

Begründung

zum Bebauungsplan St.Georg 26

**Archiv**

*27. Juni 1984*

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 6/80 vom 10. April 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 657) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. Mai 1980, 19. Oktober 1981 und 18. Juli 1983 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 914, 1981 Seite 1817, 1983 Seite 1265) stattgefunden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt überwiegend im Gebiet des durch Verordnung vom 17. Juli 1979 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets St.Georg S 1 (Lange Reihe) - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 240. Deshalb fanden mit Rücksicht auf die in Sanierungsgebieten geltenden Sonderregelungen nach § 86 Absatz 1 Satz 3 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2319) die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das südwestliche Plangebiet gemischte Bauflächen und für das übrige Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Durch das östliche Plangebiet führt eine Schnellbahntrasse vom Hauptbahnhof zur City Nord. Außerdem ist das Gebiet als sanierungsbedürftig gekennzeichnet.

### 3. Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um insbesondere die planerungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen in dem vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg mit Beschluß vom 17. Juli 1979 als Sanierungsgebiet festgelegten Teil des Plangebiets zu schaffen.

Durch Neubebauung in Verbindung mit der Modernisierung erhaltenswerten Baubestands sowie der Verbesserung des Wohnumfelds soll das Angebot an innerstädtischem Wohnraum erweitert und gestützt werden. Ziel dieser Maßnahme ist es auch, der Abwanderung der Wohnbevölkerung aus den inneren Stadtbereichen entgegenzuwirken. Vorhandene kleingewerbliche Betriebe sollen, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind, Standorte im Plangebiet behalten. Ferner ist vorgesehen, das vorhandene Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen zu erweitern und die Verkehrsverhältnisse im Plangebiet zu ordnen.

### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist durch eine starke Mischung von Wohn-, Geschäfts- und gewerblicher Nutzung in Verbindung mit einer überdurchschnittlich hohen Bebauungsdichte gekennzeichnet. Die überwiegend vier- bis sechsgeschossige Bebauung des Plangebiets stammt zum größten Teil aus der Zeit um die Jahrhundertwende und weist in vielen Bereichen erhebliche bauliche und städtebauliche Mängel auf.

Baulücken, insbesondere an der Langen Reihe, sind in der Nachkriegszeit vielfach mit eingeschossigen Ladenbauten geschlossen worden. Die Straße Lange Reihe hat für den Stadtteil St.Georg eine zentrale Bedeutung als Geschäfts- und Einkaufsstraße.

Im östlichen Plangebiet befindet sich die Heinrich-Wolgast-Schule. Daran schließt sich nordöstlich ein Kinderspielplatz mit Bolzplatz an, der in räumlich-organisatorischer Verbindung mit dem Haus der Jugend am Kirchenweg steht.

Im Nordosten des Plangebiets liegt das Gelände der römisch-katholischen Kirchengemeinde St.Marien. Auf diesem Gelände befinden sich außer der Kirche die Bischofsresidenz, das Pfarramt, kirchliche Verwaltungen, eine Schule, das Alten- und Pflegeheim "St.Bernhard Stift", ein Kindertagesheim, ein Wohnheim für Jugendliche und Jungerwachsene (Kolpinghaus) sowie Wohnungen. Im Norden des Plangebiets gibt es an der Schmilinskystraße noch ein privates Kindertagesheim mit Kinderkrippe.

## 5. Planinhalt

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens aus dem Jahre 1978 entwickelt. Er ermöglicht die Erhaltung modernisierungsfähigen Wohnbestands und die Neuschaffung innerstädtischen Wohnraums; deshalb wurden weitgehend Wohngebietsflächen ausgewiesen.

### 5.1 Reines/Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung dreigeschossigen reinen Wohngebiets in geschlossener Bauweise auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 1051 (östlich Lange Reihe) dient der Sicherung einer vorhandenen um einen Wohnhof gruppierten Bebauung. Gleich-

falls unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen ist für den Bereich zwischen Soester Straße und Greifswalder Straße allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig ist eine viergeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoß sowie an der Danziger Straße ein sechsgeschossiger Baukörper. Für die auf der gegenüberliegenden Nordseite der Danziger Straße befindlichen Flurstücke wird ebenfalls allgemeines Wohngebiet bestimmt. Auf diesen Flächen ist eine maximal sechsgeschossige Bebauung möglich, die an die zwingend sechsgeschossige Bebauung des Eckbereichs Lange Reihe/Danziger Straße anschließt.

