

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan St. Georg 32

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf 21.12.88

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 7/84 vom 3. Dezember 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 2017) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. Januar 1985 und 21. April 1987 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 145, 1987 Seite 865) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

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 dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Im nördlichen und im südlichen Bereich des Plangebiets sind Schnell- und Fernbahntrassen gekennzeichnet.

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erhalt und Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbe- und Handelsbetrieben in St. Georg geschaffen werden. Insbesondere soll die bauliche Neuordnung der im Eckbereich Hammerbrookstraße/Beim Strohhause liegenden und von einem Einzelhandelsunternehmen genutzten Flächen ermöglicht werden. An der Hammerbrookstraße wird eine Teilfläche der parallel zu den Bahnanlagen verlaufenden Grünfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

### 4. Angaben zum Bestand

An der Hammerbrookstraße befinden sich ein zweigeschossiger Glasereibetrieb, ein vier- bis fünfgeschossiges Wohngebäude sowie nördlich davon im Eckbereich zur Straße Beim Strohhause ein zweigeschossiges Warenhaus. Zum Warenhaus gehören ein elfgeschossiges Verwaltungsgebäude, ein im rückwärtigen Bereich stehendes sechsgeschossiges Lager- und Verwaltungsgebäude sowie eine Tankstelle.

An der Straße Beim Strohhause stehen fünf- bis siebengeschossige Gebäude, in deren Erdgeschossen Läden und in den Obergeschossen Büroräume sowie Wohnungen vorhanden sind. Die Wohnnutzungen sind ausschließlich in den Gebäuden Beim Strohhause 14-18 und 30-36 vorhanden. Die Hofbereiche werden größtenteils als Stellplatzflächen genutzt.

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich das Bahnhofsgebäude der S-Bahn-Haltestelle Berliner Tor. Unter der Straße Beim Strohhause verläuft eine U-Bahn-Trasse. Im Süden wird das Plangebiet durch oberirdische Bahnanlagen begrenzt. Parallel dazu erstreckt sich von der Hammerbrookstraße bis zum Bahnhof Berliner Tor ein unbebautes Grundstück.

...

## 5. Planinhalt

### 5.1 Kerngebiet

Das entlang der Straße Beim Strohause festgesetzte Kerngebiet mit zwei bis maximal elf Vollgeschossen in geschlossener Bauweise berücksichtigt weitgehend den Bestand. Die südlich anschließende ein- bis dreigeschossig festgesetzte Bebauung schafft durchgehende Nutzungsebenen von der vorderen zur rückwärtigen Bebauung. Mit der im rückwärtigen Bereich ausgewiesenen sechzehngeschossigen Bebauung auf dem südlichen Teil des Flurstücks 698 wird der Neubau eines Verwaltungsgebäudes für das hier ansässige Unternehmen ermöglicht.

Zur Einordnung der ausgewiesenen zwei Hochhäuser mit elf bzw. sechzehn Geschossen in die vorhandene Stadtsilhouette werden maximale Gebäudehöhen von 49,75 m bzw. 70 m über Normalnull festgesetzt (das entspricht tatsächlichen Gebäudehöhen von etwa 39,5 m bzw. 64 m).

Für die zwei- und dreigeschossige Bebauung werden ebenfalls differenzierte Gebäudehöhen von 18,85 m, 21 m, 22 m und 23 m bezogen auf Normalnull festgesetzt. Dadurch sollen mit dem Maßstab der umgebenden Bebauung nicht verträgliche Höhenentwicklungen vermieden werden. Der geplante Hochhausneubau wird sich in diesem Teil St. Georgs mit ähnlichen, bereits vorhandenen Hochhäusern (z.B. Polizei-Hochhaus, Iduna-Hochhaus) verträglich in das städtebauliche Umfeld einordnen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Fernsehempfangs sind Maßnahmen zur Sicherstellung der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung erforderlich; dies ist über eine entsprechende Verpflichtung des Bauherrn in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geschehen.

Durch die Festlegung von Baugrenzen und Baulinien ergeben sich baukörperähnliche Festsetzungen, die andere als die in § 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) vorgeschriebenen Abstandsflächen zulassen. Die im Bebauungsplan getroffenen

Festsetzungen für das Kerngebiet gelten somit als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung, der den Vorrang von zwingenden Bebauungsplanfestsetzungen vor den Bemessungsregelungen der Hamburgischen Bauordnung statuiert.

