

Begründung

zum Bebauungsplan St. Pauli 38

15. Dez. 1998

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß M 2/89 vom 15. Juli 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 1533) eingeleitet. Mit Beschluß vom 5. Dezember 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 2721) wurde das Plangebiet im Westen um Straßenflächen für eine Umfahrtkehre im Rahmen der geplanten Erweiterung der Schule Laeiszstraße vergrößert. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. April 1990 und 15. Dezember 1995 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 893, 1995 Seite 2969) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen auf der Grundlage der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs hat stattgefunden.

2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Plangebiet vorgesehenen Stadterneuerungsmaßnahmen und der Neubau von Wohngebäuden geschaffen sowie Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) mit seiner Zweiten Änderung stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und an der Feldstraße gemischte Bauflächen sowie an seinem westlichen Rand eine Schnellbahnlinie dar. Die Feldstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt

- für den Bereich des Landschaftsprogramms das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und das Milieu Parkanlage im Westen der Straßen Ölmühle und Marktstraße dar. Weiterhin wird die milieuübergreifende Funktion Landschaftsachse als Aufweitung der Wallringachse im Bereich des Heiligengeistfeldes dargestellt sowie die milieuübergreifenden Funktionen Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich und Entwicklungsbereich Naturhaushalt. Im Verlauf der Laeiszstraße und Vorwerkstraße ist die Darstellung Grüne Wegeverbindung enthalten.
- für den Bereich des Artenschutzprogramms den Biotopentwicklungsraum Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil dar.

Für die Darstellung Verdichteter Stadtraum ist die Änderung des Landschaftsprogramms in das Milieu Etagenwohnen in Vorbereitung.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Teilbebauungsplan TB 103 vom 18. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 93)

- Teilbebauungsplan TB 163 vom 12. Oktober 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 457),
- Teilbebauungsplan TB 166 vom 30. September 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 301)
- Baustufenplan St. Pauli in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

3.1.3.2 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Bereich des durch Verordnung vom 26. April 1988 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes St. Pauli-Nord S 3 "Karolinenviertel" (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 65).

3.1.3.3 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich auf den Grundstücken Glashüttenstraße 38 (Flurstück 78) und Feldstraße 36 (Flurstück 715) Altstandorte. Es handelt sich hierbei um Standorte von ehemaligen Fabriken der chemisch-pharmazeutischen Industrie bzw. um Fabriken, die chemische Substanzen für ihre Fertigung benötigten. Es können für diese Altstandorte Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für den Stadtteil St. Pauli liegt ein Programmplan-Entwurf von 1983 vor, der von einer bestandsorientierten Nutzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie einer Kerngebietszone an der Feldstraße ausgeht. Ferner sind Grünverbindungen nach Westen, die Schule an der Laeiszstraße und die vorhandenen Spielplätze dargestellt. Der Bebauungsplan folgt mit seinen Festsetzungen diesen Aussagen. Lediglich im Bereich Feldstraße wird überwiegend Mischgebiet ausgewiesen, um die dort vorhandenen Wohnnutzungen zu sichern.

3.2.1 Für das Sanierungsgebiet "Karolinenviertel" wurde 1985 ein Erneuerungskonzept erarbeitet, welches 1994 fortgeschrieben wurde. Die Planausweisungen berücksichtigen weitgehend die hierzu gemachten Aussagen.

3.2.2 Für das Plangebiet wurde 1991 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt.

3.3 Angaben zum Bestand

Der überwiegende Teil der Bebauung wird zu Wohnzwecken genutzt. An der Glashüttenstraße und der Feldstraße, besonders jedoch an der Marktstraße, befinden sich

in den Erdgeschossen Läden und kleingewerbliche Betriebe. An der Laeiszstraße befindet sich eine Grundschule und an der Glashüttenstraße/Grabenstraße 28 in einem ehemaligen Schulgebäude eine Einrichtung zur sozialpädagogischen Betreuung Jugendlicher und Ausländer. Die Bebauung zwischen der Feldstraße und der Ölmühle wird überwiegend für Büro Zwecke genutzt. An der Vorwerkstraße und an der Grabenstraße / Glashüttenstraße befinden sich Kinderspielplätze. Die Fläche zwischen der Marktstraße und der Ölmühle wird als Parkplatz genutzt.

Auf den Flurstücken 711, 185, 511 und 822 (Ölmühle 9, Mathildenstraße 11, Marktstraße 125 a und Vorwerkstraße 10) befinden sich Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, die für die Versorgung des Gebiets erforderlich sind.

Die unterirdische Abwasserleitung im Bereich Laeiszstraße/Vorwerkstraße muß erhalten bleiben und jederzeit zugänglich sein.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Kerngebiet

Die Bebauung des Karolinenviertels erfolgte weitgehend Mitte des vorigen Jahrhunderts und ist charakterisiert durch eine überwiegend vier- bis fünfgeschossige, im Einzelfall auch sechsgeschossige, geschlossene Straßenrandbebauung sowie drei- bis viergeschossige Terrassen in den Blockinnenbereichen. In weiten Teilen ist die Bebauung noch fast vollständig erhalten. Um diesen Charakter zu wahren, werden für den überwiegenden Teil der Baublöcke Erhaltungsbereiche festgelegt. Entsprechend der im Gebiet vorhandenen Höhenentwicklung wird die Geschossigkeit für Neubauten auf mindestens vier Geschosse und höchstens fünf Geschosse begrenzt festgesetzt. Vereinzelt sind durch Kriegseinwirkungen Baulücken und Freiflächen entstanden, die nur teilweise in den letzten Jahrzehnten wieder bebaut wurden. Dadurch konnten in dem ehemals und teilweise heute noch eng bebauten Viertel bessere Abstandsflächen und Grünanlagen ermöglicht werden. Die in solchen innerstädtischen Quartieren übliche Nutzungsvielfalt von Mietwohnungen und kleingewerblichen Betrieben ist hier noch weitgehend erhalten und soll durch eine behutsame Stadterneuerung gefestigt werden. Das Gebiet ist durch den Verkehr der Feldstraße belastet, es werden daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Dem Bestand und dieser Zielsetzung entsprechend wird an der Feldstraße / Marktstraße für die gewerblich genutzten Gebäude fünfgeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Diese Festsetzung

unterschreitet 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 Seiten 466, 479), mögliche Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung. Im Hinblick auf die bauliche Dichte im gesamten Plangebiet ist diese Unterschreitung gerechtfertigt.