In den vorgenannten Baugebieten ist insbesondere wegen der innenstadtnahen Lage die Überschreitung der festgesetzten Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) aus städtebaulichen Gründen nach § 17 Absatz 9 Baunutzungsverordnung gerechtfertigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

## 5.2 Besonderes Wohngebiet

Mit Ausnahme der in Ziffer 5.1 beschriebenen Flächen werden alle übrigen Wohnbauflächen als besondere Wohngebiete festgesetzt, um entsprechend der planerischen Zielsetzung die Erhaltung und Entwicklung der Wohnbebauung mit ihren verschiedenartigen Erdgeschoßnutzungen zu fördern. Um gerade diese für das Wohnquartier um die Lange Reihe typische Durchmischung der Nutzungen zu erhalten, gleichzeitig aber dem Wohnen Vorrang einzuräumen, ist für den überwiegenden Teil des besonderen Wohngebiets festgesetzt worden, daß über dem Erdgeschoß nur Wohnungen zulässig sind. Nur unmittelbar entlang der Langen Reihe werden in den Bereichen südlich der Gurlittstraße bzw. der Danziger Straße in Angleichung an die hier vorhandene umfangreiche gewerbliche Nutzung Wohnungen überwiegend erst oberhalb des zweiten Vollgeschosses zwingend vorgeschrieben.

Mit der besonderen Eigenart des Gebiets und seiner vorrangigen Wohnnutzung vereinbar sind Nutzungen wie der sogenannte "Handelshof" Lange Reihe 29, der in seiner bestehenden mehrgeschossigen gewerblichen Nutzung verbleiben soll, das Haus des Kunsthandwerks Koppel 66 und das Gebäude Danziger Straße 35a. Für diese Flächen wurde daher in Anlehnung an den Bestand eine bis zu sechsgeschossige Bebauung festgesetzt.

Ein weiteres Merkmal für das Plangebiet sind die kleineren Geschäfte und Handwerksbetriebe, deren Mehrzahl sich im Bereich der Straße Lange Reihe angesiedelt hat. Der Langen Reihe fällt somit die zentrale Funktion für eine wohnungsnaher Gebietsversorgung St. Georgs zu. Es ist erklärtes städtebauliches Ziel, gerade im Hinblick auf die in St. Georg im Verlauf der letzten Jahre errichteten zahlreichen Wohnungsneubauten, die Lange Reihe mit ihren angrenzenden Bereichen in der heutigen Funktion zu erhalten. Diese Zielsetzung steht im engen Zusammenhang mit den über die Sanierung des Wohnungsbestands eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds. Um das Planungsziel, die Wohnnutzung zu erhalten und zu entwickeln, nicht zu gefährden, sind Spielhallen, Sexshops oder ähnliche Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3), da von diesen Nutzungen erhebliche Belästigungen für die Bewohner und Beeinträchtigungen der Wohnruhe ausgehen. Der Ausschluß dieser Einrichtungen ist auch erforderlich, um nicht die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Läden und Handwerksbetriebe zu gefährden. Die insoweit getroffenen restriktiven Ausweisungen vermindern auch den Veränderungsdruck auf die wohnungsnaher Gebietsversorgung. Weiterhin ist es aus jugendpflegerischen Belangen geboten, die vorgenannten Vergnügungseinrichtungen nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu den im Gebiet vorhandenen kirchlichen Einrichtungen, Schulen und Kindertagesheimen zuzulassen.

