

Begründung

zum Bebauungsplan St. Pauli 24

V. 23.6.86

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 1/81 vom 10. Januar 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 157) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 6. April 1981, 29. Juli 1981 und 17. September 1985 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seiten 771 und 1457, 1985 Seite 1761) stattgefunden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt überwiegend im Gebiet des durch Verordnung vom 25. März 1980 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets St. Pauli-Nord S 1 (Schilleroper) - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 47. Hier 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 der sozialen Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 des Bundesbaugesetzes) 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 Vierundsechzigsten Änderung stellt für das überwiegende Plangebiet Wohnbauflächen und am Neuen Pferdemarkt gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Der Straßenzug Stresemannstraße/Neuer Pferdemarkt ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Das Plangebiet ist als Gebiet umgrenzt, in dem Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen in dem als Sanierungsgebiet festgelegten Teil des Plangebiets geschaffen werden. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Gutachten aus dem Jahre 1978 zugrunde.

Durch die Neubebauung in Verbindung mit der Modernisierung erhaltenswerten Baubestandes sowie durch die Verbesserung des Wohnumfeldes soll das Angebot an innerstädtischem Wohnraum erweitert werden. Weiterhin wird angestrebt, den vorhandenen kleingewerblichen Betrieben, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind, Standorte im Plangebiet zu erhalten. Außerdem wurde zur Erreichung dieses Zieles an der Stresemannstraße ein Gewerbehof im subventionierten Gewerbebau errichtet, in dem überwiegend Betriebe aus dem Sanierungsgebiet untergebracht worden sind.

4. Angaben zum Bestand

Die drei- bis viergeschossige Straßenrandbebauung an der Bernstorffstraße und an der Thadenstraße sowie die vier- bis fünfgeschossigen Gebäude an der Lerchenstraße

und Beim Grünen Jäger werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt; teilweise befinden sich in den Erdgeschossen Läden und kleinere Handwerksbetriebe. Die Straßenrandbebauung ist überwiegend um die Jahrhundertwende entstanden. In den letzten Jahren wurden verstärkte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die gewerblich genutzten Gebäude in den großen Blockinnenräumen wurden nach 1950 gebaut. Wegen des großen Freiflächenangebots haben sich hier insbesondere Betriebe der Autobranche angesiedelt. Nach Umsetzung von Gewerbebetrieben wurde die Bausubstanz inzwischen entsprechend den Sanierungszielen teilweise bereits abgebrochen.

Auf dem zwischen Lerchenstraße und Bei der Schilleroper liegenden Flurstück 1051 steht die sog. Schilleroper. Östlich der Straße Bei der Schilleroper ist ein Haus der Jugend errichtet worden. Im südlichen Bereich des Neuen Pferdemarktes sind ein Jugendgruppenheim und ein Kinderspielplatz vorhanden. An der Stresemannstraße ist ein zweigeschossiger Gewerbehof und an der Straße Bei der Schilleroper ein bis zu dreigeschossiges Haus der Jugend vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeine Wohngebiete

Auf Grund der engen Verflechtung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe wird in großen Teilen des Plangebiets allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. An der Bernstorffstraße, im Bereich der Straßen Bei der Schilleroper/Stresemannstraße, an der Straße Beim Grünen Jäger und westlich der Lerchenstraße auf den vorderen Teilen der Flurstücke 1071 bis 1075 sind in den Erdgeschossen nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie son-

...

stige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dieser Festsetzung werden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschoßzonen gesichert. Darüber hinaus können den sanierungsbetroffenen und anderen Gewerbebetrieben neue Standorte bzw. Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden, soweit die beabsichtigte Nutzung mit der Wohnnutzung vereinbar ist. Damit wird dem besonderen städtebaulichen Charakter dieses Gebiets Rechnung getragen.

