

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

15.02.1993

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1257, 1284). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 1/87 vom 21. Januar 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 269) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. Februar 1988 und 15. Dezember 1989 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 337, 1989 Seite 2622) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung insgesamt nicht berührt werden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; entsprechend der Vorschrift in § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurden zwei eingeschränkte Bürgerbeteiligungen der von den Planänderungen Betroffenen durchgeführt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb der Grenzen des durch Verordnung vom 18. Februar 1986 mit der Änderung vom 5. August 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 36, 263) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets St. Pauli-Nord S 2 (Schulterblatt).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Straßen Schulterblatt und Schanzenstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Plangebiet vorgesehenen Stadterneuerungsmaßnahmen geschaffen. Ziel ist es, die hier bestehenden Wohnungen zu erhalten, das Wohnumfeld zu verbessern sowie eine städtebaulich geordnete Sicherung der gewerblichen Nutzungen zu erreichen. Die überwiegenden Flächen des Plangebiets werden als Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt.

4. Angaben zum Bestand

Das durch die Straße Schulterblatt in zwei Blockbereiche geteilte Plangebiet ist durch eine starke Mischung von Wohn-, Geschäfts- und gewerblicher Nutzung sowie durch eine überdurchschnittliche Baudichte gekennzeichnet. Die überwiegend

drei- bis sechsgeschossige Bebauung stammt zum größten Teil aus der Zeit um die Jahrhundertwende. In den Erdgeschossen der Wohnblocks befinden sich an den Straßen Schulterblatt, Susannenstraße, Bartelsstraße, Schanzenstraße und Lerchenstraße Ladennutzungen, die überwiegend der Versorgung der örtlichen Wohnbevölkerung dienen. In den verkehrsruhigeren Wohnbereichen der Lippmannstraße und Juliusstraße sind diese Ladennutzungen nur vereinzelt vorhanden. Neben den in Blockinnenbereichen anzutreffenden gewerblichen Nutzungen sind südlich Susannenstraße sowie westlich der Straße Schulterblatt (Flurstücke 799, 800 und 1199) zwei Terrassenhausanlagen vorhanden. Eine weitere Terrassenwohnanlage mit vier bis fünf Vollgeschossen, der sog. Hamburger Hof, befindet sich im südlichen Innenhofbereich zwischen der Straße Schulterblatt und der Schanzenstraße (Flurstücke 1293, 1298 und 1536).

Östlich der Straße Schulterblatt steht ein siebengeschossiges Verwaltungsgebäude (ursprünglich als "Boardinghaus" gebaut). Im rückwärtigen Bereich dieses Verwaltungsgebäudes befindet sich ein Gewerbehof mit bis zu fünf Vollgeschossen.

Eine weitere Gewerbenutzung ist an der Lippmannstraße vorhanden. Hier ist ein Autohaus mit einer Reparaturwerkstatt auf den Hinterhofflächen der Wohngrundstücke Lippmannstraße 8 - 12 (Flurstücke 1221, 1222) ansässig.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz mit altem Baumbestand befindet sich im nördlichen Innenhofbereich auf dem Flurstück 1354 östlich der Straße Schulterblatt.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von zwei städtebaulichen Gutachten zum Untersuchungsgebiet St. Pauli-Nord (Schulterblatt) aus den Jahren 1982 und 1984 entwickelt. Er ermöglicht die Erhaltung modernisierungsfähigen Wohnbestands und die Neuschaffung innerstädtischen Wohnraums. Der überwiegende Bereich des Plangebiets wird bestandsorientiert als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die hier vorhandene Mischung von Wohnen mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen (wie Handwerksbetriebe und Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen) weiterhin zu erhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 und 3 bis 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1). Durch den Ausschluß von flächenverbrauchenden und verkehrsintensiven Nutzungen (wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) soll erreicht werden, daß die vorhandene, städtebaulich gewünschte Kleinteiligkeit und die Struktur dieses gewachsenen Wohngebiets weiterhin erhalten bleibt. Die hier vorhandenen rückwärtigen Bebauungen, wie Terrassen und nicht störende gewerbliche Nutzungen, werden durch den Bebauungsplan gesichert. Diese Nutzungsstrukturen sollen auch keiner Störung durch Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung ausgesetzt werden. Insgesamt soll durch den Ausschluß von beeinträchtigenden Nutzungen die Erhaltung

der Wohnruhe und die Weiterentwicklung der Wohnnutzungen mit den dazugehörigen wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen gesichert werden. Auf dem Flurstück 1189 (Schulterblatt 18 a) und auf der mit "(B)" bezeichneten Fläche westlich Bartelsstraße sind nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2). Diese Festsetzung erfolgt in Anpassung an die vorhandene gewerbliche Nutzung und entspricht dem städtebaulichen Ziel und dem Inhalt des Sanierungskonzepts.