Für die unbebaute Fläche an der Grabenstraße (Flurstück 823) wird im Zusammenhang mit dem Flurstück 78, Glashüttenstraße 38, entsprechend dem Bestand und der Nutzung Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. An der Grabenstraße wird durch die Festsetzung eines viergeschossigen Gebäudes im Zusammenhang mit der südlich anschließenden Bebauungsmöglichkeit und dem bestehenden Eckgebäude die Straßenrandbebauung fortgeführt. Die Ergänzung des Blockrandes an der Grabenstraße ist im Erneuerungskonzept vorgesehen. Entsprechend dem Bestand werden für das Gebäude an der Glashüttenstraße fünf Geschosse und für das rückwärtige Gebäude eine Gebäudehöhe von maximal 4,5 m festgesetzt.

Aufgrund von Anregungen ist nach der öffentlichen Auslegung das auf dem Flurstück 78 im rückwärtigen Bereich vorhandene Gebäude in vollem Umfang ausgewiesen worden. Für dieses Gebäude wurde eine - dem gegenwärtigen Baukörper entsprechende - maximale Gebäudehöhe von 4,5 m festgesetzt, um die Verschattung der nördlich anschließenden Frei- und Spielflächen der sozialpädagogischen Einrichtung auf dem Flurstück 1366 so gering wie möglich zu halten. Außerdem wurde nach der öffentlichen Auslegung das an der Grabenstraße 28 vorhandene Schulgebäude in die angrenzende Gemeinbedarfsausweisung einbezogen. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese geringfügigen Änderungen nicht berührt.

4.2 Mischgebiet

Mit der Festsetzung von vier- bis fünfgeschossigem Mischgebiet in geschlossener Bauweise für die Grundstücke Feldstraße 32 bis 47 (Flurstücke 713, 715, 792, 793, 145, 143, 140, 137, 132, 130 und 126) sowie Ölmühle 9 (Flurstück 711) sollen die vorhandenen Wohn- und gewerblichen Nutzungen gesichert werden. In Angleichung an die vorhandene Höhenentwicklung in dem Gebiet soll bei Neubauten die Geschossigkeit mindestens vier, und höchstens fünf Geschosse betragen. Das sechsgeschossige Gebäude Feldstraße 36 (Flurstück 715) hat Bestandsschutz. Trotz der Lärmbelastungen an der Feldstraße ist es - vor dem Hintergrund der anhaltenden Wohnraumknappheit, teilweise schon sehr lang bestehender Mietverhältnisse und bereits abgeschlossener Modernisierung des größten Teils der Gebäude - gerechtfertigt, die vorhandenen Wohnnutzungen mit der Festsetzung von Mischgebiet planungsrechtlich zu sichern; die langfristige Entwicklung soll jedoch mehr durch gewerbliche Nutzungen geprägt werden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist die zulässige Geschößzahl für das Grundstück Ölmühle 9 (Flurstück 711) aufgrund von Anregungen erhöht worden. Entgegen dem Erneuerungskonzept, das von fünf Geschossen ausgeht, ist die gegenwärtig dreigeschossige Bebauung im Hinblick auf die insgesamt sehr hohe bauliche Dichte auf dem Flurstück 711 nur auf vier Geschosse angehoben worden; die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Für die Bebauung Feldstraße 37 a bis 47 (Flurstücke 793, 145, 143, 140, 137, 132, 130 und 534) zwischen Turnerstraße und Glashüttenstraße ist eine tiefere eingeschossige Erdgeschößzone ausgewiesen, um hier Läden und Gewerbebetrieben eine bessere Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Wegen der dichten Bebauung sollen die Dachflächen dieser eingeschossigen Bebauung begrünt werden. Es ist deshalb in § 2 Nummer 6 bestimmt, daß die Dachflächen der mit „(A)“ bezeichneten eingeschossigen Bebauung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. In § 2 Nummer 7 ist bestimmt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen der mit "(B)" bezeichneten Flächen Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielplätzen, Müllgefäßen und Fahrradhäuschen ausgeschlossen sind. Mit diesen Festsetzungen soll im Hinblick auf die Bebauungsdichte nicht nur eine optische, sondern auch eine Verbesserung des Umfeldes aus ökologischer Sicht insbesondere auch für die an der Feldstraße und in rückwärtigen Bereichen vorhandene Wohnbebauung erreicht werden. Außerdem verbessern Begrünungen das Kleinklima, da sie die Feuchtigkeit besser halten und langsam an die Umgebung abgeben.

Entsprechend dem gut erhaltenen Bestand wird für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt über den in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung, um den Zielsetzungen des Sanierungskonzepts, preisgünstigen Wohn- und Gewerbebaum zu erhalten, entsprechen zu können; zudem liegt der Großteil der Gebäude in einem Erhaltungsbereich. Durch die vorgesehene Dachbegrünung der eingeschossigen Hofgebäude und Begrünungsmöglichkeiten des Hofinnenbereichs ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, denn ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Nahverkehrsmitteln (U-Bahn, Buslinie) ist in unmittelbarer Nähe dieses innerstädtischen Quartiers vorhanden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Im Rahmen der Modernisierung der Gebäude werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt.

4.3 Ausschluß von großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben sowie Spielhallen

Das Karolinenviertel ist geprägt durch eine Vielzahl an kleingewerblichen Betrieben, Läden für den täglichen Bedarf und Fachgeschäften. Um diese vielfältige Struktur zu erhalten und zu schützen, wird im § 2 Nummer 2 bestimmt, daß in den Kerngebieten Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), unzulässig sind. Einrichtungen dieser Art würden aufgrund ihres übergeordneten Charakters ein verstärktes Verkehrsaufkommen in das bereits stark vorbelastete Gebiet ziehen; des weiteren entspricht dieser Ausschluß der städtebaulichen Zielsetzung, die vorhandene vielfältige Struktur zu erhalten und zu schützen.

