

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan St. Pauli 39/Neustadt 38

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

7. Dez. 1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. September 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 2324). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 1/89 vom 12. Juni 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 1189) mit der Bezeichnung St. Pauli 39 eingeleitet. Mit Beschluß vom 10. März 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 525) wurde eine Änderung des Bebauungsplangebiets vorgenommen. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben unter der neuen Planbezeichnung St. Pauli 39/Neustadt 38 nach den Bekanntmachungen vom 6. April 1992, 6. September 1993 und 25. Oktober 1993 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 737, 1993 Seiten 1881, 2210) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet im Bereich des Hafenkrankenhauses erweitert - Beschluß vom 21. April 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 1077). Außerdem wurde der Plan in Einzelheiten geändert, wodurch Grundzüge der Planung nicht berührt wurden; hierzu hat eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs). In einer öffentlichen Sitzung des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte wurden die Planinhalte und das Verkehrskonzept im Bereich der Millerntor-Bebauung beraten (Bekanntmachung vom 29. April 1994 - Amtlicher Anzeiger Seite 1149).

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 des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus", Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Die das nördliche Plangebiet begrenzende Simon-von-Utrecht-Straße und die das östliche Plangebiet begrenzenden Straßen (Budapester Straße, Millerntorplatz und Helgoländer Allee) sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Im östlichen Planbereich ist eine Schnellbahnlinie dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Neubauvorhaben auf Flächen westlich des Millerntorplatzes und im Bereich westlich Zirkusweg/südlich Reeperbahn geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist die zusammenhängende Neugestaltung des Eingangsbereichs zur Reeperbahn. Weiterhin ist beabsichtigt, zwei Blockbereiche zwischen der Simon-von-Utrecht-Straße und der Reeperbahn durch bauliche Ergänzung des Bestands unter Berücksichtigung der nachbarlichen Umgebung und der gegebenen Verkehrssituation neu zu ordnen. Dementsprechend sind entlang der Simon-von-Utrecht-Straße und entlang der Reeperbahn Kerngebiete vorgesehen. Entlang der Seilerstraße soll der Wohnungsbestand durch die Ausweisung allgemeinen Wohngebiets gesichert und neuer Wohnungsbau planerisch ermöglicht werden.

...

Im südlichen Plangebiet ist eine Verschwenkung der Helgoländer Allee (bei Aufhebung der bisherigen Einbahnstraßenführung in einem Teilbereich des Zirkusweges) vorgesehen, um den aus der Neubebauung resultierenden Fahrverkehr direkt in das Hauptverkehrsstraßennetz abzuleiten.

Für zwei Flächen im westlichen Plangebiet werden Erhaltungsbe-
reiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt, um dort vor-
handene erhaltenswerte Bausubstanz einer besonderen Genehmi-
gungspflicht zu unterwerfen.

4. Angaben zum Bestand

Im nördlichen Planbereich zwischen der Simon-von-Utrecht-Straße und der Seilerstraße befinden sich mehrere fünfgeschossige Wohnhäuser mit erdgeschossigen Ladennutzungen. Ein Grundstück wird als Stellplatzfläche genutzt, auf einem weiteren Grund-
stück steht ein eingeschossiges gewerblich genutztes Gebäude. Weiterhin sind hier eine Tankstelle mit Gaststättenbetrieb und Stellplatzflächen vorhanden.

Im südlich anschließenden Block zwischen der Seilerstraße und der Reeperbahn befinden sich entlang der Reeperbahn in ein- bis fünfgeschossigen Gebäuden in den Erdgeschossen überwiegend mi-
lieutypische Ladennutzungen wie Spielhallen, Sex-Shops, Sex-
Kinos und Imbißläden. Die oberen Geschosse dieser Gebäude bein-
halten größtenteils Hotelnutzungen. Entlang der Seilerstraße stehen ein- bzw. drei- bis fünfgeschossige Gebäude mit gewerb-
licher Nutzung sowie Wohnnutzung. Im Eckbereich Seilerstra-
ße/Detlev-Bremer-Straße ist im Erdgeschoß des Wohngebäudes eine Dienststelle der Deutschen Bundespost untergebracht.

Westlich des Millerntorplatzes ist ein leerstehendes 23-geschossiges Bürohochhaus mit einer teilweisen erdgeschossigen Ladennutzung und einer größeren Garagenanlage vorhanden.

Westlich vom Zirkusweg steht ein zweigeschossiges Gebäude mit Restaurant- und Theaternutzung im Erdgeschoß. Im rückwärtigen Bereich dieses Gebäudes ist eine Garage mit Kundendienst und Ersatzteillager untergebracht.

Im südöstlichen Plangebiet ist eine öffentliche Grünanlage mit altem Baumbestand als Teil des sog. Alten Elbparks vorhanden. Im nördlichen Bereich dieses Parks ist ein Kinderspielplatz angelegt. Westlich der Straße Am Elbpark befindet sich eine Teilfläche des Hafenkrankenhauses mit ein- bis dreigeschossigen Verwaltungsgebäuden.

