

Begründung

zum Bebauungsplan St. Pauli 35

1. Grundlage und Verfahrensablauf

8.3.1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 11. Januar 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 50, 56). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 2/85 vom 14. Oktober 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 2033) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. September 1985 und 18. September 1986 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 1693, 1986 Seite 1753) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes zur Beteiligung der Betroffenen wurden beachtet.

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 und gemischte Bauflächen dar. Die St. Pauli Hafenstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung der Wohnbebauung am Hafenrand. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Wettbewerb zugrunde, der die Entwicklung des Bereichs am Pinnasberg, am St. Pauli Fischmarkt und an der St. Pauli Hafenstraße zum Inhalt hatte.

Außerdem werden Grünflächen gesichert und Verkehrsführungen geändert.

4. Angaben zum Bestand

Auf den Flächen zwischen Bernhard-Nocht-Straße und St. Pauli Hafenstraße befinden sich vier- bis fünfgeschossige um die Jahrhundertwende erbaute Wohnhäuser, ferner im östlichen Plangebiet ein neu errichtetes Wohnhaus mit bis zu dreizehn Geschossen. Zwischen St. Pauli Hafenstraße und St. Pauli Fischmarkt sind Grünflächen hergerichtet. Flächen südlich der St. Pauli Hafenstraße werden als Abstellflächen für Lastkraftwagen genutzt; hier befindet sich auch ein eingeschossiges Verwaltungsgebäude.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Auf den Flächen zwischen der Bernhard-Nocht-Straße und der St. Pauli Hafenstraße wird allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung und läßt in den Erdgeschossen Läden und nicht störende gewerbliche Nutzungen zu. Außerdem sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Im Hinblick auf den Fehlbedarf an Kindertagesheimplätzen im Stadtteil St. Pauli ist darüber hinaus eine Einrichtung mit 40 Kindertagesheimplätzen vorgesehen, ggf. in Kombinationsbauweise mit den zu errichtenden Wohnungen.

Entsprechend dem Bestand werden im östlichen Plangebiet vier- bis dreizehngeschossige und für die übrigen Flächen zwei- bis sechsgeschossige Baukörper festgesetzt. Auf den Flurstücken 129 und 131 wurde die Geschößzahl aufgrund einer Einwendung von fünf auf sechs erhöht, um eine Anpassung an die Traufhöhe der Nachbarbebauung zu ermöglichen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Für die Bebauung im westlichen Plangebiet zwischen der Antonistraße und der Balduintreppe gilt die Bernhard-Nocht-Straße als Bezugshöhe (vgl. § 2 Nummer 4). Die vier- bis fünfgeschossige Bebauung ermöglicht die Sicherung des Bestandes und eine an den vorhandenen Gebäuden orientierte Baulückenschließung (siehe dazu die in der Planzeichnung enthaltene unverbindliche Schnittzeichnung B-B).

Im Hinblick auf die Zielsetzung, den historischen Straßenraum der St. Pauli Hafenstraße mit seiner nur durch Treppen unterbrochenen geschlossenen Straßenrandbebauung wieder herzustellen, sind für die Bebauung weitgehend Baulinien festgesetzt. Die lichte Höhe bestehender Arkaden wurde mit 3,4 m sowie ihre Tiefe von 2 bis 3,5 m festgesetzt. Der in der Schnittzeichnung C-C dargestellte hohe Geländeversprung zwischen der Bernhard-Nocht-Straße und der St. Pauli Hafenstraße östlich der Balduintreppe eröffnet die Möglichkeit, der viergeschossigen Wohnbebauung an der Bernhard-Nocht-Straße weitgehend eine zwei- bis viergeschossige Wohnbebauung vorzulagern. Um Abstandsflächen einzuhalten, haben das dritte und vierte Vollgeschoß an der St. Pauli Hafenstraße nur eine Tiefe von 8 m.