Das Gebiet ist auch geprägt durch eine Vielzahl von gewerblichen Einrichtungen, die hier ihre Nische gefunden haben. Neben Fachhandel sind auch Galerien, Lokale mit gelegentlichen musikalischen Programmen und kulturelle Begegnungsstätten vorhanden. Diese Vielfalt soll erhalten bleiben, deshalb werden in den Kerngebieten und den Mischgebieten Vergnügungsstätten, die zur Beeinträchtigung des Wohnumfelds führen würden, ausgeschlossen. In den Kerngebieten und den Mischgebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsraume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Der Ausschluß solcher Nutzungen ist erforderlich, um die im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführten Strukturverbesserungen nicht zu gefährden. Eine Zulässigkeit dieser Einrichtungen würde diesen Bemühungen zuwiderlaufen. Da durch den Betrieb von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen in der Regel ein erheblich höherer Flächenumsatz zu erzielen ist als beispielsweise durch den Betrieb eines Handwerkers, sind Betreiber von Spielhallen in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen. Eine weitere Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen würde somit eine Verdrängung von arbeitsplatzsichernden und für die Nahversorgung der Bevölkerung notwendigen Dienstleistungsbetrieben bedeuten. Die Folgen wären Umorientierung und Abwanderung der hier städtebaulich erwünschten Nutzungen, verbunden mit einer "Verödung" des Gebiets. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Wohnumfelds durch bestimmte Vergnügungsstätten soll hierdurch verhindert werden. Spielhallen sowie andere störende "Fremdnutzungen" in diesem Bereich müssen ausgeschlossen werden, da sie den städtebaulichen Zielsetzungen entgegenwirken und die gewünschte qualitative Aufwertung dieses Gebiets verhindern würden.

Das Mischgebiet nimmt aufgrund seiner tatsächlichen Verhältnisse sowohl die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen als auch Wohnnutzungen auf. Es ist insoweit nicht möglich, den Ausschluß von Spielhallen und dergleichen eindeutig den Nutzungskategorien der in § 6 der Baunutzungsverordnung genannten Gebiete zuzuordnen. Deshalb sind allgemein im Mischgebiet 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 erfaßt somit den Ausschluß von Spielhallen und dergleichen in den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, als auch den Ausschluß von Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen in den übrigen Teilen des Mischgebiets. Dieser Gesamtausschluß ist notwendig, weil eine Verdrängung bestehender gewerblicher Betriebe und Läden durch die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen sowie von Vorführ- oder Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wie z.B. Sex-(Video)Kinos, zu einer nachteiligen Strukturveränderung dieses Bereichs führen würde. Neben den negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur dieses Gebiets hat die Nutzung von Spielhallen für Passanten keinen Verweilcharakter und führt daher zu einem Attraktivitätsverlust und zu einer nicht vertretbaren Beeinträchtigung des umgebenden Geschäfts- und Wohngebiets.

4.4 Allgemeines Wohngebiet

Die Bebauung im Plangebiet ist vornehmlich durch aufwendige vier- bis fünfgeschossige Etagenhäuser als weitgehend geschlossene Blockrandbebauung und engste drei-, teilweise auch viergeschossige Terrassenhausbebauung im Blockinneren aus der Gründerzeit gekennzeichnet. Entsprechend dem Bestand wird für den größten Teil des Plangebietes allgemeines Wohngebiet mit geschlossener vier- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung sowie für die Blockinnenbereiche eine drei- bzw. viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Diese Ausweisung erfolgt in Angleichung an die vorhandene Höhenentwicklung des Bestands, d.h. daß bei Neubauten die Geschossigkeit mindestens vier und maximal fünf Geschosse betragen muß. Die sechsgeschossigen Gebäude an der Laeiszstraße 19 (Flurstück 190) und der Marktstraße 114 (Flurstück 195) haben Bestandsschutz. Die durch Kriegseinwirkung entstandenen Baulücken wurden nur teilweise wieder geschlossen; vielmehr wurden in diesem eng bebauten Quartier die so entstandenen Freiräume als Grün-, Spiel- und Stellplatzflächen genutzt. Mit dem Bebauungsplan werden nur in vereinzelten Fällen Neubaumöglichkeiten ausgewiesen. Die Festsetzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen berücksichtigt den gegenwärtigen gut erhaltenen Baubestand

ebenso wie die Erhaltung und Schaffung notwendiger Abstands- und Freiflächen entsprechend dem Sanierungsziel. Die daraus resultierende Ungleichbehandlung einzelner Grundstücke ist gerechtfertigt, da so das allgemeine Wohnumfeld bei weitgehendem Erhalt der bestehenden Bausubstanz verbessert und städtebauliche Mißstände gemindert werden können. Mit den Ausweisungen wird der gut erhaltene Bestand zwar weitgehend berücksichtigt, in den Blockinnenbereichen nach Abgang eines Gebäudes ist aber die bisherige Dichte, auch bei Ausschöpfung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung, nicht mehr erreichbar. Dies entspricht der städtebaulichen Absicht, weil insbesondere hier Abstandsflächen und Freiflächen oft völlig fehlen.

In § 2 Nummer 4.1 wird festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Dadurch sollen die nach § 10 der Hamburgischen Bauordnung in der Fassung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), erforderlichen Freiflächen gewährleistet und die verbleibenden Freiräume für eine intensive Begrünung genutzt werden, um so negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu vermeiden. Aus oben genannten Gründen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen der mit "(B)" bezeichneten Flächen Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielplätzen, Müllgefäßen und Fahrradhäuschen unzulässig (siehe § 2 Nummer 7). Zur Verbesserung des Umfelds wird ferner festgesetzt, daß die nicht überbaubaren Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen sind (siehe § 2 Nummer 4.2). Neben der staubbindenden Wirkung von Bäumen und Sträuchern verbessern Begrünungen das Kleinklima, denn offene Vegetationsflächen halten das Niederschlagswasser länger zurück, geben es langsamer an die Umgebung ab und tragen dadurch zu einer höheren Luftfeuchtigkeit bei.