Auf einer Verkehrsinsel des Verkehrsknotenpunkts Millerntorplatz steht das Eingangsbauwerk der U-Bahnhaltestelle St. Pauli. Des weiteren befinden sich mehrere unterirdische Versorgungs- und Fernwärmeleitungen innerhalb des Plangebiets; im Bereich des Zirkusweges verläuft das unterirdische Geest-Stammseil.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Im westlichen Planbereich beiderseits der Seilerstraße wird auf Grund des Bestands und abgeschirmt vom Verkehrslärm der stark belasteten Budapester Straße und der Simon-von-Utrecht-Straße allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, die

...

vorhandene Mischung von Wohnen mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen (wie z.B. Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen) zu erhalten und durch Baulückenschließung die in diesem Bereich einstmals vorhandene Blockbebauung wieder herzustellen. Die Geschößzahlen werden mit maximal fünf und sechs Vollgeschossen und die Gebäudetiefen mit 12 m und 15 m festgesetzt; die Ausweisungen orientieren sich an der nachbarlichen Bebauung.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,7 und 0,8 überschreiten die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung, um die hier aus städtebaulichen Gründen erwünschte Blockrandschließung planungsrechtlich zu sichern.

5.2 Kerngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Kerngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht im wesentlichen dem heutigen Bestand und den vorhandenen Nutzungen. Städtebauliches Ziel ist es, nach dem Abbruch des Hochhauses am Millerntorplatz und einer ehemaligen Bowlingbahn am Zirkusweg eine zusammenhängende Neugestaltung des Eingangsbereichs zur Reeperbahn zu ermöglichen. Im einzelnen:

- Entlang der Simon-von-Utrecht-Straße wird im westlichen Anschluß an die neue Millerntor-Bebauung aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen bis zu sechsgeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise ausge-

wiesen. Die festgesetzten Geschößzahlen nehmen Bezug auf den angrenzenden Altbaubestand. Durch die Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederherstellung des Gesamtblocks gegeben, dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 folgt den städtebaulichen Vorgaben für die Eingangssituation der Reeperbahn. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird hierbei nicht ausgeschöpft.

- Nördlich der Reeperbahn/westlich des Millerntorplatzes wird auf Grund von städtebaulichen Untersuchungen eine Baumasse mit einer Geschößfläche von ca. 37.500 m² und einer Geschößzahl von bis zu elf Vollgeschossen festgesetzt. Die vorgesehenen Innenhofbereiche sollen aus gestalterischen Gründen als Hallen in weitgehend transparenter Stahl/Glas-Konstruktion ausgebildet werden. Die im Neubaukomplex festgesetzten Hallen sollen als sog. Luftgeschosse ausgebildet werden. Nur im Bereich der Reeperbahn soll aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer eingeschossig überbaubaren Fläche im Innenhofbereich der beiden Hallen eine publikumsintensive bzw. öffentlichkeitsbezogene Nutzung ermöglicht werden (siehe dazu die unverbindliche Schnittzeichnung A - B). In § 2 Nummer 2 wird festgesetzt, daß auf den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Flächen nur traufhohe Hallen mit Glasdächern in Form von unbebauten Innenhöfen zulässig sind. Darüber hinaus ist auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen je ein Erdgeschoß zulässig, dessen Geschößfläche auf die im Bebauungsplan festgesetzte Geschößfläche anzurechnen ist.

Im Bereich der Reeperbahn wird durch eine Schließung des Blockrands im Zusammenhang mit den Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe (= Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) von 39,7 m über Normalnull (= etwa 19 m Höhe über Gehwegfläche) und einer Geschößzahl von fünf Vollgeschossen als Höchstgrenze die städtebaulich notwendige Anpassung an die westlich vorhandene Bebauung hergestellt. Zur Höhenbegrenzung wird in Teilbereichen des Bauprojekts eine maximale Gebäudehöhe von 66 m über Normalnull (= etwa 45 m tatsächliche Höhe) festgesetzt. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden für einzelne Gebäudeteile zusätzlich maximale Traufhöhen von 53,7 m bzw. 62,2 m über Normalnull (= 33 m bzw. 41,2 m über Gehweg) vorgeschrieben. Die ursprünglich auf Geländehöhen bezogenen Traufhöhen-Festsetzungen wurden nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Bedenken und Anregungen auf Normalnull umgerechnet. Infolge dieser Umstellung konnte auf einen Höhenpunkt im Kreuzungsbereich Reeperbahn/Millerntorplatz verzichtet werden. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese geringfügigen Änderungen nicht berührt; die Vorschrift in § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung wurde beachtet.

