

I v. 2. Nov. 76

Der Bebauungsplan St. Georg 21 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 1969) 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. Dieses Gebiet ist als sanierungsbedürftig gekennzeichnet. Außerdem ist eine Teilstrecke der künftigen U-Bahnlinie Hamburg Hauptbahnhof/ Geschäftsstadt City-Nord dargestellt.

III

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Flächen des Plangebiets neu zu ordnen und die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung der bisher für besondere Zwecke - Verkehrsfläche - überplanten Flächen zu schaffen. Es soll die ursprüngliche Gestaltung des Stadtteils St. Georg im Bereich des Hansaplatzes wieder hergestellt und das Angebot an innerstädtischem Wohnraum erweitert werden.

Das Plangebiet umfaßt einen Teilbereich des Teilbebauungsplans TB 178 vom 10. Mai 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 293), der zum größten Teil Flächen für besondere Zwecke - Verkehrsflächen - für das Plangebiet ausweist.

Das Plangebiet ist im Bereich des Hansaplatzes mit provisorischen Baracken bebaut, die als Läden verschiedener Art genutzt werden. Westlich der Straße Zimmerpforte und südlich des Kirchenweges

befinden sich sechsgeschossige Wohngebäude in noch gutem baulichen Zustand. Aus der Zeit 1870 - 1890, die mit der Entstehung des heutigen Stadtteils St. Georg (1868) fast zusammenfällt, stammt auch das damalige Schellesche Reitinstitut "Tattersall", das durch seine reich ausgestaltete Fassade zum Gepräge des Stadtbildes beiträgt. Dieses Gebäude, das während des Krieges sehr stark beschädigt wurde, wird heute gewerblich genutzt.

Um im innerstädtischen Bereich das Angebot einer vielseitigen Erdgeschoßnutzung aufrechterhalten zu können, wurde allgemeines Wohngebiet gewählt. Die Baugrenzen sind so festgelegt, daß städtebaulich einwandfreie Anschlüsse an den Bestand ermöglicht werden. In Anpassung an die vorhandene und erhaltenswerte Wohnbebauung Ecke Kirchenweg/Zimmerpforte wurde in diesem Bereich eine Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise mit fünf Geschossen ausgewiesen. Am Hansaplatz wurde eine Bebauung mit höchstens sieben Geschossen und einer zwingend festgesetzten Traufhöhe von 21,0 m festgesetzt. Die im Bereich des Hansaplatzes erforderliche Zurücknahme der Bauflucht wurde unter Berücksichtigung der später durchzuführenden Trassierungsbaumaßnahmen vorgenommen. An der Baumeisterstraße 25 und Hansaplatz 5 werden private Grundstücksflächen durch die Linienführung der künftigen U-Bahnstrecke Hamburg Hauptbahnhof/Geschäftsstadt City-Nord geringfügig angeschnitten. Durch die nach Westen hin fortgeführte, abgeknickte Bebauung mit fünf und sechs Geschossen über die Soester Straße hinweg, wird eine Fassung der platzartigen Aufweitung der Straße Borgesch erreicht. Die nördliche Fahrstraße des Hansaplatzes in Verlängerung der Ellmenreichstraße soll für den Fahrverkehr aufgehoben und unter Einbeziehung des Hansaplatzes ausschließlich dem Fußgängerverkehr zugeordnet werden. Gehwegüberfahrten können in diesem Straßenabschnitt nicht zugelassen werden. Der Anschluß dieser Grundstücke an die Verkehrsfläche erfolgt über die Straßen Baumeisterstraße, Kirchenweg und Zimmerpforte. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist in Tiefgaragen vorgesehen, um die Wohnruhe weitgehend zu erhalten.

Im Hinblick auf die hohe bauliche Dichte in der Umgebung des Plangebiets, seine besondere Lage zur Innenstadt und der un-

mittelbaren Nähe zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln am Hauptbahnhof ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar, die für das allgemeine Wohngebiet 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.

Auf den Flächen für unterirdische Bahnanlagen im Bereich des Hansaplatzes und der Baumeisterstraße soll eine Teilstrecke der U-Bahnlinie zwischen Hamburg Hauptbahnhof und der Geschäftstadt City-Nord in offener Bauweise hergestellt werden. Die Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt nach § 28 Absatz 3 Satz 1 des Personenförderungsgesetzes 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 12 600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4 260 m<sup>2</sup> benötigt.

Kosten entstehen durch die Herrichtung der nördlichen Fahrstraße des Hansaplatzes zur Fußgängerstraße und der geplanten U-Bahntrasse. Im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten U-Bahntrasse werden durch den Umbau des vorhandenen Mischwassersielnetzes Sielbaukosten entstehen.

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.