

B e g r ü n d u n g

22.10.73

I

Archiv

Der Bebauungsplan St. Georg 16 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 15. Februar 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 215) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für Arbeitsstätten aus. Der Steindamm ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben. Es sind Schienenwege gekennzeichnet.

III

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Die Gebäude werden gewerblich und geschäftlich genutzt. An der Lindenstraße befinden sich neuere Baulichkeiten, an der Böckmannstraße stehen ältere Gebäude. Am Steindamm ist mit der Baustelleneinrichtungs- und Aushubarbeiten für das an dieser Stelle geplante größere Bauvorhaben begonnen worden.

Das Plangebiet umfaßt einen Teil des durch Gesetz vom 19. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 217) festgestellten Durchführungsplans D 51 B, der für den Bereich dieses Bebauungsplans neben neuen Straßenflächen Geschäftsgebiet mit einer Bebauung von zwei und fünf Geschossen mit Staffelgeschosß, Stellplätze und ebenerdige Garagen ausweist.

Durch den Bebauungsplan St. Georg 16 soll ein Teil des genannten Durchführungsplans geändert werden, um eine verdichtete Bebauung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Flächen am Steindamm zu ermöglichen. Für das Kerngebiet ist eine Bebauung bis zu

acht Geschossen möglich. Weitere zwei Geschosse können zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß durch die zusätzlichen Geschosse der Fernsehempfang in der Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

Die Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) werden im Planbereich überschritten. Diese Überschreitung ist nach § 17 Absatz 8 vertretbar, weil die Substanz im Bereich der städtebaulich bedeutsamen Geschäftsstraße Steindamm und die höhere Ausnutzung der noch unbebauten Grundstücke eine Gestaltung ermöglichen, die dem innerstädtischen Bereich und der Bedeutung dieser Straße entsprechen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Durch die Ausweisung von Mischgebiet soll eine Übergangszone vom Kerngebiet zum südlich anschließenden Wohngebiet geschaffen werden. Um die Erlebnisbereiche der publikumsintensiven Zonen am Steindamm zu sichern, sind hier in den Erdgeschossen an den begehbaren Verkehrsflächen nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie sonstige Läden zulässig.

Der Steindamm ist ein Teil der im Aufbauplan gekennzeichneten Hauptverkehrsstraße, die aus Richtung Ahrensburg / Wandsbek über die Bundesstraße B 75 zur Innenstadt führt. Wegen der zunehmenden Verkehrsdichte in diesem Straßenzug muß der Steindamm nach dem endgültigen Ausbau vom Anliegerverkehr freigehalten werden. Die Gehwegüberfahrten können deshalb nicht zugelassen werden. Die Böckmannstraße wird, der bisherigen Konzeption des Durchführungsplans D 51 B entsprechend, nach Südwesten über die Straße Kleiner Pulverteich an die Straße Pulverteich angebunden. Im nördlichen Bereich wird sie für den Fahrverkehr aufgehoben, um die Zahl der Straßeneinmündungen am Steindamm zu vermindern. Es verbleibt ein Fußgängerweg. Aus diesem Grunde können auch in diesem Bereich Gehwegüberfahrten nicht zugelassen werden.

Erschlossen wird das Baugelbiet von der Linden- und der Böckmannstraße. Die Lindenstraße wird geringfügig verbreitert, um einen zügigeren Verkehrsablauf zu ermöglichen.

Durch das Plangebiet verläuft eine nach dem Personenbeförderungsgesetz festgestellte unterirdische Teilstrecke der U-Bahnlinie von den Walddörfern nach Garstedt, die nachrichtlich gekennzeichnet ist.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 10 640 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 2 740 qm (davon neu etwa 150 qm) benötigt.

Die neu für Straßen benötigten Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Etwa 75 qm müssen noch durch die Stadt erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Lindenstraße entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.