- Im Bereich südlich der Reeperbahn/westlich des Zirkuswegs wird unter Berücksichtigung der vorgegebenen Grundstücksfläche eine Blockstruktur in Form eines Dreiecks mit elliptischem Turm und einem eingeschossig überbaubaren Innenhof festgesetzt. Die Baumasse mit einer maximalen Geschößfläche von 29.500 m², einer Ge-

schoßzahl von bis zu acht Vollgeschossen im Blockrandbereich, maximal zwölf Vollgeschossen im Turmbereich sowie die maximale Gebäudehöhe des Turms von 68 m über Normalnull (= etwa 47 m tatsächliche Höhe) orientieren sich städtebaulich an den nördlich der Reeperbahn am Millerntorplatz getroffenen Festsetzungen. Die entlang der Reeperbahn festgesetzte Traufhöhe von 40,1 m über Normalnull (= etwa 19,5 m Höhe) ist auf die am Millerntorplatz festgesetzte Traufhöhe des Neubaukomplexes abgestimmt. Die Baugrenzen am Zirkusweg verlaufen überwiegend parallel zum Geest-Stammsiel. Lediglich der Nordteil und der Eingangsbereich (Arkade) des Neubaus verlaufen über dem Stammsiel; Im Rahmen der Bauausführung ergeben sich die aus der geringfügigen Überbauung des Stammsiels notwendigen Auflagen zur Sicherung und Unterhaltung des Siels. Auf der Straßenverkehrsfläche in Höhe der Einmündung der Helgoländer Allee ist nach der öffentlichen Auslegung ein Straßenhöhenpunkt von 21,35 m über Normalnull festgesetzt worden, der als Vorgabe aus der Erschließungsplanung einzuhalten ist. Die Einhaltung dieser Höhe soll für eine ausreichende Erdüberdeckung sorgen, um so den Bestand der hier unterirdisch vorhandenen Leitungen und Schächte weiterhin zu sichern. Diese geringfügige Änderung konnte ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Entsprechend § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Mit den im Bebauungsplan geroffenen Festsetzungen wird die städtebaulich und stadtgestalterisch notwendige Anpassung der Baukörper des Neubaukomplexes untereinander sowie an die westlich vorhandene Blockrandbebauung der Reeperbahn hergestellt. Die für die beiden Neubaubereiche

...

gewählten Höhenfestsetzungen nehmen auch Bezug auf die Gebäude der näheren Umgebung und bilden den städtebaulichen Akzent sowohl für die Begrenzung der City als auch für den Eingangsbereich der Reeperbahn. Zur städtebaulichen und architektonischen Akzentuierung der Bauvorhaben wird an der Gebäudespitze zum Millerntorplatz hin eine Auskragung von 4,7 m mit einer lichten Höhe von mindestens 7 m über öffentlichem Grund und im Turmbereich am Zirkusweg zur Betonung des Eingangsbereiches eine Arkade über öffentlichem Grund mit einer lichten Höhe von mindestens 5,75 m festgesetzt. Die angegebenen Maße für die lichte Höhe sind nach der öffentlichen Auslegung reduziert worden (von mind. 7,5 m am Millerntorplatz und mind. 6,5 m am Zirkusweg). Die als geringfügig einzustufenden Planänderungen entsprechen Einwanderwünschen und konnten unter Beachtung von § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

Die am Millerntorplatz und am Zirkusweg vorgesehenen Neubauprojekte stellen baukörperähnliche Ausweisungen dar. Bei den getroffenen Festsetzungen handelt es sich somit um zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 13 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), deren städtebauliche Notwendigkeit sich aus den Zielvorgaben der zugrundeliegenden städtebaulichen Entwürfe ergibt. Mit diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung. Die Grundflächenzahl wird für beide Neubauplanungen mit 1,0 festgesetzt. Dies entspricht der nach § 17 Absatz 1

...

der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung. Diese Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um insbesondere in den Blockkinnerbereichen der Projekte entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Nutzungen sowie ausreichende Flächen für die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen in Tiefgaragen zu sichern. Die Planung verfolgt das Ziel, daß mit beiden Neubaubereichen eine städtebauliche Akzentuierung des Eingangsbereichs Millerntorplatz/Reeperbahn erreicht wird und somit eine Überschreitung des in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwertes auf Grund von § 17 Absatz 2 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt ist.

Entsprechend dem Planungsziel und den insgesamt getroffenen Festsetzungen ist eine "formale städtebauliche Verwandtschaft" beider Projekte ablesbar. Nach Osten ist die Fassung der räumlichen Situation mit Überleitung in den Wallring gegeben. Die hohen Gebäudeteile stellen eine Nord-Süd-Verbindung zwischen den städtebaulichen Dominanten Zirkusweg (neu) - Millerntorplatz (neu) - Post-Gebäude (Fernmeldeamt 6) an der Budapester Straße und Heiligengeistfeld-Bunker her. Beide neuen Projekte begrenzen die City sowohl städtebaulich durch ihren Maßstab als auch nutzungsgemäß nach Westen. Es ist notwendig, für die Errichtung der neuen baulichen Anlagen gestalterische Anforderungen zu stellen, um eine Einbindung der geplanten Bebauung in das Stadtbild und in die Umgebung des Stadtteils St. Pauli herzustellen. Außerdem ist auch eine gestalterische Angleichung beider Projekte erforderlich, um das städtebauliche Ziel zu erfüllen, eine einheitliche Torsituation zur Reeperbahn zu schaffen. Nach § 2 Nummer 6 sind die Fassaden der Gebäude als "Lochfassade"

...

herzustellen. Neben Elementen aus Metall und Glas ist als dominierendes Fassadenmaterial heller Naturstein oder eine helle natursteinähnliche Gebäudeverkleidung vorzusehen. Die Glasflächen sind aus nicht farbig wirkendem unverspiegeltem Glas herzustellen. Nach der öffentlichen Auslegung sind auf Grund von Bedenken und Anregungen die Gestaltungsmöglichkeiten um die Elemente Metall und Glas für die Gebäudeverkleidung erweitert worden; diese Änderung ist geringfügig. Farbig wirkendes bzw. verspiegeltes Glas soll als Gestaltungselement nicht verwendet werden, weil solche Materialien am Eingang zur Reeperbahn fremdartig wirken würden.

