstücke 2050 teilweise, 855, 856 teilweise) nimmt also in der Höhenentwicklung Bezug auf die Höhe des neuen Betriebsgebäudes und erhält daher die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 42 m über NN.

Durch die Höhenentwicklung des neuen Betriebsgebäudes und der Mantelbebauung treten Verschattungen angrenzender Gebäude auf. Wie bereits dargelegt folgen die festgesetzten Gebäudehöhen aus der spezifischen Nutzung des Betriebsgebäudes der Hamburgischen Staatsoper GmbH. Eine Reduzierung der Gebäudehöhen ließe sich nicht mit dem Nutzungszweck vereinbaren. In Anbetracht der bestandsgemäßen Höhenfestsetzung des Bühnenhauses (östliche Teilfläche des Flurstücks 1052) ist keine Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse der umliegenden Bebauung feststellbar. Da das Mantelgebäude in unmittelbarem Zweckzusammenhang mit dem Betriebsgebäude steht, wie auch mit Blick auf die erforderliche Fassung des Straßenraums, ist die Festsetzung einer geringeren maximalen Höhe des Mantelgebäudes mit der Zielsetzung der Verschattungsminderung nicht vertretbar. Überdies ist bereits jetzt der Bereich innerhalb des Wallrings von historisch gewachsener hoher Bebauungsdichte geprägt. Die bisherigen Belichtungsverhältnisse Ecke Büschstraße / Große Theaterstraße werden durch eine Baulücke bestimmt, sind also nicht ortstypisch.

Die vorhandenen Gebäude Büschstraße 7 und 9 auf den Flurstücken 858 und 857 werden bestandsgemäß fünf- und dreigeschossig ausgewiesen.

Als Übergang zu der vorhandenen Bebauung an der Büschstraße ist für die Neubebauung hinter dem denkmalgeschützten Gebäude Büschstraße 9 eine maximale Gebäudehöhe von 24 m über NN festgesetzt.

Auf dem neuen Betriebsgebäude sollen technische Anlagen über Dach geführt werden. Im Bebauungsplan ist hierfür ein Bereich abgegrenzt und mit einem "A" bezeichnet. In § 2 Nummer 1 wird festgesetzt:

Auf der mit einem "A" bezeichneten Fläche ist für technische Aufbauten eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 3,5 m zulässig.

4.1.3 Abstandsflächen

Durch die Mantelbebauung im Bereich Große Theaterstraße / Gustav-Mahler-Platz / Büschstraße werden die Abstandsflächen zur gegenüberliegenden Bebauung an der Großen Theaterstraße geringfügig unterschritten. Bedingt durch die technischen Vorgaben für das Betriebsgebäude der Oper liegen auch an der Straße Kalkhof die Abstände zur gegenüberliegenden Bebauung unter den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen. Es werden daher Baukörper ausgewiesen bzw. baukörperähnliche Festsetzungen getroffen, die zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221) sind. Aus diesen zwingenden Festsetzungen, deren städtebauliche Notwendigkeit aus den genannten Zielsetzungen hervorgeht, ergibt sich der Vorrang gegenüber den Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

An der Dammtorstraße, der Kleinen Theaterstraße und der Großen Theaterstraße sind die vorhandenen Arkaden und Auskragungen über den Straßenflächen mit Tiefen von 2 m bis 4 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m bestandsgemäß festgesetzt. Im Bereich der Arkaden, der Auskragungen und der Mantelbebauung werden, um die Anschlüsse der Neubebauung an die vorhandene Bebauung in der historischen Straßenflucht zu gewährleisten, Baulinien festgesetzt. Innerhalb des Gebäudekomplexes und für die Bebauung an der Straße Kalkhof werden Baugrenzen festgesetzt, hier sollen geringfügige Spielräume ermöglicht werden.

