

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Neustadt 35

Archiv

1. Verfahrensablauf

12. Sept. 1984

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz 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). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 7/80 vom 4. Juni 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 949) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. August 1980 und 21. März 1983 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 1377, 1983 Seite 534) stattgefunden.

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, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Außerdem sind Teilflächen als Gebiete umgrenzt, in denen Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind. Die durch das Plangebiet führende U-Bahnlinie Innenstadt-Hagenbecks Tierpark ist als Schnellbahntrasse gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan Neustadt 35 sollen die Voraussetzungen für eine innerstädtische Büro- und Wohnnutzung geschaffen werden. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Wettbewerb zugrunde.

...

Die bisher in Teilbebauungsplänen enthaltene großzügige Straßentrasse in direkter Verlängerung der Dammtorstraße in die Straße Hohe Bleichen sowie die Anbindung der westlichen Neustadt über einen Straßenzug Neustädter Straße - ABC-Straße zum Gänsemarkt entspricht nicht mehr den heutigen Entwicklungszielen für diesen innerstädtischen Bereich und ist aufgegeben worden.

4. Angaben zum Bestand

Die vier- bis neugeschossige Straßenrandbebauung entlang Caffamacherreihe, Valentinskamp, Drehbahn, Dammtorstraße und Gänsemarkt wird überwiegend für Büro Zwecke genutzt. In den Erdgeschossen sind teilweise Läden vorhanden. An der Drehbahn befindet sich ein mehrgeschossiges Parkhaus mit einer Hotelnutzung in den oberen Geschossen. In den Gebäuden des ehemaligen St. Anscharstiftes sind Teile der Musik-Hochschule, öffentliche Dienststellen und Wohnungen untergebracht. An der Neuen ABC-Straße und der ABC-Straße sowie im Blockinnern werden die drei- bis sechsgeschossigen Gebäude für Wohn- und gewerbliche Zwecke sowie von Verwaltungsdienststellen genutzt. Im Gebäude Valentinskamp/Gänsemarkt ist die Finanzbehörde untergebracht. Auf den unbebauten Grundstücken sind Stellplätze eingerichtet. Im Bereich des St. Anscharplatzes, entlang der Südseite des Valentinskamps und in einem südöstlichen Abschnitt der Neuen ABC-Straße stehen Bäume. Am Valentinskamp befinden sich Eingänge zu der U-Bahnhaltestelle "Gänsemarkt" der U-Bahnlinie 2 - Hagenbecks Tierpark/Farmsen.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines

Im Bereich westlich des Gänsemarktes sollen die vorhandenen geschäftlichen und kulturellen Aktivitäten durch Einrichtungen

mit starkem Besucherverkehr und hoher Arbeitsplatzdichte ergänzt werden. Im Zusammenhang mit den hier vorgesehenen vielfältigen Nutzungen soll dem Charakter des umzubauenden Gänsemarktes vor allem auch in stadtgestalterischer Hinsicht Rechnung getragen werden. Für die Weiterentwicklung des Gebiets ist es von besonderer Bedeutung, durch Anlage von Arkaden und Fußwegverbindungen an das Netz der bestehenden Passagen und Arkaden anzuschließen. Auf Flächen an der ABC-Straße bieten sich gute Voraussetzungen für eine Verbesserung des innerstädtischen Angebots an Wohnnutzungen.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Zur Verbesserung des Angebots an innerstädtischem Wohnraum wird nördlich der ABC-Straße allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise bis zu sieben Geschossen mit einem Staffelgeschoß festgesetzt. Form und Staffelung des Baukörpers berücksichtigen die östlich angrenzende historische Gebäudezeile an der Neuen ABC-Straße. In das allgemeine Wohngebiet ist auch die gegenwärtige Wohn- und Ladennutzung der historischen Häuserzeile an der Neuen ABC-Straße einbezogen worden. Im Hinblick auf die hier soweit wie möglich zu erhaltende Kleinteiligkeit der Bebauung konnten nur geringe Gebäudetiefen bei einer dreigeschossigen Ausweisung bestimmt werden. Diese Häuserzeile ist der einzige Straßenzug in der Neustadt aus der Zeit zwischen 1825 und 1850, der noch einheitlich als Ensemble vorhanden ist. In den Erdgeschossen des gesamten allgemeinen Wohngebiets sind nur solche Einrichtungen zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen (vgl. § 2 Nummer 2). Damit soll erreicht werden, daß die in den Gebäuden an der Neuen ABC-Straße bereits entwickelte Ladenzone nicht nur erhalten bleibt, sondern auch auf die angrenzenden neuen Wohngebietsflächen ausgedehnt wird. Insgesamt ergibt sich durch die Zusammenfassung dieser Anlagen in den Erdgeschossen und einer ähnlich gelagerten Regelung für die Erdgeschoßzonen in den benachbarten Kerngebieten

