

## Begründung

zum Bebauungsplan St. Georg 35

Vom 02. September 2004

### 1. GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359). Da das Verfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Außerdem enthält der Plan Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 255).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 5/93 vom 7. Mai 1993 (Amtl. Anz. S. 985) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 25. März 1999, 21. Mai 2001 und 16. August 2001 (Amtl. Anz. 1999 S. 1154, 2001 S. 1813, 3138) stattgefunden.

### 2. ANLASS DER PLANUNG

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Plangebiet vorgesehenen Stadterneuerungsmaßnahmen geschaffen werden. Ziel dieser Maßnahmen ist der langfristige Erhalt und die Erneuerung des Gebietes mit seiner prägenden Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung durch Erhalt des Wohnungsbestandes und der vorhandenen Gewerbenutzung sowie die Schaffung von Wohnraum und neuen Gewerbeflächen unter Bewahrung der gebietstypischen Baustruktur. Weiterhin wird eine Verbesserung des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung ökologischer Belange angestrebt.

Große Teile des Plangebiets werden als Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB festgelegt; für einen Teil der Bebauung wird Denkmalschutz festgesetzt.

### **3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen und westlichen Randbereich gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, im südlichen Randbereich gemischte Bauflächen und im Kernbereich Wohnbauflächen dar. Im Plangebiet verlaufen zwei Schnellbahntrassen. Die Straßen Kreuzweg und Steindamm sind als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus Verdichteter Stadtraum und sonstige Hauptverkehrsstraße sowie die Milieuübergreifenden Funktionen Entwicklungsbereich Naturhaushalt und im Bereich der Straße Pulverteich Grüne Wegeverbindung dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird entsprechend die Biotopentwicklungsräume Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a) und Hauptverkehrsstraßen (14e) dargestellt.

##### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

###### **3.1.3.1 Bestehendes Planungsrecht**

- Baustufenplan St. Georg in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) setzt Geschäftsgebiet (G 5g) und Mischgebiet (M 4g) fest.
- Bebauungsplan St. Georg 4 vom 29. März 1963 (HmbGVBl. S. 34), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495) setzt Geschäftsgebiet (G 1- G 8g), Grundstücke für den Gemeinbedarf sowie Straßen- und Wegeflächen fest.
- Durchführungsplan D 51 B vom 19. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 217), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 514) setzt Geschäftsgebiet (G 1 - G 5 + 1g), Straßenverkehrsflächen und eingeschossige Garagen fest.

- Teilbebauungsplan TB 14 vom 23. Juli 1954 (Amtl. Anz. S. 707).
- Teilbebauungsplan TB 145 vom 5. August 1958 (HmbGVBl. S. 329).

### **3.1.3.2 Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem Geltungsbereich der Verordnung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiet St. Georg S 2 (Böckmannstraße) vom 4. Juli 1995 (HmbGVBl. S. 153).

### **3.1.3.3 Denkmalschutz**

Das um 1870 errichtete Wohnhaus Pulverteich 21 (Flurstück 360) wurde am 3. Dezember 1996 (Amtl. Anz. S. 3225) in die Denkmalliste unter der Nummer 1106 eingetragen.

### **3.1.3.4 Altlasten/ Altlastverdächtige Flächen**

In dem Plangebiet befinden sich neun potentielle Altlaststandorte, für die eine Gefährdungspotentialabschätzung durchgeführt wurde (s. Ziffer 4.15).

### **3.1.3.5 Unterirdische Bahnanlagen**

Im Plangebiet verlaufen mehrere unterirdische Bahntrassen.

## **3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Erneuerungskonzept**

Zur Umsetzung der Sanierungsziele wurde ein Erneuerungskonzept aufgestellt und zuletzt am 31. Dezember 2000 fortgeschrieben. Die Planausweisungen berücksichtigen weitgehend die hierin gemachten Aussagen.

### **3.2.2 Lärmtechnische Untersuchung**

Für das Plangebiet wurde im Jahr 1997 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

## **3.3 Bestand**

Die Bebauung im Plangebiet stellt sich ausgesprochen heterogen dar und wird von zweigeschossigen historischen Vorstadthäusern über gründerzeitliche Wohnhäuser, z.T. maßstabsprengenden 50er Jahre Wiederaufbauten, bis zu 70er Jahre Bürogebäuden geprägt. Die Blockrandbebauung ist teilweise durch Baulücken unterbrochen. Ins-

gesamt ist das Plangebiet dicht bebaut. Der Grad der Bodenversiegelung beträgt deutlich über 90 v.H.. Dennoch sind – meist in den Hinterhöfen – noch wertvolle Baumbestände vorhanden, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind.