Durch die Ausweisung von drei- bis vier- zum Teil auch fünf- und sechsgeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise soll die vorhandene Blockbebauung ergänzt und der Neubau einer der Umgebung entsprechenden geschlossenen Straßenrandbebauung ermöglicht werden. Um überschaubare Bereiche zu bilden, wird die Neubebauung nördlich und südlich Thadenstraße in je zwei Wohnblöcke unterteilt. Damit eine einheitliche Höhenentwicklung an der Lerchenstraße gesichert werden kann, werden hier zwingend vier Vollgeschosse festgesetzt. Der Wohnungsbau im südlichen Bereich mit 143 Wohnungen befindet sich in der Durchführung. Im nördlichen Abschluß dieser Straßenrandbebauung sowie im Eckbereich der Bebauung an der Bernstorffstraße sollen durch eine zwingende viergeschossige Festsetzung sowie durch die Ausweisung von Baulinien und Arkaden in den Erdgeschossen ein räumlicher Abschluß zum Grünzug gebildet sowie städtebauliche Akzente gesetzt werden.

Für die auf den Flurstücken 1091 und 1403 vorhandenen sogenannten Ackermann-Hallen wurde zwischenzeitlich eine Abbruchgenehmigung erteilt. Der Abbruch wird z.Z. vollzogen. Hier soll noch in diesem Jahr mit der Errichtung von 117 Wohnungen im Rahmen des Bundesprogramms "kosten- und flächensparendes Bauen" auf der Grundlage der Ergebnisse des Hochbau-Wettbewerbs aus dem Jahre 1985 begonnen werden.

Die Höhenentwicklung der geplanten Wohnbebauung nördlich der Parkanlage soll ebenso wie die der Bebauung südlich der Parkanlage dem Maßstab dieses älteren innerstädtischen Wohngebiets entsprechen. Deshalb wird auch hier eine viergeschossige Bebauung ermöglicht. Durch eine besondere Gestaltung der Fassaden sollen die Eckbereiche betont werden. Insgesamt soll durch Fassadengliederungen und Verwendung unterschiedlicher Materialien die Neubebauung an die älteren Gebäude in der Umgebung angepaßt werden. Die näheren Anforderungen hierüber werden im Baugenehmigungsverfahren erhoben.

Auf Grund des Baubestandes und der vorhandenen Grundstückssituation sowie des städtebaulichen Ziels, hier ausreichend dimensionierte Parkanlagen und Wohnfreiflächen zu schaffen, wird für die Bebauung nördlich der Parkanlage nur eine Gebäudetiefe von 12 m ermöglicht; lediglich für den eingerückten Bereich parallel zur Parkanlage wird mit einer Gebäudetiefe von 13 m ein erweiterter Bebauungsspielraum eröffnet. Für die dreigeschossig ausgewiesene Bebauung westlich der Lerchenstraße auf den Flurstücken 1071, 1072 und 1073 kann ein weiteres Vollgeschoß im Rahmen einer Geschoßfläche von 1 500 m² zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Dies soll ermöglicht werden, um einen städtebaulich befriedigenden Anschluß an das sich anschließende zweigeschossige Gewerbegebiet zu sichern.

Die Ausweisungen nördlich und östlich der Straße Bei der Schilleroper berücksichtigen im wesentlichen den Bestand. Für die zwischen den Straßen Bei der Schilleroper und Beim Grünen Jäger liegenden rückwärtigen Teile der Flurstücke 1047 und 1048 wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund einer Einwendung eine bis zu 13 m tiefe eingeschossige Hofbebauung ermöglicht. Dabei wurde die Baugrenze in einem Abstand von 15 m zur westlich angrenzenden viergeschossigen Bebauung auf den Flurstücken 1050 und 1046 festgesetzt, um langfristig eine ausrei-