Die Festsetzung der Geschößzahl von maximal vier bis fünf Vollgeschossen und die Festsetzung der Gebäudetiefen von 12 m bis 15 m im Bereich der Blockränder entsprechen überwiegend dem Gebäudebestand. Auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen im Eckbereich der Straßen Schulterblatt/Schanzenstraße (Flurstücke 1181, 1185, 1187, 1188, 1190 bis 1193) und westlich der Straße Schulterblatt (Flurstücke 1201 bis 1214) wird bestandsorientiert eine eingeschossig überbaubare Fläche von 5 m Tiefe festgesetzt. Im Bereich der Flurstücke 1202 bis 1205 wird diese Baufläche entsprechend der hier vorhandenen größeren Grundstückstiefen und dem Bestand auf 24 m erweitert. Die Festsetzung auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen dient vorsorglich den Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Ladennutzungen in den Erdgeschossen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan auf Grund von Bedenken und Anregungen geändert:

- Im Eckbereich der Juliusstraße und der Straße Schulterblatt wird zugunsten der auf den Flurstücken 1198, 1236 und 1237 vorhandenen Ladennutzungen auf der rückwärtigen Fläche des Flurstücks 1198 eine dem Bestand

...

entsprechende eingeschossige Bebauungsmöglichkeit festgesetzt. Für diese Fläche gilt auch die in § 2 Nummer 12 festgelegte Vorschrift, nach der die Dachfläche als begehbare Terrasse für die Anwohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden ist und 30 vom Hundert der Dachfläche zu begrünen sind.

- An der Juliusstraße wird auf den Flurstücken 1233 und 1234 eine dreigeschossige Bebauung auf rückwärtigen Grundstücksflächen ermöglicht; die Ausweisung orientiert sich am Bestand. Die Belange der Grundeigentümer konnten durch diese Planänderungen weitgehend berücksichtigt und damit eine Ungleichbehandlung gegenüber den Nachbarflurstücken vermieden werden.

Die Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind insgesamt geringfügig, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine vollständige Ausweisung aller gegenwärtig im Blockinnern vorhandenen Nutzungen bzw. die restlose Überbauung der rückwärtigen Grundstücksflächen an der Juliusstraße und der Straße Schulterblatt, wie von Einwendern gefordert, widerspricht den planungs- und bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen, die an ein innerstädtisches Wohngebiet zu stellen sind. Bei einer zukünftigen Neubebauung der Grundstücke sollen im Interesse einer gestalterisch aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung die hinteren Grundstücksteile als Freiflächen zugunsten der Anwohner hergerichtet werden.

Der östlich der Straße Schulterblatt liegende Blockinnenbereich der Wohnterrasse des sog. "Hamburger Hofes"

(Flurstücke 1293, 1298 und 1536) wird gemäß dem Bestand mit einer Geschoßzahl von maximal vier Vollgeschossen festgesetzt. Für diesen Bereich wird eine Flächenausweisung gewählt; dementsprechend ergibt sich eine Grundfläche der baulichen Anlagen von 1 800 m² und eine Geschoßfläche von 7 200 m². Das an die Wohnterrassen des "Hamburger Hofes" westlich angrenzende Flurstück 1189 erhält auf Grund des Bestands eine Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen mit einer Grundfläche der baulichen Anlagen von 200 m² und einer Geschoßfläche von 350 m²; durch eine Flächenausweisung soll eine größtmögliche Flexibilität bei baulichen Veränderungen erreicht werden. Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des "Hamburger Hofes" und des Flurstücks 1189 ist nicht erforderlich, da für das an die Straße Schulterblatt reichende Flurstück 1194 eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts besteht:

- Das belastete Grundstück darf nur derart überbaut werden, daß die lichte Höhe der verbleibenden Durchfahrt nicht geringer als 3,8 m ist und daß die lichte Breite der Durchfahrt an der Front zur Straße Schulterblatt nicht weniger als 5,17 m und an der Hinterfront nicht weniger als 5,28 m beträgt.
- Das Wegerecht umfaßt den Fuhrwerks- und den Fußgängerverkehr.
- Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks hat die Durchfahrtsstrecke in gut gepflastertem Zustand zu unterhalten und den polizeilichen Anforderungen entsprechend zu beleuchten. Die Durchfahrt muß auf einer

...

Seite mit einem Bürgersteig versehen sein, der mindestens 80 cm und höchstens 1 m breit ist, so daß die Fahrstraße mindestens 4,17 m breit bleibt.

