

## B e g r ü n d u n g

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36  
Ruf

zum Bebauungsplan St. Pauli 36

*Archiv*

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

*13. Dez 1988*

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 5/87 vom 17. September 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1957) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Oktober 1987 und 18. April 1988 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 2138, 1988 Seite 753) stattgefunden.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" dar.

### 3. Anlaß der Planung

Die im Baustufenplan St. Pauli vorgesehenen Erweiterungsflächen für das St. Pauli Hafenkrankenhaus werden nicht mehr benötigt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, auf einer Teilfläche die Erweiterung einer Brauerei zu ermöglichen und eine Parkanlage sowie einen Spielplatz zu sichern.

...

#### 4. Angaben zum Bestand

Die Flächen im südwestlichen Plangebiet sind unbebaut und werden von einer Brauerei als Belade- und Wartehof für Lastkraftwagen genutzt. Östlich des Zirkusweges befindet sich ein Parkplatz mit ca. 140 Stellplätzen, nördlich daran anschließend ein Kinderspielplatz und eine öffentliche Grünfläche. Zwischen der Seewartenstraße und dem Zirkusweg stehen ein- und viergeschossige Gebäude des Hafenkrankenhauses.

Im Kreuzungsbereich Zirkusweg/Hopfenstraße befindet sich ein unterirdisches Zivilschutzbauwerk. Dieses Bauwerk unterliegt den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 2090). Ohne Genehmigung der zuständigen Behörden darf das Schutzbauwerk weder beseitigt noch baulich so verändert werden, daß der Verwendungszweck beeinträchtigt wird. Eingeschlossen in das Veränderungs- und Beseitigungsverbot ist auch der notwendige freie Zuweg. Außerdem muß die Trümmerfreiheit des Ein- und Ausgangs erhalten bleiben.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Gewerbegebiet

Eine in St. Pauli ansässige Brauerei benötigt Flächen für eine neue Flaschenabfüllanlage, die auf dem vorhandenen Grundstück der Brauerei nicht mehr in der erforderlichen Größe errichtet werden kann. Die Brauerei soll nicht an einen Standort außerhalb Hamburgs verlagert werden, sondern an ihrem bisherigen Standort belassen bleiben, weil der Betrieb und die wohnungsnahen Arbeitsplätze durch eine Verlagerung gefährdet würden. Die Belieferung einer Vielzahl von Abnehmern im inneren Stadtbereich soll weiterhin von hier aus erfolgen.

Um den für den Bau der Abfüllanlage erforderlichen Flächenzuschnitt zu erhalten, ist es vorgesehen, den Zirkusweg teilweise nach Osten zu verschwenken. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird zweigeschossiges Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung "Brauerei-Flaschenabfüllanlage" festgesetzt. Für das neugebildete Grundstück wird entsprechend

§ 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) die überbaubare Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 ausgewiesen. Zur Anpassung des Gebäudes an die Umgebung wird die Traufhöhe auf 13 m über Gelände beschränkt; die Traufhöhe ist die Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche. Durch die Erweiterung des Brauereigeländes nach Osten wird der Abstand zwischen dem Gewerbe und dem Krankenhaus verringert. Um einen möglichst breiten Grünstreifen zwischen den beiden Nutzungen anordnen zu können, soll der westliche Fußweg des verschwenkten Zirkusweges unter den Arkaden der Abfüllanlage verlaufen. Es werden hierfür im Erdgeschoß 3,5 m breite Arkaden mit Geh- und Leitungsrechten ausgewiesen.

Auf Grund der bestehenden Betriebsabläufe der Brauerei wird die Flaschenabfüllanlage im Obergeschoß des Neubaus installiert. Der Be- und Entladeverkehr sowie die Wartung der Fahrzeuge soll im Erdgeschoß erfolgen.

Wegen der Nähe zu den Krankenhäusern und zu dem Wohngebiet nördlich der Hopfenstraße sind besondere Anforderungen für das Gewerbegebiet in § 2 Nummer 3 festgesetzt worden:

1. Die mit (A) bezeichneten Außenwände sowie das Dach der Flaschenabfüllanlage sind so auszubilden, daß außerhalb der Abfüllanlage Immissionswerte von 35 dB(A) in der Nacht und 50 dB(A) am Tag nicht überschritten werden.
2. Die Auslässe der Lüftungsbauwerke sind so anzuordnen, daß schädliche Lärm-, Geruchs- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzblatt I Seiten 721, 1193), zuletzt geändert am 4. Oktober 1985 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089) für die zwischen Kastanienallee und Hopfenstraße liegende

...