eine wesentliche Attraktivitätssteigerung im Bereich westlich Gänsemarkt/nördlich ABC-Straße. Außerdem sollen in den Erdgeschossen des Wohngebiets die für die Wohnungen erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen untergebracht werden. Die Anordnung dieser dem Wohnen zugeordneten Einrichtungen (wie z.B. Trockenraum, Partyraum etc.) im Erdgeschoßbereich dient der städtebaulichen Zielsetzung, die Obergeschosse ausschließlich dem Wohnen vorzubehalten.

5.3 Kerngebiet

Für die überwiegenden Flächen des Planbereichs wurde Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die bis zu neungeschossigen Festsetzungen auf den Flächen zwischen Drehbahn/Dammtorstraße/Valentinskamp/Caffamacherreihe und entlang der Ostseite Caffamacherreihe bis an den St. Anscharplatz berücksichtigen die bestehenden Nutzungen mit Bürogebäuden und einem Parkhaus. Für die weitgehend unbebauten Flächen südlich Valentinskamp/westliche Neue ABC-Straße sowie zwischen Neue ABC-Straße/ABC-Straße/Gänsemarkt wird entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbs Kerngebiet bis zu sieben Geschossen teilweise mit Staffelgeschossen festgesetzt. Zur Wahrung der Mindestabstände muß das Staffelgeschoß der Neubebauung nördlich ABC-Straße zwischen Neue ABC-Straße und Gänsemarkt an der Straßenseite um 1,9 m zurückgesetzt werden (vgl. § 3 Nummer 2). Die vorhandene Nutzung im drei- und viergeschossigen Gebäudekomplex des St. Anscharstifts wird durch die Zulassung von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses erhalten (vgl. § 2 Nummer 5). Der auf dem Flurstück 748 befindliche Grundwasser-Meßbrunnen muß wegen der hier vorgesehenen Einrichtung einer Tiefgarage beseitigt und in der Nähe neu angelegt werden.

Die Erdgeschoßzonen der das Plangebiet umgebenden Bebauung werden vornehmlich durch den Einzelhandel genutzt. Um diese Nutzung kontinuierlich fortzusetzen und gleichzeitig durch anziehende Schaufensterfronten den Zusammenhang mit bestehenden Fußgängerbereichen und Einkaufsstraßen herzustellen,

sind an der Neuen ABC-Straße, der ABC-Straße und am Gänsemarkt in den Erdgeschossen nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Damit wird entlang dieser Straßen eine Konzentration von publikumsintensiven Nutzungsarten erreicht, wodurch wesentlich zur lebendigen Gestaltung dieser an exponierter Stelle in der Innenstadt liegenden Flächen beigetragen wird.

5.4 Gemeinbedarf

Die Gebäude des Bezirksamtes Hamburg-Mitte (Nutzer: Bezirksamt, Finanzbehörde und Behörde für Arbeit, Jugend und Soziales) an der ABC-Straße und der Finanzbehörde am Valentinskamp/Gänsemarkt sind als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Finanzbehörde gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61).

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung, der Lage des Plangebiets in der Innenstadt sowie der Nähe vorhandener öffentlicher Nahverkehrsmittel am Gänsemarkt und an der Dammtorstraße ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar, die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgesetzten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 9 zu überschreiten. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5.6 Traufhöhe

Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Zahl der Geschosse war es notwendig, Begrenzungen zur Traufhöhe zu treffen. Die Festlegungen wurden allgemein für Gebäude an Straßen-

und Platzrändern sowie in den Blockinnenbereichen im Hinblick auf die Bebauungsstruktur der Innenstadt erforderlich, um die Ablesbarkeit des überwiegend durch vier- bis sechsgeschossige Randbebauungen geprägten geschlossenen Gesamteindrucks auch weiterhin zu vermitteln. Für die Neuplanungen am Valentinskamp wurden die Traufhöhen deswegen festgesetzt, um die Höhenentwicklung an der abfallenden Straße zu regeln und einen höhengleichen Anschluß an die vorhandene Nachbarbebauung zu gewährleisten. Im übrigen ist geprüft worden, ob für neue Gebäude Höhenbeschränkungen im Hinblick auf die Sicherung eines einwandfreien Fernsehempfangs vorzunehmen sind. Eine planungsrechtliche Festlegung mußte ausscheiden, weil es sich im wesentlichen um eine Baulückenschließung in einem schon weitgehend durch mehrgeschossige Bauungen geprägten innerstädtischen Bereich handelt. Somit verbleibt nur die Möglichkeit, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die einzelnen Bauten Maßnahmen zu treffen, die einen ungestörten Fernsehempfang gewährleisten.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Das beherrschende Fassadenmaterial der Innenstadt ist Stein bzw. artverwandtes Material (Naturstein, Ziegel, Putz u.a., einzelne Fassadenelemente auch Beton). Daher sollen Fassaden unter ausschließlicher Verwendung von Glas und Metall nicht zugelassen werden. Ein ausgewogenes Verhältnis von Fenster- bzw. Glasflächen zu den geschlossenen Fassadenflächen ist anzustreben, typisch für die Innenstadt ist die "Lochfassade". Die Vertikalgliederung ist gegenüber der Horizontalen stärker zu betonen, d.h. eine langgestreckte Betonung der Horizontalen z.B. durch Fenster- und Brüstungsbänder soll vermieden werden. Die Gestaltung der Dachzonen soll sich an innenstadttypische Formen (geneigte Übergänge, Staffelungen) anlehnen bzw. an die unmittelbar anschließenden vorhandenen Dächer anschließen.

Die Gestaltungsvorschriften sollen eine Einbindung der geplanten Neubebauung in das vorhandene Stadtbild sichern. Es sind daher im Kerngebiet westlich der Finanzbehörde am Valentinskamp/Neue ABC-Straße für die Außenwände der Neubebauung in Anlehnung an den unter Denkmalschutz stehenden Ziegelsteinbau der Finanzbehörde und die Gebäude auf der Nordseite des Valentinskamps nur rotbraune Ziegelsteine zu verwenden. Die Fassaden sollen senkrecht gegliedert werden, die Geschoßunterteilungen in Erdgeschoß-, Normalgeschoß- und Staffelgeschoßzonen sollen durch eine geeignete Gliederung in der Fassade allseitig erkennbar sein. Gleichfalls wurde die westliche und östliche Nachbarbebauung, insbesondere für die Flurstücke 741 bis 743 und 746 bis 748, ein Flachdach festgesetzt (vgl. § 3 Nummer 3). Die Ausbildung der Dachzonen mit Staffelgeschossen berücksichtigt innenstadttypische Formen (vgl. § 3 Nummer 2). Das Staffelgeschoß für das Gebäude südlich des Valentinskamps wird nur zur Straße zurückgesetzt, damit eine für Büro Zwecke ausreichende Gebäudetiefe gewährleistet wird. (vgl. § 3 Nummer 1).

Die Farbgebung und das Material der Fassaden der Neubebauung südlich der Finanzbehörde (Gänsemarkt/ABC-Straße/Neue ABC-Straße) soll entweder dem rotbraunen Klinker der Finanzbehörde entsprechen oder an die hellen Putzfassaden der vorhandenen Bebauung südlich der ABC-Straße angeglichen werden. Die Regelungen über Fassadengliederung, Dachneigungen und Material für die Dachneigung orientieren sich an benachbarten Fassaden und Dächern (vgl. § 3 Nummer 4).

Die Vorschriften für die Gestaltung der Neubebauung auf den Flurstücken 724, 726 bis 728 sollen vor allem eine Übereinstimmung mit der Gestaltung der Verwaltungsgebäude ABC-Straße 47 herbeiführen (vgl. § 3 Nummer 5).

Um ein in seiner Gestaltung einheitliches und für die Innenstadt typisches Stadtbild weiterhin zu gewährleisten, soll keine farbig wirkende oder spiegelnde Fensterver-

glasung verwendet werden (vgl. § 3 Nummer 6).

5.8 Tiefgaragen

Damit die Freiflächen in den Kerngebieten und das Blockinnere im allgemeinen Wohngebiet Wohnfolgeeinrichtungen aufnehmen können und außerdem intensiv gärtnerisch gestaltet werden, sollen die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen untergebracht werden (vgl. § 2 Nummer 6).