4.1.4 Geschossflächenzahl

Die mit dem Neubau des Betriebsgebäudes und der Mantelbebauung erzielbare Geschossflächenzahl von ca. 6,0 überschreitet die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die notwendigen technischen Einrichtungen zum Betrieb der Staatsoper in dem neuen Betriebsgebäude unterbringen zu können (siehe oben). Ohne den Neubau des Betriebsgebäudes wäre der Betrieb der Staatsoper an diesem Standort künftig nicht mehr möglich. Das neue Betriebsgebäude muss durch die Mantelbebauung in das städtebauliche Gesamtgefüge – auch unter Berücksichtigung der Fernwirkung von der Binnenalster aus – eingebunden werden. Die Mantelbebauung muss daher in der Höhenentwicklung Bezug auf das neue Betriebsgebäude nehmen. Für die Mantelbebauung dient der Entwurf des ersten Preisträgers des Realisierungswettbewerbs als Grundlage. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse in dem Betriebsgebäude und in der Mantelbebauung, für die Büronutzung vorgesehen ist, werden erfüllt. Bei Aufenthalt an Arbeitsplätzen mit wenig oder ohne Tageslicht kann durch Nutzung der nahen

Freiflächen an der Alster Erholung gefunden werden. Die verkehrlichen Belange werden berücksichtigt; die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage hergestellt. Außerdem befindet sich ein breites Angebot an öffentlichen Nahverkehrsmitteln (U-Bahn und Buslinien) in unmittelbarer Nähe dieses innerstädtischen Quartiers. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelung nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist in den bestehenden Bebauungsplänen als Baugebiet ausgewiesen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

4.1.5 Wohnanteil

Im Juni 1993 hatte der Senat beschlossen, bei Neuausweisung von Kerngebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Anteil für die Wohnnutzung vorzusehen, möglichst nicht weniger als 20 % der Bruttogeschossflächen, sofern dem nicht Rahmenbedingungen und Ziele der Stadtentwicklung entgegenstehen. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen und Ziele der Stadtentwicklung konnte keine Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die primäre städtebauliche Zielsetzung besteht wie oben dargelegt in der Erhaltung der Hamburgischen Staatsoper an ihrem jetzigen Standort. Dies beinhaltet die Gewährleistung der technischen Betriebsabläufe durch die Schaffung eines entsprechenden Betriebsgebäudes. Wie bereits oben ausgeführt ist die Umbauung des Betriebsgebäudes, einmal wegen der Fassadengestaltung und im Weiteren wegen des Erfordernisses, die vorhandene Baulücke zu schließen, unverzichtbar. Dieser städtebaulichen Zielsetzung trägt dann das Mantelgebäude sowohl in seiner Gestaltung als auch im Maß der baulichen Nutzung Rechnung. Der Baukörper grenzt unmittelbar an das neue Betriebsgebäude an und kennzeichnet sich vornehmlich durch eine geringe Tiefe. Das Gebäude wird überwiegend einseitig von Nordosten belichtet. Insgesamt ist die Mantelbebauung als für Wohnnutzung ungeeignet einzustufen.

4.2 Gestalterische Anforderungen

Ein Kriterium bei der Beurteilung der Wettbewerbsentwürfe zur Mantelbebauung (siehe Nummer 3.2) war u. a., wie sich der Baukörper der Mantelbebauung von der Binnenalster aus gesehen in die Stadtsilhouette einfügt. Auch in dieser Hinsicht konnte die Lösung des ersten Preisträgers überzeugen. Mit den aus gestalterischen Gründen in unterschiedlichster Weise angeordneten Vor- und Rücksprüngen wird die Baumasse gegliedert und steht in Korrespondenz mit der Gestaltung sowie den verschiedenen Höhen der umgebenden Bebauung. Durch das bewegte Spiel unterschiedlich großer, tiefer, teilweise schräggestellter Vor- und Rücksprünge nimmt der Baukörper mit heutiger Formensprache die Typologie der Architektur der Colonnaden auf und führt diese weiter. Um diese gestalterischen Ansätze zu ermöglichen wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt:

Im Bereich Große Theaterstraße / Gustav-Mahler-Platz / Büschstraße sind Über- und Unterschreitungen der Baulinien durch Vor- und Rücksprünge in einzelnen beziehungsweise mehreren Geschossen bis zu 1,5 m Tiefe zulässig.

