

G e s e t z

über den Bebauungsplan Neustadt 5

Vom *10. September 1962* .....

**Archiv**

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Neustadt 5 für den Geltungsbereich Stephansplatz - Dammtordamm - Esplanade (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 107) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Die höchstzulässigen Traufhöhen betragen bei

zweigeschossigen Geschäftshäusern	7,5 m,
dreizehngeschossigen Geschäftshäusern	42,0 m,
vierzehngeschossigen Geschäftshäusern	45,0 m.
2. Bei den dreizehn- und vierzehngeschossigen Geschäftshäusern sind Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Ausnahmsweise können nicht leuchtende oder indirekt nur mit weißem Licht erhelltete Werbeanlagen zugelassen werden. Die Gestaltung muß den Grundsätzen der Baupflegesatzung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. September 1939 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21301-b) entsprechen.
3. Lagerhäuser, Lichtspieltheater, Tankstellen und ähnliche Nutzungen sind unzulässig.
4. Die als private Grünflächen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Geh- und Fahrwege.
5. Als Verkehrsanschlüsse sind nur eine gemeinschaftliche Gehwegüberfahrt für die beiden Baugrundstücke im mittleren und östlichen Teil an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze sowie eine Gehwegüberfahrt für das Baugrundstück im westlichen Teil des Plangebietes zulässig.
6. Die Flächen zwischen der Straßenlinie an der Esplanade und der nördlich parallel laufenden Begrenzungslinie dürfen nicht unterkellert werden.
7. Die Heizungsanlagen sind so einzurichten, daß sie die Nachbarschaft nicht durch Rauch, Ruß oder Gase belästigen.
8. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Vorschriften der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechtes 21302-n), insbesondere die §§ 10 bis 15.

## B e g r ü n d u n g

### I

Auf Grund des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 12. April 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 230-b) ist der Durchführungsplan D 433 entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Mai 1959 (Amtlicher Anzeiger Seite 513) öffentlich ausgelegen.

Am 29. Juni 1961 sind die planungsrechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Kraft getreten. Nach § 174 Absatz 1 BBauG in Verbindung mit § 3 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) sind eingeleitete Verfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes weiterzuführen. Der Durchführungsplan-Entwurf D 433 war somit als Bebauungsplan-Entwurf nach dem Bundesbaugesetz weiterzuführen, und zwar mit der neuen Bezeichnung "Bebauungsplan Neustadt 5".

### II

Der nach § 1 der 3. DVO/BBauG als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan (Gesetz über den Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) kennzeichnet das Plangebiet als Stadtkern und weist Grünflächen aus.

### III

Das Plangebiet umfaßt die einzigen am Wallring belegenen Flächen, die privates Bauland sind.

Der Plan weist ein Geschäftsgebiet aus; vorgesehen sind drei Hochhäuser mit dreizehn und vierzehn Geschossen, zum Teil in Verbindung mit zweigeschossigen Bauten. Die Baukörper werden im Plan festgelegt. Die mittlere der drei Gebäudegruppen ist bereits ausgeführt worden. Es besteht Aussicht, daß auch die im Osten des Plangebiets belegenen Flächen als bald planungsgemäß bebaut werden. Der Plan schreibt Mindestgrößen für die Grundstücke vor, damit drei der geplanten Bebauung entsprechende Grundstücke gebildet werden.

Die Grundstücke des Plangebiets liegen an hervorragender Stelle des Stadtkerns. Von der vorhandenen Altbebauung, die zum Teil unwirtschaftlich und abgängig ist, kann bei der Neuplanung nicht ausgegangen werden. Besonders die Bebauung auf den Grundstücken an der Ecke Esplanade/Dammtordamm wird baupolizeilichen und planungsrechtlichen Mindestanforderungen nicht gerecht; die Grundstücke sind völlig überbaut. Das Kerngebiet, zu dem der Planbezirk gehört, ist aufzulockern. Die Hochhäuser mit ihren großen, notwendigen und gärtnerisch anzulegenden Freiflächen ergänzen zudem die Grünanlagen des angrenzenden Dammtorparcs zur Esplanade hin. Das Phrix-Haus stört mit seinem strukturellen Maßstab und seiner Gestaltung den städtebaulichen Zusammenhang in diesem Teil der Stadt.

Die Beschränkung für Werbeanlagen in § 2 Nummer 2 des Gesetzes war wegen der Höhe der vorgesehenen Baulichkeiten und ihrer Lage im unmittelbaren Anschluß an Binnen- und Außenalster, für die besondere Schutzbestimmungen bereits erlassen sind (Binnenalster-Verordnung vom 3. Mai 1949 und

Außenalster-Verordnung vom 29. Mai 1953 - Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21301-c und 21301-g), erforderlich.

Die für Straßen neu ausgewiesenen Flächen werden benötigt, um die Straßenlinie am Stephansplatz begradigen und den Knotenpunkt Esplanade/Neuer Jungfernstieg/Lombardsbrücke besser gestalten zu können.

Die für das Flurstück 1023 zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Grundeigentümer getroffenen Vereinbarungen bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 14 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4 700 qm (davon neu etwa 45 qm) und für öffentliche Grünanlagen etwa 2 900 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß die Freie und Hansestadt Hamburg die für Straßen neu ausgewiesenen Flächen erwerben. Die Flächen sind bebaut. Dieser Grunderwerb wird voraussichtlich erst notwendig, wenn die vorhandene Altbebauung einer Neubebauung der angrenzenden Grundstücke weicht. Dann entstehen weitere Kosten für die Herrichtung der Flächen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teiles des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teiles enteignet werden.