

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan St. Pauli 25

Archiv

1. Verfahrensablauf

20. April 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 6/78 vom 3. November 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1921) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. Dezember 1978 und 20. Februar 1980 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 10, 1980 Seite 289) stattgefunden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Gebiet des durch Verordnung vom 25. April 1978 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets St. Pauli-Süd S 1 (Friedrichstraße) - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97. 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) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar;

zum Teil ist dieses Gebiet als sanierungsbedürftig gekennzeichnet. Die Bernhard-Nocht-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen in dem als Sanierungsgebiet festgelegten Planbereich zu schaffen. Durch Neubebauung und Modernisierung erhaltenswerten Baubestandes soll bei Verbesserung des Wohnumfeldes zugleich das Angebot an innerstädtischem Wohnraum erweitert werden, um der Abwanderung der Bevölkerung aus den inneren Stadtbereichen entgegenzuwirken. Eine Verkehrsberuhigung soll durch ein System von Einbahnstraßen erreicht werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit drei- bis sechsgeschossigen, zum Teil überalterten Wohngebäuden aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg bebaut. In den Erdgeschossen befinden sich teilweise Läden und Gaststätten. An der Silbersackstraße liegt eine Kohlenhandlung. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Alttagesstätte und ein Spielplatzheim mit angrenzendem Bolzplatz. Westlich der Balduinstraße steht eine Grund-, Haupt- und Realschule. Im östlichen Bereich der Straßenfläche des Hein-Köllisch-Platzes liegt ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 200 cbm.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens entwickelt. Dieses Gutachten umfaßt auch die westlich des Plangebiets liegenden Teile des zum Bereich des Bezirksamts Altona gehörenden Stadtteils Altona - Altstadt, die ebenfalls als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt sind und für die der Bebauungsplan Altona-Altstadt 33 gilt.

Für die privaten Baulandflächen wurde insgesamt allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die Festsetzung auf der Ostseite der Antonistraße mit sechs Geschossen sichert den Bestand der erhaltenswerten Wohnbebauung mit Ladennutzung in der Erdgeschoßzone. Die Wohnbebauung soll nach Norden bis an die Silbersackstraße fortgeführt werden. Auch für diese durchgehende Randbebauung wurden sechs Geschosse festgesetzt, um einerseits an die vorhandene hohe Altbebauung anzuschließen und andererseits den Straßenraum des Hein-Köllisch-Platzes in seiner Höhenbegrenzung gestalterisch zu fassen. Die Baugrenze für den auf der Ostseite des Hein-Köllisch-Platzes angeordneten Baukörper wurde auch unter Berücksichtigung eines vorhandenen unterirdischen Löschwasserbehälters festgesetzt. Zur Verbesserung der Attraktivität des Fußgängerbereichs Hein-Köllisch-Platz sind in den Erdgeschossen der unmittelbar angrenzenden Gebäude auf den Flurstücken 755 und 493 ausschließlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Maßnahme dient der Versorgung der Wohnbevölkerung in dem gesamten Gebiet und schafft zugleich die planungsrechtliche Voraussetzung, daß Läden und Gaststätten um den Hein-Köllisch-Platz als Mittelpunkt des Wohngebiets angesiedelt werden.

Im Zusammenhang mit der vorerwähnten Randbebauung an der Ostseite des Hein-Köllisch-Platzes ist es notwendig, am Westende der Friedrichstraße die vorhandene Sielleitung nach Süden zu verschwenken, um das dort neu entstehende Gebäude innerhalb eines Durchgangs zu unterqueren. Im Anschluß an diese Bebauung wird an der Südseite der Silbersackstraße eine viergeschossige Wohnbebauung festgesetzt. Gleichzeitig wird die Friedrichstraße als Straßenverkehrsfläche aufgehoben und dem Bauland zugeordnet. Damit ist die Möglichkeit zur Einrichtung privater Gärten an der Südseite der Grundstücke gegeben. Zusätzliche Flächen an der Nordseite einiger Grundstücke sollen als Vorgärten gestaltet werden und können dadurch den Wert der einzelnen Grundstücke und der Gegend insgesamt erhöhen. Soweit

