

Begründung

zum Bebauungsplan St. Pauli 31

**Archiv**

*23. Jan. 1985*

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz 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 7/81 vom 30. September 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1757) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans haben nach den Bekanntmachungen vom 5. November 1982 und 17. Oktober 1983 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 2054, 1983 Seite 1775) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen dar. Die Stresemannstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Außerdem ist das Plangebiet als Gebiet umgrenzt, in dem Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans halten sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes. Die Grundkonzeption der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung gemischter Bauflächen bleibt gewahrt, da die Zielvorstellung, Wohnungen mit gewerblichen Nutzungen zu mischen, erhalten wird. Weiterhin handelt es sich um einen örtlich begrenzten Bebauungsplanbereich.

...

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die gewerblichen Nutzungen nördlich der Stresemannstraße gesichert und gefördert werden. Außerdem soll eine Anpassung an die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich des Stadtteils St. Pauli erfolgen. Durch die geplante Straßenrandbebauung an der Stresemannstraße kann eine lärmberuhigte Wohnbebauung an der Lippmannstraße entstehen. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens aus dem Jahre 1982 entwickelt.

### 4. Angaben zum Bestand

Mit Ausnahme einer drei-, vier- und fünfgeschossigen Wohnbebauung Ecke Juliusstraße/Lippmannstraße - zum Teil mit erdgeschossiger Ladennutzung - sowie Ecke Lippmannstraße/Lerchenstraße werden die Flächen im Plangebiet größtenteils gewerblich genutzt, und zwar durch eine Wagenwaschanlage mit eingeschossiger Bebauung und einen Autohandel, der in ein- und dreigeschossigen Gebäuden untergebracht ist. Die unbebauten, jedoch teilweise überdachten Flächen dienen als Stellplätze; im Eckbereich Stresemannstraße/Lerchenstraße befindet sich eine Tankstelle. An der Juliusstraße ist in der dort vorhandenen viergeschossigen Straßenrandbebauung ein Fernmeldeamt der Deutschen Bundespost untergebracht.

### 5. Planinhalt

#### 5.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung im Bereich der Lippmannstraße dient der Sicherung des Bestandes und bietet die Möglichkeit, in diesem innerstädtischen Bereich neuen Wohnraum zu schaffen.

Mit einer Straßenrandbebauung soll in Anlehnung an die vorhandenen gegenüberliegenden Gebäude der ursprüngliche Straßenraum hergestellt werden. Mit Ausnahme von nicht störenden Gewerbebetrieben sind alle anderen im allgemeinen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen worden (vgl. § 2 Nummer 1). Damit soll erreicht werden, daß in den Wohngebäuden außer Läden, Gaststätten sowie nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben solche gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen werden, die zu einer Beeinträchtigung des Wohngebietscharakters im Bereich der Lippmannstraße führen.

## 5.2 Kerngebiet

Typisches Merkmal für die Bereiche Stresemannstraße, Neuer Pferdemarkt, Schanzenstraße und Schulterblatt ist die Vielzahl von kleineren Geschäften und Handwerksbetrieben, die weitgehend in Erdgeschoss, Souterraingeschoss und in Hofgebäuden untergebracht sind. Diese Betriebe tragen wesentlich die wohnungsnahе Versorgung eines Bereichs, der über die Stresemannstraße nach Süden und die S-Bahn nach Norden hinausreicht. Die Kleinteiligkeit dieser Nutzungen, ihre Intensität und der bauliche Ausdruck prägen diesen Teil von St. Pauli städtebaulich in besonderer Weise. Es ist das Ziel dieses Bebauungsplans und weiterer noch einzuleitender Bebauungspläne in der Nachbarschaft, diese Nutzungen zu erhalten und zu entwickeln.

Deshalb soll mit Rücksicht auf die bestehende Wohn- und Gewerbestruktur den hier vorhandenen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. Nach § 2 Nummer 3 werden Nutzungen nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausschließlich für solche großflächigen Ein-

...

richtungen zugelassen, die Artikel der Kraftfahrzeug-, Boot- und Möbelbranche und andere flächenbeanspruchende Waren handeln, ausstellen oder lagern. Mit dieser Regelung werden die hier städtebaulich nicht erwünschten Einkaufszentren und größere Betriebe der Lebensmittelbranche ausgeschlossen, zugleich wird die kleinteilige Ladenstruktur der benachbarten Wohngebiete und die Funktion der zugehörigen zentralen Standorte für den Einzelhandel nicht gefährdet. Dies ist auch aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich, da der sonst zu erwartende Kunden- und Lieferverkehr eine nicht zu vertretende Behinderung des fließenden Verkehrs in der Stresemannstraße zur Folge hätte.

Der Ausschluß von Spielhallen, Sex-Shops und ähnlichen Einrichtungen (vgl. § 2 Nummer 2) ist erforderlich, um erhebliche Belästigungen für die Bewohner und Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu vermeiden. Die Nutzungsbeschränkung steht auch im Zusammenhang mit erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in diesen Bereich; der bisherigen Fehlentwicklung soll durch die angestrebte Verbesserung der städtebaulichen Struktur und des Wohnumfeldes entgegengewirkt werden. Eine Zulässigkeit von Spielhallen, Sex-Shops und ähnlichen Einrichtungen in diesem Gebiet würde diesen Bemühungen zuwiderlaufen (vgl. § 2 Nummer 2). Der Ausschluß dieser Einrichtungen ist auch erforderlich, damit die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Läden und Handwerksbetriebe nicht gefährdet werden.