Der Block zwischen Kreuzweg, Pulverteich und Adenauerallee ist geprägt durch eine überwiegend drei- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung. Mehrere Grundstücke an der Straße Pulverteich sind zweigeschossig bebaut, eines ist mit einem eingeschossigen Gebäude mindergenutzt. Aufgrund des Grundstückszuschnittes im Eckbereich Kreuzweg / Steindamm, der aus dem Ausbau beider Straßenzüge nach dem 2. Weltkrieg resultiert und eine Bebauung kaum zulässt, kommt es hier zu einem Bruch in der Blockrandbebauung. Im Bereich des ehemals als Garten angelegten und mittlerweile als Stellplatzfläche genutzten rückwärtigen Teils des Flurstückes 767 (Adenauerallee 28-29 / Pulverteich 20/22) kommt es ebenfalls zu einer Unterbrechung des Blockrandes. Hier stehen im Innenhof mehrere Bäume (Ahorn, Linde, Rosskastanie, Birke). An der Adenauerallee variiert die Bebauung. Neben dreigeschossigen Gebäuden aus der Zeit der Vorstadtbebauung steht im Eckbereich zum Pulverteich ein sechsgeschossiges gründerzeitliches Wohngebäude. Westlich schließt sich ein im Vergleich zur Vorstadtbebauung ebenfalls groß dimensioniertes Gebäude aus den 60er Jahren an. Der Kreuzweg ist, abgesehen von der Ecke Steindamm, durchgängig bebaut. Trotz der hinsichtlich Baualter, Gestaltung und der zwischen drei- und sechsgeschossig variierenden Gebäude zeigt die Bebauung insgesamt ein Bild relativer Geschlossenheit.

Der Baublock ist durch eine heterogene Nutzung gekennzeichnet. Wohnnutzung ist überwiegend auf einige Gebäude an den Straßen Kreuzweg und Pulverteich beschränkt. Die Erdgeschosszonen werden in der Regel als Ladenlokale für den Handel und Dienstleistungsbetriebe genutzt und dienen dem täglichen und periodischen Bedarf. Im Zusammenhang mit dem Vergnügungsviertel am Hauptbahnhof zu sehen sind die in großer Zahl vorkommenden Gaststätten und Cabarets. Auf dem Flurstück 765 (Adenauerallee 21/25) und dem Flurstück 539 (Pulverteich 18) befinden sich zwei Hotels.

Die Bebauung in dem kleinen Baublock zwischen Steindamm, Kleiner Pulverteich und Pulverteich ist geprägt durch die fünfgeschossige Nachkriegsbebauung am Steindamm. Der Eckbereich Steindamm/Pulverteich wird durch eine vom Straßenrand zurückgenommene fünfgeschossige Bebauung mit einem sich anschließenden eingeschossigen Baukörper aus den 50er Jahren gebildet. An den zweigeschossigen fast fensterlosen Baukörper eines ehemaligen Kinos an der Ecke Kleiner Pulverteich

schließen sich im weiteren Verlauf dieser Straße eingeschossige Gewerbebauten und Garagen- und Stellplatzhöfe an. Die Gebäude dieses Baublocks dienen der Büro- und Geschäftsnutzung, in geringem Umfang sind Wohnungen vorhanden. In den Erdgeschosszonen haben eine Bank, Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten, eine Videothek und das genannte ehemalige Kino ihre Räumlichkeiten.

