

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Neustadt 8 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. August 1962 (Amtlicher Anzeiger Seite 821) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Stadtkern aus.

III

Im Südtteil des Plangebiets ist eine nach dem Kriege errichtete Geschäftshausbebauung vorhanden. Entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße steht eine Gruppe gemischt genutzter, teilweise zerstörter, alter Wohnhäuser. In dem Gebiet westlich der Speckstraße ist eine größtenteils überalterte und zur Sanierung anstehende gemischt genutzte Bebauung vorhanden.

Durch den Bebauungsplan sollen die städtebauliche Ordnung des Plangebiets gesichert und die Verkehrsverhältnisse verbessert werden. Im südlichen Teil des Plangebiets und nördlich der Fußwegverbindung zwischen Caffamacherreihe und Speckstraße ist in Anlehnung an den Bestand Kerngebiet ausgewiesen. Dabei wurden die zwischen Fuhrentwiete und Kaiser-Wilhelm-Straße vorhandenen Gebäude, die in den Nachkriegsjahren mit einer Geschoßflächenzahl von 2,8 errichtet wurden, in den Plan übernommen.

Die als Kerngebiet ausgewiesene Fläche zwischen Valentinskamp, Caffamacherreihe und Speckstraße ist in zwei Grundstücke aufzuteilen, die beide aus Verkehrsgründen Belegenheit sowohl am Valentinskamp als auch an der Speckstraße haben sollen. Daher ist hier eine Mindestgrundstücksgröße von 2 600 qm vorgeschrieben.

Neue Verkehrsflächen sind erforderlich zur Verbreiterung der Kaiser-Wilhelm-Straße, die im Mittelteil auf 36,0 m, im südlichen und nördlichen Teil des Plangebiets auf 30,0 m verbreitert werden muß. Zwischen Bäckerbreitertgang und Speckstraße ist ein 5,0 m breiter öffentlicher Fußweg vorgesehen. Eine weitere 6,0 m breite Fußwegverbindung soll in Verlängerung der ABC-Straße zwischen Caffamacherreihe und Kaiser-Wilhelm-Straße angelegt werden. Bei dieser Planung kann auf eine Verlängerung der ABC-Straße bis zur Kaiser-Wilhelm-Straße für den Kraftfahrzeugverkehr verzichtet werden. Der Bäckerbreitertgang mit der Bebauung unter Denkmalschutz und den vorgesehenen Ladengebäuden soll eine Fußgängerpassage werden. Für die Läden ist eine rückwärtige Zufahrt vorgesehen, die gleichzeitig als Zufahrt zum Parkhochhaus vom Valentinskamp aus dient.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche ist für die Errichtung eines Parkhochhauses vorgesehen. Eine derartige Anlage ist bei dem Parkflächenbedarf der Innenstadt unbedingt notwendig. Die Fläche wird in ihrer Lage bestimmt durch die guten Anschlußmöglichkeiten an Kaiser-Wilhelm-Straße, Caffamacherreihe und Valentinskamp.

Auf den Flächen für unterirdische Bahnanlagen soll eine Teilstrecke der U-Bahnlinie Innenstadt - Stellingen in bergmännischer Bauweise hergestellt werden. Die Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt gemäß § 28 Absatz 3 Satz 1 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241) die nach diesem Gesetz erforderliche Planfeststellung. Entschädigungen bestimmen sich, soweit solche Ansprüche wegen der Beschränkungen in § 2 Nummer 4 in Betracht kommen, nach dem Hamburgischen Enteignungsgesetz vom 14. Juni 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 77).

IV

Das Plangebiet ist etwa 40 000 qm groß. Hiervon werden für die Straßen etwa 14 800 qm (davon neu etwa 5 600 qm), für Versorgungsflächen etwa 5 000 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für öffentliche Zwecke - Straßen, Parkhochhaus - benötigten Flächen erworben werden. Diese Flächen sind überwiegend bebaut. An der Kaiser-Wilhelm-Straße sind es zum Teil durch Kriegseinwirkung stark beschädigte Wohnhäuser, am Bäckerbreitengang besteht die vorhandene Bebauung teilweise aus stark überalterten Wohnhäusern und Behelfsbauten, am Valentinskamp und an der Caffamacherreihe größtenteils aus mehrgeschossigen Wohnhäusern. Im ganzen werden hiervon etwa 230 Wohnungen, 69 Gewerbebetriebe und 45 Ladengeschäfte betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen und Wege sowie die Errichtung des Parkhochhauses auf der Versorgungsfläche entstehen.

V

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