

Archiv

Nr. 24376

Begründung

zum Bebauungsplan St. Georg 37
vom 30. August 2000

1. GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Verfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 2/97 vom 22. Juli 1997 (Amtlicher Anzeiger Seite 1745) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. Januar 1998 und 18. Dezember 1998 (Amtlicher Anzeiger 1998 Seiten 186, 3419) stattgefunden.

2. ANLASS DER PLANUNG

Für den Stadtteil St. Georg und die für den Stadtteil bedeutende Straßenachse Steindamm sind angesichts der dort bestehenden vielfältigen Problemlagen in letzter Zeit eine Reihe von Maßnahmen eingeleitet worden, die auf den Abbau von städtebaulichen Mängeln und sozialer Benachteiligung abzielen, u.a. das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet St. Georg S2 (Böckmannstraße) und die Erarbeitung eines Gutachtens „Maßnahmen- und Handlungskonzept St. Georg“. Auf Grundlage der im Gutachten formulierten Empfehlung wurde beschlossen, daß für den Steindamm ein Beteiligungsverfahren mit Anliegern des Straßenzugs eingeleitet wird, das zur wirtschaftlichen Stabilisierung beitragen und Zukunftsperspektiven für den ehemals bedeutenden Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort eröffnen soll.

Neben einer Reihe weiterer Probleme, die sich z.B. aus der Konkurrenzsituation zu anderen Dienstleistungsstandorten oder einer z.T. älteren und nicht mehr funktionalen Bausubstanz ergeben und zu Leerständen in Bürogebäuden an diesem Standort führen, stellt sich aus städtebaulicher Sicht v.a. das geballte Vorhandensein und weitere Vordringen des Vergnügungsgewerbes als besonderes Problem dar. Somit wird die Funktion des Steindamms als Büro- und Einzelhandelsstandort gefährdet. Mit dem

Bebauungsplan soll daher der Ausschluß von Vergnügungsstätten ermöglicht werden, um weitere Fehlentwicklungen zu verhindern, die den Bemühungen um eine wirtschaftliche Revitalisierung des Gebietes zuwiderlaufen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist schließlich auch im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen zu sehen, die ebenfalls eine Aufwertung des Stadtteils bedeuten und in letzter Zeit von Seiten der Stadt und privater Investoren initiiert worden sind. Hierzu zählen z.B. die Umgestaltung des Lohmühlengrünzuges und des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB), die Verbesserung der Situation am Steintorplatz, die Erweiterung der Fachhochschule am Berliner Tor, die Neuplanungen für das ehemalige Polizeipräsidium im Geltungsbereich des Bebauungsplans St. Georg 38, die geplante Trassenführung der Stadtbahn, die Berücksichtigung von Velo-Routen (Steindamm und Adenauerallee), die Planungen privater Investoren im Bereich des Steindamms zwischen Stiftstraße und Lohmühlenstraße sowie die Gründung einer Interessengemeinschaft Steindamm, in der die Anlieger der Straße, also Grundeigentümer, ansässige Gewerbetreibende und Mieter, sich mit Hilfe von Kammern und Verwaltung sowie privaten Planungsbüros um eine ökonomische und städtebauliche Revitalisierung des Steindamms bemühen. Die Anregung für die Einschränkung des Vergnügungsgewerbes kam aus der Interessengemeinschaft Steindamm, die diese Maßnahme als die wichtigste Voraussetzung für die weiteren Verbesserungen am Steindamm sah.

3. PLANERISCHE 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) stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzung gesichert werden soll, dar. Der Bereich zwischen Bremer Reihe, Stralsunder Straße und Steindamm, etwa bis zur dort verlaufenden U-Bahntrasse, ist als gemischte Baufläche dargestellt. Die Straßen Kreuzweg und Steindamm sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Im Plangebiet sind der Verlauf zweier U-Bahntrassen und die Schnellbahnhaltestelle "Lohmühlenstraße" dargestellt.