Entlang der Reeperbahn wird für den Bereich zwischen Detlev-Bremer-Straße und Kleine Seilerstraße entsprechend dem Bestand und den vorhandenen Nutzungen Kerngebiet mit maximal fünfgeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise und einer Gebäudetiefe von überwiegend 15 m festgesetzt. Für die rückwärtigen Bereiche zur Seilerstraße hin wird bestandsbezogen eine überbaubare Fläche mit einer maximalen Traufhöhe von 25 m über Normalnull (= 6 m über Gehwegfläche) festgesetzt, um hier weiterhin eine ein- bis zweigeschossige Bebauung für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Die für die Kerngebietsflächen festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 entspricht der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung. Entsprechend dem Bestand wird im Bereich der Seilerstraße (Flurstück 52) eine Auskragung des Gebäudes von 3,5 m mit einer lichten Höhe von mindestens 4,7 m über öffentlichem Grund festgesetzt.

...

5.3 Gemeinbedarfsfläche

Im südlichen Plangebiet an der Straße Am Elbpark ist nach der öffentlichen Auslegung eine Teilfläche des bestehenden Hafenkrankehauses auf Grund notwendig gewordener Lärmschutzmaßnahmen ins Plangebiet einbezogen worden. Entsprechend dem geltenden Bebauungsplan und der vorhandenen Nutzung wird dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche "Krankenhaus" mit einer maximalen Geschößzahl von vier Vollgeschossen ausgewiesen. Die festgesetzten Baugrenzen und die Geschößzahl berücksichtigen weitgehend den Gebäudebestand und die Möglichkeit geringfügiger An- und Umbauten. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Erweiterung des Plangebiets nicht berührt; die Vorschrift in § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs zur eingeschränkten Beteiligung von Betroffenen wurde beachtet.

5.4 Ausschluß von Nutzungen

Auf der mit "(C)" bezeichneten Fläche des Kerngebiets an der Simon-von-Utrecht-Straße sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Regelung ist notwendig, weil sich der Block westlich Kleine Seilerstraße in der Übergangszone zwischen dem sog. Reeperbahn-Milieu und den schutzbedürftigen Wohngebieten von St. Pauli-Nord befindet. Teilweise im Plangebiet, vor allem aber westlich da-

...

von, sind zahlreiche kleine Einzelhandelsgeschäfte, die nicht durch Spielhallen verdrängt werden sollen, vorhanden. Eine Verdrängung der vorgenannten Nutzungen durch die Ansiedlung von Spielhallen würde zu einer nachteiligen Strukturveränderung dieses Quartiers führen. Neben den negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur des Gebietes stellen Spielhallen auch einen Störfaktor im Erscheinungsbild dar, weil die Nutzung von Spielhallen für Passanten keinen Verweilcharakter hat und daher zu einem nicht vertretbarem Attraktivitätsverlust dieser Gegend führt. Die Folgen wären Umorientierung und Abwanderung der hier städtebaulich erwünschten Nutzungen verbunden mit einer "Verödung" des Gebietes. Hinzu kommt, daß sich durch den Betrieb von Spielhallen in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen läßt, als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes. Auch sind die Betreiber von Spielhallen wegen der hohen Gewinnmarge in der Lage, einen höheren Mietzins als andere Nutzer zu zahlen. Der Ausschluß von Spielhallen in diesem Bereich ist gerechtfertigt, da sie den städtebaulichen Zielen entgegenwirken und nicht zu der gewünschten qualitativen Aufwertung dieses Gebietes führen.

Auf den mit "(D)" bezeichneten Flächen des Kerngebiets am Zirkusweg sind Vergnügungsstätten unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Die Festsetzung schließt Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Nachlokale, Tanzbars, Varietes, Diskotheken, Spielhallen, Sex-Kinos usw.) aus, um die planerische Zielsetzung einer Büronutzung in diesem exponierten Eingangsbereich vom Millerntorplatz zur Reeperbahn realisieren zu können. Ein Ausschluß von Vergnügungsstätten ist auch deshalb geboten, um die auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs getroffene Festsetzung von Kern-

gebiet nicht zu gefährden. Darüber hinaus dient diese Festsetzung dem Schutz der Bevölkerung des unmittelbar südlich angrenzenden Wohnblocks (Kastanienallee, Zirkusweg, Hopfenstraße) und des Hafenkrankenhauses.

5.5 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Die in den festgelegten Erhaltungsbereichen befindlichen Gebäude wurden in der Zeit zwischen 1890 und 1920 erbaut. Die Bebauung dokumentiert die Entwicklungsgeschichte des Stadtteils St. Pauli - auch im Hinblick auf Strukturentwicklungen. Insbesondere ragt hier das Gebäude Simon-von-

...