An der St. Pauli Hafenstraße ist bedingt durch die Hanglage für die unteren Geschosse von Gebäuden nur eine einseitige Belichtung möglich. Deshalb sind im Erdgeschoß sowie auf den Flurstücken 124 und 1168 im zweiten Vollgeschoß nur nicht störende Gewerbebetriebe sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Da Wohn- und Schlafräume hier nicht

...

der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden können, ist die Zulassung von Wohnnutzungen in diesem Bereich städtebaulich nicht zu vertreten. Die Dachflächen der mit (A) bezeichneten zweigeschossigen Bebauung sind als begehbare Terrassen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden. Mindestens 30 vom Hundert der Dachflächen sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 1). Auf Grund dieser Festlegung sollen für die Bewohner nutzbare Freiflächen sowie Sitz- und Spielmöglichkeiten geschaffen werden. Auf den mit (B) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Diese zur Bernhard-Nocht-Straße orientierten Flächen sollen im wesentlichen intensiv begrünt werden; im Baugenehmigungsverfahren werden Art und Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher festgelegt.

Im Plangebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) überschritten. Auf Grund der planerischen Absicht, den Hafenrand entsprechend der historischen Bebauung wieder zu schließen, und im Hinblick auf die in der Umgebung charakteristische hohe Bebauung ist die Überschreitung des Nutzungsmaßes aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Durch die Anordnung von Gebäuden, die Höhenfestlegung, den in § 2 Nummer 6 festgelegten Ausschluß von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen sowie durch vielfältige Begrünungsmaßnahmen wird sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Auch die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die gute Lage des Plangebiets zu Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

...

Außer den im westlichen Teil der Bernhard-Nocht-Straße neu ausgewiesenen ebenerdigen Stellplätzen und den in den drei Garagengeschossen der Neubebauung westlich der Davidtreppe vorhandenen Stellplätzen sind für die Neubebauung weitere Stellplätze erforderlich, die in Tiefgaragen angeordnet werden sollen.

Wegen der Hanglage der Bebauung können die Tiefgaragen nur von der St. Pauli Hafenstraße angefahren werden.

5.2 Sondergebiet

Im südlich an das Plangebiet angrenzenden Hafengebiet sind Liegeplätze für die Hafenschifffahrt (Hafenfährrverkehr) vorhanden. Für ergänzende Landfunktionen sind Flächen erforderlich, die durch die Festsetzung von Sondergebieten für Hafenzwecke gesichert werden.

Nach § 2 Nummer 9 sind innerhalb der eingeschossig überbaubaren Fläche nur Gebäude zur Unterbringung von Büro- und Gemeinschaftsräumen, Werkstätten und Lager zulässig.

Die Freiflächen des Sondergebiets sind in ihrer Ausführung dem Fußgängerbereich anzugleichen. Nutzungsabgrenzungen durch Einzäunungen sollen nicht vorgenommen werden.

5.3 Gestaltungsvorschriften

Das Gelände wird bestimmt durch den parallel zur Elbe verlaufenden Geesthang, die Straßentreppen und die diagonalen Verkehrswege, die charakteristisch sind für das Erscheinungsbild dieses "Stadtrandes". Die St. Pauli Hafenstraße ist eine typische Hangtraverse, die durch die Keilform der früheren Blockbebauung besonders ausgeprägt war. Die Wiederherstellung dieser städtebaulichen Besonderheit soll erreicht werden durch eine diese Form betonende, flächig wirkende Gesamtfassade und durch Übernahme von Gestaltungselementen aus den noch vorhandenen neoklassizistischen Fassaden. Die Sanierung und Neubebauung dieses Bereichs gehört darüber hinaus zu den wesentlichen Maßnahmen zur Aufwertung des nördlichen Elbufers.

In einem städtebaulichen Wettbewerb sind die Gestaltungsziele für den Gesamtbereich erarbeitet worden. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsvorschriften sind begründet durch die exponierte Lage des Bebauungsplan-gebiets am Elbufer, einem touristischen Anziehungspunkt zwischen Landungsbrücken und Fischmarkt. Im einzelnen sind nachstehende gestalterische Anforderungen festgelegt:

...

1. Die horizontale Gliederung der Fassaden in Sockelzone, Normalgeschoß- und Dachgeschoßzone ist durch Gestaltungselemente wie Gesimse, Materialwechsel und wechselnde Fenstergrößen deutlich zu machen (vgl. § 3 Nummer 1). Im Sinne einer Wiederherstellung des charakteristischen Erscheinungsbildes soll die Neubebauung entsprechend den vorhandenen Fassaden dreizonig horizontal gegliedert werden. Dabei kann die Sockelzone wegen der Hangsituation z.T. zweigeschossig erscheinen. Die Fenster der Dachgeschoßzone werden kleiner auszubilden sein (dafür ggf. in engerer Reihung) als die Fenster der sog. Normalgeschoßzone.