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 im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu Verdichteter Stadtraum und den Entwicklungsbereich Naturhaushalt dar. Im Bereich der Stralsunder Straße ist eine grüne Wegeverbindung dargestellt. Das Gebiet nördlich des Steindamms ist als Bereich dargestellt, dessen Freiraumversorgung vordringlich zu verbessern ist.

Das Artenschutzprogramm stellt in diesem Bereich den Biotopentwicklungsraum städtisch verdichteter Bereich – geschlossene oder sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a) dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehendes Planungsrecht

Im Gebiet der Planänderung gilt folgendes Planrecht:

- Baustufenplan St. Georg in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), Gebiet: Zwischen Steintorweg, Bremer Reihe, Hansa Platz, Stralsunder Straße, Kreuzweg und Adenauer Allee, Ausweisung: Geschäftsgebiet
- Teilbebauungsplan TB 179 vom 6. Mai 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 161), Gebiet: Teilfläche am Kreuzweg, Ausweisung: Straßenverkehrsfläche
- Durchführungsplan D 51B vom 19. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 217), Gebiet: Zwischen Brennerstraße und Steindamm, Ausweisung: Geschäftsgebiet
- Durchführungsplan D 275 vom 14. Juni 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 219), Gebiet: Zwischen Lindenstraße, Brennerstraße Stiftstraße und Steindamm, Ausweisung: Geschäftsgebiet, Mischgebiet
- Durchführungsplan D 276 vom 4. November 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 325), Gebiet: östlich Stiftstraße zwischen Brennerstraße und Steindamm, Ausweisung: Geschäftsgebiet, Mischgebiet
- Durchführungsplan D 317/1 vom 14. Februar 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 34), Gebiet: Östlich Stralsunder Straße zwischen Brennerstraße und Steindamm, Ausweisung: Geschäftsgebiet, Straßenverkehrsfläche

- Bebauungsplan St. Georg 16 vom 22. Oktober 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 439), Gebiet: Zwischen Böckmannstraße, Steindamm und Lindenstraße, Ausweisung: Kerngebiet, Mischgebiet
- Bebauungsplan St. Georg 19 vom 10. Oktober 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 208), Gebiet: Westlich Lindenstraße, zwischen Brennerstraße und Steindamm, Ausweisung: Kerngebiet
- Bebauungsplan St. Georg 22 vom 9. November 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 353), Gebiet: Zwischen Lindenstraße, Steindamm, Stiftstraße und Alexanderstraße, Ausweisung: Kerngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf (Altenheim).

3.1.3.2 Sanierungsgebiet

Im Bereich südlich Steindamm, zwischen Lindenstraße und Böckmannstraße, überschneidet sich das Plangebiet mit dem Sanierungsgebiet St. Georg S2 (Böckmannstraße) vom 4. Juli 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 153).

3.2 Angaben zum Bestand

Der Steintorweg und der westliche Teil des Steindamms zwischen Steintorplatz und dem Kreuzungsbereich von Stralsunder Straße und Kreuzweg stellen sich aufgrund ihres Straßenbildes und der Nutzungsstruktur, die wesentlich durch Sexshops/-kinos, Spielhallen, Prostitution und Hotels geprägt sind, als bahnhofsnahes Vergnügungsviertel dar. Neben den genannten Betrieben gibt es in diesem Abschnitt des Steindamms auch noch Einrichtungen wie eines der letzten traditionellen Varieté-Theater sowie Kinos, Touristenhotels und Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelgeschäfte, diverse Fachgeschäfte).

