

B e g r ü n d u n g

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

zum Bebauungsplan St.Georg 19

Archiv

1. Verfahrensablauf

10. Okt. 1984

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz 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 2/82 vom 11. Mai 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 897) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. August 1982 und 19. Dezember 1983 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 1554, 1983 Seite 2067) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Der Steindamm ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine dem nachbarlichen Bestand angepaßte Neubebauung mit Büro- und Geschäftsnutzung zu ermöglichen.

...

4. Angaben zum Bestand

An der Straße Steindamm zwischen der Danziger Straße und der Lindenstraße befindet sich ein fünfgeschossiges Bürogebäude, welches in seinem eingeschossigen Anbau gewerblich genutzt wird. Im westlichen Bereich des Plangebiets am Steindamm stehen drei ein- und zweigeschossige Gebäude mit Gaststätten- und Ladennutzungen. Auf der Hofffläche hinter diesen Häusern - zur Brennerstraße hin - werden gebrauchte Kraftfahrzeuge gehandelt. Im Anschluß daran an der Brennerstraße ist in einem zweigeschossigen Gebäude ein Neuwagenhandel und Kraftfahrzeugbetrieb ansässig.

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiet

Die Festsetzung von Kerngebiet mit ein bis maximal sechs Geschossen in geschlossener Bauweise soll sicherstellen, daß hier eine Planung verwirklicht wird, die der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils St.Georg und der Bedeutung der Straße Steindamm gerecht wird. Gleichzeitig soll erreicht werden, daß die benachbarte außerhalb des Plangebiets liegende dreizehngeschossige Bebauung Ecke Steindamm/Lindenstraße gestalterisch und städtebaulich mit der Neubebauung in Einklang gebracht wird.

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Hamburger Innenstadt, ohne jedoch zum eigentlichen Citybereich zu gehören. Während die Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung auf der hier ausgewiesenen Kerngebietsfläche erwünscht ist, widerspräche die Niederlassung von großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungs-

verordnung sowie die Errichtung von Einkaufszentren den gesamtstädtischen Konzeptionen nach dem Entwicklungsmodell für Hamburg und sein Umland sowie dem Ordnungsplan "Zentrale Standorte-Flächen des Einzelhandels". So werden besonders die Entwicklungsmöglichkeiten der Hamburger City durch gesamtstädtische Umstrukturierungen im Einzelhandel bereits äußerst begrenzt. Eine Ausdehnung des großflächigen Einzelhandelsangebots in verstärktem Umfang auf angrenzende Stadtteile würde die Innenstadt ungünstig beeinflussen und dadurch städtebaulich wichtige Entwicklungsimpulse in eine falsche Richtung lenken. Deshalb sind nach § 2 Nummer 2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Hinblick auf die vorstehend geschilderten Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen worden.

Außerdem müssen auf Grund des starken Verkehrsaufkommens in der Straße Steindamm und der daraus resultierenden hohen Umweltbelastung Wohnungen ausgeschlossen werden (vgl. § 2 Nummer 3).

Städtebaulich erwünscht ist es dagegen, daß zur Versorgung der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung und zur Aktivierung der publikumsintensiven Zonen in den Erdgeschossen des Kerngebiets nur gewerbliche Nutzungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 1).

Für das Kerngebiet ist es vertretbar, nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) höhere Nutzungswerte als die in § 17 Absatz 1 bestimmten Werte festzusetzen.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Auf Grund der hohen Überbaubarkeit der Grundstücke ist vom Bauträger vorgesehen, die Dachflächen der Blockinnenbebauung zu begrünen.

5.2 Ausschluß bestimmter Vergnügungsstätten und ähnlicher Einrichtungen

Es bedarf gerade in der Nähe des Hauptbahnhofs und der damit attraktiven Lage für Vergnügungsstätten besonderer planerischer Vorkehrungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung von wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen. Im Stadtteil St.Georg besteht bereits ein - bezogen auf die Vielfalt wie auch auf die Anzahl - extremes Angebot an speziellen Vergnügungsstätten, so daß die begründete Annahme besteht, daß durch diese Betriebe langfristig die für eine wohnungsnaher Gebietsversorgung wichtigen Einrichtungen verdrängt werden. Deshalb ist es erklärtes planerisches Ziel, gerade im Hinblick auf die in St.Georg in den letzten Jahren errichteten zahlreichen Wohnungsneubauten, hier Spielhallen, Sexshops und ähnliche Einrichtungen auszuschließen (vgl. § 2 Nummer 2), um damit den Veränderungsdruck auf die wohnungsnaher Gebietsversorgung zu vermindern. Auch unter Beachtung von Belangen des Jugendschutzes ist es geboten, die vorgenannten Einrichtungen nicht in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnbebauung, Schulen, Kindertagesheimen und kirchlichen Einrichtungen zuzulassen.

5.3 Erschließung

Der Steindamm ist ein Teil der im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Hauptverkehrsstraße, die aus Richtung Ahrensburg/Wandsbek über die Bundesstraße B 75 zur Innenstadt führt. Wegen der mit rd. 29 000 Kraftfahrzeugen/Tag gegebenen hohen Verkehrsdichte in diesem Straßenzug können hier Gehwegüberfahrten nicht zugelassen werden.