In dem Baublock, der durch die Straßen Kleiner Pulverteich, Steindamm, Böckmannstraße, Adenauerallee und Pulverteich begrenzt wird, steht an der Ecke Adenauerallee / Pulverteich auf den Flurstücken 502, 504 und 507 der sechsgeschossige Gebäudekomplex eines Hotels. Auf dem benachbarten Flurstück 501 (Pulverteich 37) rückt das in den sechziger Jahren entstandene viergeschossige Gebäude deutlich vom Straßenrand zurück. Auf der Hoffläche steht ein in gebietstypischer Blockinnenbebauung errichtetes viergeschossiges Wohngebäude (Pulverteich 37a/b). Weiter nördlich ist der Blockrand durch eine als Stellplatzfläche genutzte Baulücke (Flurstück 494) aufgebrochen. Auf der rückwärtigen Grundstücksfläche stehen ein zweigeschossiger Pavillon und ein dreigeschossiges gründerzeitliches Wohnhaus (Pulverteich 25 b/c). Im weiteren Verlauf ist der Pulverteich durchgängig mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut. Hier, wie bei den anderen Grundstücken, sind die rückwärtigen Flächen mit eingeschossigen Hofgebäuden bebaut. Die Gebäude südlich Kleiner Pulverteich bzw. Steindamm wurden nach dem 2. Weltkrieg errichtet und werden bis auf ein Wohngebäude als Büro- und Geschäftshäuser genutzt. Der Straßenraum ist vor dem Flurstück 582 aufgeweitet, da an dieser Stelle aufgrund eines Durchführungsplans aus den 50er Jahren ein Straßendurchbruch zur Böckmannstraße vorgesehen war.

In der Böckmannstraße ist der Blockrand durch zahlreiche Baulücken unterbrochen. Eine zusammenhängende Bebauung gibt es in den Abschnitten, in denen die historische Bebauung erhalten ist, so z.B. im Bereich der gründerzeitlichen Gebäudegruppen auf den Flurstücken 1256 und 1257 (Böckmannstraße 19-22) mit den Wohnterrassen im rückwärtigen Grundstücksteil und auf dem Flurstück 562 (Böckmannstraße 11-14) mit der gebietstypischen Blockinnenbebauung. Dort, wo die Straßenrandbebauung durch Baulücken unterbrochen ist, sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ein- bis sechsgeschossige gewerblich genutzte Gebäude errichtet. Die Adenauerallee ist in diesem Abschnitt bis auf das Flurstück 1851 (Adenauerallee 46/47) mit teilweise aus der Gründerzeit stammenden Gebäuden vollständig bebaut. Die Parzellierung ist hier noch in ihrer ursprünglichen Form erhalten, die Grundstücke sind häufig nur 8 - 9 m breit. Gerade im Eckbereich zur diagonal verlaufenden Böckmannstraße sind die Grundstücke ungünstig zugeschnitten, so dass eine wirtschaftliche vernünftige Ausnutzung, wie z.B. auf den Flurstücken 513 und 681 (ca. 80 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße), nur

schwer zu erreichen ist. Die Nutzung in diesem Block ist sehr unterschiedlich. Wohnnutzung ist u.a. an der Böckmannstraße und am Pulverteich vorhanden. Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, z.T. mit überörtlicher Funktion, liegen überwiegend an der Böckmannstraße. Im Umfeld einer an der Böckmannstraße außerhalb des Plangebiets liegenden Moschee hat sich eine Vielzahl von Geschäften, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben angesiedelt, die sich insbesondere an muslimischer Kundschaft orientieren. An der Böckmannstraße liegen zahlreiche Gewerbebetriebe, darunter eine Tischlerei (Flurstück 519) und ein Steinmetzbetrieb (Flurstück 559). Die Betriebe haben ihren Standort häufig in den Hofgebäuden. Sexshops, Spielhallen und Gaststätten, die häufig im Zusammenhang mit dem Vergnügungsviertel am Steindamm zu sehen sind, gibt es u.a. in diesem Abschnitt des Pulverteichs und am Steindamm. Zwei Hotels befinden sich auf dem Flurstück 361 (Pulverteich 25) und auf den Flurstücken 502, 504 und 507 (Adenauerallee 41).

Im zum Plangebiet gehörenden Teil des Baublocks zwischen Böckmannstraße und Lindenstraße ist die Böckmannstraße mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden, darunter ein historisches zwei- bis dreigeschossige Gebäudeensemble auf den Flurstücken 654, 657 und 1809 (Böckmannstraße 48-54), bebaut. Nördlich schließt sich eine städtische Fläche (Flurstück 661) an, die z.Zt. als Lagerfläche eines Steinmetzbetriebes genutzt wird. Auf dem Flurstück 665 steht ein zweigeschossiges Umspannwerk. Die Westseite der Lindenstraße zeichnet sich in diesem Abschnitt durch eine geschlossene vier- bis fünfgeschossige überwiegend gründerzeitliche Bebauung aus. Der Blockinnenbereich ist, wie auch an der Böckmannstraße, in Teilen mit ein- bis fünfgeschossigen Gebäuden bebaut. In diesem Bereich überwiegt die Wohnnutzung. Die in den Erdgeschosszonen liegenden Geschäfte sind überwiegend am Bedarf der hier lebenden Bevölkerung orientiert. In der Böckmannstraße sind ein Fotolabor, eine Autogarage und verschiedene Dienstleistungsanbieter (z.B. Tonstudio, Grafikbüro) ansässig.