Utrecht-Straße 65 (Flurstück 507) heraus. Trotz der einfachen Anwendung von architektonischen Stilelementen zeigt dieses Haus mit seiner Gliederung durch mittig angeordnete Loggien das Aussehen eines großstädtischen Etagenhauses um 1900, wie es für den Stadtbereich St. Pauli typisch ist. Die Nutzungsstruktur im Plangebiet trägt nicht unwesentlich zur städtebaulichen Eigenart bei. Neben der überwiegenden Wohnnutzung ist das kleinteilige und abwechslungsreiche Angebot des in den Erdgeschoßbereichen befindlichen Klein- und Versorgungsgewerbes stadtbildprägend. Das Miteinander und die Wechselwirkung verschiedener Nutzungen und das Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe tragen zum lebendigen Stadtbild bei und vermitteln den Eindruck eines intakten, dynamischen Wohn-, Arbeits- und Lebensbereiches. Die vielseitige Nutzungsstruktur macht den Reiz, den Wert und die Qualität dieses Quartiers aus. Durch die Festlegung von Erhaltungsbereichen sind auch Nutzungsänderungen einer besonderen Genehmigung unterworfen, so daß damit auch der Ansiedlung von milieufremden Nutzungen entgegengewirkt werden kann. Auf Grund dieser Merkmale kommt den festgelegten Erhaltungsbereichen besondere städtebauliche und geschichtliche Bedeutung zu. Im übrigen sind wegen der exponierten Lage und in Anpassung an den erhaltenswerten Gebäudebestand bei Neubauten erhöhte städtebauliche und gestalterische Anforderungen zu stellen. Den städtebaulichen Rahmen bildet hierbei die für St. Pauli charakteristische Blockrandbebauung. Bei dieser auch zukünftig gewünschten Grundstruktur müssen sich Neubauten oder bauliche Veränderungen von Gebäuden an die Fassaden der jeweils angrenzenden Nachbarbebauung anpassen bzw. sich in die Umgebung einfügen.

...

5.6 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßenverkehrsflächen Detlev-Bremer-Straße, Simon-von-Utrecht-Straße, Budapester Straße, Millerntorplatz, Helgoländer Allee, Zirkusweg, Kastanienallee, Beim Trichter, Reeperbahn, Seilerstraße und Kleine Seilerstraße ausreichend erschlossen.

Es ist notwendig, die bisherige Einbahnstraßenführung in einem Teilbereich des Zirkusweges aufzuheben, um den aus der Tiefgarage des Neubauvorhabens Zirkusweg abfließenden Verkehr auf direktem Weg in das Hauptverkehrsstraßennetz ableiten zu können. Dies ist nur möglich, wenn der bisher "fünfarmige" Knotenpunkt Millerntorplatz durch eine Verschwenkung der Helgoländer Allee in den Zirkusweg zu einer überschaubaren und leistungsfähigen "vierarmigen" Kreuzung umgebaut wird. Diese Umbaumaßnahme soll auch das im Bereich Kastanienallee vorhandene Wohngebiet (außerhalb des Plangebiets) von sog. Schleichverkehr entlasten. Parkmöglichkeiten für Busse sollen in der Verschwenkung der Helgoländer Allee jedoch nicht angelegt werden, weil es städtebauliches und auch landschaftsplanerisches Ziel ist, den Blick auf die topographischen Gegebenheiten (Geestkante/Elbpark/Brücke) frei zu halten.

Auf Grund der geplanten Neubauvorhaben am Millerntorplatz und am Zirkusweg wurde auf Betreiben der künftigen Investoren 1993 ein Verkehrsgutachten erstellt. Es ist hierdurch der Nachweis geführt worden, daß das bestehende Straßennetz unter Berücksichtigung der Verschwenkung der

Helgoländer Allee und den Veränderungen im Kreuzungsbe-
reich Zirkusweg/Reeperbahn die auf Grund der neuen Bau-
vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen auf-
nehmen kann; zukünftige Verkehrsentwicklungen im Stadt-
teil St. Pauli wurden ebenfalls berücksichtigt.

Der aus der Neubebauung resultierende Verkehrszuwachs ist
auf Grund der geplanten Erschließungsmaßnahmen abwickel-
bar. Um Ersatz für entfallende öffentliche Parkplätze zu
bieten und dem schon heute bestehenden Parkplatzmangel,
insbesondere des abendlichen Besucherverkehrs, entgegen-
zuwirken, wurde für die Nordseite der Reeperbahn (Mil-
lerntor-Projekt) im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer
und Investor über eine Baulast die öffentliche Mitbenut-
zung der in zwei Tiefgaragengeschossen mit ca. 350 Stell-
plätzen zu errichtenden privaten Stellplätze in den
Abend- und Nachtstunden abgesichert. Öffentliche Park-
plätze stehen im übrigen in unmittelbarer Nähe des Mil-
lerntor-Projekts in der Tiefgarage Reeperbahn/Spielbuden-
platz zur Verfügung.