chende Abstandsfläche zu sichern. In die textlichen Vorschriften zum Bebauungsplan wurde neu aufgenommen, daß die Dächer der eingeschossigen Gebäudeteile als begeh- bare Freiflächen für die Bewohner der jeweiligen Grund- stücke auszubilden sind; mindestens 30 % der Dachflächen sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 11). Mit dieser Rege- lung soll das Wohnumfeld mit seinen nur begrenzt begrün- baren und nutzbaren Freiflächen verbessert werden. Die vorgenannten Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Das zweigeschossige Garagengebäude Beim Grünen Jäger 13 auf dem Flurstück 1044 ist wegen seiner herausragenden ge- schichtlichen Bedeutung für die Stadt und wegen seines künstlerischen Wertes als frühes guterhaltenes Beispiel moderner Verkehrsbauten, aber auch wegen seiner prägnan- ten Baugestalt als charakteristische Eigenheit des Stadt- bildes von besonderer Bedeutung. Es ist beabsichtigt, das Garagengebäude zu erhalten. Auch die auf dem Flurstück 1044 im Fußgängerbereich vorhandene Rampe zum oberen Ge- schoß des Garagengebäudes kann zunächst erhalten bleiben. Erst bei Realisierung der nördlich des Fußgängerbereichs geplanten Wohnbebauung kann die Rampe an die Nordseite des Garagengebäudes verlegt werden. Von der Straße Bei der Schilleroper ist dann auf dem Flurstück 1044 eine Durchfahrt anzulegen. Nach der öffentlichen Auslegung ist auf die Kennzeichnung eines vorgesehenen Denkmal- schutzes für das Garagengebäude verzichtet worden, weil eine Verfügung zur Unterschutzstellung noch nicht erlas- sen wurde. Anstelle von Geschößzahlen wurden die vorhan- denen Gebäudehöhen festgesetzt. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

...

5.2 "Adolphpassage"

Auf den Flurstücken 1070 und 1128 im historischen Grenzgebiet zwischen St. Pauli und Altona befindet sich die "Adolphpassage". Das quer zur Bernstorffstraße liegende Hinterhofgebäude verbindet durch die Passage die Bernstorffstraße mit der Lerchenstraße. Der Gebäudekomplex besteht im wesentlichen aus zwei jeweils mit vier Hauseinheiten zusammengesetzten Häuserzeilen, die durch einen Torweg des Vorderwohnhauses Bernstorffstraße 160/162 erreichbar sind. Das gründerzeitliche Ensemble weist, obwohl durch Kriegseinwirkungen Schäden an den Fassaden aufgetreten sind, wesentlich mehr Schmuckelemente auf, als es bei vergleichbaren Terrassen üblich war. Durch verschiedene Anbauten und Einzelbauten für Werkstätten und Ställe wurde das enge Miteinander von Arbeits- und Wohnbereichen gerade für diesen Hinterhof deutlich dokumentiert. Die architektonische und städtebauliche Eigencharakteristik der "Adolphpassage" wird durch ihre noch ablesbare Doppelfunktion als Wohn- und Gewerbehof unterstrichen und zeichnet sie als ein kulturhistorisch besonders bedeutsames Dokument der hamburgischen Hinterhoflandschaft aus. Deshalb wird für die Flurstücke 1070 und 1128 ein Erhaltungsbereich nach § 39h Absatz 3 Nummern 1 und 2 des Bundesbaugesetzes festgesetzt. In diesem Gebiet kann für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind, die Genehmigung versagt werden (vgl. § 2 Nummer 6).

"Die Adolphpassage" wurde bestandsgemäß und ohne Erweiterung der nördlichen Zeile ausgewiesen, um insbesondere das Problem der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe einzuschränken und eine Reduzierung der Freiflächen im Blockinnern zu unterbinden. Für das Gebäude Bernstorffstraße 160a, das nur mit einem geringen

Teil im Erhaltungsbereich liegt, sollen die Bestimmungen nach § 39h des Bundesbaugesetzes keine Anwendung finden. Die Nutzung des Gebäudes entspricht zwar den historischen Gegebenheiten in der "Adolphpassage", in seinem Erscheinungsbild kann jedoch kaum ein Zusammenhang mit dem Ensemble der Terrassen festgestellt werden. Ein Anpflanzungsgebot zur Abgrenzung von Wohnen und Gewerbe entlang der Nordgrenze der Flurstücke 1128 und 1070 kann auf Grund eines Geländevorsprungs von 1,5 m nicht erfolgen. Es soll aber im Rahmen der Sanierung zur optischen Aufwertung des Grenzbereichs eine Hecke gepflanzt werden.

5.3 Besondere Wohngebiete

Östlich der Bernstorffstraße und nördlich der Thadenstraße/westlich Beim Grünen Jäger werden besondere Wohngebiete festgesetzt. In den Erdgeschossen sind nur Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll die bestehende Wohnbebauung mit ihren gewerblich genutzten Erdgeschossen und Hofbereichen gesichert werden. Darüber hinaus können den sanierungsbetroffenen und anderen Gewerbebetrieben im Gebiet neue Standorte bzw. Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden, soweit die beabsichtigte Nutzung mit der Wohnnutzung vereinbar ist. Damit wird dem besonderen städtebaulichen Charakter dieses Gebiets Rechnung getragen.

