

B e g r ü n d u n g

11. Febr. 74

I

Archiv

Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 18 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. März 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 367) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen mit besonderer Zweckbestimmung dar. Die Ost-West-Straße und die Straße Kajen/Hohe Brücke sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Das Nikolaifleet ist als Wasserfläche dargestellt. Durch das Plangebiet führt außerdem eine Schnellbahntrasse.

III

1. Das Plangebiet umfaßt den Durchführungsplan D 161 vom 1. Oktober 1957 und Teile des Durchführungsplans D 121 A vom 3. Dezember 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1957 Seite 450 und 1958 Seite 401). Diese Pläne weisen für den Bereich des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 18 Geschäftsgebiet mit einem Geschob sowie mit zwei, fünf bis sieben und zehn Geschossen in geschlossener Bauweise, neue Straßenflächen, neue Flächen für Bahnanlagen sowie Wasserflächen aus.

Das Gebiet des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 18 ist überwiegend mit Geschäfts- und gewerblichen Gebäuden, bestehend aus fünf bis sieben Geschossen - in den Erdgeschossen meist mit Ländennutzung - bebaut. An der Ostseite der Deichstraße sowie an der Straße Kajen liegen zwischen den Geschäfts- und gewerblichen Gebäuden insgesamt vier Wohngebäude mit drei bis fünf Geschossen. An der Straße Steintwietenhof befinden sich drei Speicher und ein Lagerhaus. Die Grundstücke im nördlichen Bereich der Straße Steintwiete sind größtenteils unbebaut. Sieben Häuser an der Ostseite der Deichstraße stehen unter Denkmalschutz.

2. Das Ziel des Bebauungsplans ist es unter anderem, die Voraussetzungen für eine Neubebauung an der Ost-West-Straße zu schaffen und außerdem die Altbausubstanz an der Deichstraße zu erhalten. Ferner sollen mit dem Bebauungsplan die Verkehrsverhältnisse verbessert und der Abschnitt einer neuen U-Bahntrasse zwischen Baumwall und Rathausmarkt festgelegt werden.

Das Bauland ist als Kerngebiet ausgewiesen. Für das nördlich der Straße Steintwiete liegende Gebiet ist eine stark differenzierte Bebauung mit zwei bis dreizehn Geschossen in geschlossener Bauweise vorgesehen. Um den an die Deichstraße angrenzenden Teil des Kerngebiets maßstabgerecht zu der übrigen Bebauung der Deichstraße zu halten, ist hier eine Bebauung mit höchstens fünf Geschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt worden.

Es ist beabsichtigt, auf der Fläche zwischen den Straßen Steintwietenhof, Steintwiete, der Deichstraße und der Südgrenze des Flurstücks 3 zur Belebung des Milieubereichs an der Deichstraße oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnraum zu schaffen.

3. Um die an der Deichstraße vorhandenen alten Wohn-, Kontor- und Speicherbauten und ihre Umgebung sichern zu können und damit einen für Hamburg geschichtlich und baugeschichtlich bedeutenden Straßen- und Fleetraum zu erhalten, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Eingrenzung der Bausubstanz durch Baulinien, um den Straßen- und Fleetraum neben dem Denkmalschutz der einzelnen Gebäude auch bei Neubauten zu erhalten.
- b) Freihaltung der sogenannten Fleetgänge, ausgenommen die Fleetgänge zwischen den Gebäuden 19 und 21 sowie 21 und 23. Außerdem erhielt der Fleetgang zwischen den Häusern 43 und 45 eine zweigeschossige Ausweisung.
- c) Herrichtung der Deichstraße zwischen den Straßen Steintwiete und Kajen als Fußgängerstraße zur Erhaltung der Attraktivität für die Öffentlichkeit.
- d) Begrenzung der Geschößzahl im Kerngebiet zwischen der Straße Steintwiete und der Südgrenze des Flurstücks 3 in Anpassung an die Substanz an der Deichstraße.
- e) Ladennutzung in den Erdgeschossen an der Deichstraße, der Ost-West-Straße und an der Straße Rödingsmarkt, jedoch

nicht im Bereich des Haupteinganges zum geplanten Verwaltungsgebäude und der Hauptzufahrt.