Wohnbebauung sowie für die Krankenhäuser an der Seewartenstraße und Bernhard-Nocht-Straße ausgeschlossen sind.

3. Die Bauten an der Bernhard-Nocht-Straße und an der Seewartenstraße wurden Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Neben den moderneren Ersatzbauten ist besonders der Altbestand mit seinen dunkelroten Klinker-Fassaden für das Straßenbild prägend. Der Neubau der Brauerei soll deshalb durch die Wahl der Materialien mit überwiegend rotbraunem Ziegelmauerwerk sowie einer senkrechten Fassadengliederung und der Traufhöhenbeschränkung behutsam in diese Umgebung eingepaßt werden. Entsprechend dieser Zielsetzung wird festgesetzt, daß die von außen sichtbaren Teile der Außenwände in rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen sind. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stützen, Brüstungen, Gesimse und Fensterstürze können andere Baustoffe verwendet werden, wenn das Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt.

4. Die Fassaden sind senkrecht zu gliedern und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung soll auf die funktionale und architektonische Gliederung der Fassaden abgestimmt werden.

Zur Schaffung zusätzlichen Grünvolumens auf dem Grundstück der Brauerei, aus Gründen des Landschaftshaushalts (Lebensraum, Luftqualität und Klima) auch zur Pflege des Landschaftsbildes ist es notwendig, Teile der Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

## 5.2 Gemeinbedarfsfläche

Die aus dem Ende des 19. Jahrhunderts stammenden Gebäude des Hafenkrankehauses bilden mit dem Bernhard-Nocht-Institut für Schiffs- und Tropenkrankheiten ein

...

städtebauliches Ensemble. Durch die Festsetzung einer viergeschossigen Bebauung, die die bestehenden zwei- bis viergeschossigen Gebäude umfaßt, werden der Bestand gesichert und geringfügige An- und Umbauten ermöglicht. Die Erschließung des Krankenhauses erfolgt über die Seewartenstraße und den Zirkusweg.

### 5.3 Grünflächen

Für diesen dicht bebauten Teil St. Paulis besteht eine erhebliche Unterversorgung mit Grünflächen

Um eine Verbesserung des Grünflächenangebotes zu erreichen, wird auf Flächen zwischen dem Zirkusweg und dem Krankenhaus eine Parkanlage mit Kinderspielplatz ausgewiesen.

Die Parkanlage soll sowohl der Naherholung als auch der Abschirmung des Krankenhauses zur Brauerei dienen und außerdem Teile einer übergeordneten Fußwegverbindung zwischen den St. Pauli Landungsbrücken und dem Stadtteil St. Pauli aufnehmen.

Ein von den Umplanungen im Bereich des Zirkusweges betroffener Kinderspielplatz soll innerhalb des bisherigen Einzugsbereiches bestehen bleiben. Um einen wohnungsnahen Standort auch weiterhin zu sichern, gleichzeitig jedoch eine flexible Herrichtung der Parkanlage zu ermöglichen, wird keine Nutzungsabgrenzung im Bebauungsplan vorgenommen. Die Spielmöglichkeiten sollen auf Flächen von insgesamt ca. 2.500 m<sup>2</sup> eingerichtet werden und gemeinsam mit der Fußwegverbindung eine harmonische Gesamtanlage bilden.

...

Zusätzlich sollen Bäume und Sträucher in die Parkanlage gepflanzt werden. Sie stellen auch einen Ersatz dar für die innerhalb des Plangebiets durch bauliche Maßnahmen zu beseitigenden Gehölze.