Die Terrassenanlagen südlich der Susannenstraße und westlich der Straße Schulterblatt erhalten ebenfalls eine auf den Bestand bezogene Flächenfestsetzung von maximal drei Vollgeschossen; die Grundfläche der baulichen Anlagen wird mit 600 m² und die Geschoßfläche mit 1 100 m² für die Anlage Susannenstraße sowie Werten von 300 m² bzw. 900 m² für die Anlage Schulterblatt bestimmt. Unter Berücksichtigung des festgelegten Erhaltungsbereichs und der anstehenden Sanierungsmaßnahme soll durch die Flächenausweisungen eine größere Flexibilität bei baulichen Ergänzungen und Veränderungen erreicht werden.

Das an der Lippmannstraße (Flurstück 1227) vorhandene und als erhaltenswert eingestufte Hinterhofgebäude wird entsprechend den Vorgaben des Sanierungskonzepts und dem Bestand mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Im Bereich der Bartels- und Schanzenstraße (Flurstücke 431 bis 436 und 1476) wird auf den mit ("B") bezeichneten hinteren Grundstücksteilen eine an der gewerblichen Nutzung bestandsorientierte eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt; dies entspricht der zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

Den während der öffentlichen Auslegung von Einwendern geäußerten Wünschen auf planungsrechtliche Sicherung

sämtlicher auf rückwärtigen Grundstücksflächen vorhandener Stellplätze kann nicht entsprochen werden. Soweit es sich um ungenehmigt errichtete Stellplätze handelt, sollen sie in der jetzt bestehenden Form planungsrechtlich nicht verfestigt werden; dies wäre ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des Milieuschutzes und mit der Freihaltung von Blockinnenflächen im allgemeinen Wohngebiet auch nicht vereinbar.

Bei den in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Lippmannstraße (Flurstücke 1221 bis 1225) festgesetzten ein- und dreigeschossigen Bebauungen handelt es sich um eine im Sanierungskonzept vorgesehene neue Wohnbebauung. Dabei wird die im Hofbereich liegende bebaubare Fläche unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen mit 12 bis 16 m Tiefe festgesetzt.

Auf den Flurstücken 305 (östlich der Straße Schulterblatt) und 1199 (westlich der Straße Schulterblatt) befinden sich drei Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke. Sie dienen der Stromversorgung in diesem Gebiet. Die Anfahrbarkeit dieser Netzstationen auf den vorgenannten Flurstücken durch Freihaltung einer Zufahrt ist weiterhin sicherzustellen.

5.2 Kerngebiet

Auf Grund des Bestands und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung wird östlich der Straße Schulterblatt ein- bis maximal siebengeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Bei dem siebengeschossigen Verwaltungsgebäude auf dem Flurstück 1195 ist entsprechend der bestehenden Bebauung das oberste Geschoß als Staffelgeschoß ausgewiesen.

Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Festsetzung erfolgt in Anpassung an den Bestand und um nachteilige Strukturveränderungen für die angrenzenden Wohngebiete zu verhindern. Der Ausschluß der genannten Betriebe ist ebenfalls zum Erhalt des gewachsenen Straßenbilds erforderlich. Außerdem wird durch diese Festsetzung einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens entgegengetreten.

Im Kerngebiet sind in den Erdgeschossen nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1). Die Festsetzung entspricht dem Bestand und soll in Anpassung an die beiderseits der Straße Schulterblatt angrenzenden Geschäftsbereiche sicherstellen, daß das gewachsene Straßenbild in seiner Ursprünglichkeit erhalten bleibt.

Auf Grund von Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung wurde die Vorschrift durch Aufnahme des Satzes 2 insoweit ergänzt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes im gesamten Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, daß für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur im Plangebiet ein wohnungsnaher Standort gesichert wird. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben orientiert sich an den für die allgemeinen Wohngebiete geltenden Bestimmungen, so daß für das Plangebiet einheitliche Regelungen für diese Nutzung gelten. Darüber hinaus soll dadurch verhindert werden, daß die nächtliche Wohnruhe des am Tage ohnehin durch den Fahrverkehr stark belasteten Gebiets

von an- oder abfahrenden Gästen der Beherbergungsbetriebe zusätzlich gestört wird. Durch diese geringfügige textliche Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Nach § 2 Nummer 6 sind im Kerngebiet 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 Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Diese Festsetzung ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Erhaltung und Entwicklung der benachbarten Wohnnutzung und der Verbesserung des Wohnumfelds nicht zu gefährden. Die von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie von speziellen Vergnügungsstätten (wie Sex-(Video-)Kinos und Live-Darstellungen) ausgehenden Belästigungen für die Bewohner sowie Beeinträchtigungen der Wohnruhe sollen hierdurch vermieden werden. Außerdem ist zur Versorgung der Bevölkerung in diesem Wohnquartier ein entsprechendes Ladenflächenangebot erforderlich, das durch zahlreiche Läden gewährleistet wird. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung stellt einen Verlust für das Gebiet dar, der gleichzeitig als erheblicher Attraktivitätsverlust für das Wohnquartier anzusehen ist. Es besteht die Gefahr, daß Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen verdrängt werden, da diese in der Regel höhere Mieterträge als andere Geschäfte und Betriebe erbringen, vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Neben den geschilderten nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereichs dar. Die Nutzung durch Spielhallen beeinträchtigt den Verweilcharakter für Käufer und Passanten. Dies führt zu einem Verlust an Attraktivität bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie in Einzelfällen