Inwieweit sich für die auf der Südseite der Reeperbahn
(Zirkusweg-Projekt) geplante Bebauung eine Doppelnutzung
durchsetzen läßt, muß in den Verhandlungen mit dem Inve-
stor abschließend geklärt werden, eine planungsrechtliche
Sicherung über den Bebauungsplan ist nicht möglich.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen südlich der Reeper-
bahn/östlich der Straße Beim Trichter befindet sich eine
gut erhaltene historische Litfaßsäule. Es ist beabsich-
tigt, dieses Dokument der frühen Werbebranche zu erhal-
ten.

Durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden auf der Westseite des Zirkusweges das ca. 100 Jahre alte in 21 m Tiefe liegende unterirdische Geest-Stammsiel. Das Stammsiel ist als Abwasservorflut für das innerstädtische Gebiet von größter Bedeutung. Deshalb ist eine Gefährdung der Standsicherheit des gesamten Stammsielverlaufs durch die Neubebauung jederzeit auszuschließen. Durch die Bebauung dürfen keine zusätzlichen Lasten auf das Stammsiel abgetragen werden. Gegebenenfalls sind Baugrubenwände bzw. Gründungsteile bis auf Sielsohle zu führen; sie müssen einen seitlichen lichten Sicherheitsabstand zur Außenkante Siel von 3 m aufweisen. Bei der Herstellung oder Entfernung von Baugruben- bzw. Gründungsteilen dürfen keine Erschütterungen auf das Siel einwirken, die die Standsicherheit gefährden können. Genaue Bauauflagen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt. Für die Abwasserableitung der Neubebauung können weitere Um- und Neubauten von Sielen in den Straßen Beim Trichter, Kleine Seilerstraße und Zirkusweg erforderlich werden. Hausanschlüsse an das im Zirkusweg verlaufende Stammsiel sind nicht möglich. Der im Gehwegbereich des Zirkuswegs vorhandene Einsteigeschacht zum Stammsiel muß auch weiterhin zugänglich bleiben. Im übrigen werden mit den vorgesehenen Überbauungen des Millerntorplatzes und der südlichen Straßenverkehrsfläche der Reeperbahn Verlegungen der dort vorhandenen Mischwassersiele notwendig.

Insbesondere im Bereich des Zirkuswegs und des Millerntorplatzes verlaufen noch weitere Versorgungsleitungen sowie Leitungen der Fernwärme. Nördlich des Plangebiets entlang der Simon-von-Utrecht-Straße verläuft außerdem eine wichtige unterirdische Stromleitung (= ein im Rohr verlegtes 110 kV-Gasaußendruckkabel), deren Bestand auch

...

weiterhin gesichert bleiben muß. Im Zusammenhang mit Neubauplanungen muß daher geprüft werden, ob diese Leitungen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können bzw. in welchem Umfang diese Leitungen in den angrenzenden Straßenraum verlegt werden können; dabei muß eine uneingeschränkte Zugänglichkeit der Leitungen sichergestellt sein.

5.7 Lärmschutz

Eine 1994 für das Plangebiet durchgeführte lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, daß im Zusammenhang mit dem hohen Verkehrsaufkommen in den Bereichen der Simon-von-Utrecht-Straße, der Budapester Straße, des Millerntorplatzes, der Reeperbahn, des Zirkuswegs und der verschwenkten Helgoländer Allee beim Hafenkrankenhaus Lärmschutzmaßnahmen für die Bewohner und die dort arbeitenden Menschen notwendig werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen selbst (z.B. die Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden) müssen wegen des nicht verfügbaren Straßenraumes ausscheiden und sind darüber hinaus auch aus stadtbildgestalterischen Gründen nicht zu vertreten. Eine Aufgabe der vorhandenen Straßen kommt aus verkehrstechnischen Gründen ebenfalls nicht in Betracht. Das gilt auch für die im südlichen Planbereich vorgesehene Verschwenkung der Helgoländer Allee und das damit verbundene Heranrücken dieser Straße an den bestehenden Verwaltungstrakt des Hafenkrankenhauses. Daher verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst. Dazu wird in § 2 Nummer 5 bestimmt, daß entlang der Simon-von-Utrecht-Straße, der Budapester Straße, dem Millerntorplatz, der Reeperbahn und dem Zirkusweg sowie auf der Gemeinbedarfsfläche "Krankenhaus" durch geeignete Grundrißgestal-

....

tung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen 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. Nach der öffentlichen Auslegung ist die Vorschrift auf die Krankenhausfläche an der Straße Am Elbpark im südlichen Plangebiet ausgedehnt worden. Bei den betroffenen Krankenhausbauten handelt es sich im übrigen nicht um Räume des Klinikbetriebs, sondern um Räume für Krankenhaustechnik und Verwaltung. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs zur Beteiligung von Betroffenen wurde beachtet. Durch die planerische Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen "Schallschutz" vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

5.8 Grünflächen

Die festgesetzte Parkanlage und der Spielplatz westlich der bisherigen Straßenführung der Helgoländer Allee entsprechen dem Bestand. Diese Grünflächen bilden den nordwestlichen Teilbereich des historischen sog. Alten Elbparks und sind auch für die Geschichte dieses Stadtteils

...

von Bedeutung. Die Anordnung des heute im nördlichen Bereich des Parks zwischen dem Zirkusweg und der Helgoländer Allee vorhandenen öffentlichen Spielplatzes muß auf Grund

der geplanten Verschwenkung der Helgoländer Allee verändert werden. Ein öffentlicher Spielplatz in diesem Planbereich ist weiterhin notwendig, da dieser Platz einen großen Teil des Bedarfs aus dem angrenzenden Wohngebiet an der Kastanienallee deckt und näherliegende Grünbereiche für diesen Zweck nicht vorhanden sind. Es ist vorgesehen, den Spielplatz als sog. Erlebnisspielplatz mit entsprechenden Einrichtungen und Möblierungen in die Gesamtfläche der Parkanlage zu integrieren.

