

B e g r ü n d u n g

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8  
Ruf 35 10 71

30.11.76

I

Der Bebauungsplan St. Georg 18 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Oktober 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 1537) 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 Baufläche dar. Im Westen des Plangebiets sind Grün- und Wasserflächen gekennzeichnet. Die Straße An der Alster ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um für den Bereich des St. Georgs Kirchhofs die Möglichkeit für einen verdichteten Wohnungsbau und eine Verbesserung der städtebaulichen Situation zu schaffen.

Durch die Planung sollen die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet durch Erweiterung der Wohnnutzung und Ergänzung der Büronutzung in städtebaulich erforderlichem Rahmen geordnet und erhalten werden.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. An den Straßen An der Alster und Alstertwiete befinden sich vier- bis siebengeschossige Wohngebäude, an die sich nordöstlich fünfgeschossige Bürobauten anschließen. Im Anschluß an diese vorderen Bürogebäude gliedern sich

weitere ein- bis fünfgeschossige Bürogebäude an. Am St. Georgs Kirchhof befinden sich vier- bis sechsgeschossige Wohngebäude und die Heilige Dreieinigkeitskirche zu St. Georg mit dem Pastorat. Ein Kinderspielplatz schließt die Straße St. Georgs Kirchhof nach Norden ab; über das Gelände des Spielplatzes verläuft eine Abwasserleitung. An der Straße Koppel und Alstertwiete werden unbebaute Flächen als private Stellplätze für Kraftfahrzeuge genutzt.

Das zwischen den Straßen Koppel und Alstertwiete ausgewiesene allgemeine Wohngebiet soll den Straßenraum am St. Georgs Kirchhof nach Norden hin abgrenzen und die Baulücken an den Straßen Koppel und Alstertwiete schließen. Das ausgewiesene Kerngebiet an der Straße Alstertwiete ermöglicht die Errichtung von Büros zur Abrundung vorhandener Bürobauten. Um die Möglichkeit für Wohnungsneubau zu vergrößern, sind im Kerngebiet Wohnungen oberhalb des sechsten Vollgeschosses zugelassen (vergl. § 2 Nummer 3 des Plantextes). Im Interesse einer guten Wohnqualität wird für die oberen Geschosse eine Staffelung festgelegt, die gleichzeitig die erforderlichen Abstände zur gegenüberliegenden Bebauung an der Alstertwiete einhält; die Einzelheiten der Staffelung bestimmen sich nach § 2 Nummer 4 des Plantextes. Durch die zwingende Festsetzung von Traufhöhen wird ein gestalterisch einwandfreier Gebäudeanschluß erreicht und sichergestellt, daß die Heilige Dreieinigkeitskirche zu St. Georg durch Neubauten optisch nicht beeinträchtigt wird.

Im Hinblick auf die besondere Lage des Plangebiets zur Innenstadt und die unmittelbare Nähe zu den Verkehrsmitteln am Hauptbahnhof ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar, die festgesetzten Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) nach § 17 Absatz 8 zu überschreiten. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Der vorhandene öffentliche Spielplatz am St. Georgs Kirchhof dient auch den Kindern aus den angrenzenden außerhalb des Plangebiets liegenden Wohnbereichen.

Die Heilige Dreieinigkeitskirche zu St. Georg der ev.-luth. Kirche, das Grundstück des Pastorats und das Grundstück St. Georgs-Kirchhof 22 bis 24 stehen unter Denkmalschutz und sind dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Für den Ausbau einer Fußwegverbindung im Zuge der Straße Alstertwiete zwischen Kirchenallee, St. Georgs Kirchhof und den Parkanlagen entlang der Außenalster und zur Herrichtung von Parkplätzen sind Straßenverbreiterungsflächen und auf den Baugrundstücken Arkaden mit Gehrechten ausgewiesen (vergl. § 2 Nummer 2 des Plantextes). Dieser Fußweg wird kreuzungsfrei über die stark befahrene Straße An der Alster unmittelbar an das Alsterufer geführt werden. Die dort vorhandene wasserbezogene Grünzone wird als Parkanlage in den Bebauungsplan übernommen.

Die im Norden des Plangebiets verlaufende Straße An der Alster ist Teil des Hauptverkehrsstraßenzuges (neue B 434) in die nördlichen Stadtteile. Im Zusammenhang mit der Verdichtung der Bebauung im Zuge der Straße Alstertwiete wird diese in Teilbereichen verbreitert und in ihrem mittleren Bereich mit Parkplätzen versehen.

Für die Flurstücke 105, 106, 108, 109 und Teile der Flurstücke 113 und 155 der Gemarkung St. Georg-Nord gilt die Außenalsterverordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21 301 - g).

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466).

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 39 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8 350 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 650 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen etwa 2 950 m<sup>2</sup>, für die Kirchenfläche etwa 2 150 m<sup>2</sup> und für den Spielplatz etwa 1 400 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Brückenbau entstehen.

V

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