5.4 Gewerbegebiet

Da die im letzten Weltkrieg zerstörten Gebäude nur teilweise wieder aufgebaut wurden, konnten sich auf den Freiflächen und in den Hofbereichen viele kleinere Gewerbebetriebe sowie Filialen größerer Firmen ansiedeln. In den Bereichen, in denen die Gewerbebetriebe konzentriert vorhanden sind und mit der vorhandenen bzw. geplanten Wohn-

bebauung in Einklang gebracht werden können, sollen die Gewerbebetriebe erhalten bleiben. An der Bernstorffstraße werden südlich der Parkanlage sowie südlich der Thadenstraße ein- bis dreigeschossige Gewerbegebiete festgesetzt. Unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung wird im dreigeschossigen Bereich die Traufhöhe auf 12 m über Gehweghöhe beschränkt. Auch für das zwei- bis dreigeschossige Gewerbegebiet östlich Lerchenstraße/südlich Bei der Schilleroper wird für den dreigeschossigen Bereich eine Traufhöhenbegrenzung auf 12 m über Gehweg festgesetzt. Damit sollen die notwendigen Abstandsflächen gesichert sowie die Höhenentwicklung im Straßenraum an die Wohnbebauung angepaßt werden.

Östlich der Lerchenstraße kann in Verbindung mit der eingeschossigen Hofbebauung im angrenzenden besonderen Wohngebiet ein Gewerbehof mit Zufahrt von der Lerchenstraße entstehen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Gewerbegebiet bis an die vorhandene Straßenbegrenzungslinie Bei der Schilleroper erweitert, weil diese Flächen nicht mehr für Straßenzwecke benötigt werden. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Für einen Teil der Gewerbebetriebe, die durch ihren Standort eine geordnete Wohnbebauung verhinderten oder erheblich beeinträchtigten, ist die Anlage eines neuen Gewerbehöfes an der Stresemannstraße erfolgt. Die hier zulässige zweigeschossige Bebauung erbringt gleichzeitig eine Abschirmwirkung für das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet gegenüber der stark befahrenen Stresemannstraße. Um einen abgestuften Übergang zum viergeschossigen Kerngebiet an der Ecke Stresemannstraße/Bernstorffstraße zu erreichen, wird im Gewerbegebiet im Anschluß an die zweigeschossige Flächenausweisung ein drei- und ein viergeschossiger Baukörper festgesetzt, wobei der viergeschossige Baukörper die Traufhöhe des

Kerngebiets aufnehmen soll. Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung und wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung wird abweichend von der Hamburgischen Bauordnung für das zweigeschossige Gewerbegebiet eine maximale Traufhöhe von 8 m über Gelände festgesetzt. Um darüber hinaus einen einheitlichen Abstand des Gewerbes zur angrenzenden Wohnbebauung zu sichern und gleichzeitig eine größtmögliche Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen, wird im Westen des geplanten Gewerbehofes eine Baulinie ausgewiesen. Außerdem werden geringere Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen gegenüber den zulässigen Höchstwerten des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dies ist vertretbar, weil der Gewerbehof bis auf den westlichen Teil bereits realisiert ist und wegen des erforderlichen Freiflächenbedarfs dieser bestehenden Gebäude keine weiteren Bauten zugelassen werden sollen.