zu einem verminderten Lagewert von Immobilien. Es ist stadtplanerisches Ziel, daß dieser Bereich mit seiner weitgefächerten Palette an Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie als allgemeiner Kommunikationsraum in seiner Struktur weiterhin gesichert bleibt und nicht durch störende Einrichtungen beeinträchtigt oder verändert wird. Der Ausschluß der genannten "störenden" Einrichtungen ist auf Grund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft geboten.

5.3 Gewerbegebiet

Im Plangebiet werden östlich der Lippmannstraße und östlich der Straße Schulterblatt Gewerbebetriebe ausgewiesen. Diese Festsetzungen erfolgen in Anpassung an den Bestand und an die Vorgaben des Sanierungskonzepts.

Der im Blockinnern an der Straße Schulterblatt vorhandene Gewerbehof wird als Flächenausweisung mit einer Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 28,5 m bezogen auf Normalnull (= rd. 14 m tatsächliche Höhe) gesichert. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um die notwendige Flexibilität für bauliche Veränderungen bzw. Ergänzungen nicht einzuschränken. Die festgesetzte Grund- und Geschoßfläche errechnet sich aus dem innerhalb der überbaubaren Fläche befindlichen Gebäudebestand. Dementsprechend ergibt sich die Grundfläche der baulichen Anlagen mit 2 800 m² und die Geschoßfläche mit 10 000 m². Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung werden nicht überschritten. Städtebauliches Ziel ist es, das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen vorhandene Gewerbe zwar in seinem Bestand

zu sichern, jedoch eine über den Bestand hinausgehende bauliche Verdichtung im Interesse der umgebenden immissionsempfindlichen Wohnnutzungen zu verhindern. Dementsprechend wird die südliche Baugrenze des Gewerbegebietes zugunsten des hier angrenzenden viergeschossigen Terrassen-Wohngebäudes vom Wohngebiet abgerückt.

Durch die Festsetzung einer 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in diesem Bereich ist der Übergang vom Gewerbe zum Wohnen städtebaulich zu vertreten. Die im Bereich der Anpflanzung vorhandenen gewerblichen Nebengebäude sind im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen als abgängig eingestuft.

Das östlich der Lippmannstraße festgesetzte maximal zwei- bis drei geschossige Gewerbegebiet entspricht weitgehend dem Bestand.

Die Festlegung geschlossener Bauweise entlang der Straße und der Geschoßhöhe auf drei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 25,5 m über Normalnull (= rd. 9,5 m tatsächliche Höhe) erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um einen in Anpassung an den nachbarlichen Gebäudebestand geschlossenen Blockrand zu erzielen.

Die für den rückwärtigen zweigeschossigen Gewerbebereich getroffenen Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 liegen unter den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten für das Maß der baulichen Nutzung. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 23 m über Normalnull (= rd. 7 m tatsächliche Höhe) soll eine städtebaulich vertretbare, am Bestand orientierte Höhenentwicklung im Blockinnenbereich sichergestellt werden. Durch die höhere Geschoßzahl im Blockrandbereich wird für einen Ausgleich der Baumassen gesorgt, so daß insgesamt gesehen keine Minderung in der baulichen

...

Ausnutzung dieser gewerblichen Grundstücke eintritt. Unter Berücksichtigung der hier unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung soll durch diese Festsetzungen auch eine über den Bestand hinausgehende bauliche Verdichtung verhindert werden.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen und zu betreiben, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 26. August 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1564, 1571), für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 4). Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben ist erforderlich, damit diese Gewerbeflächen weiterhin dem produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen zur Verfügung stehen; zudem soll einer Gefährdung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Blockrandbebauung an der Straße Schulterblatt entgegen gewirkt werden. Der Ausschluß von Lagerhäusern, Lagerplätzen und Tankstellen ist notwendig, um die angrenzenden Wohnungen vor unzumutbaren Belastungen durch verstärktes Verkehrsaufkommen, wie Lärm- und Abgaseinwirkungen, zu schützen. Mit dem Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen soll erreicht werden, daß die historischen Fabrikgebäude weiterhin dem produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen erhalten bleiben und unzumutbare Belastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht entstehen. Ergänzend zum

Ausschluß von emittierenden Betrieben, mit dem im besonderen auf die im Plangebiet überwiegend vorhandene Wohnnutzung Rücksicht genommen wird, um Störungen und Belästigungen weitgehend zu vermeiden, ist in § 2 Nummer 5 Sätze 1 und 2 vorgeschrieben, daß in den Gewerbegebieten die zu den Wohngebieten gerichteten Außenwände der

...