#### 5.4 Erschließung

Das Plangebiet wird weitgehend über die bestehenden Straßen erschlossen. Das vorhandene Straßennetz ist ausreichend für die Aufnahme des aus der Brauereierweiterung erwachsenden Mehrverkehrs. Wegen der für die Erweiterung der Brauerei benötigten Flächen wird der Zirkusweg ab Hopfenstraße nach Osten verlegt; er soll weiterhin als Verbindungsweg zwischen der Bernhard-Nocht-Straße und der Reeperbahn **erhalten bleiben.**

Durch die Umbaumaßnahmen wird ein Parkplatz mit ca. 140 Stellplätzen aufgegeben. Es sollen deshalb im verlegten Zirkusweg Parkplätze in Längs- und Senkrechtaufstellung eingerichtet werden.

Der westliche Gehweg verläuft im Bereich der Arkaden, am östlichen Straßenrand soll lediglich ein Schutzstreifen hergerichtet und der Fußgängerverkehr über die Wegeverbindung innerhalb der Parkanlage geleitet werden. Diese Gehwegführung ermöglicht eine Verringerung des Straßenquerschnitts auf eine Breite von 14 m und einen relativ großzügigen Zuschnitt der angrenzenden Grünflächen.

Die im Bereich der Längsparkplätze an der westlichen Straßenseite erforderlichen Baumpflanzungen sollen ersatzweise in der Parkanlage erfolgen.

Im Bereich des Brauereigeländes verläuft ein unterirdisches Siel, dessen jederzeitige Zugänglichkeit mit einem 7 m breiten Leitungsrecht gesichert wird. Das festgesetzte

Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Im Bereich der unterirdischen Sielleitung ist eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m, im Bereich der Revisionsschächte von mindestens 5 m einzuhalten (vgl. § 2 Nummer 2). Die lichte Höhe ist für die Anfahrt und den Betrieb der Sielwartungsfahrzeuge (Tiefsielsauger) erforderlich. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, daß das Siel nicht durch zusätzliche Lasten der Neubebauung beeinträchtigt wird.

Im gegenwärtigen Straßenraum des Zirkusweges verlaufen noch weitere Versorgungsleitungen sowie eine Leitung der Fernwärme. Bei den Planungen für die Flaschenabfüllanlage muß geprüft werden, in welchem Umfang diese Leitungen in die neue Trasse des Zirkusweges zu verlegen sind, oder ob sie in ihrer jetzigen Lage verbleiben können und ihre Wartung jederzeit gewährleistet ist.

Das anfallende Niederschlagswasser kann grundsätzlich über das vorhandene Sielnetz abgeleitet werden. Es wird jedoch geprüft, ob zur Entlastung des Mischwassersielnetzes ein qualifiziertes Mischsystem in der Form möglich ist, daß das relativ saubere Niederschlagswasser zurückgehalten wird und als Brauchwasser eingesetzt werden kann, zumindest jedoch verzögert in das Sielnetz eingeleitet wird.

Der Straßenquerschnitt des verschwenkten Zirkusweges muß den verkehrlichen Anforderungen entsprechen. Er

soll aber so gering wie möglich gehalten werden, um die östlich anschließenden Parkflächen mit ihren verschiedenen Funktionen so groß wie möglich ausbilden zu können. Es ist daher vorgesehen, den westlichen Fußweg des Zirkusweges unter Arkaden des Neubaus zu führen. An der Ostseite des Gewerbegebietes werden 3,5 m breite Arkaden mit einem Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht unter den Arkaden umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten, sowie die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Bundespost, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1).

#### 5.6 Schutz der Bäume

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume 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). Es handelt sich hierbei vornehmlich um verschiedene Ahornarten.

#### 5.7 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 3.4 eine Festsetzung nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen

...



Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.8 Nachrichtliche Übernahme

Die Unterirdische S-Bahn-Trasse nach Altona sowie die unterirdische U-Bahn-Trasse nach St. Pauli sind entsprechend ihrem Bestand übernommen.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan St. Pauli 36 ersetzt für das Plangebiet die Festsetzungen des Baustufenplans St. Pauli in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 38.600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6.800 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1.200 m<sup>2</sup>), für Gemeinbedarfsflächen etwa 20.900 m<sup>2</sup> und für öffentliche Grünflächen etwa 4.100 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Straßenverkehrsflächen und Grünflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der Grünflächen (Parkanlage und Kinderspielplatz) entstehen. Die Kosten für Straßenbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der Verlegung des Zirkuswegs werden von der Brauerei getragen.