Außerdem bedarf es gerade in der Nähe des Hauptbahnhofs und der damit attraktiven Lage für Vergnügungsstätten und Betriebe

des Beherbergungsgewerbes besonderer planerischer Vorkehrungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung mit den dazugehörigen wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen. Insgesamt besteht im Stadtteil St.Georg bereits ein - bezogen auf die Vielfalt (vom Luxushotel bis zum Stundenhotel) wie auch auf die Anzahl - extremes Angebot an Beherbergungsbetrieben, so daß die begründete Annahme besteht, daß auch durch diese Betriebe langfristig die für eine wohnungsnaher Gebietsversorgung wichtigen Einrichtungen verdrängt werden. Insbesondere sollen bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden, um die Anwohner vor den mit solchen Nutzungen verbundenen Belästigungen zu schützen. Auch soll verhindert werden, daß die nächtliche Wohnruhe des am Tage ohnehin durch den Fahrverkehr stark belasteten Gebiets von an- oder abfahrenden Gästen der Beherbergungsbetriebe beeinträchtigt wird. Aus den vorgenannten Gründen können daher Betriebe des Beherbergungsgewerbes im besonderen Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Im Hinblick auf die vorhandene bauliche Dichte im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebiets, seine besondere Lage zur Innenstadt sowie die Nähe zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln am Hauptbahnhof, ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 7 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zu überschreiten; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Innerhalb der Baublöcke zwischen Koppel und Lange Reihe ist für größere Flächenanteile eine eingeschossige Bebauung zwingend festgesetzt. Diese damit zu schaffenden zusammenhängenden Innenhofbebauungen dienen der Unterbringung von kleineren, mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden

Gewerbebetrieben. Die Ausweisung einer eingeschossigen Innenhofbebauung ist vertretbar, da die Erdgeschosse und in dem Baublock zwischen Gurlittstraße und Spadenteich auch das erste Obergeschoß überwiegend nicht zum Wohnen genutzt werden. Im Einzelnen wird die Beziehung zwischen den Nutzungen in der Blockrandbebauung und der Innenhofbebauung im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Im besonderen soll erreicht werden, daß durch die Sanierungsmaßnahmen betroffene Betriebe im Gebiet selbst einen neuen Standort finden. Die Dächer der mit (A) gekennzeichneten eingeschossigen Innenhofbebauung sowie der Tiefgaragen sollen zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit Bepflanzungen und Spielplatzeinrichtungen versehen werden (vgl. § 2 Nummer 5), um als Freiflächen den Bewohnern der jeweiligen Grundstücke zur Verfügung zu stehen, wodurch auch das im Gebiet des Bebauungsplans vorhandene starke Freiflächendefizit ausgeglichen werden soll. Damit Höhengsprünge innerhalb der begehbaren Dächer vermieden werden, ist für die eingeschossige Bebauung die Gebäudehöhe mit 4,5 m - bezogen auf die Straßenhöhe - zwingend vorgeschrieben. Von besonderer Bedeutung ist dies für die Begehbbarkeit der größeren zusammenhängenden Dachflächen. Auch die von Bebauung frei bleibenden Flächen in den Blockinnenzonen sollen durch Begrünungsmaßnahmen für die Bewohner nutzbar gemacht werden; die konkreten Anforderungen hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt.

Die in einigen Bereichen entlang der Straßenrandbebauung ausgewiesenen eingeschossigen Nutzungsmöglichkeiten sind für die Unterbringung von Läden und kleineren, mit der Wohnbebauung zu vereinbarenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Darüber hinaus soll insbesondere der Bestand der vielen kleinen Einzelhandelsgeschäfte beiderseits der Langen Reihe in den Erdgeschossen gesichert werden (vgl. § 2 Nummer 6); damit wird dem besonderen Charakter dieser Straße Rechnung getragen.

### 5.3 Kerngebiet

Im südlichen Plangebiet ist für die Flurstücke 615 und 1539 (Lange Reihe/Baumeisterstraße) unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung sechsgeschossiges Kerngebiet festgesetzt. Auch für dieses Gebiet sind nach § 2 Nummer 3 spezielle Vergnügungsstätten ausgeschlossen worden; für den Ausschluß sind die in Ziffer 5.2 genannten Gründe maßgeblich.

### 5.4 Gemeinbedarfsflächen

Nördlich der Danziger Straße liegt das Gelände der römisch-katholischen Kirchengemeinde St. Marien. Auf diesem Gelände befinden sich neben der mit ihren zwei Türmen das Stadtbild St. Georgs prägenden Kirche St. Marien verschiedene kirchliche Einrichtungen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen den Bestand. An der Nordseite der Danziger Straße ist jedoch in Anlehnung an die hier früher vorhandene städtebauliche Situation eine gegliederte Randbebauung vorgesehen, die insbesondere die Eingangssituation der Kirche berücksichtigt und in der Wohnungen und kirchliche Einrichtungen untergebracht werden sollen.