Gebäude geschlossen auszubilden sind. Zulässig sind in den vorgenannten Gebäudeseiten nur Fenster und Türen von Sozial- und Büroräumen sowie von Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung. Hierdurch soll ein weiterer Schutz für die Wohnbevölkerung vor Gewerbelärm erreicht werden.

Für die Gewerbegebiete werden im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung, das in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung vorhandene Gewerbe zu sichern und von "störenden" Fremdnutzungen freizuhalten, Spielhallen und ähnliche Unternehmen ausgeschlossen. Die in Ziffer 5.2 für das Kerngebiet genannten Gründe für den Ausschluß der vorgenannten Nutzungen gelten für die Gewerbegebiete gleichermaßen.

5.4 Spielplatz

Der im Innenhof zwischen der Straße Schulterblatt und der Bartelsstraße liegende öffentliche Spielplatz wird dem Bestand entsprechend festgesetzt. Im Stadtteil St. Pauli besteht ein allgemeiner Mangel an Grünanlagen und größeren zusammenhängenden Spielflächen, so daß diese Freizeiteinrichtung für die Kinder und Jugendlichen der angrenzenden Umgebung von Bedeutung ist. Für die Benutzung dieser Spielplatzanlage auch an Schlechtwettertagen ist ein Spielhaus vorgesehen, das vornehmlich der pädagogischen Betreuung der Spielplatzbenutzer dienen soll. Aus diesem Grund wird mit dem Spielplatz eine eingeschossig überbaubare Fläche festgesetzt. Die Dachfläche des Spielhauses ist nach § 2 Nummer 13 flächendeckend zu begrünen, um eine weitgehende Durchgrünung des Blockinnenbereichs zu erreichen. Die Dachbegrünung bildet einen Ausgleich für die durch den Bau des Spielhauses in Anspruch genommene Grünfläche und sichert somit den ökologischen Wert

der Grünanlage. Weitere bauliche Veränderungen auf dem Spielplatz sind nicht vorgesehen, so daß keine unzumutbaren Störungen der Wohnruhe zu befürchten sind; Beschwerden über Lärmbeeinträchtigungen sind bisher nicht bekannt.

Die im Bereich der Spielplatzumgrenzung vorhandenen, aus Bäumen und Sträuchern bestehenden Grünzonen dienen als Abschirmgrün zur angrenzenden Wohnbebauung. Um diese Anpflanzungen in ihrem Bestand weiterhin zu sichern, wird in den Randbereichen der Spielplatzfläche ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

5.5 Erhaltungsbereich

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet 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 7).

Den während der öffentlichen Auslegung geäußerten Wünschen, die Gebäude Lippmannstraße 12, 16, 18 und 22 in den Erhaltungsbereich einzubeziehen, wurde nicht gefolgt. Für diese vom Erhaltungsbereich ausgeklammerten Flächen an der Lippmannstraße sind umfangreiche Neubaumaßnahmen vorgesehen; hierfür liegen inzwischen genehmigte Bauanträge vor.

Der bestehende städtebauliche Rahmen für das Bebauungsplan-gebiet ist die charakteristische Blockrandbebauung mit den historisch wertvollen Gebäudefassaden. Bei dieser auch zukünftig gewünschten Grundstruktur müssen sich Neubauten oder bauliche Veränderungen von Gebäuden an die Fassaden der jeweils angrenzenden Nachbarbebauung anpassen und in die Umgebung einfügen. Darüber hinaus soll eine Gliederung der Straßenfront im Sinne der alten Grundstücksgrenzen erfolgen, verbunden mit einer gesonderten Ausformung des Erdgeschoßbereichs, insbesondere der Ladenzonen, gegenüber den Obergeschossen der Gebäude.

Schulterblatt nennt sich das Gebiet nach einem im 18. Jahrhundert an der Stadtgrenze zwischen Hamburg und Altona gelegenen und vom Grenzverkehr an der Landstraße nach Eimsbüttel (heute: Schulterblatt) profitierenden Wirtshaus. Die bemerkenswerte historische Tatsache der Grenzsituation deutet sich heute noch im Vorsprung der Bauflucht zwischen den Gebäuden Schulterblatt 38 und 58, in dem entlang der Grenzlinie abgescrägten Baukörper der Hinterhäuser zwischen Schanzenstraße und Schulterblatt, in der Bezeichnung "Hamburger Hof" durch den Volksmund für den hakenförmigen Wohnhof, der eine kleine Grünfläche einschließt und für Grenzgänger aus Altona erschlossen war, und schließlich in der seit dem frühen 19. Jahrhundert charakteristischen Baulücke zwischen den Gebäuden

