

zum Bebauungsplan Neustadt 11

V. 9. Juli 1980

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die öffentliche Auslegung des Plans, der zunächst ein größeres Gebiet umfaßte, hat nach der Bekanntmachung vom 18. Oktober 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1546) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

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 gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Die Straße Schaartor ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Im Teilbebauungsplan TB 123 sind Flächen beiderseits des Herren-

grabenfleets als Flächen für besondere öffentliche Zwecke - Elbtunneleinfahrt - festgesetzt. Auf Grund eines reduzierten Flächenbedarfs werden die Flächen östlich des Herrengabenfleets für den Tunnelbau nicht mehr benötigt und sollen einer Bebauung zugeführt werden.

4. Angaben zum Bestand

Die Flächen sind größtenteils mit sechs- bis achtgeschossigen Bürogebäuden bebaut. An der Straße Baumwall befinden sich zwei eingeschossige Behelfsbauten. Die unbebauten Grundstücksteile werden als Stellplatzflächen genutzt.

5. Planinhalt

Entsprechend dem Bestand in der umgebenden Bebauung wird Kerngebiet mit zwingend sechs Geschossen und einem Staffelgeschoß festgesetzt. Durch die Festsetzung einer zwingenden Traufhöhe von 30,1 m über NN soll erreicht werden, daß die neue Bebauung am Baumwall höhengleich an die östlich vorhandene sechsgeschossige Bebauung (Slomanhaus) anschließt. Diese Festsetzung entspricht einer Traufhöhe von etwa 24,5 m über Straßenhöhe. Um das an den Hamburger Fleeten traditionelle Stadtbild mit einer hohen Randbebauung wieder herzustellen, ist am Herrengabenfleet eine Bebauung mit ebenfalls zwingend sechs Geschossen und einem Staffelgeschoß vorgesehen. Hierbei werden die Einzelheiten der Staffelung in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 3 500 m² soll die Nutzung der unbebauten Grundstücke sowie die gestalterische Einheit des Baublocks in Anlehnung an die Altbebauung gesichert werden. Die am Steinhöft sowie im Bereich Schaartor/Herrengabenfleet vorhandene Bebauung, die teilweise acht Geschosse erreicht, wird entsprechend dem Bestand in das Kerngebiet einbezogen. Im Hinblick auf die vorhandene hohe bauliche Dichte

im Plangebiet und der Umgehung, die besondere Lage zur Innenstadt und der unmittelbaren Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar, die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgesetzten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 9 BauNVO zu überschreiten. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Straßen sind entsprechend ihrem Bestand festgesetzt.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Neustadt 11 ersetzt für den Planbereich insbesondere die Festsetzungen des Teilbebauungsplans TB 123 vom 2. August 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 273).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 13 950 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4 350 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen ein eingeschossiger Behelfsbau mit einer Schankwirtschaft, ein eingeschossiger Bau mit Büro- und Lagernutzung sowie ein dreigeschossiges kleineres Geschäftsgebäude beseitigt werden.

Aus der Plandurchführung entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Rege-

lung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.