2. In der vertikalen Gliederung der Fassaden sind die Hausbreiten bzw. Grundstücksgrenzen ablesbar zu gestalten. Die Abstände der vertikalen Gliederung sollen nicht mehr als 17 m betragen. Gliederungselemente dürfen maximal 50 cm vor- oder zurückspringen (vgl. § 3 Nummer 2). Die neuen Hauseinheiten sollen durch entsprechende vertikale Gliederung wie die alten Einzelhäuser auf ihren ca. 12 bis 17 m breiten Flurstücken erscheinen, die sich gegenseitig abgrenzen. Die Begrenzung auf einen Versprung von max. 50 cm der Gliederungselemente (z.B. durch Versatz der Traufe, Regenfallrohre oder Lisenen) ist in der angestrebten Anpassung an die sparsam gegliederten neoklassizistischen Fassaden begründet.

3. Es sind helle Putzfassaden vorzusehen. Die Sockelzonen können ausnahmsweise in farblich nicht abgesetztem Ziegelmauerwerk ausgeführt werden. Massive Brüstungen sind in Material und Farbe gestalterisch der Fassade anzugleichen; Fensterrahmen, Türen und Metallelemente sind farbig zu gestalten. Geneigte Flächen sind in Metall auszuführen (vgl. § 3 Nummer 3). Dem überwiegend noch sichtbaren historischen Prinzip des Stadtteils St. Pauli folgend, wonach öffentlich Gebäude in Klinkermauerwerk und private Gebäude als Putzbauten errichtet wurden, sind für die geplante Wiederherstellung und Baulückenschließung helle Putzfassaden vorgeschrieben mit Dachdeckung in Metall (z.B. Zinkblech oder Kupferblech). Die Sockelzone kann statt der Rustikaprofilierung der neoklassizistischen Fassaden in farblich nicht abgesetztem Ziegelmauerwerk ausgeführt werden; Vorbilder für die Kombination von sandfarbenen Klinkern mit hellem Putz sind in Hamburger Gründerzeit-Fassaden zu finden. Massive Brüstungen sind in einem von der Fassade nicht abweichenden Material und entsprechender Farbe auszuführen. Mit der farbigen Gestaltung von Fensterrahmen, Türen und Metallelementen soll erreicht werden, daß sich diese Bauteile von der hellen Putzfassade abheben.
4. Die Dachneigung von Gebäuden muß zwischen 25 Grad und 40 Grad betragen; Dachgauben sind unzulässig (vgl. § 3 Nummer 4). Diese Festsetzung ermöglicht die gestalterische Anpassung an die in der Umgebung vorhandenen Dächer. Ein Dachausbau mit Dachgaube würde zu einer erheblichen gestalterischen Beeinträchtigung der "ruhigen Dachformen" der vorhandenen Bebauung führen.

5.4 Parkanlage

Die nicht mehr benötigten Straßenflächen des westlichen Teils der St. Pauli Hafenstraße werden der Grünfläche "Schauermannspark" hinzugefügt, um den Grünanteil in dem dicht bebauten Wohnquartier zu verbessern. Durch intensive Begrünung der Flächen wird erreicht, daß Ruhezeiten mit Blickbeziehung zum Hafen eingerichtet werden können. Der Zuschnitt der Grünfläche ist nach der öffentlichen Auslegung dadurch verändert worden, daß auf Grund einer Einwendung die verbleibende Breite der St. Pauli Hafenstraße von 5 m auf 8 m festgesetzt wurde, um die Anleiterbarkeit der Gebäude durch die Feuerwehr von der Südseite zu ermöglichen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.5 Erschließung

Durch den Ausbau der Straßen St. Pauli Fischmarkt - St. Pauli Hafenstraße als Teil der sog. "nördlichen Hafenrandstraße" wird der Durchgangsverkehr aus den angrenzenden Wohngebieten herausgenommen. Die Bernhard-Nocht-Straße wird dadurch zur Anliegerstraße und kann im westlichen Bereich bis auf einen 8 m breiten öffentlichen Weg eingeschränkt werden. Die in einer Einwendung für einen Teilbereich dieser Straße vorgeschlagene Reduzierung auf 5 m Breite konnte nicht weiterverfolgt werden, weil die Anleiterbarkeit der Gebäude durch die Feuerwehr sowie die Ausfahrt für Rettungs- und Müllfahrzeuge damit nicht sicherzustellen war. Die Änderung auf 8 m Breite ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die weiteren nicht mehr für Straßenflächen benötigten Teile der Bernhard-Nocht-Straße werden dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und sollen überwiegend als Stellplatzflächen genutzt werden.