Schanzenstraße 7 und 25 an. In diesem Punkt traf zunächst die Grenze zwischen der um 1830 gebildeten Landherrschaft der Geestlande und der Freien und Hansestadt Hamburg auf die Staatsgrenze, die Hamburg von Altona trennte. Nicht zuletzt markiert die Baulücke eine Biegung des im 19. Jahrhundert versandeten ehemaligen Grenzbachs Pepermölenbek, der hier von der Grenzlinie abwich, dessen Verlauf die Flurstücksgrenzen zwischen Schulterblatt, Schanzen- und Bartelsstraße aber teilweise heute noch folgen. Im größeren Zusammenhang blieb bis heute leicht erkennbar, daß die Bebauung auf Hamburger Gebiet dichter und höher ist als auf Altonaer Gebiet.

Vorgründerzeitliche Bauschicht

Von der älteren Bebauung des Gebiets, die im großen Maßstab in den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts einsetzte, haben sich neben dem charakteristischen Einzelbau Lerchenstraße 111 für die Zeit 1850/70 Beispiele in der Schanzen- und Bartelsstraße sowie am Schulterblatt erhalten, die sich in typischer Weise durch geringere Geschoßzahlen, geringere Bautiefe und eine zurückhaltend klassizistisch-biedermeierliche Fassadengestaltung von späteren Bauschichten abheben.

Als älteste Hinterhausanlage des mit der Aufhebung der Torsperrre (1860) verstärkt einsetzenden Massenwohnungsbaus in dem Quartier entstanden vor 1870 auch die rudimentär erhaltenen Terrassen hinter Schanzenstraße 41.

Gründerzeit und Reformarchitektur

Der Entwicklungszeit des Bereichs entsprechend überlagern sich traditionell klassizistische Fassaden der Zeit vor

1875 und Fassaden mit Gliederung aus dem Formenvorrat von Renaissance und dann Barock im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts. In diesem Zusammenhang ist als besonders aufschlußreich für die angedeutete Entwicklung des Stadtteils die Situation Schanzenstraße 25 ff. zu bezeichnen, wo traditionell klassizistische und Renaissance-Etagenhäuser mit verspringender Bauflucht aneinanderstoßen und damit sichtbar sowohl in der Architektur als auch in ihrer städtebaulichen Wirkung zwei Epochen (drittes und letztes Viertel des 19. Jahrhunderts) dokumentieren.

Einheitlich gründerzeitlich historische Fassadenabwicklungen mit Ensemblewirkung weisen die Gebäudegruppe an der Kreuzung Schanzenstraße/Schulterblatt, die Verblendbauten am Anfang der Susannenstraße und schließlich als schlichte Etagenhäuser in klassizistischer Tradition die Putzbauten an der Lippmannstraße 28 bis zur Ecke Juliusstraße auf und prägen so in zeittypischer Form das Stadtbild.

Funktional und gestalterisch geschlossene Wohnanlagen von aufwendigeren Vorderhäusern mit kargen Hinterhäusern der Bauschicht des letzten Viertels des vorigen Jahrhunderts befinden sich in ansprechendem Zustand an der Schanzenstraße 29 - 33, vor allem aber in dem Backsteinrohbau-Ensemble Schulterblatt 59, einem seltenen intakt erhaltenen Beispiel einer einheitlichen Wohnhofbebauung in der Tradition der hannoverschen Bauschule mit einfachen materialgerechten Rahmungen der Stichbogenfenster.

Die nach der Jahrhundertwende einsetzende Abkehr der Wohnungsbauarchitektur von historistischen Vorbildern dokumentiert das Reformarchitektur-Ensemble am Schulterblatt. Es trägt aber im Zusammenspiel mit den angrenzenden historistischen Bauten

des späten 19. Jahrhunderts nicht nur in entscheidender Weise zur gestalterischen Vielfalt des von fünfgeschossigen Etagenhäusern bestimmten Stadt- und Straßenbildes bei, sondern auch zur Information über die geschichtliche Identität des Gebiets. Das großflächig gegliederte Reformarchitektur-Ensemble leitet von der mit reichem Dekor versehenen historistischen Gebäudegruppe an der Ecke Schulterblatt/Schanzenstraße über zu dem auf kubische Grundformen und glatte Flächen reduzierten sogenannten "Boardinghouse des Westens" am Schulterblatt 26 - 36.

