

B e g r ü n d u n g

Archiv

I

6. Juli 1977

Grundlage des Bebauungsplans St. Georg 20 ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. August 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 843) 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 dar. Außerdem ist eine Schnellbahntrasse dargestellt. Das gesamte Plangebiet ist als sanierungsbedürftig gekennzeichnet.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Flächen des Plangebiets neu zu ordnen und die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung der anderweitig überplanten Flächen zu schaffen. Die Planfestsetzungen sollen außerdem dazu beitragen, die ursprüngliche Nutzungsstruktur des Stadtteils St. Georg neu zu verfestigen und das Angebot an innerstädtischem Wohnraum zu erweitern. Grundlage des Bebauungsplans bildet das Ergebnis des städtebaulichen Gutachtens vom Juni 1976.

Das Plangebiet umfaßt Teilbereiche des Durchführungsplans D 123 vom 9. Juli 1958, des Teilbebauungsplans TB 262 vom 28. Juni 1960 und des Teilbebauungsplans TB 516 vom 6. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1958 Seite 235, 1960 Seite 363 und 1961 Seite 182). Diese Pläne weisen im Bereich des Bebauungsplans St. Georg 20 Wohngebiet mit vier Geschossen, Ladengebiet mit einem Geschoß, Flächen für eine Hochgarage und Flächen für besondere Zwecke (Stadtreinigung, Kindertagesheim und Schule) und neue Straßenflächen aus.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Die vorhandenen Gebäude mit einem bis sechs Geschossen werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Die unbebauten Flächen in diesem Teilbereich dienen als ungeordnete Stellplatzflächen für Personenkraftwagen. Ecke Stiftstraße und Rostocker Straße befindet sich das St. Georger Gemeindehaus mit vier Geschossen und an der Brennerstraße das Pauline-Mariannen-Stift mit drei Geschossen.

In Ergänzung des vorhandenen Wohnquartiers an der Danziger Straße wird die Nordseite der Rostocker Straße zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet mit fünf Geschossen und einem Staffelgeschoß ausgewiesen. Das sich südlich der Rostocker Straße bis zur Brennerstraße anschließende Wohnquartier ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung der erhaltenswerten vorhandenen Bebauung mit höchstens vier bis sechs Geschossen jeweils mit einem Staffelgeschoß bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, daß städtebaulich einwandfreie Anschlüsse an den Bestand ermöglicht werden. Ohne die durch die Öffnung der Baublocks an der Brennerstraße entstandene bauliche Unterbrechung zu beeinträchtigen, soll durch eine geeignete Ausbildung der Einfahrt zu der geplanten Tiefgarage sowie die Gestaltung der Freiflächen ein Schutz gegen die Einwirkung von Schall in das Blockinnere hergestellt werden. Im allgemeinen Wohngebiet soll von der Ausnahmemöglichkeit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) für die vorhandenen Betriebe Gebrauch gemacht werden, so daß sie in ihrer Nutzung nicht behindert werden. Das ausgewiesene Mischgebiet Schmilinskystraße/Rostocker Straße mit vier Geschossen entspricht der heutigen Nutzung ebenso wie das an der Danziger Straße/Brennerstraße ausgewiesene Mischgebiet mit einem bis fünf Geschossen. Die an der Danziger Straße mit einer lichten Höhe von 3,60 m ausgewiesene Durchfahrt soll außer einem Zugang für Fußgänger zum Blockinneren auch den Fahrzeugen der Feuerwehr eine weitere Zufahrtsmöglichkeit sichern. Um einerseits einwandfreie Anschlüsse zwischen dem St. Georger Gemeindehaus und dem Pauline-Mariannen-Stift zu erhalten und andererseits städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzunengen, wurde an der Ostseite der Stiftstraße allgemeines Wohngebiet mit einer Baukörperausweisung von höchstens vier Geschossen und einem Staffelgeschoß vorgesehen.

Im Hinblick auf die besondere Lage des Plangebiets zur Innenstadt, die Nähe der Nahverkehrsmittel und der U-Bahnhaltestelle Lohmühlenstraße ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und vertretbar, nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) die Höchstwerte der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zu überschreiten. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Mit Ausnahme eines Teilstücks der Revaler Straße im Bereich der Flurstücke 1253 und 1019 werden die vorhandenen Straßen Grützmachergang und Revaler Straße aufgehoben. Um an der Nordseite der Brennerstraße Parkbuchten für den ruhenden Verkehr einrichten zu können, sind hier Straßenverbreiterungen notwendig.

Auf den Flächen für unterirdische Bahnanlagen (Teilflächen der Flurstücke 1029 bis 1031 und 1033) soll eine Teilstrecke der U-Bahnlinie zwischen dem Hamburger Hauptbahnhof-Nord und der Sengelmannstraße (City-Nord) hergestellt werden. Die Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt nach § 28 Absatz 3 Satz 1 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241) die nach diesem Gesetz erforderliche Planfeststellung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans entsteht an den Grundstücken, die von den unterirdischen Bahnanlagen betroffen werden, eine öffentliche Last (vgl. §§ 8 ff. des Hamburgischen Enteignungsgesetzes vom 14. Juni 1963 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 77). Entschädigungen bestimmen sich nach den §§ 11 ff. des Hamburgischen Enteignungsgesetzes.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 33 800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7 800 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 330 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Die Straßenflächen sind unbebaut. Weitere Kosten entstehen durch den teilweisen Straßenausbau und durch den Bau des Teilabschnitts der U-Bahnlinie Hamburg-Hauptbahnhof-Nord / Sengelmannstraße.

V

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 (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). 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.