Bedingt durch die unterschiedliche Geschossigkeit (höhe Geschosse, Souterraingeschosse und teilweise niedrigere Neubauten) variiert die Höhenentwicklung der Straßenrandbebauung im Karolinentempel stark. Dieses lebendige Straßenbild soll einerseits erhalten bleiben, zum anderen wäre die planungsrechtliche Sicherung der teilweise vorhandenen Höhen wegen der engen Straßenräume und fehlender Abstandsflächen nicht zu vertreten. Daher werden einheitliche Traufhöhen nicht festgesetzt, sondern mit der ausgewiesenen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung wird dem Bestand weitgehend entsprochen, und es werden planerische Spielräume bei Neubauten ermöglicht. Bei der Altbebauung bleiben Souterraingeschosse, die nach heutigen Bestimmungen einem Vollgeschoß entsprechen, bei der Festsetzung der Zahl der Geschosse unberücksichtigt. Mit der Ausweisung von vier- bis fünf Geschossen sind, besonders im Bereich der Glashüttenstraße, der Marktstraße, der Turnerstraße und der Mathildenstraße, zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 13 der

Hamburgischen Bauordnung vorgenommen worden, die den sonst üblichen Abstandflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung vorgehen.

Die teilweise bis zu 20 m tiefen Schlitzbauten der Straßenrandbebauung sind mit den festgesetzten Bebauungstiefen nicht voll erfaßt, weil bei diesen Gebäudetiefen eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume nicht gegeben ist. Es werden daher für die Straßenrandbebauung Bebauungstiefen von maximal 14 m festgesetzt. Die Altbausubstanz hat in ihrer Gesamtheit Bestandschutz. Erst bei eventuellem Abgang eines Gebäudes ist die Neubebauung innerhalb der jeweils festgesetzten Bebauungstiefen zu errichten, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Um den Gebietscharakter zu erhalten und gleichzeitig der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend Freiräume zu schaffen, werden in einzelnen Bereichen Grundflächenzahlen von 0,3 bis 1,0 festgesetzt, die über bzw. unter der im § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung liegen. Städtebauliche Gründe erfordern diese Überschreitung, um den Zielsetzungen des Sanierungskonzepts, preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu erhalten, entsprechen zu können; zudem liegt der Großteil der Gebäude in einem Erhaltungsbereich. Durch die festgesetzten niedrigeren Bebauungsdichten in den Hofinnenbereichen, den Ausschluß von Nebenanlagen und Begrünungsmaßnahmen auf diesen Flächen sowie Ausweisung öffentlicher Grünanlagen ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, denn ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Nahverkehrsmitteln (U-Bahn, Buslinie) ist in unmittelbarer Nähe dieses innerstädtischen Quartiers vorhanden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Aufgrund von Anregungen ist nach der öffentlichen Auslegung auf Gehrechte verzichtet worden, die von der Marktstraße und der Grabenstraße durch den Blockinnenbereich zur Schule Laeiszstraße vorgesehen waren. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt.

Zu den Flächen im einzelnen:

- Für die Flurstücke 820, 821, 822 und 825 (Vorwerkstraße 2 - 10) wird dem Bestand und der Nutzung entsprechend vier- bis fünfgeschossiges allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- Das ehemalige Vorwerkasyl auf dem Flurstück 204 (Vorwerkstraße 21) wurde als dreigeschossiger Solitärbau 1866/67 erbaut und ist in dieser Form erhalten

- geblieben. Für das Grundstück wird entsprechend dem Bestand eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.
- Für das Flurstück 200 (Laeiszstraße 13 - 15) wird eine vier- bis fünfgeschossige Straßenrandbebauung und eine ebenfalls bestandsorientierte eingeschossige Bebauung auf den hinteren Grundstücksteilen ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. Durch die Festsetzung der bebaubaren Fläche sind die Betriebe in ihrem gegenwärtigen Bestand nicht behindert.
 - Für die Flurstücke 199 und 198 (Laeiszstraße 18 und 17) sowie die Flurstücke 148, 1609, 1636, 1637, 194, 195 und 76 (Marktstraße 100 - 117) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Straßenrandbebauung wird bestandsgemäß bzw. neu (Flurstück 1609) mit vier bis fünf Geschossen und einer maximalen Bautiefe von 14 m ausgewiesen. Für die vorhandenen Terrassen auf den Flurstücken 1636, 1637 und 194 wird eine maximal viergeschossige Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 bestandsgemäß festgesetzt. Der im Souterrain des Hintergebäudes 12 und 13 vorhandene Tischlereibetrieb ist auf Flächen des südlichen Schlachthofgeländes an der Sternstraße verlagert worden. Die hierdurch freigewordenen Räumlichkeiten sollen an einen nicht störenden Betrieb vergeben werden.
 - Die Eckgrundstücke Laeiszstraße/Marktstraße, (Flurstück 190) bzw. Marktstraße/Grabenstraße (Flurstück 197) und Marktstraße 94 (Flurstück 693) sind fast vollständig überbaut. Wegen des erhaltenswerten Bestandes wird für die vier- bis fünfgeschossige Straßenrandbebauung eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt.
 - Für die Bebauung auf den Flurstücken 171 und 1581 an der Grabenstraße wird bestandsgemäß ein drei- bis viergeschossiger Baukörper und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die nördlich anschließenden Flächen und das Flurstück 1545 sollen von jeglicher Bebauung freigehalten und intensiv begrünt werden. Auf den Flurstücken 473, 472, 471, 470 und 469 befand sich ursprünglich eine dichte Terrassenbebauung. Durch Kriegseinwirkungen wurden Teile hiervon zerstört. Die noch vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz. Für die Nutzung der Grundstücke wird eine Flächenausweisung für eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
 - Für die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 35, 364, 365 und 34 (Glashüttenstraße 25 - 31) wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die auf

den hinteren Grundstücksteilen der Flurstücke 99, 167, 168 und 512 (Glashüttenstraße 18 - 22 bzw. Marktstraße 127 und 128) vorhandene Wohnbebauung soll erhalten bleiben. Für die Grundstücke wird daher eine drei- bis viergeschossige Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschößflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Für die fast völlig überbauten Flurstücke 169 und 170 (Glashüttenstraße 12 und Marktstraße 129) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Flurstücke 57, 58, 71, 1605 und 1583 (Grabenstraße 4 - 12, Marktstraße 125a) werden entsprechend dem Bestand drei bis vier Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,7 sowie eine Geschößflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Gebäude auf den hinteren Grundstücksteilen des Flurstücks 71 (Marktstraße 6) werden wegen der in diesem Block sehr engen Bebauung planungsrechtlich nicht gesichert. Der hier vorhandene fleischverarbeitende Betrieb hat Bestandsschutz; Beschwerden aus der Nachbarschaft liegen nicht vor.