In den Gewerbegebieten sind wegen der Nachbarschaft zur Wohnbebauung luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere Tankstellen und Fuhrunternehmen, unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 4). Die Zufahrten zu den Gebäuden sollen in den Gewerbegebieten außerdem so angelegt werden, daß die vom Fahrverkehr ausgehenden Lärmeinträchtigungen für die Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

5.5 Kerngebiete

In den Eckbereichen Stresemannstraße/Bei der Schilleroper und Stresemannstraße/Bernstorffstraße wird viergeschossiges Kerngebiet festgesetzt. In den Kerngebieten sollen die zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen Einrichtungen (z.B. Arztpraxen, Banken u.ä.) ermöglicht

werden. Ein Ärztehaus wird z.Z. im Bereich Bernstorffstraße/Ecke Stresemannstraße errichtet. Das an der Bernstorffstraße liegende Kerngebiet ist nach der öffentlichen Auslegung geringfügig verkleinert worden, weil im Kreuzungsbereich an der Stresemannstraße innerhalb der Straßenverkehrsfläche eine Eckabschrägung eingerichtet werden muß. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Im Bereich Stresemannstraße/Bei der Schilleroper soll im östlichen Anschluß an das Polizeigebäude der Baublock geschlossen werden. Um hier eine Fortsetzung der hohen Randbebauung zu erreichen, werden vier Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben sowie eine Baulinie festgesetzt. Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung in der Stresemannstraße sollen Wohnungen in den Kerngebieten nicht zugelassen werden.

5.6 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorhandene bauliche Dichte im Plangebiet und in seiner Umgebung, die besondere Lage zur Innenstadt sowie die Nähe zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der Flächenausweisung des Gewerbegebiets an der Stresemannstraße, die nach § 17 Absätze 1 und 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung zu überschreiten; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5.7 Lärmschutz

Die Stresemannstraße wird von durchschnittlich 30 000 bis 40 000 Kraftfahrzeugen pro Tag befahren, so daß die Bebauung an dieser Straße starken Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Lärmschutzuntersuchungen haben ergeben, daß

die Beeinträchtigungen vor den Gebäuden noch in den Nachtstunden einen Wert von 65 dB(A) erreichen. Trotz der geplanten Verbesserungen des Verkehrsablaufs (Einrichtungen von Linksabbiegespuren, Koordinierung der Lichtzeichenanlagen) muß weiterhin mit hohen Lärmbelastigungen durch den Fahrverkehr für die angrenzenden Gebiete gerechnet werden. Im Rahmen des Abwägungsgebots ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind. Danach scheidet ein aktiver Lärmschutz an der Straße aus, weil Schutzwände oder Schutzwälle innerhalb der verfügbaren Straßenverkehrsfläche nicht erstellt werden können bzw. aus stadtbildgestalterischen Gründen nicht vertretbar sind. Den nicht vermeidbaren Einwirkungen des Straßenlärms kann daher nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden. Daher wird festgesetzt, daß in den Kerngebieten an der Stresemannstraße die Aufenthaltsräume und im allgemeinen Wohngebiet des Bereichs Stresemannstraße/Beim Grünen Jäger die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen/Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 9). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 22 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt, nach welcher bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ein ausreichender Schallschutz vorzusehen ist, und zwar in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109) maßgebend.

5.8 Gemeinbedarfsflächen

Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche an der Stresemannstraße entsteht ein Dienstgebäude für die Polizeirevierwache 16. Durch das im Bau befindliche viergeschossige Gebäude wird der Straßenrand in diesem Bereich der Stresemannstraße geschlossen. Der Standort an der Stresemannstraße ermöglicht der Polizei ein zügiges Abfahren der Einsatzfahrzeuge ohne Belästigung der Wohngebiete.

Das auf den südlichen Flächen des Neuen Pferdemarkts als Jugendgruppenheim genutzte Gebäude war für eine zeitgemäße Jugendarbeit zu klein; eine bauliche Erweiterung war nur bedingt möglich. Deshalb wurde zwischenzeitlich auf den Flächen östlich der Straße Bei der Schilleroper ein neues Haus der Jugend gebaut. Die hierfür in Anspruch genommenen Flächen sind als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Das dreigeschossige Gebäude mit einem eingeschossigen Anbau wurde überwiegend nach Südwesten orientiert, so daß die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

An der Otzenstraße auf dem Flurstück 962 befindet sich ein Hochbunker, der einschließlich freizuhaltender Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen wird. Der Hochbunker unterliegt den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965, zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I 1965 Seite 1232, 1974 Seite 3656). Sofern der Bunker zu beseitigen ist, muß Ersatz geschaffen werden, wenn dies zivilschutztaktisch notwendig ist.