Die an der Straße Beim Strohhause auf den Flurstücken 215 und 698 und an der Hammerbrookstraße auf dem Flurstück 1552 festgesetzten Auskragungen und Arkaden entsprechen dem Bestand. Eine unverbindliche Schnittzeichnung stellt die Bebauung dar. Zwei vier- bzw. fünfgeschossige Baukörper an der Hammerbrookstraße werden weitgehend bestandsorientiert mit einer Bautiefe von maximal 12 m ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg ordnet den Bebauungsplanbereich als zentralen Standort ein, dessen Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. St. Georg weist auf Grund der Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und zur Altstadt eine besondere Lagegunst auf, die diesen Stadtteil zu einem Standort höchster Zentralität innerhalb Hamburgs macht.

Im Hinblick auf die hohe bauliche Dichte in der Umgebung des Plangebiets, die besondere Lage zur Innenstadt und die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Nahverkehrsmitteln am Berliner Tor ist es städtebaulich gerechtfertigt, die für das Maß der baulichen Nutzung zulässigen Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung zu überschreiten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt; es entstehen keine unzumutbaren Verschattungen, eine ausreichende Belüftung und Belichtung auch der Innenhöfe bleibt trotz der Dichte gewährleistet. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Der Stadtteil St.Georg stellt aufgrund seiner Nähe zum Hauptbahnhof und des vorhandenen Angebots an Vergnügungsstätten einen attraktiven Standort für die weitere Ansiedlung von Spielhallen, Sex-(Video-)Kinos, sog. Video-Peep-Shows und ähnlichen Unternehmen dar. Es bedarf daher besonderer planerischer Vorkehrungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung wohnungsnaher Versorgungseinrichtungen, wie sie an der Straße Beim Strohhause bestehen. Hier finden sich außer dem im Eckbereich Hammerbrookstraße/Beim Strohhause vorhandenen Kaufhaus in den Erdgeschossen der übrigen Bebauung eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungseinrichtungen, welche überwiegend zur Versorgung der südlich des Steindamms in St.Georg wohnenden und arbeitenden Bevölkerung dienen.

Es findet in letzter Zeit verstärkt ein Verdrängungsprozeß verschiedener zentrumsrelevanter Nutzungen statt, weil die Betreiber ~~insbesondere von Spielhallen aufgrund der hohen~~ Gewinnerwartungen in der Lage sind, ein Vielfaches der bisher erhobenen Mieten zu zahlen. Zum Schutz dieses Bereichs vor städtebaulich unerwünschten Umstrukturierungen werden daher Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).

Wegen der bestehenden verkehrlichen Emissionen ist es nicht vertretbar, andere Wohnungen als die notwendigen betriebsgebundenen Wohnungen im Kerngebiet zuzulassen. § 2 Nummer 3 schließt deshalb Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung im Kerngebiet aus.

...

Nach der öffentlichen Auslegung wurden folgende, aus der fortgeschrittenen Entwurfsplanung des Investors begründete Änderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, vorgenommen:

- Baulinien wurden in Baugrenzen geändert im Bereich Beim Strohhause
- Auf die an der Straße Beim Strohhause ausgewiesenen Arkaden auf dem Flurstück 1552 wurde verzichtet; statt dessen ist im Gebäude eine Passage ausgewiesen worden. Die Baugrenze wurde daher unter Erweiterung der überbaubaren Fläche teilweise um 1,5 m nach Norden verschoben.
- Die vorhandene fünf- bis siebengeschossige Gebäudezeile an der Straße Beim Strohhause ist im westlichen Bereich (Hausnummer 12) von zwei auf sechs Geschosse erhöht worden. Daran schließt sich nach Süden ein dreigeschossiger Baukörper an, für den wegen der vorgesehenen Rollsteige eine Gebäudehöhe von ca. 22 m über Normalnull festgesetzt wurde, um eine geplante Überdachung zu ermöglichen.
- Die Gebäudehöhe der dreigeschossigen Ausweisung an der südlichen Grenze des Flurstücks 698 wurde aus Gründen, die den technischen Betriebsablauf des dort ansässigen Unternehmens betreffen, von 18,85 m auf 21 m um 2,15 m erhöht. Zugleich ist für die sog. Spindelanlage im südöstlichen Eckbereich des Flurstücks 698 eine Gebäudehöhe von 23 m über Normalnull festgesetzt worden. Diese für die Unterbringung von Kraftfahrzeugen notwendige Anlage soll aus Gründen des besseren Lärmschutzes überdacht werden. Die Abgrenzung der Dachstellplätze auf dem dreigeschossigen Gebäude wurde geändert.
- Statt eines großen Lichthofes auf der Westseite des Flurstücks 698 wurden zwei kleinere Höfe beidseitig des sechzehngeschossigen Hochhauses ausgewiesen.

...