Zwischenkriegs- und Kriegsarchitektur

Das um 1930 im Bauhausstil erbaute sog. "Boardinghouse des Westens" wurde nach US-Vorbild für Ledige und kinderlose Familien entworfen und enthielt modern ausgestattete Appartements mit gemeinschaftlichen Kasinoräumen. Hauptsächlich wohnten dort die Artisten und Schauspieler der "Flora". Ein aus der Bau- und Straßenflucht abrupt vortretender und überhöhter Kopfbau akzentuiert als vertikales Gegenstück nicht nur den langgestreckten quaderförmigen Hauptbaukörper, dessen einheitliche Lochfassade mit Ettringer Tuffstein verkleidet ist, sondern verengt auch optisch den im leichten Schwung verlaufenden Straßenraum und gibt so dem Straßenbild sein unverwechselbares Gepräge. Die hartgeschnittenen Kubaturen der Baumasse, die Natursteinfassade und der Verzicht auf die Ausbildung von durchgehenden Fensterbändern kennzeichnen eine - am Neuen Bauen der 20er Jahre gemessen - gebremst moderne architektonische Erscheinung.

Unauffälligere, aber ebenfalls qualitätvolle Beiträge der expressionistischen und neusachlichen Backsteinarchitektur

der Zwischenkriegszeit stellen außer dem Garagengebäude des Hauses Schanzenstraße 49 zahlreiche Klinkerverkleidungen dar, die ältere Bauten im Erdgeschoß überformten und unter denen der expressionistische Keramiks Schmuck (1926) einer ehemaligen Wein- und Spirituosenhandlung am Schulterblatt 53 zu den schönsten zählt.

Reste der Trümmerarchitektur auf den rückwärtigen Grundstücken zwischen Bartelsstraße, Schulterblatt und Schanzenstraße, aber auch die mit ein- und zweigeschossigen Flachbauten geschlossenen Baulücken an der Schanzenstraße sowie Teile der Nachkriegsbauten an der Bartelsstraße erinnern an die Zeit des Zweiten Weltkriegs, dem die älteste Terrasse des Quartiers im Bereich des heutigen Spielplatzes zum Opfer fiel.

5.6 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 9). Es soll hiermit für die jeweiligen Grundeigentümer die Möglichkeit geboten werden, die privaten Kraftfahrzeugstellplätze im Plangebiet besser unterbringen zu können. Außerdem soll hierdurch der Anreiz zur Schaffung freier, durchgehender Grünbereiche zur Verbesserung des Wohnumfelds gegeben werden.

5.7 Straßenverkehrsflächen und Erschließung

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Die straßenseitigen Teilflächen der Grundstücke Juliusstraße 27 bis Ecke Schulterblatt, Schulterblatt 58/58 a und Bartelsstraße 13/15 (Flurstücke 73, 353, 436, 1234 bis 1237) werden entsprechend der Lage und der heutigen Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich des Flurstücks 1229 Ecke Lippmannstraße/Juliusstraße wird zugunsten von Straßenverkehrsflächen eine Eckabschrägung vorgenommen. Dies geschieht zur Sicherung des notwendigen öffentlichen Fußweges sowie zur Verbesserung der Sichtverhältnisse im Straßenkreuzungsbereich.

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 8). Hierdurch soll sichergestellt werden, daß der im Innenhofbereich zwischen der Straße Schulterblatt und der Bartelsstraße liegende und über die Flurstücke 305 und 439 erreichbare öffentliche Spielplatz weiterhin für die angrenzenden Bewohner zugänglich bleibt und daß die städtischen Fahrzeuge der Gartenbauabteilung zur notwendigen Pflege der Grünanlagen diesen Bereich anfahren können.

5.8 Lärmschutz

Die Straßen Schulterblatt und Schanzenstraße stellen durch ihre hohe Verkehrsbelastung für die angrenzenden Bereiche eine starke Lärmquelle dar, so daß Lärmschutzmaßnahmen für die Gebäude im Einflußbereich beiderseits der Straße Schulterblatt sowie an der Schanzenstraße erforderlich sind. Im Rahmen des Abwägungsgebots ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind. Danach scheidet eine Verlegung der Straßen wegen der von ihnen wahrzunehmenden Funktionen (Verbindungsstrecken des festgelegten hamburgischen Stadtstraßennetzes, Belegenheit für angrenzende Grundstücke) aus. Auch

ein aktiver Lärmschutz ist in und an diesen Straßen nicht möglich, weil Schutzwälle oder -wände auf Grund der vorhandenen Straßenrandbebauung und auch aus stadtbildgestalterischen Gründen nicht in Betracht kommen. Somit verbleiben für die betroffenen Gebäude nur passive Lärmschutzmaßnahmen, um eine Minderung der Lärmimmissionen zu erreichen.

Der Bebauungsplan schreibt daher vor, daß entlang der Schanzenstraße und der Straße Schulterblatt durch geeignete Grundrißgestaltung im Kerngebiet die Aufenthaltsräume und in den allgemeinen Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der genannten Räume 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 (vgl. § 2 Nummer 10). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dieses gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.9 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet (Schulterblatt 57 und 58) befinden sich zwei Altstandorte. Es handelt sich hierbei um die Standorte von ehemaligen Fabriken der chemisch-pharmazeutischen Industrie.