- Für die gut erhaltenen Gebäude auf den Flurstücken 252, 325, 335, 334 und 333 (Marktstraße 36 - 40, Turnerstraße 7 - 9) werden vier- bis fünf Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,7, für die Flurstücke 333 und 1356 (Ölmühle 32) eine vier- bis fünfgeschossige Bebauungsmöglichkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und für die gut erhaltene Bebauung der fast völlig überbauten Eckgrundstücke Marktstraße/Turnerstraße und Ölmühle/Turnerstraße (Flurstücke 324 und 253) eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
- Für den Baublock Marktstraße/Glashüttenstraße/Mathildenstraße/Turnerstraße wird dem Bestand entsprechend eine vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung festgesetzt. Bis auf die erhaltenswerte dreigeschossige Terrasse auf dem Flurstück 134 soll der Blockinnenbereich langfristig freigehalten werden. Für die fast vollständig überbauten Eckgrundstücke Turnerstraße 6 und 8 (Flurstücke 183 und 184) sowie Mathildenstraße 1 (Flurstück 153) wird eine Grundflächenzahl von 1,0, für die Grundstücke Turnerstraße 10 - 16 (Flurstück 181) und Marktstraße 23 (Flurstück 165) eine Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,9 festgesetzt. Für das Flurstück 166 (Marktstraße 24) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Für das Flurstück 134 (Marktstraße 25 - 28) sowie die Flurstücke 159 und 158 (Glashüttenstraße 6 und 8) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 entsprechend dem Bestand festgesetzt. Für die Flurstücke 177 (Marktstraße 29), 188, 187, 186, 185 (Mathildenstraße 3 - 13) und 154 (Glashüttenstraße 5) wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.
- Für den Baublock Mathildenstraße/Feldstraße wird dem Bestand entsprechend eine vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung festgesetzt. Für die Flurstücke 794, 151, 152, (Mathildenstraße 14/ Glashüttenstraße 1 - 3) wird entsprechend dem

Bestand eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Flurstücke 306, 618, 147 und 149 wird die Grundflächenzahl dem Bestand entsprechend mit 0,7 festgesetzt.

4.5 Lärmschutz, Immissionsschutz

Im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen an der Feldstraße, den *dreimal* jährlich stattfindenden Hamburger Dom auf dem Heiligengeistfeld und die Betriebsabläufe des Schlachthofs wurden die Lärmimmissionen 1991 durch eine lärmtechnische Untersuchung ermittelt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, für die Nutzungen an der Feldstraße sowie an den Einmündungsbereichen der Marktstraße, der Turnerstraße und der Glashüttenstraße lärmindernde Maßnahmen zu treffen.

Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welchem Umfang für die entlang dieser Straßen liegenden Bauflächen lärmindernde Maßnahmen ergriffen werden können. Danach lassen weder die örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung in den Straßenführungen zu, noch können aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) aus räumlichen Gründen vorgenommen werden. Insofern bleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden getroffen werden müssen. Dazu ist in § 2 Nummer 5 festgelegt, daß entlang der Feldstraße sowie in den Einmündungsbereichen Turnerstraße, Marktstraße und Glashüttenstraße (Flurstück 792, Flurstück 710 sowie Flurstücke 126 und 534) in die Feldstraße im Kerngebiet und im Mischgebiet durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume sowie im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 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. Durch diese im Bebauungsplan getroffene 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. 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.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum nördlich und westlich angrenzenden Vieh- und Fleischzentrum, dessen Verlagerung derzeit nicht möglich ist; im übrigen wurden im südlichen Bereich des Vieh- und Fleischzentrums Nutzungen inzwischen aufgegeben. Neben Lärmimmissionen handelt es sich hier vornehmlich um Geruchsbelästigungen vom Vieh- und Fleischzentrum, die keine

gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung darstellen, sondern zur Kategorie erheblicher Nachteile und Belästigungen gehören. In der Vergangenheit sind Beschwerden über Geruchsbelästigungen vorgebracht worden, denen nachgegangen wurde, um für Abhilfe zu sorgen. Die Betriebe unterliegen einer ständigen Überwachung. Mit technischen Umweltvorkehrungen wurden besonders bei den Hauptemittenten spürbare Verbesserungen erzielt. Die Gebäude des Vieh- und Fleischzentrums sind so angeordnet, daß ihre Zuwegung möglichst von der den Wohngebieten abgewandten Seite erfolgen kann, um Lärmimmissionen zu verringern. Zur Minimierung der Geruchsbelästigungen wurden alle nach heutigem Kenntnisstand wirtschaftlich möglichen Auflagen erfüllt. Wegen dieser Vorsorge erscheint es gerechtfertigt, die vorhandenen Wohnnutzungen im Plangebiet zu erhalten und langfristig zu sichern. An der Grabenstraße, der Marktstraße, der Ölmühle und Turnerstraße ist die Schließung von Baulücken ausgewiesen. Diese Wohnungen sind keiner stärkeren Vorbelastung ausgesetzt als die bereits vorhandene Wohnnutzung. Deshalb kann eine Absenkung der Immissionen unter die vorgegebene Belastung von den Anwohnern nicht verlangt werden.