...

Der westliche Teil der St. Pauli Hafenstraße wird für den allgemeinen Fahrverkehr ebenfalls aufgehoben (siehe auch Ziffer 5.4).

Die übrigen Straßen und Treppen sind entsprechend ihrem Bestand festgesetzt.

Seit Verlegen der Englandfähre werden die Flächen südlich der Hochwasserschutzanlage nicht mehr als Containerabstellflächen benötigt. Soweit sie nicht als Sondergebiet für Hafenzwecke ausgewiesen sind, wird hier eine Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. In Verbindung mit der bereits gestalteten Uferpromenade stellt der Fußgängerbereich, der sich nach Westen fortsetzt, ein attraktives Freizeitangebot dar.

Der gesamte Bereich des für Hafenzwecke benötigten Freiraums soll einheitlich gestaltet werden. Erforderliche Abgrenzungen zwischen den einzelnen Nutzungen sollen vornehmlich durch Grünzonen erfolgen.

5.6 Mischwasserrückhaltebecken

Im Zusammenhang mit dem späteren Bau eines unterirdischen Mischwasserrückhaltebeckens ist südlich der Hochwasserschutzanlage ein Standort für ein ca. 220 m² großes eingeschossiges Gebäude gesichert worden. Hier sollen die technischen Anlagen für den Betrieb des Rückhaltebeckens eingerichtet werden.

Zur Entlastung der Gewässer von überlaufendem Mischwasser sieht das sog. Alsterentlastungskonzept den Bau von Mischwasserrückhaltebecken und Mischwasser-Transportsielen vor. Außer Mischwasserrückhaltebecken an der Alster und ihren Nebengewässern ist zur Entlastung der Elbe von überlaufendem Mischwasser ein Rückhaltebecken mit einem Stauvolumen von ca. 60 000 m³ vorgesehen. Für die Herstellung und den Betrieb dieses Beckens sind mehrere Standorte untersucht worden.

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Standort hat sich insbesondere aus betrieblichen Gründen wie durch den Zusammenfluß von Geeststammsiel östlich der Alster, Kuhmühlen-Stammsiel und Silbersackstollen am Pumpwerk Hafenstraße als der günstigste erwiesen. An dieser Stelle fließen heute bei Regenfällen große Mengen verdünnten Mischwassers über den Regenauslaß Hafenstraße ungeklärt in die Elbe. Durch das geplante Mischwasserrückhaltebecken werden diese Mengen künftig weitgehend zurückgehalten und zwischengespeichert. Nach Regenende können die Abwassermengen dem Klärwerk Köhlbrandhöft zugeleitet werden.

Das Becken hat eine Tiefenlage, die andere Nutzungen über dem Becken - insbesondere Nutzungen der Wasserfläche durch die "weiße Flotte" der HADAG wie auch Fußgängerflächen unter Berücksichtigung der Stadtentwässerungsbetriebsanlagen (Anfahrbarkeit der Reinigungsöffnungen mit Betriebsfahrzeugen) - zuläßt.

Das geplante Mischwasserrückhaltebecken stellt eine wichtige Maßnahme dar, um die Beschaffenheit der Gewässer in Hamburg durchgreifend zu verbessern.

5.7 Immissionsschutz

Das Wohngebiet wird unmittelbar durch Lärmimmissionen von den heutigen Verkehrswegen beeinträchtigt. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Schutzmaßnahmen getroffen werden können. Hiernach ergab sich, daß in diesem innerstädtischen Bereich den Einwirkungen des Verkehrslärms weder durch planerische Maßnahmen (andere Trassierung der Straßen bzw. Verlagerung des Verkehrs) noch durch aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen selbst (etwa Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) begegnet werden kann, weil übergeordnete verkehrliche oder städtebauliche, insbesondere stadtbildgestalterische Gründe dem entgegenstehen. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen für die betroffene Bebauung. In § 2 Nummer 7 wird deshalb festgesetzt, daß entlang der St. Pauli Hafenstraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