4. Zwischen der Bebauung an der Straße Rödingsmarkt und an der Deichstraße soll nördlich der Straße Steintwiete, teilweise über der U-Bahntrasse, ein allgemein zugänglicher Kinderspielplatz eingerichtet werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung an der Ost-West-Straße ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar, für das Kerngebiet südlich der Ost-West-Straße/ nördlich der Straße Steintwiete, nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) die in Absatz 1 dieser Verordnung festgesetzten Höchstwerte zu überschreiten. Es ist wegen des damit verbundenen Ansteigens des allgemeinen Verkehrsaufkommens in diesem verkehrlich bereits stark belasteten Bereich notwendig, das für eine hohe Ausnutzung vorgesehene Gebiet über eine Fußgängerbrücke mit dem nördlich der Ost-West-Straße liegenden Geschäftshausgebiet zu verbinden. Dadurch soll insbesondere der fließende Verkehr auf der Ost-West-Straße im Bereich der beiden Verkehrsknoten Rödingsmarkt und Deichstraße/Kleiner Burstah erleichtert und zu einer entscheidenden Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, ohne die umfangreiche Neubauten im Plangebiet nicht vertretbar sind, beigetragen werden. Zugleich wird durch die Brücke die Verbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln hergestellt. Der Bau dieser Brücke muß deshalb zeitgleich mit der Bebauung südlich der Ost-West-Straße vorgenommen werden. In unmittelbarer Nähe des verkehrsgünstig liegenden Baugebiets befindet sich die U-Bahn-Haltestelle Rödingsmarkt. An drei Stellen wird das Plangebiet durch innerstädtische Hauptverkehrsstraßen tangiert, so daß eine gute Erschließung gewährleistet ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Straße Steintwiete wird durch die geplante U-Bahntrasse, die an dieser Stelle in einer sogenannten Rampenstrecke verläuft, unterbrochen. Um eine ungehinderte Anbindung der Grundstücke am Steintwietenhof zu gewährleisten, ist es erforderlich, an der Ostseite der " Rampenstrecke " eine neue Straßen-

trasse in einer Breite von 8,00 m auszuweisen. Außerdem stellen diese Verkehrsflächen (Steintwietenhof) den Anschluß zur Straße Kajen her. Das unter den Arkaden festgesetzte Gehrecht für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt eine städtebauliche und gestalterische Ergänzung des Fußgängerbereichs dieses Straßenzuges innerhalb des Plangebiets dar.

An der Südseite der Ost-West-Straße sind für die geplante Teilstrecke der U-Bahnlinie zwischen Baumwall und Rathausmarkt eine Schalterhalle mit einem Geschob sowie die entsprechenden Ein- und Ausgänge für die hier geplante U-Bahn-Haltestelle Rödingsmarkt vorgesehen.

Auf den Flächen für Bahnanlagen soll eine Teilstrecke der U-Bahnlinie zwischen Baumwall und Rathausmarkt teils oberirdisch, teils unterirdisch in offener Bauweise hergestellt werden. Die Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt nach § 28 Absatz 3 Satz 1 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241) die nach diesem Gesetz erforderliche Planfeststellung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans entsteht an den Grundstücken, die von den unterirdischen Bahnanlagen betroffen werden, eine öffentliche Last (vergleiche §§ 8 ff des Hamburgischen Enteignungsgesetzes vom 14. Juni 1963, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 77). Entschädigungen bestimmen sich für die oberirdischen Bahnanlagen nach § 29 Absatz 6 des Personenbeförderungsgesetzes in Verbindung mit den §§ 40, 41 des Bundesbaugesetzes für die unterirdischen Bahnanlagen nach den §§ 11 ff des Hamburgischen Enteignungsgesetzes. Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466).

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 53.240 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 17.700 qm (davon neu etwa 1650 qm) benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für Straßen ausgewiesenen Flächen noch etwa 1400 qm durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Es werden 9 Gebäude mit 17 Wohnungen, 24 Gewerbebetrieben, 4 Läden und 3 Gaststätten betroffen.

Weitere Kosten werden durch die Anlage einer neuen U-Bahntrasse, die Herrichtung der Fußgängerstraße zwischen den Straßen Steintwiete und Kajen sowie den Umbau der Deichstraße nördlich der Straße Steintwiete entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plangebiet vorgesehene Bodenordnungsgebiet). 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.

Enteignungen für die oberirdischen Bahnanlagen bestimmen sich nach § 31 des Personenbeförderungsgesetzes in Verbindung mit dem Hamburgischen Enteignungsgesetz.