4.6 Erhaltungsbereich / Gestaltung

4.6.1 Erhaltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt einen Teil der nördlichen Vorstadt St. Pauli. Eine Bebauung mit kleineren Wohnhäusern erfolgte an den alten Feldwegverbindungen; die unregulierten Straßenverläufe sind heute noch ablesbar. Das Quartier wurde am Anfang des vorigen Jahrhunderts überwiegend von kleineren Handwerkern, Fuhrleuten und Arbeitern bewohnt. Die Aufhebung der Torsperre (1861) und die Einführung der Gewerbefreiheit (1865) verstärkten die Bautätigkeit beiderseits der schon damals für Schlachthofplanungen freigehaltenen Flächen zwischen Neuer Pferdemarkt und Karolinenstraße. Bereits Anfang der Gründerzeit war das Quartier dicht mit repräsentativen Etagenhäusern am Blockrand und rückwärtigen Wohnhäusern bebaut, die die Grundstücke voll ausnutzten. Sowohl das Wohn- und Gewerbegebiet zwischen Neuer Pferdemarkt und Sternstraße (außerhalb des Plangebiets) als auch das Wohnquartier des Karolinenviertels im engeren Sinne trugen im Stadtgrundriß schon um 1870 die quartierstypischen Merkmale der von Terrassen geprägten Baustruktur. Das Viertel ist trotz einiger durch Kriegseinwirkungen entstandenen Baulücken, die nur teilweise wieder geschlossen wurden, heute noch weitgehend erhalten. Obwohl die Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse der gründerzeitlichen Schlitzbauten und im besonderen der Terrassen nur selten befriedigend sind, hat das Quartier mit seiner innenstadtnahen Lage, den durch eine hohe Straßenrandbebauung abgeschirmten ruhigen Blockinnenbereichen und, bedingt durch die Baustrukturen, niedrigen Mieten eine hohe Akzeptanz bei den Bewohnern gefunden. Das Karolinenviertel ist einer der

wenigen Stadtteile Hamburgs, der in seiner baugeschichtlichen Entwicklung fast vollständig erhalten ist. Zum Erhalt dieser Strukturen und der damit verbundenen Dokumentation stadt- und architekturgeschichtlicher Epochen werden im Plangebiet Erhaltungsbereiche festgelegt.

Es wird deshalb in § 2 Nummer 1 bestimmt, daß in den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, 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.

Zu den Flächen im einzelnen:

Im Gegensatz zu den Wohngebäuden, die überwiegend als klassizistische und historisierende Putzbauten ausgeführt wurden, sind in der gleichen Bauzeit öffentliche Gebäude und Fabriken als Backsteinrohbauten mit historischen Architekturmerkmalen errichtet worden. Hierzu zählt das 1907/1908 durch einen Neubau ersetzte Armenschulgebäude an der Laeiszstraße mit der bereits 1884 auf dem Schulhof erbauten Turnhalle sowie die 1891/92 erbaute Rumbau'sche Privatschule. Diese Schulbauten bildeten mit der Volksschule an der Grabenstraße, der israelitischen Töchterschule und der Albrecht-Thaer-Schule eine charakteristische Einheit im Stadtbild des Karolinenviertels und sind als architekturgeschichtliches sowie kulturhistorisches Bauzeugnis bedeutsam.

Von den im Karolinenviertel vorhandenen Stiftsbauten ist nur noch das ehemalige, 1866/67 erbaute Vorwerkasyl (Vorwerkstraße 21) in historisch intaktem Zustand erhalten. Mit dem 1860 erbauten und 1976 abgerissenen Laeiszstift sowie der Armenschule an der Laeiszstraße bildete es ein von damaligen Zeitgenossen als vorbildlich bezeichnetes Ensemble für soziale Aufgaben.

Auch der viergeschossige Backsteinbau der Korsettfabrik Warner an der Glashüttenstraße 38 entspricht in seiner Materialwahl und Fassadengestaltung dem vor

dem 1. Weltkrieg durchgängigen Prinzip, die verschiedenen Bauaufgaben, wie Wohnen, Arbeiten und öffentliche Einrichtungen durch unterschiedliche Materialien deutlich voneinander abzuheben. An der Mathildenstraße und an der Turnerstraße, die 1860/70 im Inneren des Quartiers neu angelegt und bebaut wurden, stehen noch in der Regel verputzte, in klassizistischer Tradition erbaute Geschoßwohnungsbauten. Das Gebäude Turnerstraße 8 - 16 (erbaut um 1865) verweist in seiner Gesamtanlage noch auf den Erschließungs- und Gebäudetyp des Sahlhauses, während seine Fassaden mit ihren Schmuckelementen dem zeitgenössischen Geschmack entsprachen.

Über den quartierstypischen Gestaltungsaufwand hinaus ist heute noch vor allem an den Fassaden der Etagenhäuser eine anscheinend ungleiche Bewertung der Straßen zu erkennen. So sind z. B. die Fassaden des Eckhauses Glashüttenstraße 3/ Mathildenstraße an der Mathildenstraße deutlich sparsamer gestaltet als an der Glashüttenstraße.

Die klassizistisch geprägten Fassadenelemente waren auch noch in der Hochgründerzeit (1880/1890) wesentliches Schmuckelement der Straßenrandbebauung.

Im letzten Viertel des vorigen Jahrhunderts setzte ein starker Bevölkerungsdruck auf das Karolinenviertel ein, so daß noch freie hintere Grundstücksteile durch überwiegend schlicht gehaltene drei- bis viergeschossige Wohnhäuser teilweise auch unter Abriß von kleineren Gebäuden errichtet wurden. Während der überwiegende Teil der Terrassen zwischen Karolinenstraße und Glashüttenstraße noch erhalten ist, steht nur noch die Terrasse Marktstraße 107 - 110 fast vollständig. Von den ehemals westlich der Grabenstraße vorhandenen fünf Terrassen sind heute nur noch zwei erhalten. Die übrigen Häuserblöcke hatten keine ausreichende Tiefe, um mehr als Hinterhäuser, von denen einige im Krieg zerstört wurden, zuzulassen.

Die Turnerstraße wurde nach dem Abriß der Fachwerkturnhalle des Turnvereins Hamburg St. Pauli 1902 bis an die Feldstraße durchgeführt, und es entstanden in den Eckbereichen fünfgeschossige Etagenwohnhäuser mit reinen Jugendstilfassaden. Hiervon sind nur noch die Gebäude Turnerstraße 3/Ölmühle 1 und Feldstraße 37 a/Turnerstraße 2 erhalten. Sonst finden sich nur wenige Beispiele für den Jugendstil und die darauf folgenden Stilrichtungen im Plangebiet, da die überwiegende Bautätigkeit um die Jahrhundertwende abgeschlossen war.