Unabhängig vom Verkehrslärm wird die Immissions-situation des Plangebiets maßgeblich durch seine Randlage zum Hafen geprägt. Auf Grund der Vielzahl der dort befindlichen umweltrelevanten Betriebe und Anlagen und der damit verbundenen Massierung von Schadstoffemissionen ist der Luftraum in diesem Bereich vorbelastet. Die Ergebnisse der bisher durchgeführten Immissionsmessungen machen deutlich, daß das Plangebiet zu denjenigen Hamburgs gehört, die wegen der besonderen Lagebedingungen sowie der meteorologischen Gegebenheiten ein erhöhtes Belastungsniveau aufweisen. Eine durchgreifende Verbesserung der Immissions-situation kann nur durch eine langfristig angelegte Luft-reinhaltestrategie erreicht werden, die großräumig das gesamte Hafen- und Stadtgebiet einschließt, indem ein Abbau der Immissionsbelastung durch Maßnahmen im Bereich der Genehmigung, Überwachung und Sanierung von Anlagen erreicht wird. In bezug auf das Plangebiet sind flächen-bezogene planerische Schutzmaßnahmen (z.B. durch räumliche Abzonungen, Immissionsschutzgrün) nicht möglich, weil eine durchgreifende Minderung der bestehenden Luftbelastungen auf Grund der geringen Größe sowie der Lage und Struktur des Plangebiets damit nicht zu erreichen ist. Bei dieser Sachlage ist es auch vertretbar, eine bislang vorgesehene Regelung, die weitere Belastungen der Luft durch Schad-stoffe von Heizungsanlagen der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen ausschließen sollte, aufzugeben. Hinzu kommt, daß es für den Fortbestand einer allgemeinen "Hei-zungsklausel" keinen energiepolitischen Bedarf mehr gibt. Für den Verzicht der bisherigen, auf Regelungen der Hambur-gischen Bauordnung basierenden textlichen Vorschrift konnte von einer Beteiligung der von Planänderungen Betrof-fenen abgesehen werden, weil nach den Regelungen des Baulei-planfeststellungsgesetzes die Vorschriften des Baugesetz-buchs auf die entsprechende Änderung keine Anwendung finden.

5.8 Begrünungsmaßnahmen

Die Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt in diesem dicht besiedelten Gebiet mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen ist eine stadtökologisch wichtige Voraussetzung für die Verbesserung des Kleinklimas (Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Temperaturregulierung, Schadstoffabsorption, Staubbindung) sowie die Vielfalt von Lebensräumen für Tiere (vor allem Vögel und Insekten). Deshalb sollen durch Begrünungsmaßnahmen der optische Eindruck der Wohnumgebung verbessert und Grundlagen für abwechslungsreiche Freiräume geschaffen werden. Außer diesen Maßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen sind auch Regelungen für Fassaden vorgesehen, die eine der städtebaulichen Situation entsprechend differenzierte Begrünung in Abstimmung mit den gestalterischen Anforderungen nach § 3 Nummern 1 bis 3 ermöglichen. Nach § 2 Nummer 8 sind die Außenwände der Gebäude mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Das im westlichen Plangebiet auf der Stellplatzfläche festgesetzte Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume ist alleeartig mit großkronigen Laubbäumen auszuführen (vgl. § 2 Nummer 3). Entsprechend dem Charakter einer innerstädtischen Straße sollen auf einem 5 m breiten Streifen die Bäume den Straßenraum begleiten.

5.9 Schutz der Bäume

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume unterliegen den 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).

5.10 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 1 Satz 2 sowie in § 2 Nummern 3 und 8 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283).

5.11 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen

Die den Südrand der "Hafenrandstraße" begrenzende Hochwasserschutzanlage ist entsprechend ihrem Bestand übernommen. Sie ist nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16) festgestellt worden. Eine kleine Fläche der Norderelbe ist bestandsgemäß als Wasserfläche einschließlich Uferbefestigungen übernommen worden.

In dem aufzuhebenden Teil der St. Pauli Hafenstraße befinden sich unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, die weiterhin bestehen bleiben. Die Wasser- und Sielleitungen in der Parkanlage sind entsprechend ihrem Bestand gekennzeichnet. Die Kennzeichnung einer im westlichen Straßenbereich der Bernhard-Nocht-Straße liegenden Abwasserleitung konnte nach der hier vorgenommenen geringfügigen Änderung des Flächenzuschnitts (siehe Ziffer 5.5 Absatz 1) entfallen. Ebenso ist die Kennzeichnung von Leitungen im westlichen Bereich der Straßenfläche St. Pauli Hafenstraße entfallen.

