

zum Bebauungsplan St.Georg 25

v. 17. Nov. 1980

### 1. Verfahrensablauf

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 2287, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 3/78 vom 25. Juli 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1409) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Oktober 1978 und 18. Mai 1979 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 1837 und 1979 Seite 921) stattgefunden.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Im südlichen Plangebiet ist eine U-Bahnlinie gekennzeichnet.

### 3. Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um das Plangebiet neu zu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes zur Aufnahme von Stellplätzen, Einrichtungen des Deutschen Schauspielhauses, eines Hotels und einer Tankstelle zu schaffen.

#### 4. Angaben zum Bestand

In der Ellmenreichstraße befindet sich in einem eingeschossigen Gebäude die Studiobühne (Malersaal) und in der Baumeisterstraße das ebenfalls vom Deutschen Schauspielhaus genutzte, aus der Zeit um die Jahrhundertwende stammende viergeschossige Gebäude der ehemaligen "Heinrich-Wolgast-Schule" mit einem Teillager des Fundus sowie der Schneiderei, Maskenbildnerei und anderen Werkstätten des Theaters. Auf dem Flurstück 5 der Gemarkung St.Georg-Nord befindet sich unter der Geländeoberfläche ein Löschwasserbecken, das als Reservoir für die Sprinkleranlage des Schauspielhauses dient. In dem vor 1900 erbauten viergeschossigen Gebäude an der Baumeisterstraße/Ellmenreichstraße sind Dienststellen der Bundesfinanzverwaltung untergebracht.

#### 5. Planinhalt

Die Festsetzung von Kerngebiet folgt der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil St.Georg. Vorrangig soll hiermit die Möglichkeit geschaffen werden, Erweiterungsabsichten des Deutschen Schauspielhauses durchzuführen und Stellplätze unterzubringen. Mit den Festsetzungen für ein neugeschossiges Gebäude soll hier dieses Konzept realisiert werden.

Hierbei soll das Gebäude Baumeisterstraße/Ellmenreichstraße wegen seines architektonischen Wertes und als stadtteilprägendes Element im Zusammenhang mit der Randbebauung des Hansaplatzes in seiner äußeren Form erhalten bleiben und in das Neubauvorhaben integriert werden. Mit der festgesetzten Traufhöhe (31,0 m über Normalnull) und den nach § 16 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzten Gebäudehöhen (38,0 m und 40,0 m über Normalnull) für die Neuplanung wird auf dieses Gebäude sowie die umgebende Wohn- und Geschäftsbebauung Rücksicht genommen. Die Neueinsetzung von Bühnenwerkstätten und Fundi sowie der Neubau der Studiobühne

(Malersaal) des Deutschen Schauspielhauses soll in den Gebäudeteilen an der Ellmenreichstraße und in dem Altbau Ellmenreichstraße/Baumeisterstraße in unmittelbarer Verbindung mit dem Deutschen Schauspielhaus ermöglicht werden. In dem nördlichen Teil des Kerngebiets zwischen der Straße Borgesch und der Baumeisterstraße werden zur Erweiterung des Angebots an Hotelflächen entsprechende Nutzungsmöglichkeiten im Kerngebiet geschaffen. Die Verbindung mit dem außerhalb des Plangebiets vorhandenen Hotel kann über eine den Borgesch überquerende Fußgängerbrücke hergestellt werden. Hierbei ist eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m einzuhalten, um den Bedürfnissen des Deutschen Schauspielhauses (Kulissenfahrzeuge) zu genügen. Anstelle des Hotels sind auch andere Kerngebietsnutzungen möglich. Im inneren Bereich des neugeschossigen Gebäudes sind Stellplätze und Garagen für den ruhenden Verkehr in sieben Ebenen geplant. Zwei Geschosse unter Straßenniveau sollen ebenfalls für Stellplätze hergerichtet werden. Diese etwa 590 Stellplätze sollen - unter Berücksichtigung möglicher Eigenbedarfe der Anlieger - insbesondere den Bedarf an Stellplätzen in der näheren Umgebung abdecken. Die Schaffung dieser Stellplätze liegt daher im öffentlichen Interesse; aus diesem Grunde bleiben die dafür zu erstellenden Flächen bei der Ermittlung der Geschoßfläche nach § 21 a Absatz 4 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) unberücksichtigt (vgl. § 2 Nummer 3). In Verbindung mit den Stellplätzen ist an der Baumeisterstraße/Borgesch im Erdgeschoßbereich die Errichtung einer Tankstelle möglich. Die hierfür festgesetzte eingeschossige Kerngebietsfläche wurde auf Grund einer während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachten Einwendung nach Norden erweitert. In diesem Zusammenhang und auf Grund der weiteren Detailbearbeitung für das mehrgeschossige Gebäude sind die Grundfläche für das Kerngebiet von 3 550 m<sup>2</sup> auf 3 700 m<sup>2</sup> und die Geschoßfläche von 10 300 m<sup>3</sup> auf 11 000 m<sup>2</sup> erhöht worden. Diese Änderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, betreffen ausschließlich städtische Flächen und sind mit den Betroffenen abgestimmt worden.