### 5.3 Überschreitung der Höchstwerte

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets zur Innenstadt- und die Nähe zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln

...

(Bus und S-Bahn) ist es vertretbar, die Höchstwerte der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgesetzten Maße der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 10 zu überschreiten. Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Den Bedürfnissen des Verkehrs hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum und auf den Baugrundstücken wird Rechnung getragen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### 5.4 Gestaltungsanforderungen

Mit der Festsetzung einer ladenartigen Gestaltung an der Stresemannstraße (vgl. § 2 Nummer 4) soll erreicht werden, daß in der Erdgeschoßzone keine nach außen unattraktiv wirkenden Nutzungen angesiedelt werden. Diese Anforderung soll sich positiv auf die stadtgestalterische Entwicklung entlang der Stresemannstraße auswirken.

Wegen der baulichen Dichte und der weitgehenden Überbauung der Grundfläche wird eine Bepflanzung von Dächern der eingeschossigen Hofüberbauung festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 5). Dadurch sollen für die Anwohner der jeweiligen Grundstücke die notwendigen Freiflächen hergerichtet und eine Verbesserung des Wohn- und Kleinklimas erreicht werden, z.B. durch Luftverbesserung, Staubbindung sowie Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit und Temperaturregelung.

Die Wirkungen einer Dachbegrünung sind abhängig von einer wirksamen Blattoberfläche sowie einem mehrschichtigen Aufbau der Pflanzungen. Um diesen Effekt zu erzielen, ist die Anpflanzung von Sträuchern und flachwurzelnden

...

Bäumen vorgeschrieben worden. Mit der Hofüberdachung sind die baulichen Voraussetzungen für die Bepflanzung zu schaffen. Angestrebt wird eine Erdaufschüttung von ca. 50 cm, die detaillierten Festlegungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Mit der Zielsetzung, die bisherigen Straßenräume in ihrem typischen Bild zu erhalten, wurden an den Straßen Baulinien und überwiegend zwingende Geschößzahlen festgesetzt. Für eine Teilfläche an der Stresemannstraße wurde eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung bestimmt, um hier eine flexible Bebauungsmöglichkeit zu eröffnen. Diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen. Grundzüge der Planung sind durch diese geringfügige Änderung nicht berührt. Um die typischen Gestaltungsmerkmale der Fassaden der Altbebauung (z.B. Erker und Balkone) auch an den Neubauten aufnehmen zu können, wird eine Überschreitung der Baulinien bis zu 1,5 m zugelassen (vgl. § 2 Nummer 6). In Anpassung an vorhandene Dachformen der Altbebauung soll aus stadtgestalterischen Gründen das oberste Vollgeschoß als Dachgeschoß mit einer Neigung zwischen 50 Grad und 75 Grad und einer Höhe von mindestens 3,0 m und maximal 4,0 m ausgebildet werden (vgl. § 2 Nummer 7).

### 5.5 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 Verbesserung des Verkehrsablaufs (Ein-

richtungen von Linksabbiegespuren, Koordinierung der Lichtzeichenanlagen) muß weiterhin mit hohen Lärmbeeinträchtigungen 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 Schutzwälle oder Schutzwände innerhalb der verfügbaren Straßenverkehrsfläche nicht erstellt werden können; sie sind auch aus stadtbildgestalterischen Gründen in diesem begrenzten Abschnitt der Stresemannstraße nicht zu vertreten. Somit bleiben für die geplante Bebauung im Immissionsbereich der Stresemannstraße nur passive Lärmschutzmaßnahmen, um für die Aufenthaltsräume eine der Lage des Gebiets angemessene Minderung der Lärmimmissionen zu ermöglichen. (vgl. § 2 Nummer 8 Sätze 1 und 2). Diese Vorschrift ist nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans neu formuliert und zugleich verdeutlicht worden. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet. Aus Gründen der Lärmimmissionen sind entlang der Stresemannstraße Wohnungen nur im sechsten Vollgeschoß zu vertreten, weil hier durch bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Ausformung als Dachgeschoß ein ausreichender Lärmschutz für diese Wohnungen erreicht werden kann (vgl. § 2 Nummer 8 Satz 3).

#### 5.6 Beheizung

Zur Vermeidung von Schadstoffimmissionen durch Heizungsanlagen in diesen dicht bebauten Gebiet - insbesondere zur Vermeidung der starken Schwefeldioxidbelastung - sollen die neuen Gebäude an die vorhandene Fernheizung angeschlossen werden (vergl. § 2 Nummer 9).

...

### 5.7 Gemeinbedarf

Das Fernmeldeamt der Deutschen Bundespost an der Ostseite der Juliusstraße ist entsprechend seiner heutigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt; es sind maximal vier Vollgeschosse zulässig.

### 5.8 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch vorhandene Straßen erschlossen. Zur Verbesserung des Verkehrsablaufs und zur Einrichtung von öffentlichen Parkbuchten sind an der Lippmannstraße und an der Stresemannstraße die Straßenverkehrsflächen geringfügig erweitert worden.

### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans St. Pauli 1 vom 19. Oktober 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Versorgungsblatt Seite 180) aufgehoben.

### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 14 300 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 4 150m<sup>2</sup> (davon neu etwa 500 m<sup>2</sup>) benötigt. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen die neuen Straßenverkehrsflächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese

...



Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung von Fußwegen und Parkbuchten.

#### 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 Plan gekennzeichnet.

#### 9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die

Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.