4.6.2 Bauliche Gestaltung

Wie oben beschrieben, dominieren bei der gut erhaltenen Bebauung im Gebiet klassizistisch geprägte Schmuckelemente, d. h. daß die Fassaden in Erd-, Ober- und Dachgeschoßzone deutlich gegliedert sind, des weiteren durch Vor- und Rücksprünge, Erker und Gesimse eine vertikale Gliederung aufweisen. Um diesen einheitlichen Charakter der Bebauung im Karolinenviertel zu erhalten, sollen bei Neubauten

Gliederungselemente, die für die bestehende Bebauung typisch sind, Verwendung finden.

Es wird daher in § 2 Nummer 9 bestimmt, daß die Gebäudefassaden durch Vor- und Rücksprünge (Balkone, Erker und Gesimse) so zu gliedern sind, daß die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung gewahrt bleibt und zugleich die ursprünglichen Grundstücksbreiten erkennbar bleiben. § 2 Nummer 10 bestimmt, daß die horizontale Gliederung der Fassaden in Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß in Anlehnung an die Altbebauung zu gestalten ist.

4.7 Gemeinbedarfsflächen

4.7.1 Jugendhilfe

Für das ehemalige dreigeschossige Schulgebäude an der Grabenstraße, in dem soziale Einrichtungen insbesondere zur Betreuung von deutschen und ausländischen Jugendlichen sowie Bewohnern des Gebiets untergebracht sind, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendhilfe“ ausgewiesen, die Grundflächenzahl wird bestandsgemäß mit 0,3 festgesetzt.

4.7.2 Schule

Die vorhandenen Schulflächen werden in ihrem Bestand als Gemeinbedarfsflächen gesichert. Eine Erweiterung der an der Laeiszstraße vorhandenen Grundschule ist jedoch erforderlich. Um eine dem Raumprogramm gerechte Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, wird der vorhandene Spiel- und Bolzplatz unter Inanspruchnahme der hier nicht benötigten Straßenflächen der Laeiszstraße und der Vorwerkstraße nach Norden und Westen verschoben. (Beide Straßen haben in diesem Bereich weder weitere Anlieger noch Durchgangsverkehr.) Dadurch ist eine Erweiterung des vorhandenen Schulgebäudes unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands nach Norden möglich. Das vorhandene Schulgebäude wie auch der Erweiterungsbau werden viergeschossig und die an der Ostgrenze des Schulgrundstücks vorhandene Turnhalle eingeschossig ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Das Schulgrundstück bildet zusammen mit dem nördlich anschließenden Spiel- und Bolzplatz ein Eckgrundstück an der Laeiszstraße und der Vorwerkstraße. Dadurch sind nur das südlich angrenzende, überwiegend bebaute Grundstück und das östlich angrenzende Gebäude des Vorwerkstifts durch die Immissionen der Schule betroffen. Sichtschutzpflanzungen sind aus Platzmangel nicht möglich. Aktiver Lärmschutz kann, ohne die Nutzungen auf den ohnehin sehr engen Flächen zu beeinträchtigen, nicht vorgeschrieben werden.

Die im Straßenraum vorhandene unterirdische Abwasserleitung muß erhalten und zugänglich bleiben.

4.8 Grünflächen

4.8.1 Parkanlage

Entsprechend dem fortgeschriebenen Erneuerungskonzept für das Karolinenviertel wird für die Fläche zwischen der Marktstraße und der Ölmühle eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Im Rahmen der Erneuerungsmaßnahmen wurde die Fläche bereits hergerichtet. In dem eng bebauten Quartier sind nur wenige Freiflächen vorhanden, so daß diese Grünfläche eine wesentliche Verbesserung des Wohnumfelds darstellt und den Bewohnern die Möglichkeit zur Naherholung bietet.

4.8.2 Bolz- und Spielplätze

Der vorhandene Spiel- und Bolzplatz an der Laeiszstraße/ Vorwerkstraße wird aus Gründen der Schulerweiterung und bei Erhalt seiner gegenwärtigen Größe nach Norden und Westen verlegt. Der Spielplatz ist durch den öffentlichen Fußweg, der die Grabenstraße mit der Laeiszstraße verbindet, gut erreichbar; beide Plätze werden z.Z. von der Schule mitbenutzt. Für die endgültige Ausgestaltung der Flächen liegen noch keine Pläne vor; es ist aber sicherzustellen, daß sich Lärmbeeinträchtigungen für das angrenzende allgemeine Wohngebiet in einem vertretbaren Maße halten. Wegen der wenigen Freiflächen im Gebiet werden die vorhandenen Spielplätze von Kindern aller Altersstufen aufgesucht.

Der vorhandene Spiel- und Bolzplatz östlich der Grabenstraße wird bestandsgemäß als Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen. Das Spielfeld des Bolzplatzes ist mit ca. 370 m² sehr klein, so daß hier nur wenige Kinder gleichzeitig spielen können; unzumutbare Störungen sind deshalb nicht zu erwarten. Im übrigen ist das Gelände durch größere Bäume allseitig eingegrünt, hierdurch wird die nördlich der Vorwerkstraße vorhandene Wohnbebauung optisch abgeschirmt. Die südlich angrenzende Bebauung hat keine zum Spielplatz hin gerichteten Fenster. Mit der vorhandenen Begrünung wird eine ausreichende Abschirmung zu den angrenzenden Nutzungen erreicht, so daß hier die Festsetzung von Anpflanzungen nicht erforderlich ist.

4.9 Straßenverkehrsflächen / Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Wegen der erforderlichen Schulerweiterung an der Laeiszstraße wird die Straßenverbindung Vorwerkstraße/Laeiszstraße in diesem Bereich aufgehoben. Die

Vorwerkstraße erhält eine 22 m große Kehre im Bereich des Flurstücks 469, die Laeiszstraße wird im Süden wieder an die Marktstraße angebunden und erhält im Norden vor den Schulflächen eine Umfahrtskehre.