Für die Sicherung einer vornehmlich für Polizeifahrzeuge, Rettungswagen und Mülltransportfahrzeuge notwendigen Abfahrt aus der Straße Borgesch ist auf dem Flurstück 5 der Gemarkung St. Georg-Nord ein Fahrrecht (vgl. § 2 Nummer 1) festgesetzt

worden, dessen Lage unter Beachtung der in § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes enthaltenen Vorschriften nach der öffentlichen Auslegung auf Grund einer vorgebrachten Einwendung verändert wurde. Für weitere eventuell im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben notwendige und geringfügige Abweichungen gibt § 2 Nummer 1 Satz 2 die Grundlage. Der südliche Teil der Straße Borgesch wird dem Kerngebiet zugeschlagen, weil dieser Bereich überwiegend von den Anliegern genutzt wird. Um die Zufahrt zu den Flurstücken 628, 335, 1133 und 5 zu sichern, ist auf einer Teilfläche des Flurstücks 1133 und des aufzugebenden Straßenteils Borgesch ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt worden (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Lösung konnte auf eine zunächst in der Straße Borgesch vorgesehene aufwendige Straßenkehre verzichtet werden.

Im Hinblick auf die hohe bauliche Nutzung in der Umgebung des Plangebiets, seine besondere Lage zur Innenstadt und der unmittelbaren Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln am Hauptbahnhof ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar, die für das Kerngebiet festgesetzten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nach § 17 Absatz 9 zu überschreiten. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Der von der künftigen Bebauung betroffene vorhandene Baumbestand soll, soweit dieser erhaltenswert ist, verpflanzt werden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die planbegrenzenden Straßen. Ein zwischen der Straße Borgesch und der Baumeisterstraße verlaufendes Mischwassersiel sowie eine Wassertransportleitung sind dem Bestand entsprechend gekennzeichnet. Auf den Flächen für vorgesehene unterirdische Bahnanlagen soll ein Teilstück der U-Bahnlinie zwischen dem Hamburger Hauptbahnhof und der Geschäftsstadt Nord hergestellt werden. Die Flächen im Plangebiet sind mit Ausnahme des Grundstücks der Bundesfinanzverwaltung im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

## 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Der Bebauungsplan St.Georg 25 ersetzt für den Planbereich insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans St.Georg vom 30. März 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 608 und 1955 Seite 61) und des Teilbebauungsplans TB 178 vom 10. Mai 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 293).

Soweit Flächen als vorgesehene Bahnanlagen gekennzeichnet sind, handelt es sich nicht um eine verbindliche Festsetzung, sondern lediglich um eine unverbindliche Vormerkung. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt erst auf Grund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens nach § 28 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241).

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 7 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 2 400 m<sup>2</sup> benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die Gebäude auf dem Flurstück 5 mit Ausnahme des Gebäudes der Bundesfinanzverwaltung abgebrochen werden.

Es entstehen Kosten für den Abbruch der Gebäude, für den Erwerb des Grundstücks der Bundesfinanzverwaltung und für die Umsetzung der Dienststellen im Gebäude der Bundesfinanzverwaltung. Weitere Kosten entstehen aus der Verlegung des Löschwasserbehälters für die Sprinkleranlage des Deutschen Schauspielhauses, für die Erweiterungsbauten des Deutschen Schauspielhauses, für die Herrichtung anteiliger Stellplätze in dem mehrgeschossigen Gebäude und aus der Verlegung von Sielen.