Einer Einwendung während der öffentlichen Auslegung, die eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrten der beiden geplanten Gebäude im Bereich der Brenner- bzw. Linden-

straße in den Bereich der Straße Steindamm anregte, konnte auf Grund des starken Verkehrsaufkommens in dieser Straße und des Verkehrskonzepts für St.Georg, nach dem für die Danziger Straße Einrichtungsverkehr vorgesehen ist, nicht gefolgt werden. Die in diesem Bereich geplante Straßenverbreiterung soll überwiegend der Errichtung von öffentlichen Parkplätzen und dem für die gewerblichen Nutzungen notwendigen Anlieferungsverkehr dienen. Gehwegüberfahrten können daher auch beidseitig der Danziger Straße nicht zugelassen werden.

Für zwei Teilbereiche der Danziger Straße ist eine viergeschossige Überbauung festgesetzt. In § 2 Nummer 4 wurde bestimmt, daß die Zahl der im Plan festgesetzten Vollgeschosse erst über dieser Überbauung, für die eine lichte Höhe von mindestens 6,0 m eingehalten werden muß, gezählt wird.

Der im Plangebiet vorhandene Teil der Lindenstraße soll zur Verbesserung der Fußwegsituation und zur Schaffung weiterer öffentlicher Parkplätze verkehrsberuhigt werden. Die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Brennerstraße ist für Veränderungen im Einmündungsbereich der Danziger Straße und zur Schaffung von öffentlichen Parkplätzen erforderlich. Die übrigen Straßen bleiben unverändert.

Aus stadtgestalterischen Gründen und wegen der umweltverbessernden Funktion sollen vorhandene Baumpflanzungen am Steindamm erhalten und ergänzt werden; der Umfang wird im Rahmen des Straßenbaus festgelegt. Hierdurch wird die vorhandene Baumreihe zwischen der Lindenstraße und dem U-Bahn-Einstieg Lohmühlenstraße in westlicher Richtung des Steindamms fortgesetzt.

5.4 Lärmschutz

Für den Steindamm scheidet die Möglichkeit einer Verkehrsverlagerung aus, da der Steindamm in diesem Bereich die

Funktion einer Hauptverkehrsstraße hat. Auch die Anordnung von aktivem Lärmschutz ist nicht gegeben, weil hiermit keine ausreichende Wirkung in der Höhe erzielbar wäre, keine Flächen für Wände oder Wälle zur Verfügung stehen sowie solche Maßnahmen auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu vertreten sind. Den aus der Vorbelastung des Gebiets gegebenen und hier nicht vermeidbaren Einwirkungen des Straßenlärms kann daher nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die 1981 als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109) maßgeblich.

5.5 Beheizung

Um eine weitere Umweltbelastung des Gebiets zu verhindern, sollen die neugeplanten Gebäude an die vorhandene Fernheizung angeschlossen werden (vgl. § 2 Nummer 5). Neben den stärker umweltbelastenden Heizungsarten (wie z. B. Öl- oder Kohleheizung) ist auch eine Beheizung durch Gas nicht vertretbar, da dieses Gebiet zu den in Hamburg am stärksten mit Stickstoffdioxid belasteten Gebieten gehört.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan St.Georg 19 ersetzt innerhalb des Planbereichs die Festsetzungen des Durchführungsplans D 51 B vom 19. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 217).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 6 500 m² groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 3 600 m² (davon neu etwa 400 m²) benötigt.

Von den neu für Straßenzwecke benötigten Flächen müssen etwa 400 m² durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Zur Verwirklichung der Planung wird es notwendig, ein fünfgeschossiges Bürohaus und vier ein- bis zweigeschossige, gewerblich genutzte Gebäude abzurechnen. Ein Abbruch aus Anlaß des Straßenbaus ist nicht beabsichtigt.

Weitere Kosten werden durch die Straßenbaumaßnahmen entstehen.

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 Plan gekennzeichnet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

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 des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.

Bebauungsplan St.Georg 19

Bedenken und Anregungen mit Stellungnahme

G A L - Mitte

B e d e n k e n :

Der Einwender regt an, die Tiefgaragenzufahrten der beiden geplanten Gebäude im Bereich der Brenner- bzw. Lindenstraße in den Bereich der Straße Steindamm zu verlegen. Er ist der Ansicht, daß durch diese Änderung Lärmbelästigungen und Umweltbelastungen von der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich der Brennerstraße ferngehalten werden könnten.

S t e l l u n g n a h m e :

Eine Verlegung der beiden Einfahrten zum Steindamm ist auf Grund des starken Verkehrsaufkommens in dieser Straße nicht zu vertreten. Die Danziger Straße (jetzt Einbahnstraße) kommt als wichtige Ausfahrtstraße aus dem Bereich St.Georg in den Steindamm wegen sich dann ergebender Rückstauprobleme vor der Ampelanlage ebenfalls nicht in Betracht. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß das Verkehrskonzept St.Georg, das den beiden geplanten Tiefgarageneinfahrten an der Brenner- bzw. Lindenstraße zugrunde liegt und sichtbar in die Planausweisungen eingeflossen ist, ausreichend zwischen der Öffentlichkeit und den politischen Gremien (öffentliche Sitzung des Kerngebiets- und Verkehrsausschusses am 14. Juni 1983) diskutiert wurde.