Eine Überbauung des Mischwasserstammesieles westlich Balduintreppe ist nur zulässig, wenn keine zusätzlichen Lasten auf das Siele einwirken. Die Lasten der geplanten Bebauung sind unterhalb der Stammsielsohle abzuführen. Gleichzeitig muß gesichert sein, daß die Standsicherheit für die Bebauung auch dann noch gegeben ist, wenn sich im Bereich des Sieles durch Undichtigkeiten Hohlräume im Boden bilden sollten; Auflagen zur Durchsetzung der vorgenannten Anforderungen sollen im Baugenehmigungsverfahren gestellt werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Altona Altstadt 27/St. Pauli 21 vom 12. November 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 209) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 29 330 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 12 390 m², für einen Fußgängerbereich neu etwa 2 480 m², für das Bauwerk des Mischwasserrückhaltebeckens etwa 1 520 m², für eine Parkanlage etwa 2 050 m² (davon neu etwa 1 000 m²), für die Hochwasserschutzanlage etwa 1 490 m² und für Wasserflächen etwa 820 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen Kosten durch die Herrichtung der Parkanlage, die Umgestaltung von Straßenflächen, die Anlage eines Fußgängerbereichs und die Beseitigung eines eingeschossigen Verwaltungsgebäudes.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

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 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 ein Härteausgleich in Betracht.

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.

Begründung

zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan St. Pauli 35

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß M1/94 vom 7. September 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 2133) eingeleitet und unter Anwendung von § 2 Absatz 7 BauGB-MaßnahmenG im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Eine öffentliche Plandiskussion und eine öffentliche Auslegung der Planänderung haben daher nicht stattgefunden. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Ein Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan St. Pauli 35 vom 8. März 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 61) sieht auf den von der Planänderung betroffenen Teilen des Plangebietes südlich der Bernhard-Nocht-Straße eine viergeschossige Bebauung vor.

Angesichts des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung werden in dem genannten Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein fünftes Vollgeschoß geschaffen. Damit kann sich die Zahl der möglichen Wohnungen von 55 auf 63

Wohneinheiten in dem gesamten Gebäudekomplex zwischen Bernhard-Nocht-Straße und St. Pauli Hafensstraße erhöhen.

Die städtebauliche Zielsetzung geht von einer Wiederherstellung des historischen Blockrandes entlang der Südseite der Bernhard-Nocht-Straße aus. Die Erhöhung des von der Planänderung betroffenen Neubaus um ein Vollgeschoß erreicht etwa die Traufhöhe (= Höhe der Außenwände eines Gebäudes zwischen der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut und der Geländeoberfläche) der Altbauten auf den westlich gelegenen Nachbargrundstücken; so daß im weiteren Verlauf der Bernhard-Nocht-Straße die durch die Altbauten vorgegebene Höhe aufgenommen und damit die ursprüngliche Höhenentwicklung wiederhergestellt wird. Hierdurch erhält der Straßenraum der Bernhard-Nocht-Straße seine Geschlossenheit zurück, die er vor den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg gehabt hatte.

Bezogen auf das gesamte Gebiet des Bebauungsplans St. Pauli 35 ist die mit der Planänderung beabsichtigte zusätzliche Verdichtung städtebaulich vertretbar. Die Erhöhung um ein Vollgeschoß ergibt für die Gebäude auf der Nordseite der Bernhard-Nocht-Straße zwar eine Verschattung, die jedoch auch im Winter nicht sämtliche Geschosse betrifft. Diese Verschattung ist in den angrenzenden Bereichen der Bebauung an der Bernhard-Nocht-Straße ebenso gegeben und auch typisch für innerstädtische Straßen mit Blockrandbebauungen. Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich St. Paulis sind die mit der Bebauung verbundenen geringfügigen Unterschreitungen der nach § 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), erforderlichen Abstandsflächen vertretbar; eine unzumutbare Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar. Insgesamt erfolgt die Erhöhung um ein Vollgeschoß aus dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum, dem der Vorrang gegenüber den als geringfügig und damit als zumutbar einzuschätzenden Beeinträchtigungen privater Belange gegeben worden ist.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.