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein 110-kV-Hochspannungskabel der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG entlang der Lindenstraße. Des weiteren liegen im Plangebiet die Netzstationen Nr. 1449 (Flurstück 765), 1998 (Flurstück 504) und 2432 (Flurstück 631). Im gesamten Straßennetz des Plangebiets befinden sich diverse Fernwärmeleitungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. Die genannten Leitungen müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

## **4. PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

### **4.1 Kerngebiete**

Es ist planerische Absicht, die gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu erhalten, die Existenz der hier ansässigen Betriebe zu sichern und neue Gewerbeflächen zu schaffen. Für die Bereiche, die vorwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind, wird daher Kerngebiet festgesetzt. Dies gilt vor allem für die an den großen Verkehrsachsen von Kreuzweg und Steindamm gelegenen Gebiete sowie für Teile der Adenauerallee und des Pulverteich, wo Betriebe und Einrichtungen, beispielsweise des Hotel- und Gaststättengewerbes oder des Dienstleistungssektors, teilweise mit überörtlichem Charakter angesiedelt sind. Entsprechend der Gebäudehöhe in diesem Abschnitt des Steindamm und in den angrenzenden Bereichen wird eine maximal sechsgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise und einer Bautiefe von 15m festgesetzt. In den übrigen Kerngebieten erfolgt eine 15m tiefe Ausweisung in vier- bis sechsgeschossiger geschlossener Bauweise, die sich am Bestand orientiert bzw. um im Fall einer Neubebauung die Gebäudehöhen dem Altbaubestand anzupassen, wie z.B. im Bereich des Flurstücks 576 (Pulverteich 12).

Aufgrund des bisherigen Planungsrechts war eine Bebaubarkeit des Eckbereichs zwischen Kreuzweg und Pulverteich nicht möglich. Die Festsetzungen in diesem Bereich ermöglichen nun eine Schließung der Blockecke und schaffen die Voraussetzungen für eine städtebauliche Aufwertung des Bereichs. Eine weitergehende Reduzierung der Straßenverkehrsfläche im Eckbereich ist nicht möglich, um ein Mindestmaß an Flächen für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen und um die vorhandenen Bäume zu erhalten. Für den gegenüberliegenden Eckbereich wird eine Ausweisung getroffen, die ebenfalls eine Schließung des Blockrandes ermöglicht und in Bezug auf die Gebäudehöhe zu den zwei- und dreigeschossigen Baukörpern am Kleinen Pulverteich vermittelt.

Nördlich Kleiner Pulverteich wird die Straßenbegrenzungslinie teilweise um 2 m hinter die vorhandene Grundstücksgrenze verlegt, um eine günstigere Belichtungssituation für die dort geplanten Wohnungen zu ermöglichen. Die Geschossigkeit der hier zu errichtenden Gebäude ist angesichts des engen Querschnitts des Kleinen Pulverteich auf zwei bis drei beschränkt. Ebenso soll vermieden werden, dass die in diesem Abschnitt des Steindamm gelegenen Wohnungen zu stark verschattet werden. Die in einigen Bereichen vorgenommenen 5m tiefen Aufweitungen der Erdgeschossbereiche sowie die eingeschossige Flächenausweisung im Innern des kleinen Baublocks nörd-

lich Kleiner Pulverteich sollen den dort vorhandenen Betrieben und Geschäften angemessene Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen.

In den Kerngebieten sind Einkaufszentren sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Vorschrift soll erreicht werden, dass das gewachsene Stadtbild, welches durch eine kleinteilige Ladenstruktur charakterisiert ist, auch im Hinblick auf eine wohnnahe Versorgung der Bevölkerung erhalten bleibt. Mit der Festsetzung soll weiterhin eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Wohngebiete durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund von Liefer- und Kundenverkehr vermieden werden.