Auf Grund der branchenmäßigen Zugehörigkeit dieser Altstandorte können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Der Altstandort Schulterblatt 57 ist identisch mit dem Flurstück 1200. Nahezu der gesamte Bereich dieses Flurstücks war und ist versiegelt, so daß die Wahrscheinlichkeit einer Bodenkontamination gering ist. Die Ausweisung im Bereich des Altstandorts Schulterblatt 58 ist eine gewerbliche Baufläche, deren Bestand gesichert werden soll.

Gegenwärtig stellen die beiden Altstandorte keine konkrete Gefährdung dar, die zu einer unmittelbaren Gefahr für Leben und Gesundheit der Benutzer der baulichen Anlagen auf den gewerblichen Flächen bzw. für die im betroffenen Bereich wohnende Bevölkerung führen dürfte. Deshalb bestehen gegen eine Ausweisung als Gewerbegebiet für den Bereich Schulterblatt 58 keine Bedenken, zumal die Flächen weitestgehend versiegelt sind. Ebenso bestehen hinsichtlich Schulterblatt 57 gegen eine am Bestand orientierte allgemeine Wohngebietsausweisung keine Bedenken.

Bei baulichen Veränderungen im Bereich der beiden Altstandorte sind jedoch im Baugenehmigungsverfahren (unter Beteiligung der Fachdienststellen der Umweltbehörde) Untersuchungen durchzuführen, die sicherstellen, daß sich aus der möglichen Bodenbelastung keine Gefahren für die Errichtung von baulichen Anlagen ergeben.

5.10 Baumschutz/Begrünungsmaßnahmen

Für die im Plangebiet vorhandenen, 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). Im Bereich des Hauses Lippmannstraße 16 und an der Straßenecke Lippmannstraße/Juliusstraße befinden sich insgesamt drei erhaltenswerte Baumgruppen. Um diese straßenbildprägenden Bäume zu sichern, ist eine Vorschrift zur Erhaltung von Einzelbäumen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zum weiteren Schutz für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume wurde nach der öffentlichen Auslegung bestimmt, daß bei deren Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Bäumen vorzunehmen und Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig sind (vgl. § 2 Nummer 11). Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes wird vorgeschrieben:

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Ashaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15).

Durch diese Festsetzung soll der Anteil an notwendigen Versickerungsflächen für Regenwasser erhalten werden.

- In den Gewerbegebieten sind die zu den Wohngebieten gerichteten Außenwände von mindestens 5 m Breite mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 3). Diese Vorschrift soll zur Aufbesserung der in den angrenzenden Wohnbereichen gewünschten Innenhofbegrünung beitragen.

- Auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind die Dächer der Gebäude als begehbare Terrassen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden; dies gilt auch auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen, wenn die Gebäude mit der straßenseitigen Bebauung in direkter Verbindung stehen. Mindestens 30 vom Hundert der Dachflächen sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 12). Hierdurch soll eine intensive Durchgrünung der Innenhöfe beiderseits der Straße Schulterblatt erreicht werden, wobei auch die von der Bebauung frei bleibenden Flächen im Blockinnern durch Begrünungsmaßnahmen den Bewohnern zur Verfügung stehen sollen. Die konkreten Anforderungen hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

- Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen, in dessen Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen ist (vgl. § 2 Nummer 14). Hiermit soll eine größtmögliche Durchgrünung der befestigten Hofflächen zugunsten der Wohnqualität erreicht werden. Die Festsetzung der Vegetationsfläche ist erforderlich, um eine für die Erhaltung der Bäume ausreichend große Fläche von einer Bodenversiegelung freizuhalten. Weiterhin mildern die Bäume durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der befestigten Fläche und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

5.11 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 5 Satz 3 sowie in § 2 Nummern 11, 12, 13 und 14 Festsetzungen 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). Die Festsetzung in § 2 Nummer 15 erfolgt ausschließlich nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Baustufenplan St. Pauli in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und
- Teilbebauungsplan TB 526 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 206).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 66 200 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 12 800 m² (davon neu etwa 210 m²) und für einen Spielplatz etwa 4 150 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau eines Spielhauses auf der Spielplatzfläche, Abbrüche von nicht erhaltenswerten Gebäuden und aus Sanierungsgründen notwendige Umzüge (Ersatzwohnraum) entstehen.

Das Baugesetzbuch schreibt für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eine zügige Durchführung vor. Es sind deshalb für die nächsten Jahre umfangreiche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehen. Mittel für Sanierungsmaßnahmen bzw. zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden im Rahmen der Haushaltspläne bereitgestellt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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