5.9 Dachbegrünung

Die Dächer der eingeschossigen Hofbebauung im westlichen Anschluß an die geplante Wohnbebauung und die Dächer im Innenhof der Kerngebietsnutzung nördlich Valentinskamp/ westlich Dammtorstraße sollen begrünt werden und zugleich begehbar sein; die Flächen sind in der Planzeichnung mit (A) gekennzeichnet worden (vgl. § 2 Nummer 9). Die Maßnahme ist im Hinblick auf die dichte Bebauung im innerstädtischen Bereich notwendig und dient der gestalterischen Bereicherung. Sie bewirkt eine Minderung der Luftbelastung sowie eine Verbesserung des Kleinklimas.

5.10 Straßenverkehrsflächen

Das Gebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz gut angebunden und durch bestehende Straßen erschlossen. Auf Grund des Bestandes und der Neuplanungen wird die Neue ABC-Straße zukünftig wesentliche Erschließungsfunktionen erfüllen und sie wird daher durch den fließenden wie auch ruhenden Verkehr stärker belastet. Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, ist eine Verbreiterung auf 12,5 m erforderlich. Die Verbreiterung kann wegen der vorhandenen Bausubstanz im nördlichen Teil nur nach Westen und im südlichen Teil nur nach Osten vorgenommen werden. Die Fahrbahn muß

daher im mittleren Bereich verschwenkt werden. Hierdurch wird das Gebäude Neue ABC-Straße 10 betroffen; bliebe es erhalten, würde der westliche Fußweg bis auf 1,4 m eingengt werden. Da in diesem Bereich der Verbindungsweg vom Valentinskamp an die Neue ABC-Straße anbindet, ist hier eine derartige Verengung der Flächen für Fußgänger nicht zu vertreten. Die Straßenverkehrsflächen im Bereich der Einmündung der Neuen ABC-Straße in die ABC-Straße werden fast ausschließlich für den Fahrverkehr benötigt, so daß der Fußgängerweg unter den Arkaden des Gebäudes ABC-Straße 51 verlaufen muß; hierfür werden neue Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die anderen Straßen werden weitgehend dem Bestand entsprechend übernommen. Für das auf dem Gänsemarkt stehende Lessing-Denkmal gelten Beschränkungen des Denkmalschutzgesetzes. Die gegenwärtige Straßenführung der ABC-Straße im Einmündungsbereich Gänsemarkt ist für einen reibungslosen Verkehrsablauf unzureichend. Im Rahmen der Neugestaltung des Gänsemarkts sollen alle Einmündungsbereiche, soweit noch erforderlich, verkehrsgerecht ausgebaut werden. Im Bereich ABC-Straße werden hierfür geringfügige Flächen der Flurstücke 1362 bis 1365 erforderlich. Die hier geplanten Arkaden sind aus stadtgestalterischen Gründen im Zusammenhang mit der Neuanlage des sog. "Kleinen Gänsemarkts" im Eckbereich ABC-Straße/Neue ABC-Straße angeordnet worden. Im Eckbereich Gänsemarkt - ABC-Straße sind die Arkaden als zusätzliche Verkehrsflächen für eine sichere Abwicklung des Fußgängerverkehrs erforderlich. Der neu festgesetzte 5 m breite Fußweg im Blockinnenbereich zwischen der Neuen ABC-Straße und dem Valentinskamp soll mit seinem Umfeld gärtnerisch gestaltet werden.

Die unbebaubaren Flächen des Kerngebiets im Eckbereich ABC-Straße/Neue ABC-Straße sollen eine Vorfahrt für das geplante Gebäude aufnehmen, begrünt werden und öffentlich zugänglich sein; hierfür ist ein Gehrecht festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 4). Um den Anlieferhof der Finanz-

behörde zu erreichen und auch den Verkehr auf dem Wirtschaftshof der Neubebauung östlich der Neuen ABC-Straße zu regeln, sind für die Hofflächen einschließlich der Durchfahrt Geh- und Fahrrechte festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 3). Im Baugenehmigungsverfahren werden die erforderliche Breite und die Größe der Höfe unter Berücksichtigung der verkehrlichen Belange konkret bestimmt.

Durch den Treppenabgang der U-Bahnhaltestelle an der Caffamacherreihe/nördlich Valentinskamp ist der Fußgängerweg sehr eingeschränkt. Zur Sicherheit der Fußgänger wird daher unter den Arkaden der Bebauung an der Caffamacherreihe auf dem Flurstück 1890 ein Gehrecht festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 4).