Die vorhandenen Schulgebäude der Heinrich-Wolgast-Schule nördlich Kirchenweg sind entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Zur Verbesserung der Raumversorgung ist ein Erweiterungsbau an dem sogenannten "Greifswalder Platz" (Flurstück 292) geplant. Durch die möglichst kompakte Anordnung des Baukörpers soll der Platz an seiner Südostseite räumlich geschlossen werden.

### 5.5 Spielplatz

An das Schulgelände schließt sich im Eckbereich Danziger Straße/Rostocker Straße ein vorhandener größerer Kinder-



spielplatz mit Bolzplatz an. Dieser Spielplatz wird auch der Schule zur Verfügung stehen.

## 5.6 Erhaltungsgebot

Auf Grund des § 39h Absatz 1 des Bundesbaugesetzes ist zwischen den Straßen Koppel und Lange Reihe ein Gebiet bezeichnet worden, in dem die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden kann (vgl. § 2 Nummer 1). Die Genehmigung kann versagt werden, um die baulichen Anlagen, die für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt St.Georgs durch den besonderen Charakter ihrer Gebäude prägen oder die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind, zu erhalten (siehe § 39h Absatz 3 Nummern 1 und 2).

Im einzelnen sprechen folgende Gründe für die Gebietsfestsetzung:

Es handelt sich hier um einen Teil des intakten, historischen Straßennetzes St.Georgs mit Elementen der historischen Entwicklung des Stadtteils. Aus der Zeit um 1800 stammt das traufständige Fachwerkhaus Lange Reihe 61 als ältestes Beispiel im Erhaltungsbereich für die bis in den Beginn des 19. Jahrhunderts in St.Georg vorherrschende Bauweise. An der Gurlittstraße und der Schmilinskystraße finden sich Beispiele für die vorstädtische Architektur des mittleren 19. Jahrhunderts. Diese Bauweise ist gekennzeichnet durch schmale Grundstücke, traufständige Putzbauten (in der Regel drei Achsen und drei Geschosse) und eine traditionell klassizistische Fassadengestaltung. Breiten Raum nimmt dann die gründerzeitliche Phase mit ihren typischen Etagenwohnhäusern ein. Maßgebend für das Stadtbild sind die Fassaden dieser Häuser, welche sich in ihrer Gestaltung an Renaissance-Vorbilder anlehnen, sowohl als reine Putzbauten wie auch als kombinierte

Putz-/Verblendziegelbauten. Charakteristisch für die gründerzeitliche Bauweise ist die häufige Verbindung der Etagenwohnhäuser mit Rückgebäuden unterschiedlicher Anordnung und meist geringer gestalterischer Ausstattung, den sogenannten "Terrassen". Beispiele für diese Blockinnenbebauungen sind im Bereich der Langen Reihe 21, 75 und 85 zu finden. Aus dem frühen 20. Jahrhundert finden sich wertvolle Gebäude stadtbildprägender Qualität in Form des sogenannten "Handelshofs" Lange Reihe 29 und die Wohnhäuser Koppel 20 bis 26.

Bestimmend für die räumliche Gestalt des Gebiets ist die Anordnung der Gebäude als straßenbegleitende Blockrandbebauung, in der stark gemischt Zeugnisse der bereits genannten städtischen Entwicklungsstufen St.Georgs das für diesen Bereich typische Straßenbild bieten. Die erhaltenswerten baulichen Anlagen sind durch das Bestreben privater Investoren, bauliche Veränderungen im Interesse einer höheren Rendite herbeizuführen, gefährdet, so daß die Festsetzung des Erhaltungsgebiets erforderlich ist.

## 5.7 Denkmalschutz

Die denkmalgeschützten Gebäude Schmilinskystraße 26 (klassizistisches Gebäude und Lange Reihe 30/32 (Fachwerkhaus) werden nachrichtlich übernommen. Am Gebäude Lange Reihe 39 befindet sich als Apothekenzeichen eine denkmalgeschützte Ritterfigur". Für diese Anlagen gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61).