5.9 Stellplätze

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes sollen die erforder-

lichen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen in den Blockinnenbereichen untergebracht werden. Deshalb wird in § 2 Nummer 7 bestimmt, daß Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig sind, wenn Wohnruhe und Gartengestaltung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Um Mietergärten, Spielplätze u.ä. anlegen zu können, soll eine 60 bis 80 cm hohe Erdüberdeckung der Tiefgaragen erfolgen, so daß kleinere Bäume und Sträucher angepflanzt werden können. Damit kann auch einer zu starken Versiegelung des Bodens entgegengewirkt werden.

Um die Blockinnenbereiche nicht völlig mit Tiefgaragen zu unterbauen, werden in der neuen Erschließungsstraße beiderseits der Thadenstraße weitere notwendige Stellplätze für die Wohnbebauung ausgewiesen. Auf den nicht unterbauten Flächen der Blockinnenbereiche können dann noch Anpflanzungen größerer Bäume erfolgen.

Die genaue Lage der Tiefgaragen und der oberirdischen Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung sicherheitstechnischer Belange festgelegt.

Für das Dienstgebäude der Polizeirevierwache 16 an der Stresemannstraße sind 58 Stellplätze nachzuweisen. Davon können 16 Stellplätze in der vorhandenen Tiefgarage im Polizeigebäude und 3 als offene Stellplätze auf Straverkehrsflächen (Ostseite der Lerchenstraße) untergebracht werden. Die restlichen 39 Stellplätze können wegen des ungünstigen Grundstückszuschnitts und weil die erforderlichen Besucherstellplätze aus Sicherheitsgründen nicht in der Tiefgarage innerhalb des Polizeigebäudes zugelassen werden können, nur mit einem Ausgleichsbetrag abgelöst werden. Die Schaffung und Ablösung der Stellplätze wurde im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 111 der Hamburgischen Bauordnung entschieden. Die im Einmündungsbereich Stresemannstraße/Bei der Schilleroper ausgewiesene Parkfläche ist für die Aufnahme von

maximal 12 Besucherparkplätzen für das Polizeigebäude vorgesehen, die bei der vorgenannten Stellplatzverpflichtung nicht angerechnet werden; die gegenwärtig noch asphaltierte Fläche soll neu gestaltet und dabei begrünt werden.

5.10 Erschließung

Die Stresemannstraße als Teil der Bundesstraße B 431 ist eine wichtige Verbindung aus Richtung Altona zur Innenstadt. Sie wurde zwischen der Bernstorffstraße und der Lerchenstraße aufgeweitet, um eine Nebenfahrbahn mit Parkplätzen vor dem Gewerbegebiet zu ermöglichen. Damit kann der gewerbliche Verkehr ohne Störung des Fahrzeugverkehrs in der Stresemannstraße abgewickelt werden.

Zur Erschließung der Wohnquartiere wird von der Otzenstraße über die Thadenstraße hinaus in Nord-Süd-Richtung eine 16 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die nördlich der Thadenstraße mit einer Kehre abgeschlossen wird. An die Kehre schließt sich ein 5 m breiter Fußweg an, über den eine Anbindung an das in Ost-West-Richtung verlaufende Fußwegsystem südlich der Parkanlage geschaffen wird, das sich über die geplante Marktfläche und den Fußgängerbereich nördlich des Hauses der Jugend bis zum Neuen Pferdemarkt fortsetzt. In der Straßenrandbebauung an der Straße Beim Grünen Jäger wird deshalb ein Durchgang mit Gehrecht festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 2). Für das Flurstück 1248 (Bei der Schilleroper 6) wird über ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 1401 ein Anschluß an die Stresemannstraße gesichert.