die hier vorhandene Bebauung zur Nordseite der Friedrichstraße ausgerichtet ist, wird der Zugang jeweils zur verbreiterten Silbersackstraße neu geschaffen; dabei wird in einzelnen Fällen eine geringe Umgestaltung der ehemaligen Rückseite der Gebäude durchgeführt werden. Die nicht überbaubare Fläche im Bereich der Flurstücke 612 und 705 ist nach der öffentlichen Auslegung des Plans verändert worden, insbesondere um die Belegenheit für das Flurstück 705 zu verbessern sowie die Anlage einer erforderlichen Zufahrt zur Tiefgarage der östlich angrenzenden Neubebauung zu schaffen. Zu dieser städtebaulich geringfügigen Änderung sind die Betroffenen unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes gehört worden. Auch die Flächen zwischen der Silbersackstraße und der Lincolnstraße sollen entsprechend dem Konzept des städtebaulichen Gutachtens neu geordnet werden, um eine Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen. Um in diesem Bereich eine zusammenhängende Wohnbaufläche zu schaffen mit der Möglichkeit, eine größere ruhige Blockinnenfläche anlegen zu können, werden die Fischerstraße und die Hörmannstraße als Straßenverkehrsfläche aufgehoben. Das Eckgebäude Trommelstraße 2/Hein-Köllisch-Platz 12 soll in seinem jetzigen Bestand erhalten bleiben, zumal es den Platz stark mitprägt. Ebenso ist beabsichtigt, zumindest noch die anschließenden Gebäude Trommelstraße 4 und Silbersackstraße 66 / Hörmannstraße 3 zu erhalten und zu modernisieren. In welchem Umfang darüber hinaus an Gebäuden oder Gebäudeteilen (auch an solchen, die außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen liegen) substanzerhaltende Verbesserungen vorgenommen werden, muß im Rahmen der durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen jeweils im Einzelfall geprüft werden.

Mit den festgesetzten Baulinien in Verbindung mit den zwingend festgesetzten Geschößzahlen werden die Straßenräume und die notwendigen Abstandsflächen gesichert. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachten Bedenken einer möglichen Verschattung und Beeinträchtigung der Aussicht können bei den festgelegten Abstandflächen nicht geteilt werden.

Im Eckbereich Silbersackstraße/Balduinstraße wird auf Grund einer vorhandenen Abwasserleitung die Festsetzung einer Auskragung erforderlich. Direkt östlich des Hein-Köllisch-Platzes muß das in der Friedrichstraße vorhandene Siel wegen der Neubebauung verlegt werden. Das Siel wird die Bebauung innerhalb eines Durchgangs, mit dem auch ein Zugang zur Schule für die Kinder aus den westlichen Wohnbereichen geschaffen wird, unterqueren. Die Sieltrasse und der Zugang zur Schule werden durch ein Geh- und Leitungsrecht von 5 m Breite gesichert (vgl. § 2 Nummer 2).

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ist unter Beachtung von § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes die Führung des Leitungsrechts so verändert worden, daß die Sieltrasse unmittelbar an der Begrenzung des vorgesehenen Bodenordnungsgebiets verläuft. Dazu ist eine kleine Teilfläche von dem bislang für Schulzwecke vorgesehenen Gelände dem privaten Bauland zugeschlagen worden, auf dem eine Tiefgarage untergebracht werden soll, die über die neu ausgewiesene Durchfahrt auf dem Flurstück 608 zu erreichen ist. Außerdem wurde in diesem Bereich das Flurstück 493 in das vorgesehene Bodenordnungsgebiet einbezogen. Alle von den Änderungen betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weil die Änderungen städtebaulich nicht wesentlich sind.

Für das Wohngebiet soll eine plastisch gestaltete Gliederung der Baukörper in Anlehnung an die hier typisch vorhandene Bebauung ermöglicht werden. Deshalb werden Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Loggien, Erker in Anwendung der Vorschriften des § 23 Absätze 2 und 3 Sätze 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) als Ausnahmen zugelassen (vgl. § 2 Nummer 3).

...

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Plangebiets in der inneren Stadt sowie der Nähe zu den vorhandenen öffentlichen Nahverkehrsmitteln und der direkten Anbindung an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung des Absatzes 1 zu überschreiten; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze sollen zur Sicherung der Wohnruhe sowie wegen der auf den Freiflächen anzulegenden notwendigen privaten Spielplätze vornehmlich in Tiefgaragen untergebracht werden (vgl. § 2 Nummer 5). Im Hinblick auf die mit der Einrichtung von Tiefgaragen verbundenen erheblichen Kosten ist vorgesehen, die Tiefgaragen als Sammelgaragen im Zuge der Sanierung zu erstellen. Außerdem werden im Straßenraum öffentliche Parkplätze angelegt.

Zur Erweiterung und Ergänzung der Frei- und Pausenflächen der Grund-, Haupt- und Realschule westlich der Balduinstraße wird die Schulfläche nach Süden bis an die Bernhard-Nocht-Straße erweitert. Auf dem Schulgelände sollen unmittelbar südlich der aufzugebenden Friedrichstraße - von der Balduinstraße befahrbar - Stellplätze eingerichtet werden, die ausschließlich von der Schule genutzt werden.

