

B e g r ü n d u n g

Archiv

I

9. Nov. 1977

Grundlage des Bebauungsplans St. Georg 22 ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 1227) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, und als Wohnbauflächen dar. Die Straße Steindamm ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben; durch das Plangebiet führt außerdem eine Schnellbahntrasse.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Entwicklung der Geschäftsbebauung in diesem Abschnitt der Straße Steindamm zu fördern und hierfür den städtebaulichen Rahmen zu schaffen. Im Zusammenhang mit der westlich angrenzenden vorhandenen Bebauung und der gegenüberliegenden Bebauung an der Lindenstraße soll hier eine schwerpunktartige Bürohausbebauung erreicht werden.

Durch den Bebauungsplan St. Georg 22 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans St. Georg 1 vom 29. März 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 33), der Flächen für Geschäftsgebiet, Gemeinbedarf, Wohngebiet und Straßenverbreiterungen ausweist, ersetzt.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut. An der Straße Steindamm befindet sich ein vierzehngeschossiges Bürohaus mit

eingeschossigen Anbauten zur Lindenstraße und zur Stiftstraße. Hier schließt sich im südlichen Bereich ein Parkdeck mit darunterliegenden Garagen und Tiefgaragen an. An der Alexanderstraße befindet sich ein achtgeschossiges und an der Stiftstraße ein fünfgeschossiges Bürogebäude. Ecke Alexanderstraße und Stiftstraße ist ein Altenheim der Ev.-luth. Kirchengemeine St. Georg (Heinrich-Sengelmann-Haus) mit vier Geschossen und angegliedertem Gemeindesaal vorhanden. Die Freiflächen werden zum größten Teil als Stellplatzflächen genutzt.

Die bereits vorhandene Bürohausbebauung wurde im Bebauungsplan als Kerngebiet mit einem Gebäude bis zu vierzehn Geschossen festgesetzt. Ausgehend von dem achtgeschossigen Bürogebäude soll ein Baukörper mit sieben Geschossen durch ein Übergreifen auf das vorhandene Parkdeck eine kräftigere Zusammenführung der einzelnen Baumassen herbeiführen.

Die für die sieben- und achtgeschossigen Gebäude im § 2 Nummer 2 des Plantextes ermöglichte Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist erwünscht, kann jedoch mit Rücksicht auf mögliche Beeinträchtigungen des Fernsehempfangs in der Umgebung nur zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß keine Störungen eintreten oder voraussichtlich eintretende Störungen durch technische Maßnahmen beseitigt werden.

Das vorhandene Altenheim wurde entsprechend seiner Nutzung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Auf Grund von Bedenken und Anregungen wurde nach der öffentlichen Auslegung des Plans eine Planänderung durchgeführt. Zur baulichen Erweiterung des Altenheimes wurde ein eingeschossiger Anbau mit der Festsetzung einer Traufhöhe, die zur Vermeidung von Verschattungen der benachbarten Hofflächen notwendig ist, ausgewiesen. Außerdem wurde zur Errichtung weiterer Altenwohnungen der parallel zur Alexanderstraße ausgewiesene viergeschossige Baukörper um ein Geschöß auf nunmehr fünf Geschosse erhöht.

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Plangebiets zur

Innenstadt, der vorhandenen Bebauung sowie der Lage zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist es städtebaulich vertretbar, nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) für die Grundstücke des Kerngebiets höhere Nutzungswerte festzusetzen. Die höhere Ausnutzung der unbebauten Grundstücksteile ermöglichen eine bauliche Gestaltung, die dem innerstädtischen Bereich und der Bedeutung dieser Straße entspricht. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Straße Steindamm ist Teil der Hauptverkehrsstraße, die aus Richtung Ahrensburg/Wandsbek über die Bundesstraße B 75 zur Innenstadt führt. Die Verkehrsdichte dieses Straßenzuges macht es notwendig, den Steindamm vom Anliegerverkehr freizuhalten. Aus diesem Grunde können in diesem Bereich Gehwegüberfahrten nicht zugelassen werden. Das Flurstück 878 erhält seinen Anschluß über die Lindenstraße und die Stiftstraße.

Durch das Plangebiet verläuft unterirdisch eine Teilstrecke der U-Bahnlinie von den Walddörfern nach Garstedt.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 17 800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5 200 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 20 m<sup>2</sup>) benötigt. Die neu für Straßen benötigten Flächen müssen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßenflächen entstehen.

#### V

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