

7. Okt. 1975

I

Der Bebauungsplan St. Georg 17 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. April 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 581) 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 Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen dar. Ferner ist innerhalb der gemischten Bauflächen symbolhaft eine Einrichtung für Forschung und Lehre dargestellt; am Südrand des Plangebiets verläuft eine Schnellbahntrasse.

III

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. An der Alexanderstraße befindet sich ein vier- und fünfgeschossiges Gebäude der Christlichen Wissenschaft, daneben ein Abspannwerk der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. An der Alexanderstraße steht ferner ein zweigeschossiges Pastorat der Ev.-luth. Kirche. Im Nordosten des Plangebiets zwischen der Alexanderstraße und der Minenstraße liegen Stiftswohnungen und ein Blindenheim. An der Westseite der Stiftstraße und an der Nordseite der Ferdinand-Beit-Straße handelt es sich überwiegend um drei-, vier- und fünfgeschossige überalterte Bausubstanz, die für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzt wird. An der Ecke Lindenplatz / Beim Strohause befindet sich ein Verwaltungsgebäude mit vier, fünf und zehn Geschossen, östlich angrenzend steht das Polizeipräsidium der Freien und Hansestadt Hamburg. Nördlich dieses Dienstgebäudes befinden sich Schulgebäude der Fachhochschule Hamburg für den Fachbereich Schiffsbetriebstechnik. Die unbebauten Flächen an der Straße Berliner Tor werden zur Zeit als Stellplatzflächen für Personenkraftwagen genutzt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für geplante Verwaltungsneubauten am Lindenplatz und nördlich der Ferdinand-Beit-Straße zu schaffen und die zum Teil überalterte Bausubstanz neu zu ordnen. Das vorhandene, gut erhaltene Wohngebiet an der Stiftstraße soll durch die Planausweisung gesichert werden; durch die Nutzungsmöglichkeiten für allgemeine Wohngebiete wird eine Übergangszone vom Wohngebiet zum westlich angrenzenden Kerngebiet erreicht. Im Rahmen der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet werden auch der Bestand sowie notwendige Modernisierungen vorhandener Gewerbebetriebe auf den Grundstücken Ferdinand-Beit-Straße 7 und 9 und Lindenstraße 14 bis 18 sichergestellt. Das Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück Ferdinand-Beit-Straße 7 und 9 berücksichtigt die hohe Dichte der westlich angrenzenden Kerngebietsausweisung und den Bestand auf diesem Flurstück; dabei können die städtebaulichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

Die Bebauung mit Stiftswohnungen zwischen der Alexanderstraße und der Mienenstraße ist dem Bestand entsprechend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. An der Ecke Lindenstraße und der Nordseite der Ferdinand-Beit-Straße ist Kerngebiet festgesetzt, um hier ein weiteres Verwaltungsgebäude, das auch die Unterbringung von Wohnungen zuläßt, errichten zu können. Eine weitergehende Ausdehnung des Kerngebiets kann im Interesse der Erhaltung bestehender Wohngebiete nicht vertreten werden, weil St. Georg besondere Bedeutung als Wohnstadtteil zukommt. Ferner soll eine weitere unerwünschte Verminderung der Einwohnerzahl vermieden werden, weil damit zu rechnen ist, daß ein Teil der Bevölkerung wegen entstehender Verwaltungsbauten den Wohnsitz wechselt.

Die Planausweisung soll ferner ermöglichen, das Verwaltungsgebäude an der Ecke Lindenplatz/Beim Strohhaus nach Osten zu erweitern. Aus diesem Grunde ist auch hier Kerngebiet ausgewiesen. Die festgesetzten Baugrenzen auf der östlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche (Polizeipräsidium) sind so dargestellt, daß gestalterisch einwandfreie Gebäudeanschlüsse herbeigeführt werden können. Im Hinblick auf die besondere Lage des Kerngebiets an der Lindenstraße zur Innenstadt und der unmittelbaren Nähe

der S- und U-Bahn-Haltestellen am Berliner Tor, ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar, die Höchstwerte nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 zu überschreiten. Das Baugebiet ist an leistungsfähige Verkehrsstraßen angeschlossen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für die Kirche "Christliche Wissenschaft", für die Ev.-luth. Kirche und für die Fachhochschule sind Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baugrenzen auf dem Schulgelände sind Erweiterungen möglich.

Das Grundstück Alexanderstraße 4 der Hamburgischen Electricitätswerke AG ist als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen; mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung sind dafür Traufhöhen von höchstens 14 m (Bestand) und 10 m (mögliche Erweiterung) festgesetzt.

Die an der Straße Berliner Tor ausgewiesene Parkanlage ist ein Teilstück des von der Alster bis zum Berliner Tor durchgehenden Grünzugs. Er soll kleinere Naherholungseinrichtungen wie Kinderspielplätze, Ruheplätze usw. aufnehmen und durch einen durchgehenden allgemein zugänglichen Weg erschlossen werden. Um den Wert des Grünzugs zu erhöhen, wird die Mienenstraße zwischen der Wismarer Straße und der Straße Berliner Tor als Straßenfläche aufgehoben. Durch die als Fußgängerstraße mit seitlicher Grünbepflanzung hergerichtete Kolbergstraße wird das Wohngebiet im Planbereich direkt an den vorgesehenen Grünzug Berliner Tor/Außenalster angeschlossen.

Der im Süden des Plangebiets verlaufende unterirdische Teilabschnitt der U-Bahnlinie nach Wandsbek wurde nachrichtlich übernommen.

Für das dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude Stiftstraße 65 gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466).

IV

Das Plangebiet ist etwa 98 800 m<sup>2</sup> groß, hiervon werden für Straßen etwa 29 380 m<sup>2</sup>, für das Polizeipräsidium etwa 20 300 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2 100 m<sup>2</sup>), für Kirche und Pastorat etwa 1 840 m<sup>2</sup>, für die Fachhochschule etwa 8 750 m<sup>2</sup>, für das Abspannwerk etwa 1 570 m<sup>2</sup> und für Parkanlagen, neu etwa 8 900 m<sup>2</sup> benötigt.

Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der Parkanlagen und die Erweiterung der Fachhochschule und des Dienstgebäudes der Polizei.