In den Kerngebieten an den Straßen Kreuzweg, Steindamm und Adenauerallee soll die Wohnnutzung im Bestand nach Möglichkeit gesichert werden. In der Planzeichnung ist daher festgesetzt, dass in diesen Bereichen Wohnen oberhalb des zweiten bzw. dritten Vollgeschosses allgemein zulässig ist. Die Beschränkung auf diese Geschosse erfolgt, um die unteren Bereiche für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten sowie in Hinblick auf den Verkehrslärm vor allem am Kreuzweg. Im Bereich des Flurstücks 576 (Pulverteich 12) sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig, da sich hier im Rahmen der vorgesehenen Baulückenschließung die Möglichkeit bietet, neuen Wohnraum zu schaffen, der dem ruhigen Blockinnenbereich zugeordnet werden kann. Die unteren Geschosse sind hier ebenfalls einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Für die nördlich Kleiner Pulverteich möglichen Neubauten ist in Übereinstimmung mit dem Erneuerungskonzept ebenfalls eine Mischnutzung aus gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnen oberhalb des Erdgeschoss vorgesehen, da hier die Wohnungen gleichfalls über einen ruhigen Innenbereich verfügen.

Die in der Planzeichnung schraffiert dargestellten rückwärtigen Teile der Flurstücke 674 und 675 (Steindamm 60/62) sollen als Freiflächen für eine am Steindamm mögliche Wohnbebauung dienen und werden daher als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, auf denen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielflächen und Müllgefäßen ausgeschlossen sind. Die Ausnahmen werden zugelassen, um die nach § 10 der Hamburgische Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. November 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), ggf. erforderlichen Kinderspiel- und Freizeitflächen sowie Standplätze für Müllgefäße zu ermöglichen. Die hier vorhandenen Stellplätze genießen Bestandschutz. Die im Be-



reich des Kleinen Pulverteich vor den Gebäuden Nr. 15a-21 (Flurstücke 567 und 582) aufgeweitete Straßenverkehrsfläche soll platzartig umgestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu verbessern. Die vorher genannten privaten Freiflächen können hierzu eine sinnvolle Ergänzung darstellen.

#### **4.2 Besonderes Wohngebiet**

Das Plangebiet weist eine für innerstädtische Quartiere aus der Zeit der Jahrhundertwende typische Mischnutzung auf. In weiten Teilen des Plangebiets findet sich neben einer vielschichtigen gewerblichen Struktur vor allem ein großer Anteil an Wohnungen. Der Bebauungsplan verfolgt u.a. die Zielsetzung, die besondere Eigenart des Gebiets, die sich aus der stadtteilprägende Mischung aus Wohnen und Gewerbe ergibt, zu erhalten, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Sicherung des Wohnungsbestandes und die Fortentwicklung der Wohnfunktion durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen getroffen werden. Darüber hinaus sollen mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die ansässigen Betriebe und wohnungsnahen Arbeitsplätze erhalten und neue Gewerbeflächen geschaffen werden. Dies ist auch im Erneuerungskonzept so vorgesehen. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird daher besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Blockrand überwiegend mit vier bzw. fünf festgesetzt, entsprechend dem Gebäudebestand oder um im Falle einer Neubebauung eine annähernd einheitliche Höhenentwicklung in den einzelnen Straßenzügen zu erzielen. Dort, wo beabsichtigt ist, einzelne Gebäude oder Gebäudegruppen unter Denkmalschutz zu stellen (s. Ziffer 4.11), erfolgt die Festsetzung der Geschosse bestandsorientiert, es sei denn, der Bestand weist, wie z.B. auf dem mit einem sechsgeschossigen Gebäude bebauten Flurstück 1153 (Lindenstraße 25), eine höhere Geschossigkeit auf als die im Blockrand in diesen Bereichen üblichen vier bis fünf Geschosse. Im Bereich des Flurstücks 501 (Pulverteich 37) verspringt die Baugrenze und nimmt die Gebäudekante des vorhandenen Gebäudes auf. Damit wird zum einen der bestehenden Situation insofern Rechnung getragen, als von einem Erhalt des vorhandenen Gebäudes auszugehen ist und durch die getroffene Ausweisung eine Anschlussbebauung auf den Nachbargrundstücken ohne Ausbildung von Brandwänden zu realisieren ist. Zum anderen wirkt sich die Aufweitung positiv auf den Straßenraum aus.

Ein charakteristisches Element für das Plangebiet ist die intensive Bebauung der Blockinnenbereiche mit Wohngebäuden, sowohl drei- und viergeschossigen Gebäuden, die im Stil der Hamburger Wohnterrassen errichtet sind, als auch einzelnen Wohngebäuden und überwiegend gewerblich genutzten ein- und zweigeschossigen Gebäuden.