- Der sechzehngeschossige Baukörper wurde um 3,5 m nach Norden erweitert. Damit soll die Möglichkeit für eine bessere Gliederung und Gestaltung des Baukörpers gegeben werden.
- An der Straße Beim Strohhaus und im Kehrenbereich der rückwärtigen Erschließungsstraße wurden zusätzliche Straßenverkehrsflächen zur Ergänzung der Geh- und Radwege festgesetzt. Im südöstlichen Eckbereich des Flurstücks 698 wurden Teilflächen der privaten Baulandfläche der Grünanlage angegliedert. Außerdem wurde in diesem Bereich die Kennzeichnung einer neuen Sielleitung aufgenommen.

## 5.2 Gewerbegebiet

An der Hammerbrookstraße wird zweigeschossiges Gewerbegebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Ausweisung berücksichtigt den hier vorhandenen Glasereibetrieb.

Das Gewerbegebiet liegt im Nahbereich zu einem mehrgeschossigen Wohngebäude sowie zu Bürogebäuden und einem Warenhaus. Außerdem ist westlich der Hammerbrookstraße eine Schule vorhanden. Es ist notwendig, diese Nutzungen vor gewerblichen Emissionen zu schützen. Deshalb wird in § 2 Nummer 2 bestimmt, daß im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Bebauung ausgeschlossen sind.

## 5.3 Lärmschutz

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in der Straße Beim Strohhaus und in der Hammerbrookstraße sowie wegen der Nähe zu den Bahnanlagen mit dichtem Fern- und Vorortbahnenverkehr sind im Kerngebiet Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen selbst, z.B. die Errichtung von

Lärmschutzwällen oder -wänden, mußten im Bereich der Straße wegen des nichtverfügbaren Straßenraums ausscheiden und sind darüber hinaus auch entlang der Bahnanlagen aus stadtgestalterischen Gründen nicht zu vertreten. Auch mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (etwa durch Stellung der Baukörper oder geeignete Grundrißgestaltung zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm) läßt sich ein wirksamer Schutz nicht erreichen, weil es sich um ein allseitig von stark befahrenen Verkehrswegen umgebenes, räumlich eng begrenztes Plangebiet handelt. Es ist daher nur möglich, für die äußeren Bauteile von Gebäuden entsprechende planerische Anforderungen zum Lärmschutz zu stellen, die bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zu beachten sind. Demzufolge wird in § 2 Nummer 4 vorgeschrieben, daß im Kerngebiet für die Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden muß. Durch die Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und vom 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

#### 5.4 Beheizung

Östlich der Hammerbrookstraße befindet sich eine Fernwärmerversorgungsleitung, die ihrem Bestand entsprechend gekennzeichnet wurde.



Auf Grund der hohen Immissionsvorbelastung im Plangebiet ist eine Beheizung nur durch Fernheizung zulässig, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 7).

Mit der Bestimmung soll verhindert werden, daß die jetzige Immissionsvorbelastung durch zusätzliche Emissionen noch erhöht wird.

Die Summe der Schadstoffemissionen, Staubkonzentration sowie Staubbiederschlag im Plangebiet ermöglichen eine Ausweisung als Belastungsgebiet nach § 44 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 721)

und entsprechend der Kriterien des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) und rechtfertigen somit einen Ausschluß jeglicher zusätzlicher Belastung zum Beispiel durch feste oder flüssige Brennstoffe. Durch das Anschlußgebot an die Fernwärme, die in Kraft-Wärme-Kopplung außerhalb des Plangebiets erzeugt wird, kann erreicht werden, daß keine Immissionserhöhung im Gebiet auftritt.

Bei Emissionen von modernen Gasbrennwertkesseln kann davon ausgegangen werden, daß sie wesentlich geringer sind, als bei der Erzeugung von Fernwärme und im Gebiet nur unwesentliche Änderungen mit sich bringen.

#### 5.5 Begrünungs- und Schutzmaßnahmen

**Wegen** der hohen baulichen Dichte und der damit vorhandenen großflächigen Versiegelung des Bodens ist es notwendig, ökologische Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität und des Klimas zu treffen. Deshalb hat die im Süden des Plangebiets entlang der Bahnanlage ausgewiesene öffentliche Grünfläche primär die Aufgabe, die klimahygienische und die lufthygienische

Belastung des Plangebiets zu mildern. Die Grünfläche enthält ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher, um den Aufbau einer Gehölzpflanzung mit stark differenzierten Randbereichen, stark gestaffelter Oberfläche sowie Mischung verschiedener Arten und Wuchsformen von Baum-, Strauch- und Krautschichten zu erreichen. Im übrigen soll die Grünfläche so ausgestaltet werden, daß eine direkte Geh- und Radwegverbindung vom Bahnhof Berliner Tor zur Schule an der Norderstraße und zu den Gebieten südlich der Spaldingstraße geschaffen wird.