Durch das in unmittelbarer Nähe vorhandene Messegelände und die publikumsintensiven Aktivitäten auf dem Heiligengeistfeld (Hamburger Dom) ist das Plangebiet durch Parkplatzsuchende stark belastet, zumal durch die dichte Bebauung und die geplante intensive Begrünung der wenigen Freiflächen auch für die Bewohner und die Gewerbetreibenden kaum Stellplatzflächen vorhanden sind. Im Rahmen des Erneuerungskonzeptes ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden, welches Lösungen aufzeigt, die oben dargestellte Situation zu verbessern. Demnach soll die Zufahrt zu dem Quartier für Nichtanlieger stark eingeschränkt werden, außerdem sind in der Glashüttenstraße verkehrslenkende Maßnahmen beabsichtigt. Der südliche Teil der Turnerstraße wurde für den Fahrverkehr geschlossen. Der Bau einer Tiefgarage auf dem südlichen Schlachthofgelände (außerhalb des Plangebiets) für den Stellplatzbedarf des gesamten Karolinenviertels wird erwogen. Vorerst wurden dort offene Stellplätze angelegt.

Im Bereich Marktstraße/Grabenstraße wird ein kleiner Fußgängerbereich ausgewiesen, um Stadtteilaktivitäten zu ermöglichen.

4.10 Ausschluß von Nebenanlagen

Das wesentliche Ziel des Erneuerungskonzeptes ist die Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes. Bedingt durch die hohe Nutzungsdichte des Plangebiets sind eine Vielzahl von Mißständen im Quartier zu verzeichnen, die durch verschiedene Maßnahmen beseitigt, zumindest jedoch gemildert werden sollen. Die allgemeine Zunahme sowohl der Kraftfahrzeuge als auch des Hausmülls erweist sich gerade im Karolinenviertel als besonders problematisch. Aufgrund des Mangels an gut zugänglichen Freiflächen sind z. B. Müllgefäße im Straßenraum und in den Vorgärten dauerhaft abgestellt, so daß Passanten und Bewohner teilweise durch parkende Fahrzeuge, Müllcontainer und sonstige abgestellte Gegenstände behindert werden. Um diesen Mißständen abzuhelpfen, wurde ein Maßnahmenkatalog erarbeitet, in dessen Rahmen im Plan festgesetzt wurde, daß auf den Vorgartenflächen an der Feldstraße, der Glashüttenstraße und der Grabenstraße Nebenanlagen ausgeschlossen sind. Auf diese Weise kann die städtebauliche Zielsetzung, nämlich Freihaltung der Vorgartenflächen und deren Herrichtung als Grünfläche, erreicht werden. Ferner sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der mit „ B „ bezeichneten Flächen Nebenanlagen mit Ausnahmen von Spielplätzen, Müllgefäßen und Fahrradhäuschen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7).

4.11 Schutzmaßnahmen für Wasserhaushalt und Boden

In § 2 Nummer 8 wird bestimmt, daß auf den privaten Grundstücksflächen Gehwege und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sollen damit ausgeschlossen werden, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern und die Versiegelung des Bodens auf ein ökologisch vertretbares Maß zu reduzieren. Die Befestigungen insgesamt verhindern die Versickerung von Regenwasser, verringern die natürliche Verundstung, verschlechtern die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstören Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Mit dieser Festsetzung kann somit ein Teil der Bodenfunktionen erhalten werden (Grundwasserneubildung, Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses, klimatischer Ausgleich) und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts unterstützt werden.

4.12 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen, dem Baumschutz unterliegenden Bäume gilt die 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).

Auf verschiedenen Grundstücken sind großkronige Einzelbäume als erhaltenswert festgesetzt. Es handelt sich hierbei häufig um die einzige Begrünung in den Innenhofbereichen. Bedingt durch ihr Grünvolumen tragen die Bäume zur Verbesserung des Kleinklimas bei und sollen deshalb besonders gesichert werden. Ein Teil der Bäume sind historische Anpflanzungen und sind deshalb auch aus städtebaulichen Gründen von Bedeutung.

4.13 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich auf den Grundstücken Glashüttenstraße 38 (Flurstück 78) und Feldstraße 36 (Flurstück 715) Altstandorte. Es handelt sich hierbei um Standorte von ehemaligen Fabriken der chemisch-pharmazeutischen Industrie bzw. um Fabriken, die chemische Substanzen für ihre Fertigung benötigten. Es können für diese Altstandorte Bodenverunreinigungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Altstandort Feldstraße 36 ist identisch mit dem Flurstück 715. Der gesamte Bereich dieses Flurstücks war und ist versiegelt, so daß die Wahrscheinlichkeit einer

Bodenkontamination äußerst gering ist. Das gleiche gilt für den Altstandort Glashüttenstraße 38, Flurstück 78.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand besteht keine Gesundheitsgefährdung für die in den betroffenen Bereichen arbeitende oder wohnende Bevölkerung. Deshalb bestehen gegen die Ausweisungen als Mischgebiet für den Bereich Feldstraße 36 und Kerngebiet für den Bereich Glashüttenstraße 38 keine Bedenken, zumal die Flächen überwiegend versiegelt sind.

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

4.14 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 4.2 und 6 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493). Die Festsetzung in § 2 Nummer 8 erfolgt allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5. **Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet war und ist dicht bebaut. Durch die festgesetzten Grünausweisungen, wie Dachbegrünung bei Tiefgaragen und bei eingeschossiger Bebauung, und die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen kommt es gegenüber der historisch dichten Bebauung zu Verbesserungen, so daß die Ausweisungen des Bebauungsplans zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gegenüber dem Bestand und dem alten Planrecht führen.

6. **Aufhebung bestehender Pläne**

- Teilbebauungsplan TB 103 vom 18. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 93)
- Teilbebauungsplan TB 163 vom 12. Oktober 1958 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 457)

- Teilbebauungsplan TB 166 vom 30. September 1955 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 301)
- Baustufenplan St. Pauli in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 77 800 m² groß, hiervon werden benötigt für:

Straßen	etwa 21.100 m ²
Fußgängerbereich neu etwa	500 m ²
Gemeinbedarf	
- Schule	2.890 m ²
- Jugendhilfe	1.500 m ²
Grünfläche	
- Spielplätze und Bolzplätze	5.050 m ²
- Parkanlage	2.150 m ²

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Kosten durch die Herrichtung des Fußgängerbereichs, den Umbau der Laeiszstraße und Grabenstraße, die Neugestaltung des Spiel- und Bolzplatzes und die Erweiterung der Schule.

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.