Die unter dem Gänsemarkt und im weiteren Verlauf unter dem Valentinskamp geführte Trasse der U-Bahnlinie 2 von Hagenbecks Tierpark nach Farmsen mit den Treppenaufgängen der Haltestelle Gänsemarkt ist ihrem Bestand entsprechend im Bebauungsplan übernommen. Die Oberkante der U-Bahnlinie liegt etwa 15 m unter der Geländeoberfläche. Zwischen der Tunnelröhre und den Gebäudefluchten sind die im Hinblick auf Gründungsmaßnahmen der Baulichkeiten notwendigen Sicherheitsabstände berücksichtigt worden.

5.1.1 Lärmschutz

Wegen des hohen Verkehrsaufkommens in den Straßen Valentinskamp - Dammtorstraße und am Gänsemarkt ist für Neubauten im Bereich dieser Straßen ein ausreichender Lärmschutz für die Aufenthaltsräume durch eine geeignete Grundrißgestaltung sicherzustellen (vgl. § 2 Nummer 7). Soweit über diese planerischen Vorkehrungen hinaus noch weitere Lärmschutzanforderungen notwendig werden, müssen diese im Baugenehmigungsverfahren gestellt werden. Maßgebend dafür sind die 1981 als Technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutze gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom

21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109). Aktiver Lärmschutz, z.B. die Errichtung von Lärmschutzwällen und -wänden, ist an den bestehenden Straßen aus stadtgestalterischen Gründen nicht durchführbar.

5.12 Wärmeversorgung

Auf Grund der hohen Luftbelastung in diesem Gebiet ist für Neubauten nur Fernwärmeversorgung zulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Damit soll eine Verschlechterung der Umweltsituation vermieden werden. Neben den stärker umweltbelastenden Heizungsarten (wie z.B. Öl- oder Kohleheizung) ist auch eine Beheizung durch Gas nicht vertretbar, da dieses Gebiet zu den am stärksten mit Stickstoffdioxid belasteten gehört. Im Plangebiet befinden sich leistungsfähige unterirdische Fernwärmeleitungen.

5.13 Baumschutz

Soweit die im Plangebiet vorhandenen Bäume erhaltenswert sind, unterliegen sie 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).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um:

Baustufenplan Innenstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955
(Amtlicher Anzeiger Seite 61),

Teilbebauungsplan TB 31 vom 8. September 1953
(Amtlicher Anzeiger Seite 901),

Teilbebauungsplan TB 32 vom 12. Mai 1953
(Amtlicher Anzeiger Seite 403)

Teilbebauungsplan TB 48 vom 12. Mai 1953
(Amtlicher Anzeiger Seite 403)

Teilbebauungsplan TB 376 vom 20. März 1956
(Hamburgisches Gesetz- und Ver-
ordnungsblatt Seite 37)

Teilbebauungsplan TB 566 vom 23. August 1957
(Hamburgisches Gesetz- und Ver-
ordnungsblatt Seite 390)

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 65 300 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21 500 m² (davon neu etwa 2 550 m²) und für Gemeinbedarfsflächen etwa 4 550 m² benötigt. 1 100 m² müssen für Straßenzwecke erworben werden, die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans werden 4 drei- bis fünfgeschossige Wohnhäuser mit ca. 31 Wohneinheiten sowie 10 ein- bis dreigeschossige gewerblich genutzte Gebäude sowie 2 viergeschossige Verwaltungsgebäude, ein viergeschossiges Gebäude des St. Anscharstifts und das hintere Gebäude auf dem Flurstück 728 an der ABC-Straße betroffen. Ferner müssen im Blockinneren mehrere Garagengebäude beseitigt werden. Durch die Verbreiterung der Neuen ABC-Straße werden ein viergeschossiges Wohnhaus und ein eingeschossiges gewerblich genutztes Gebäude betroffen.

...

Kosten entstehen ferner durch den Ausbau der ABC-Straße und der Neuen ABC-Straße, den Einbruch von Arkaden in dem Gebäude ABC-Straße 50; ferner durch den Umbau des Gebäudes ABC-Straße 47 sowie durch die Neuanlage eines Grundwasser-Meßbrunnens.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes 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. Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Dies gilt auch, wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen.

Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen

betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.