Die östlich vom Spielplatz auf Flächen der ehemaligen Straßentrasse der Helgoländer Allee angeordnete Grünfläche soll eine nord-südlich verlaufende neue Fußwegverbindung zum Millerntorplatz und der dort vorhandenen U-Bahnhaltestelle aufnehmen. Innerhalb der festgesetzten Parkanlage sind die vorhandenen und verbleibenden unterirdischen Versorgungsleitungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW) und der Deutschen Bundespost dem Bestand entsprechend gekennzeichnet. Der zwischen Hamburg und den HEW im Jahre 1957 abgeschlossene Konzessionsvertrag sichert die Leitungen im öffentlichen Grund, so daß auch nach einer Entwidmung der Straßenverkehrsflächen die Leitungen in den ehemaligen Straßenflächen verbleiben können. Die Leitungen der Bundespost sind durch das Telegrafengegesetz gesichert.

...

5.9 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet ist eine Vielzahl von erhaltenswerten Bäumen vorhanden. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-1), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Erhaltenswerte Bäume, die einer Bebauung und der geplanten Straßenverlegung entgegenstehen, werden - soweit es möglich ist - umgepflanzt. Für nicht mehr zu verpflanzende Bäume soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche je zu beseitigendem Baum mindestens ein neuer Baum gepflanzt werden.

Nach § 2 Nummer 7 sind die Dachflächen von ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen zu begrünen. Das Plangebiet weist auf Grund der besonderen städtebaulichen Lage und den daraus resultierenden Planfestsetzungen eine hohe bauliche Dichte mit einer erheblichen Versiegelung des Bodens aus. Die Maßnahme zur Dachbegrünung dient unmittelbar den Bewohnern und der arbeitenden Bevölkerung im Plangebiet, sie soll auch zur optischen Verbesserung insbesondere der Blockinnenhöfe beitragen. Die vorgesehene Dachbegrünung bewirkt neben ihrer gestalterischen Funktion auch eine Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt. Sie ist eine stadtökologisch wichtige Voraussetzung für die Verbesserung des Kleinklimas und der Luftverhältnisse (Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Temperaturregulierung, Schadstoffabsorption und Staubbildung) sowie für die Vielfalt von Lebensräumen für Tiere, vor allem für Vögel und Insekten.

...

5.10 Bahnanlage

Die den östlichen Teil des Plangebiets berührende, unterirdisch verlaufende Schnellbahntrasse wird dem Bestand entsprechend nachrichtlich übernommen.

5.11 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 7 eine Festsetzung 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).

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die neue Führung der Helgoländer Allee stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszugleichen. Die neue Trasse der Helgoländer Allee schneidet in den Hang des nordwestlichen Elbparks, der mit alten Großbäumen und Sträuchern bewachsen ist. Diese Flächen sind extensiv gepflegt und für innerstädtische Verhältnisse relativ wenig gestört. Ihnen ist daher ein erheblicher Wert für den Naturhaushalt beizumessen. Dieser Hang stellt das westliche Grabenufer der ehemaligen Hamburger Befestigungsanlagen dar. Insofern liegt auch ein Eingriff in das historisch bedeutsame Landschaftsbild vor. Weitere von der Planung betroffene Flächen sind der Kinderspielplatz am

....

Zirkusweg und der Betriebsplatz der Gartenbauabteilung des Bezirksamts Hamburg-Mitte. Diese sind in die genannten Bepflanzungen eingebunden und bestehen hauptsächlich aus Pflaster und Sand/Schotter. Gegenwärtig ist von dem Verlust von 26 Großbäumen und der Versiegelung von ca. 2.220 m² Boden auszugehen. Für Entsiegelungsmaßnahmen als Eingriffsausgleich stehen auf der alten Trasse der Helgoländer Allee ca. 2.250 m² zur Verfügung. Im Rahmen der Entwidmung bisheriger Straßenverkehrsflächen und Ausweisung als Parkanlage ist die bisherige Trasse der Helgoländer Allee zu entsiegeln und als Grünfläche herzurichten. Mit dieser Maßnahme können diese Flächen wieder wichtige Bodenfunktionen, wie Versickerung (Grundwasserneubildung), Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen und Wasserspeichervermögen übernehmen. Für die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung sind die geplanten Eingriffe damit vollständig ausgleichbar. Außerdem wird durch die Entsiegelung Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie ein Beitrag zur Klimaverbesserung in diesem Bereich geleistet. Als Ausgleich für die unvermeidbare Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch das Einschneiden der neuen Trasse der Helgoländer Allee in den bewaldeten Hang des Elbparks sollen für das verlorengelassene Grünvolumen und die Funktionen für die Tier- und Pflanzenwelt auf der Nord- bzw. Ostseite der zukünftigen Trasse auf der Straßenverkehrsfläche vom Millerntor bis zur Kersten-Miles-Brücke Bepflanzungen mit einer Baumreihe (bestehend aus mindestens 25 einheimischen standortgerechten, großkronigen Laubbäumen) erfolgen, wobei der Abstand zwischen den Bäumen maximal 12 m betragen sollte. Es soll lediglich eine Baumreihe vorgesehen werden, da eine zweite Baumreihe auf der Süd- bzw. Westseite auf Grund der örtlichen Situation (vorhandene Gehölze, Verschattung) ausscheidet und weil die Trasse insgesamt verbreitert werden müßte, um einer zweiten Baumreihe ausreichend Wurzelraum zur Verfügung stellen zu können - das würde wiederum zu Ein-