Mit der südlich der Lincolnstraße festgesetzten Parkanlage soll im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Spielplatz ein zusammenhängender Grünbereich für die Bewohner des umliegenden Wohngebiets gesichert werden. Die Spielfläche wird von größeren Kindern genutzt. Die auf dieser Fläche vorhandenen Einrichtungen (Spielplatzheim und Altentagesstätte) sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Es ist erklärte planerische Zielsetzung, das Wohngebiet vom Durchgangsverkehr aus Richtung Fischmarkt und St. Pauli Hafenstraße weitgehend freizuhalten und gleichzeitig verkehrsberuhigte Fußgängerbereiche zu schaffen. Die Verkehrsberuhigung wird

durch ein System von Einbahnstraßen erreicht. Dadurch können die Verkehrsströme geteilt und Fußgängerzonen geschaffen werden. Dieses Einbahnstraßensystem kann im Einzelfall für Anlieger zu geringen Umwegen und Wegeverlängerungen führen, hält jedoch insgesamt den das Wohngebiet stark belastenden Durchgangsverkehr fern und wirkt somit verkehrsberuhigend.

Im einzelnen ist vorgesehen, daß der überwiegende Teil des Hein-Köllisch-Platzes zu einer Fußgängerzone hergerichtet wird; nur an seiner Nordseite verbleibt eine Durchfahrt. Die Antonistraße soll in einer verkehrsberuhigten Straße umgewandelt werden, wobei der Anlieger- und Lieferverkehr zugelassen bleibt und im Bereich des Hein-Köllisch-Platzes eine Wendemöglichkeit für den Fahrverkehr geschaffen wird. Zur weiteren Verkehrsberuhigung wird die Silbersackstraße als Verbindung zur Reeperbahn im Bereich der Balduinstraße südlich des Spielplatzes für den Fahrverkehr aufgehoben und mit einer neuen Anliegerstraße an die Lincolnstraße angebunden. Die direkte Verbindung zwischen der Silbersackstraße und der Balduinstraße wird als Fußweg beibehalten. Das mit dem städtebaulichen Gutachten entwickelte Verkehrskonzept im Bereich der Lincolnstraße/Trommelstraße sieht nach Abbruch nicht erhaltenswerter Altbauung eine Verbreiterung der Lincolnstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit und eine Aufweitung im Einmündungsbereich zur Trommelstraße vor. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen beinhalten außer den Fahrbahnen auch die Fußgängerbereiche, das straßenbegleitende Grün sowie Parkfläche, die vorwiegend dem Besucherverkehr dienen.

Zur Vermeidung von Schadstoffimmissionen durch Heizungsanlagen in dem dichtbebauten Wohngebiet wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch den Anschluß an eine zentrale Heizversorgung (Fernheizung, Gas oder dergl.) vorzunehmen ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Einzelfeuerstätten für gasförmige Brennstoffe oder Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 4.). Diese Regelung liegt auch im generellen Interesse eines sparsamen Energieverbrauchs.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan St. Pauli 25 ersetzt für das Plangebiet insbesondere den Baustufenplan St. Pauli vom 20. Februar 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 577, 1955 Seite 61), die Durchführungspläne D 279 vom 27. Mai 1957, D 279/1 vom 1. Dezember 1959 und den Teilbebauungsplan TB 214/1 vom 3. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1957 Seite 311, 1959 Seite 195, 1961 Seite 155).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 45 250 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 11 200 m² (davon neu etwa 2 680 m²), für öffentliche Grünflächen (Parkanlage und Spielplatz) etwa 6 350 m² (davon neu etwa 980 m²) und für Gemeinbedarfsfläche (Schule) etwa 13 650 m² (davon neu etwa 1 410 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen etwa 700 m² neue Straßenflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind teilweise bebaut. Betroffen werden 15 Gebäude mit 106 Wohnungen, eine Kohlenhandlung und 3 Läden.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau einschließlich der Herrichtung von Fußwegen, Fußgängerbereichen und verkehrsberuhigten Zonen, durch die Verlegung von Sielleitungen und die Herrichtung der Parkanlage. Für Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Abbrüche von nicht erhaltenswerten Gebäuden, Verlegung eines Betriebes, Neuordnung von Grundstücken und die Errichtung von Tiefgaragen und anderen im Zusammenhang mit der Sanierung dieses Gebietes zwangsläufig verbundenen Maßnahmen entstehen ebenfalls Kosten.

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 vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Bebauungsplan 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 bereitgestellt.