Der Entwurf des Preisträgers sieht für den Baukörper helle Natursteinflächen und unverspiegelte Verglasungen vor. Beide Materialien werden geschosshoch, flächig angeordnet, teilweise sind in den Geschossen unterschiedliche Flächen verglast bzw. mit dem Naturstein verblendet. So ergibt sich eine lebendige, wegen der Beschränkung auf diese Materialien doch ruhige Fassade, die auch aufgrund der Farb- und Materialwahl mit der umgebenden Bebauung korrespondiert. Zur Sicherung dieser gestalterischen Zielsetzung ist im § 2 Nummer 3 festgesetzt:

Verspiegelte Verglasungen der Fassaden sind unzulässig.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Die Straßenflächen werden für die Große Theaterstraße, die Büschstraße, die Straße Kalkhof und die nicht überbauten Teile der Kleinen Theaterstraße im Wesentlichen dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Im Eckbereich der Kleinen Theaterstraße / Kalkhof wird der Innenradius des Bordsteinverlaufs vergrößert, dadurch ist die Ecke auch für längere Fahrzeuge leichter zu umfahren. Die für diese bauliche Veränderung erforderlichen Flächen sind bereits Teil des Straßengrundstücks. Der Teil der kleinen Theaterstraße der direkt östlich an das Gebäude der Staatsoper anschließt, ist für die Abwicklung des Verkehrs nicht erforderlich und wurde 1987 entwidmet.

Die Fahrbahn der gegenwärtigen Straßenverbindung Große Theaterstraße / Büschstraße liegt teilweise auf Flächen des zu überplanenden Flurstücks 855. Um weiterhin die Umfahrt für Anlieferfahrzeuge (teilweise mit Anhänger) und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, ist ein Verschwenken der Fahrbahn im Bereich des Flurstücks 855 nach Osten notwendig. Im Rahmen der vorgesehenen Umplanungen des Straßenraums der südlichen Colonnaden wird diese Maßnahme berücksichtigt.

4.4 Denkmalschutz

Der Straßenzug Colonnaden ist, wie unter Nummer 4.1 beschrieben, ein hervorragendes Beispiel eines gründerzeitlichen Straßenzugs und wurde deshalb als Gesamtanlage Colonnaden mit der Umgebung der Gesamtanlage, zu der die Flurstücke 855, 856 und 857 gehören, am 4. Januar 1978 rechtskräftig unter der Nummer 574 in die Denkmalliste eingetragen (Amtl. Anz. S. 81).

Das Zuschauerhaus der Hamburgischen Staatsoper wurde nach Kriegszerstörungen in den fünfziger Jahren neu aufgebaut und kann in seinem äußeren Erscheinungsbild (Travertin und Goldeloxal) wie auch mit seinem eigenwilligen Zuschauerraum bereits heute als ein „Klassiker“ der Architekturgeschichte dieser Epoche gelten. Die Eintra-

gung in die Denkmalliste erfolgte rechtskräftig am 31. März 1981 unter der Nummer 615 (Amtl. Anz. S. 681).

Veränderungen der unter Denkmalschutz gestellten Teile bedürfen der Genehmigung des Denkmalschutzamtes. Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 255).

4.5 Unterirdische Bahnanlagen

Im Bereich der Straße Colonnaden verläuft die Trasse der U-Bahnlinie U1 von Nordstedt nach Ohlstedt. Bei der Verschwenkung der Straßenverbindung Große Theaterstraße / Büschstraße sind entsprechend zulässige Belastungen des U-Bahntunnels zu berücksichtigen. Die Flächen sind entsprechend als unterirdische Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

4.6 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann schadlos und sicher über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden.

5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Für das Plangebiet besteht bereits nach geltendem Planrecht Baugebiet, so dass hier nach § 1 a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch kein Eingriff vorliegt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben;

- der Baustufenplan Innenstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- der Teilbebauungsplan TB 99 vom 3. Dezember 1954 (Amtl. Anz. S. 1071),
- der Teilbebauungsplan TB 172 vom 14. Januar 1958 (HmbGVBl. S. 8).

8. Flächen und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 8.900 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 2.000 m² benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Grunderwerbs- und Herrichtungskosten.