## 5.8 Gestaltungsvorschriften

Der bestehende städtebauliche Rahmen für das Bebauungsplangebiet ist die charakteristische Blockrandbebauung überwie-

gend aus dem 19. Jahrhundert. Bei dieser auch zukünftig gewünschten Grundstruktur müssen bei Neubauten oder baulichen Veränderungen von Gebäuden besondere gestalterische Anforderungen gestellt werden. Mit der Absicht, Struktur und Maßstäblichkeit des alten Baubestands nach städtebaulichen Gesichtspunkten auf die Neubebauung zu übertragen, sind in § 3 Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Auf Grund der im Bereich Lange Reihe vorhandenen starken formalen Vielfalt können die Gestaltungsmerkmale nur grob vorgegeben werden. Ziel ist es, daß die vorherrschenden Grundelemente von Dach- und Fassadenformen dem vorhandenen Straßenbild angeglichen werden, so daß eine gestalterische Einbindung in das bestehende Ensemble erfolgt. Darüber hinaus soll eine Gliederung der Straßenfront im Sinne der alten Grundstücksgrenzen erfolgen, verbunden mit einer gesonderten Ausformung des Erdgeschoßbereichs gegenüber den Obergeschossen. Bei Neubauten sollen die Dachgeschosse zur Angleichung an die vorhandenen überwiegend geneigten Dächer mit einer Neigung zwischen 50 Grad und 75 Grad und einer Höhe von mindestens 2 m bis maximal 4 m ausgebildet werden. Über die Nutzung dieser Dachgeschosse kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden.

#### 5.9 Baulinien/Baugrenzen

Mit der Zielsetzung, die bisherigen Straßenräume in ihrem typischen Bild zu erhalten, wurden an den Straßen überwiegend Baulinien festgesetzt. Die Straßenräume sollen durch die Schließung der Baulücken wieder räumlich gefaßt werden. Um die in St.Georg typischen Gestaltungsmerkmale der Fassaden (vgl. Ziffer 5.8) auch an den Neubauten aufnehmen zu können, wird für Erker, Loggien und Balkone oberhalb des ersten Vollgeschosses eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien bis zu 1,2 m zugelassen (vgl. § 2 Nummer 2).

#### 5.10 Lärmschutz

Durch das Plangebiet verläuft die Straße Lange Reihe, welche für den Stadtteil St.Georg eine zentrale Funktion als Einkaufs- und Geschäftsstraße hat; sie wird zur Zeit von durchschnittlich 17 000 Kraftfahrzeugen pro Tag befahren. Durch Straßenbaumaßnahmen, wie z. B. Fahrbahnverschwenkungen an den nördlichen und südlichen Einfahrtsbereichen soll die Lange Reihe ihren Charakter als zügig befahrbare Durchgangsstraße verlieren und damit eine Verkehrsberuhigung eintreten. Dennoch muß weiterhin mit einer Belastung durch Fahrverkehr für die angrenzenden Gebiete gerechnet werden, so daß Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandenen und geplanten Gebäude, die im Einflußbereich der Lärmimmissionen der Langen Reihe liegen, erforderlich sind. Im Rahmen des Abwägungsgebots ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind. Danach scheidet ein aktiver Lärmschutz in dieser Straße aus, weil Schutzwälle oder Schutzwände auf Grund des Straßenverlaufs und der vorhandenen Bebauung nicht erstellt werden können. Es verbleiben für die bestehende und geplante Bebauung im Emissionsbereich der Langen Reihe nur passive Lärmschutzmaßnahmen, um auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen Bauordnung für die Wohn- und Geschäftsräume eine der Lage des Gebiets angemessene Minderung der Lärmimmissionen zu erreichen. Maßgebend dafür sind die 1981 als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109).