Die Adolphpassage wird durch ein auf dem Flurstück 1391 festgesetztes Geh- und Fahrrecht von 5 m Breite an die Lerchenstraße angeschlossen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 1). Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden; solche Abweichungen sind insbesondere im Zusammenhang mit

...

der Erstellung von Hochbauten möglich. Auf die Ausweisung eines von der Bernstorffstraße aus über das Flurstück 1125 geführten Geh- und Fahrrechts ist nach der öffentlichen Auslegung verzichtet worden, weil die Zufahrt über einen nur 3,3 m breiten Torweg erfolgen müßte und hier ein Schutz für Fußgänger nicht in ausreichendem Maß gesichert wäre. Außerdem besteht bereits ein vertragliches Zugangsrecht über das südlich liegende Flurstück 1122 zu den Flurstücken 1118 bis 1121. Es soll geprüft werden, ob dieses Zugangsrecht im Rahmen der Bodenordnung erweitert werden kann. Auf die Ausweisung eines Fahrrechts von der Otzenstraße über das Flurstück 962 konnte nach der öffentlichen Auslegung verzichtet werden, nachdem für die Tiefgaragenzufahrt im Zusammenhang mit dem Neubau von Wohngebäuden eine Baugenehmigung erteilt wurde. Auch ein über die Flurstücke 1259 und 1243 vorgesehenes Geh- und Fahrrecht wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgegeben, weil in diesem Bereich eine Vielzahl von Stellplätzen angeordnet ist. Die rückwärtigen Gewerbeflächen können im übrigen auch von der Thadenstraße bzw. von der Straße Beim Grünen Jäger erschlossen werden. Die vorgenannten Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

5.11 Marktfläche

Auf dem Flurstück 1051 zwischen Lerchenstraße/Bei der Schilleroper ist eine Marktfläche ausgewiesen, um stadtteilbezogene Aktivitäten wie z.B. Flohmärkte, kulturelle und politische Veranstaltungen und Stadtteilstefte zu ermöglichen. Grundlage des städtebaulichen Konzepts ist die Schaffung neuer öffentlicher Grün- und Freiflächen, die auf einer Ost-West-Achse zwischen Neuer Pferdemarkt bis zum ehemaligen Friedhof Norderreihe verlaufend, den Wohnbereichen sinnvoll zugeordnet werden. Unter Berücksichtigung der ortstypischen Merkmale im Zusammenhang mit der Neuordnung der Wohn- und Gewerbenutzungen soll

....

das Stadtbild weitgehend erhalten und aufgewertet werden. Ob der historische Baukörper der sog. Schilleroper (Zentralbau) als Identifikationsmerkmal für das Gebiet erhalten werden und als seitlich offene Überdachung einen Wetterschutz für die genannten Aktivitäten bieten kann, wird im Rahmen des Sanierungsverfahrens geprüft.

Die von den Grundeigentümern angestrebte Nutzung des Bauwerks als vielseitiges Volkstheater und Medienproduktionszentrum ist mit den städtebaulichen Zielen in diesem Bereich nicht vereinbar. Die Lage des Grundstücks inmitten des Wohngebiets und der weiträumige Einzugsbereich vorgeschlagener Einrichtungen schließen sich gegenseitig aus. Außerdem ließen sich durch die erforderliche Erschließung Lärmbeeinträchtigungen der Wohnbebauung nicht verhindern. Hinzu kommt weiterhin, daß Zuschnitt und Größe des Grundstücks für die von den Eigentümern angestrebte Nutzung nicht ausreichen; Flächen für notwendige Stellplätze, Anlieferungen, Gebäude für Nebennutzungen sind nicht vorhanden. Diese Flächen könnten nur durch Verzicht auf öffentliches Grün und Wohnungsbau geschaffen werden. Die insoweit erforderlichen Veränderungen würden einen weitreichenden Eingriff in die städtebauliche Konzeption bedeuten und darüber hinaus durchgeführte bzw. vor der Durchführung stehende Sanierungsmaßnahmen (z.B. Wohnungsbau nördlich Thadenstraße) in Frage stellen.

5.12 Parkanlage

In dem dicht bebauten Stadtteil St. Pauli sind nur wenige größere zusammenhängende Grünflächen vorhanden. Deshalb wird im mittleren Plangebiet zwischen Bernstorffstraße und Lerchenstraße eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen, die in einer 1. Ausbaustufe bereits provisorisch hergerichtet wurde. Diese steht funktionell im engen Zusammenhang mit der geplanten östlich angrenzenden Marktfläche und soll zur Naherholung und Freizeit-

gestaltung für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete dienen und Spielmöglichkeiten insbesondere für kleine Kinder bieten.