Östlich des genannten Kreuzungsbereichs sowie an den Straßen Kreuzweg und Adenauerallee überwiegen in den Erdgeschossen Lebensmittelgeschäfte, Supermärkte, Fachgeschäfte, tertiäre Nutzungen sowie Betriebe des Gastronomiegewerbes, wenngleich sich auch hier, v.a. mit zunehmender Nähe zum Hauptbahnhof, bereits Vergnügungsstätten angesiedelt haben. Bei einer Bestandserhebung, die zu Beginn des Planverfahrens 1996 durchgeführt worden ist, wurden sieben Betriebe dieser Art gezählt. Die oberen Geschosse werden überwiegend als Büros, Hotels oder Gaststätten genutzt. Im Gegensatz zu der eher kleinteiligen Struktur auf der Nordseite des Steindamms ist in diesem Abschnitt die Südseite durch großmaßstäbliche Verwaltungsgebäude, die z.T. leerstehen, geprägt.

Die südlich vom Steindamm abzweigenden Straßen Böckmannstraße, Lindenstraße und die Stiftstraße sowie die Alexanderstraße sind im Plangebiet ebenfalls geprägt durch tertiäre Nutzungen, durchmischt mit Ladenlokalen (Lebensmittel und diverse Fachgeschäfte) und Gastronomiebetrieben in den Erdgeschoßbereichen. In der Böckmannstraße hat eine Moschee ihren Standort.

Durch Wohnnutzung geprägte Bereiche finden sich im Plangebiet v.a. in den oberen Geschossen der Straßen Bremer Reihe und Brennerstraße. In den Erdgeschossen sind Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, durchmischt mit Gaststätten und, mit zunehmender Nähe zum Hauptbahnhof, mit Betrieben des Vergnügungsgewerbes. Im Eckbereich von Alexander- und Stiftstraße befindet sich ein Altenwohnheim der evangelischen Kirche. Entlang der Achsen Adenauerallee, Kreuzweg und Steindamm kommen Wohnungen nur vereinzelt vor.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 12 Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. Diese Netzstationen und die zu den Netzstationen führenden Kabel werden auch weiterhin für eine gesicherte Stromversorgung benötigt.

Des weiteren verlaufen im Bereich der Straßen Steintorweg, Bremer Reihe, Stralsunder Straße, Brennerstraße, Steindamm, Stiftstraße, Alexanderstraße, Lindenstraße, Böckmannstraße, Kreuzweg und Alexanderstraße diverse Fernwärmeleitungen und im Bereich des Steindamms ein 110-kV-Kabel durch das Plangebiet. Die Fernwärmeleitungen sowie das 110-kV-Kabel müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

3.3 Altlasten/ Altlastverdächtige Flächen

Im Plangebiet liegen laut Altlasthinweiskataster drei Altlastverdachtsflächen. Die Altlastverdachtsfläche auf dem Flurstück 926 (Adenauerallee 1) wurde von 1878 bis 1953 als Hotel und Kontor genutzt, danach als Pharma-Großhandel und von 1966 bis heute als Apotheke. Die Altlastverdachtsfläche auf dem Flurstück 1812 (Steindamm 22) wurde nach Gebäudeabbruch 1973 und Neubebauung genutzt für Büro Zwecke (u.a., zwischen 1984 und 1990 von der Umweltbehörde). Die Altlastverdachtsfläche auf dem Flurstück 546 (Böckmannstraße 37-39) weist seit 1886 eine Nutzung auf als Lederfabrik, Anstalt für Naturheilverfahren, Möbeltischlerei, Kfz-Werkstatt und –Prüfbetrieb. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Nutzung wie bisher sowie einer eventuellen Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht bekannt. Die Altlastverdachtsflächen liegen im bebauten Bereich und sind zum größten Teil versiegelt. Die Ausweisung eines Kerngebiets bzw. Mischgebiets ist möglich. Sollten bei baulichen Veränderungen auf den genannten Flächen bodenuntypische Auffälligkeiten, die den Verdacht einer Bodenverunreinigung oder auch auf Kampfmittel auf-

kommen lassen, festgestellt werden, so ist das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks Hamburg-Mitte einzuschalten.

4. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Der Bereich um den Steindamm hat in den vergangenen Jahren eine starke funktionale Veränderung erfahren. Der ehemals stark vertretene traditionelle Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Spielhallen, Sexshops und andere Vergnügungsstätten verdrängt. Dies gilt v.a. für den durch das Vergnügungsviertel um den Hauptbahnhof geprägten westlichen Teil des Steindamms und den Steintorweg, wo mittlerweile fast die Hälfte aller in den Erdgeschossen vorhandenen Betriebe aus dieser Branche stammt.

Ein Übergreifen des Vergnügungsviertels auf den östlich der Stralsunder Straße gelegenen Teil des Steindamms und die im Plangebiet liegenden Abschnitte der Adenauerallee und des Kreuzwegs, in denen diese Nutzungen bisher nur vereinzelt vorkommen (s. Ziffer 3.2 „Bestand“) soll verhindert werden, um eine Beeinträchtigung der Eigenart der Baugebiete zu verhindern und um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Es wird daher festgesetzt, daß in den in der Anlage mit „B“ und „C“ bezeichneten Bereichen in den Mischgebieten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind sowie in den Kerngebieten Vergnügungsstätten unzulässig sind. In den übrigen Teilen der Mischgebiete werden Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der Bau-nutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3).

Die in diesem Bereich des Steindamms angesiedelten Geschäfte haben eine wichtige Funktion sowohl in Bezug auf die lokale Versorgung der umliegenden Wohngebiete, die im Sinne der für das Sanierungsgebiet "Böckmannstraße" formulierten Ziele auf Dauer gesichert und wiederhergestellt werden soll, als auch für die überörtliche Versorgung aufgrund der Citylage dieses Bereichs. Hierzu wird eine Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur mit einer breiten und attraktiven Angebotsmischung angestrebt.

Es besteht jedoch die Gefahr, daß die aus städtebaulichen Gründen erwünschten Nutzungen verdrängt werden, da sich durch den Betrieb von Spielhallen/Vergnügungsstätten in der Regel ein sehr viel höherer Flächenumsatz erzielen läßt, als in anderen Geschäften und Betrieben. Weiterhin sind solche Unternehmen häufig nicht an Ladenschlußzeiten gebunden und arbeiten wenig personalintensiv. Betreiber von Vergnügungsstätten sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als Anbieter der oben genannten Nutzungen. Der mit dieser Entwicklung häufig einhergehende Attraktivitätsverlust führt häufig zu weiteren Geschäftsaufgaben. Ist

hiervon der Facheinzelhandel betroffen, der selbst in der Lage wäre, ein Kundenaufkommen an sich zu ziehen, führt dies um so mehr zur Aufgabe weiterer Betriebe, die ihrerseits auf vorhandene Laufkundschaft angewiesen sind.

Aufgrund seiner überaus zentralen Lage im östlichen City-Randbereich kommt dem Gebiet um den Steindamm große Bedeutung als Standort für den innenstadtgebundenen Dienstleistungssektor zu. Ein Ausbreiten des Vergnügungsgewerbes in die östlichen Bereiche des Steindamms würde aufgrund des damit verbundenen Attraktivitäts- und Imageverlustes diese Lage- und Verkehrsgunst mindern und unter Umständen zu einer Umorientierung vorhandener Betriebe bzw. zu zusätzlichen Schwierigkeiten bei der Neuvermietung von Büroräumen und damit zu einem Verlust von Arbeitsplätzen führen.

Im Rahmen der genannten Maßnahmen für St. Georg kommt der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich Steindamm besondere Bedeutung zu, um die Barrierewirkung dieses Straßenzuges aufzuheben. Die Schaufensterfronten von Betrieben des Vergnügungsgewerbes stellen durch ihre Abgeschirmtheit häufig tote Fassadenzonen dar, die den Zusammenhang von Einkaufsstraßen unterbrechen und für die Passanten keinen Verweilcharakter haben. Sie tragen somit nicht zu einer Belebung des Umfeldes bei und führen zu einer weiteren Verödung des Straßenraums, so daß die Bestrebungen zur Attraktivitätssteigerung unterlaufen würden. Dies hätte darüber hinaus eine Verfestigung der Barrierewirkung des Steindamms zur Folge und würde die im Rahmen des Sanierungsverfahrens Böckmannstraße als städtebaulichen Mißstand kritisierte Isolation der südlich gelegenen Teile St. Georg weiter verfestigen anstatt diese aufzuheben.