#### 5.11 Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen erschlossen. Beim Straßenausbau soll jedoch das Angebot an Fußgängerbereichen verbessert werden. Dies gilt insbesondere für

die Bereiche St.Georgs Kirchhof und den sogenannten "Greifswalder Platz", die entsprechend gestaltet werden sollen. Der Bereich Spadenteich mit den dort geplanten öffentlichen Parkplätzen soll durch das Anpflanzen von Bäumen intensiv begrünt werden. Um den Fahrverkehr von der Nordseite des "Greifswalder Platzes" und damit auch vom Eingangsbereich der Heinrich-Wolgast-Schule fernzuhalten, wird das nördliche Teilstück der Greifswalder Straße bügelartig über die Flurstücke 1316 und 1437 mit der Soester Straße verbunden.

In beiden Baublöcken zwischen Lange Reihe und Koppel sind zur Sicherung von zum Teil bestehenden und neu anzulegenden Fußwegverbindungen Gehrechte in 3 m Breite festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 7). Mit diesen Wegeverbindungen wird für Fußgänger ein Umgehen der langgestreckten Baublöcke vermieden, ferner dienen sie der Erschließung von einigen für St.Georg typischen, erhaltenswerten Terrassenhäusern. Durch Festsetzung von Arkaden mit Gehrecht auf den Flurstücken 615 und 1051 sowie durch Ausweisung von neuen Straßenverkehrsflächen an der Langen Reihe soll eine Verbreiterung und Verbesserung der Fußwegflächen erreicht werden. In einigen Bereichen werden diese Flächen zusätzlich für die Verlegung von neuen Versorgungsleitungen benötigt.

Außerdem werden Teile des Flurstücks 615 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, da sie für die reibungslose Abwicklung des Fußgängerverkehrs an der Langen Reihe im Einmündungsbereich der Baumeisterstraße erforderlich sind.

#### 5.12 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 8). Es soll damit die Möglichkeit geboten werden, die privaten Kraftfahrzeug-Stellplätze im Plangebiet besser unterbringen zu können.

### 5.13 Wärmeversorgung

Zur Vermeidung von Schadstoffimmissionen durch Heizungsanlagen in dem dicht bebauten Wohngebiet wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch den Anschluß an die vorhandene überörtliche Fernwärmeversorgung vorzunehmen ist (vgl. § 2 Nummer 9). Bei dieser Regelung, die auch im Interesse eines rationellen Energieverbrauchs liegt, wurde berücksichtigt, daß die Luft insgesamt weniger belastet wird als durch vergleichbare Heizungsarten, die ebenfalls umweltfreundlich sind.

### 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Der Bebauungsplan St.Georg 26 ersetzt für das Plangebiet insbesondere die Festsetzungen folgender Pläne:

- Baustufenplan St.Georg in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Teilbebauungsplan TB 15 vom 16. Dezember 1952 (Amtlicher Anzeiger 1953 Seite 2)
- Teilbebauungsplan TB 68 vom 29. April 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 157)
- Teilbebauungsplan TB 178 vom 10. Mai 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 293).

Eine Teilstrecke der geplanten U-Bahnlinie Hauptbahnhof-City Nord, die das Plangebiet im Osten von Süden nach Norden durchquert, ist als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Die verbindliche Festsetzung dieser Linie erfolgt erst auf Grund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens nach § 28 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241).

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 113 300 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 29 350 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 4 100 m<sup>2</sup>), für einen Spielplatz etwa 4 340 m<sup>2</sup>, für eine Schule etwa 10 060 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1 120 m<sup>2</sup>) und für Einrichtungen der römisch-katholischen Kirchengemeinde St. Marien etwa 15 830 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen etwa 840 m<sup>2</sup> für neue Straßenflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau, die Herrichtung von Fußwegen und Fußgängerbereichen, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Abbrüche von nichterhaltenswerten Gebäuden, Umzüge, Verlagerung von Betrieben und die Neuordnung von Grundstücken.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Das Städtebauförderungsgesetz 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. Die Kosten werden im Rahmen der jährlichen Haushaltspläne nach dem Städtebauförderungsgesetz bereitgestellt.

## 9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Für die außerhalb des Sanierungsgebiets liegenden Baugebiete finden die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) Anwendung.

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Soweit nicht Hamburg, sondern ein anderer als Begünstigter für neue öffentliche Flächen ausgewiesen ist oder wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z. B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b BBauG).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.