Für die Grünfläche am Neuen Pferdemarkt wird ebenfalls dem Bestand entsprechend eine Parkanlage festgesetzt. Das dort vorhandene Jugendgruppenheim soll bestehen bleiben. Da innerhalb der Parkanlage zwischen Bernstorffstraße und Lerchenstraße Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder geschaffen werden sollen, kann der auf den südlichen Flächen des Neuen Pferdemarktes vorhandene und bislang wenig genutzte Spielplatz aufgegeben werden. Hier soll ein Bolzplatz eingerichtet werden, der durch seine Randlage nicht zu Störungen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung führen dürfte. Die vorhandene dichte Bepflanzung bietet eine ausreichende Abschirmung des Bolzplatzes vor den verkehrlichen Beeinträchtigungen.

5.13 Ausschluß von Nutzungen

Im Plangebiet sind Spielhallen, Sex-Shops und ähnliche Einrichtungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5), um die im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführte Strukturverbesserung nicht zu gefährden und ein qualitativ gutes Wohnumfeld zu schaffen. Eine Zulässigkeit der vorgenannten Einrichtungen würde diesen Bemühungen zuwiderlaufen; der Ausschluß ist notwendig, damit erhebliche Belästigungen für die Bewohner und Beeinträchtigungen der Wohnruhe vermieden werden. Mit der Festsetzung soll dem wachsenden Ansiedlungsdruck von Einrichtungen des nahen Vergnügungsviertels St. Pauli entgegengewirkt werden.

5.14 Beheizung

Zur Vermeidung von Schadstoffimmissionen durch Heizungsanlagen in diesem dicht besiedelten Gebiet - insbesondere zur Vermeidung starker Schwefeldioxydbelastungen - sollen die Neubauten an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen werden. Es ist daher nur Fernwärme zulässig (vgl.

§ 2 Nummer 8). Diese Regelung liegt auch im Interesse eines sparsamen Energieverbrauchs.

5.15 Schutz der Bäume

Im Plangebiet stehen erhaltenswerte Bäume. Soweit sie dem Baumschutz unterliegen, gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan St. Pauli in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Teilbebauungsplan TB 125 vom 30. April 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 369)
- Durchführungsplan D 228 vom 26. Februar 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 24)
- Bebauungsplan St. Pauli 10 vom 27. Oktober 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 233)
- Bebauungsplan St. Pauli 12 vom 1. August 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 262)
- Bebauungsplan St. Pauli 18 vom 10. März 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 62).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 110 000 m² groß. Hiervon werden

...

für Straßen etwa 25 000 m² (davon neu etwa 4 700 m²), für eine Parkfläche etwa 400 m², für eine Marktfläche etwa 2 900 m², für einen Fußgängerbereich etwa 400 m², für Gemeinbedarfsflächen der Polizei etwa 1 000 m², des Hauses der Jugend etwa 1 100 m² und des Schutzbauwerks etwa 1 100 m², für Parkanlagen etwa 6 100 m² (davon neu etwa 4 600 m²) und für einen Bolzplatz etwa 600 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen etwa 3 300 m² für neue Straßenverkehrsflächen erworben werden; diese Flächen waren teilweise bebaut und sind zwischenzeitlich geräumt. Die betroffenen Betriebe sind in den Gewerbehof an der Stresemannstraße umgezogen oder haben das Plangebiet verlassen.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau, die Herrichtung von Fußwegen und Fußgängerbereichen, der Marktfläche und der Parkfläche, die Herrichtung der Parkanlagen mit Spielplätzen, die Schaffung des Bolzplatzes sowie den Bau des Polizeigebäudes, ferner durch Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Abbrüchen von nicht erhaltenswerten Gebäuden, Umzügen, Verlagerung von Betrieben und Neuordnung von Grundstücken. Die Finanzierung erfolgt außer bei dem Polizeigebäude weitgehend durch Städtebauförderungsmittel.

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 Bun-

desbaugesetzes gebildet werden. Das Gebiet des Bebauungsplans ist als Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet.

Das Städtebauförderungsgesetz schreibt für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eine zügige Durchführung vor. Es sind deshalb für die nächsten Jahre umfangreiche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehen. Die Mittel werden im Rahmen der jährlichen Haushaltspläne nach dem Städtebauförderungsgesetz bereitgestellt.