Zur optischen Verbesserung des Arbeitsumfeldes sind die Außenwände der dreigeschossigen Gebäude mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5). Für das im südlichen Planbereich angeordnete Hochhaus scheidet eine Begrünung der Außenwände aus Gründen des natürlichen Pflanzenwachstums aus. Für die Dachflächen des zwei- bis dreigeschossigen Warenhauses, die im Sichtbereich der umliegenden Bürogebäude liegen, wird über das Baugenehmigungsverfahren eine Begrünung angestrebt.

An der östlichen Flurstücksgrenze 698 wurde ein drei Meter breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Damit soll eine Verbesserung des Umfeldes für die auf den angrenzenden Flurstücken 949 und 948 vorhandenen, nach Süden orientierten Aufenthaltsräume erreicht werden.

Als besondere Schutzmaßnahme wird in § 2 Nummer 8 vorgeschrieben, daß die Anwendung von Tausalzen und tausalzhaltigen Mitteln sowie von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf privaten Flächen unzulässig ist. Hiermit soll erreicht werden, daß die ohnehin schon erheblichen Belastungen des Bodens und des Oberflächenwassers nicht durch zusätzlichen Eintrag von umweltbelastenden Mitteln erhöht werden.

## 5.6 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung der eingeschossigen Garage im östlichen Plangebiet (auf dem Flurstück 215) entspricht dem Bestand.

Auf den angrenzenden rückwärtigen Flächen der Randbebauung Beim Strohhouse sind ebenerdige Stellplätze vorhanden.

Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 9). Damit soll eine bessere Durchgrünung des dicht bebauten Gebietes sowie eine Verbesserung der Luftqualität erreicht werden.

Im westlichen Planbereich soll die Anordnung von Dachstellplätzen sowie der Anlieferverkehr für das vorhandene Warenhaus neu geordnet werden, um Störungen für die angrenzenden Nutzungen zu vermindern.

Nach § 2 Nummer 6 sind die Dachstellplätze mit begrünten Pergolen zu versehen. Mit dieser Festsetzung soll eine ausreichende Vegetationsmasse auch im Bereich der bebauten und somit versiegelten Flächen gesichert und eine optische Verbesserung gesichert werden.

## 5.7 Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen erschlossen. An der Hammerbrookstraße und im Eckbereich Beim Strohhouse sind zur Sicherung der Geh- und Radwegbereiche neue Verkehrsflächen festgesetzt.

Die südlich der Straße Beim Strohhouse verlaufende rückwärtige Erschließungsstraße dient als Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen sowie dem Anlieferungsverkehr zum Warenhaus. Für eine reibungslose Verkehrsabwicklung (öffentliche Parkplätze, Anlieferung, Gehwege) ist eine Verbreiterung der Straße auf 15 m mit einer dem Gewerbeverkehr entsprechenden Umfahrtskehre erforderlich.

Von der Erschließungsstraße verläuft über die Grünanlage bis zur Hammerbrookstraße eine Sielleitung, die im Bebauungsplan überwiegend bestandsgemäß gekennzeichnet wird. Diese Leitung muß frei von Bepflanzung (Abstand ab Mitte der Sielleitung 3 m) gehalten werden. Das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teilstück der Sielleitung liegt zur Zeit im Nahbereich der Baugrenze einer auf dem Flurstück 698 geplanten Parkdeckrampe. Durch die Gründung dürfen keine zusätzlichen Lasten auf das Siel übertragen werden; deshalb ist eine vorgesehene neue Trasse der unterirdischen Leitung im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauung entstehenden Kosten für die Verlegung dieses Teils der Sielleitung werden vom Bauträger übernommen.

#### 5.8 Bahnanlagen

Im Norden des Plangebiets sind die unterirdischen und im Süden des Plangebiets die oberirdischen Bahnanlagen ihrem Bestand entsprechend nachrichtlich übernommen worden.

#### 5.9 Zuordnung von Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 5, 6 und 9 erfolgen in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167) in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Baugesetzbuchs. Die Festsetzung in § 2 Nummer 8 erfolgt allein nach den Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan St. Georg 32 ersetzt für das Plangebiet insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans St. Georg 6 vom 24. Oktober 1966 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 227).

...

7. Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 55 200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 16 930 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1 680 m<sup>2</sup>) für eine Grünfläche etwa 5 150 m<sup>2</sup> und für Bahnanlagen etwa 92 00 m<sup>2</sup> benötigt.

Kosten werden durch den Straßenbau (Ausbau der Erschließungsstraße sowie Ausbau der Geh- und Radwege entlang der Straße Beim Strohhouse) und die Herrichtung der Parkanlage entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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