...

griffen in vorhandene Gehölzbestände führen. Mit der Pflanzung einer Baumreihe in der Außenkurve der Straße wird diese Fläche räumlich gefaßt sowie gestalterisch in den Alten Elbpark integriert. Die Pflanzung der 25 Bäume bedeutet sowohl einen angemessenen Grünvolumenausgleich als auch die Erfäßbarkeit des Landschaftselements Baumreihe. Es sollen standortgerechte einheimische Arten verwendet werden, damit die Entwicklung der Bäume am Standort langfristig gegeben ist und um den Tieren - vorwiegend Insekten - Nahrungsgrundlagen und Fortpflanzungsmöglichkeiten zu geben. Als Mindestpflanzgröße soll ein Stammumfang von 20 cm, gemessen in einem Meter über dem Erdboden, verwendet werden, damit die Bäume schon kurzfristig ihre Funktionen der Gestaltung und des Naturhaushaltes in angemessener Weise erfüllen können. Um die Wurzelentwicklung zu optimieren, soll eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² im Kronenbereich jedes zu pflanzenden Baumes angelegt werden.

An der Nordwest- und Südseite der als Spielplatz ausgewiesenen Fläche sollen Anpflanzungen von Büschen vorgenommen werden, die so geartet sind, daß auch den Erfordernissen des Sicht- und Immissionsschutzes zwischen Straßenverkehrsflächen und Kinderspielflächen Rechnung getragen wird. Zum Eingriffsausgleich sind weiterhin folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Der alte Fußweg zwischen dem Weg Am Elbpark und der alten Trasse Helgoländer Allee soll entsiegelt und bepflanzt werden. Auf der Westseite des Zirkusweges (zukünftige Helgoländer Allee) sollen im nördlichen Abschnitt drei großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Auf der verbleibenden Trasse der Helgoländer Allee sind sechs großkronige Laubbäume vorgesehen.

- Der auf der ehemaligen Trasse der Helgoländer Allee in Nord-Süd-Verbindung geplante Fußweg soll in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau angelegt werden.
- Bei den Umgestaltungen der Parkanlage ist das Entwicklungskonzept für den Alten Elbpark zu berücksichtigen.

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen ermöglichen einen vollständigen Ausgleich bei den Funktionen Boden, Wasser und Landschaftsbild. Im Bereich der Tier- und Pflanzenwelt können die geplanten Eingriffe zu etwa 90 vom Hundert im Plangebiet ausgeglichen werden, wenn die beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden. Bei Verzicht auf die Baumpflanzungen entlang der verschwenkten Trasse der Helgoländer Allee können die Eingriffe in die vorhandenen Grünstrukturen qualitativ nicht ausgeglichen werden, da im Bereich der bisherigen Trasse der Helgoländer Allee auf Grund vorhandener Leitungen im Boden und entsprechend dem Entwicklungskonzept für den Alten Elbpark Anpflanzungen von Bäumen nicht vorgesehen sind.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Bebauungsplan St. Pauli 36 vom 13. Dezember 1988
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 297)
- Baustufenplan St. Pauli in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

...

- Teilbebauungsplan TB 161 vom 26. Januar 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 87).
- Durchführungsplan D 239 vom 4. April 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 135).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 82900 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 36900 m² (davon neu etwa 1620 m²), für Gemeinbedarfsflächen (Krankenhaus) etwa 6300 m² und für Parkanlagen sowie Spielplatz etwa 10900 m² (davon neu etwa 2600 m²) benötigt.

Die für Straßen, Gemeinbedarf und Grünflächen festgesetzten Grundstücke befinden sich bis auf zwei kleine Teilflächen im Bereich Simon-von-Utrecht-Straße/Kleine Seilerstraße im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Diese beiden neu für Straßen benötigten Teilflächen müssen bei Verwirklichung des Plans noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßenverkehrsflächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch die Verschwenkung der Helgoländer Allee, die Veränderungen der Kreuzungsbereiche Zirkusweg/Reeperbahn sowie Millerntorplatz/Budapester Straße, den Sielbau und die Herrichtung der Parkanlagen mit Spielplatzeinrichtungen entstehen. Die Verlegung von vorhandenen Leitungen und Anlagen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG erfolgt zu Lasten des Verursachers.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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