Die Bereiche v.a. um die Straßen Bremer Reihe, Brennerstraße und die südlich des Steindamms gelegenen Viertel zwischen Böckmannstraße und Stiftstraße, welche im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets St. Georg S 2 (Böckmannstraße) liegen, sind entweder selbst durch Wohnnutzung stark geprägt oder grenzen an Wohngebiete außerhalb des Plangebiets an. Im Bereich der Stiftstraße und der Alexanderstraße liegen zahlreiche Altenwohnstifte und andere Altenwohneinrichtungen. Im Sinne der Leitgedanken für das Erneuerungskonzept - langfristiger Erhalt und Erneuerung des Gebiets als Wohn- und Gewerbestandort - ist der Ausschluß von Vergnügungsstätten hier notwendig, um eine wohennahe Versorgung mit Einzelhandelsangeboten und Dienstleistungsbetrieben zu gewährleisten und um die von solchen Einrichtungen ausgehenden erheblichen Belästigungen für die Bewohner sowie Beeinträchtigungen der Wohnruhe in den angrenzenden Wohnbereichen zu vermeiden.

Für die in der Anlage mit „A“ und „B“ bezeichneten Bereiche gilt in der zeichnerischen Darstellung der niedergelegten Durchführungspläne D 51B vom 19. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 217), D 275 vom 14. Juni 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 219), D 276 vom 4. November 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 325), D 317/1 vom 14. Februar 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 34), sowie des Baustufenplans St. Georg in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) die Festsetzung Geschäftsgebiet als Festsetzung Kerngebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), und für die Festsetzung Mischgebiet § 6 der Baunutzungsverordnung (vgl. § 2 Nummer 1).

Für die in der Anlage mit „C“ bezeichneten Bereiche gilt in den Bebauungsplänen St. Georg 16 vom 22. Oktober 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 439), St. Georg 19 vom 10. Oktober 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 208) und St. Georg 22 vom 9. November 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 353) für die Mischgebiete § 6 und für die Kerngebiete § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (vgl. § 2 Nummer 2).

Diese Festsetzungen sind notwendig, um im Gebiet der Planänderung eine Vereinheitlichung sowie Aktualisierung des bestehenden Planungsrechts zu erreichen, welches in den hier geltenden Plänen noch auf älteren Fassungen der Baunutzungsverordnung (Bereich C) bzw. auf der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21 302-n; Bereiche A und B) beruht.

Im Gesetz über den Bebauungsplan St. Georg 16 werden in § 2 Nummer 1 die Wörter "und Vergnügungsstätten" gestrichen (vgl. § 2 Nummer 4). Im Gesetz über den Bebauungsplan St. Georg 19 wird in § 2 Nummer 2 das Wort "Spielhallen" gestrichen (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzungen stellen textliche Anpassungen dar, die sich aus dem Ausschluß von Vergnügungsstätten ergeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen (vgl. § 2 Nummer 6). Aufgrund dieser Festsetzung bleiben die für die genannten Pläne geltenden Vorschriften hinsichtlich der Zulässigkeit und des Ausschlusses von Nutzungen, der Zahl der Vollgeschosse, der Festlegung der Bauweise, der Bestimmung von Baulinien, Baugrenzen und Straßengrenzungslinien, der Vorschriften über Beeinträchtigungen von Tunnelbauwerken

unterirdischer Bahnanlagen, die Zulässigkeit von Tiefgaragen und Heizungsanlagen sowie die zur Ausführung des jeweiligen Bebauungsplans getroffenen Regelungen unberührt.

5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

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

6. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

Das Plangebiet ist etwa 110.000 m² groß. Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.