Diese für gründerzeitliche Quartiere typische Bebauung wird im Bebauungsplan gesichert, wo es möglich und städtebaulich erwünscht ist.

Im Bereich des Pulverteich werden die drei- und viergeschossigen Wohngebäude auf den Flurstücken 494 und 501 bestandsgemäß ausgewiesen. Die hier darüber hinaus noch vorhandenen Gebäude und Anbauten können im Interesse einer Verbesserung der Freifächensituation im Blockinnenbereich nicht gesichert werden. Die an der Böckmannstraße und Lindenstraße gelegenen Wohnterrassen und Gebäudegruppen auf den Flurstücken 1256, 1257 (Böckmannstraße 19-22), 562 (Böckmannstraße 11-14) und 1190 (Lindenstraße 31) sollen unter Denkmalschutz gestellt werden und werden mit einer Flächenausweisung mit maximal drei Geschossen und einer maximalen Geschossfläche ausgewiesen. Mit der festgesetzten Geschossfläche wird sowohl die rückwärtige Bebauung mit drei Geschossen als auch eine fünfgeschossige Bebauung im Blockrand erfaßt. Im Bereich der Flurstücke 1153-1156 (Lindenstraße 17-25) wird eine maximal dreigeschossige Bebauung im Blockinnern ermöglicht. Eine planungsrechtliche Sicherung des bis zu siebengeschossigen Bestandes ist wegen fehlender Abstandsflächen und in Bezug auf die Belichtungssituation nicht vertretbar.

Entsprechend dem planerischen Ziel werden auch die vorwiegend gewerblich genutzten ein- und zweigeschossigen Gebäude im Blockinnenbereich soweit städtebaulich vertretbar gesichert. Dies ist vor allem im Bereich der Flurstücke 563 und 564 (Böckmannstraße 15-18) mit den hier vorhandenen vier- bis sechsgeschossigen Gewerbebauten aufgrund zu geringer Abstandsflächen zu den umliegenden Wohngebäuden nicht möglich. Statt dessen wird im Blockrand eine 15m tiefe fünfgeschossige Bebauung mit einer fünf Meter tiefen Aufweitung im Erdgeschossbereich festgesetzt. Eine bestandsgemäße Ausweisung ist weiterhin dort nicht möglich, wo aus Gründen der Wohnumfeldverbesserung die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Versiegelung Priorität genießen, z.B. im Bereich der Flurstücke 582 (Kleiner Pulverteich 17-21) sowie der Flurstücke 133, 360, 361, 599 (Pulverteich 17-25) und 657 (Böckmannstraße 51-53). In einigen Fällen, z.B. Flurstücke 653 (Böckmannstraße 55, 56) und 1156 (Lindenstraße 19a), war auch eine Reduzierung der Zahl der Geschosse gegenüber dem Bestand notwendig, um eine Verbesserung in Bezug auf die Belichtungs- oder Abstandssituation gegenüber den Nachbargebäuden zu erzielen. Für die rückwärtige Bauzone auf dem Flurstück 582 (Kleiner Pulverteich 17-21) wird eine maximale Gebäudehöhe von 4 m über Gelände festgesetzt, die einerseits eine gewerbliche Nutzung ermöglicht und andererseits den Wohnungsbestand auf dem nördlich angrenzenden Flurstück vor einer zu hohen Bebauung schützt.

Auf dem an der Straße Pulverteich gelegenen Teil des Flurstücks 767 wird eine etwa 15 m tiefe Bauzone ausgewiesen, die eine straßenparallele Bebauung ermöglicht. Eine über dieses festgesetzte Maß hinausgehende Bebauung ist hier nicht möglich, um die auf den Innenhofflächen verbleibenden Bäume nicht zu gefährden. Der Erhalt der Bäume ist in diesem dicht bebauten und hochversiegelten innerstädtischen Gebiet von wesentlicher Bedeutung für die ökologische und städtebauliche Qualität des Quartiers, sie werden daher mit einem Erhaltungsgebot versehen, damit sie auch im Falle geplanter Nebenanlagen nicht gefährdet werden.

In den besonderen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts- und Bürogebäude nur ausnahmsweise zulässig. (vgl. § 2 Nummer 4). Angesichts der Nähe zum Hauptbahnhof und der damit attraktiven Lage für Beherbergungsbetriebe und Betriebe des Gastronomiegewerbes bedarf es besonderer planerischer Vorkehrungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung und der dazugehörigen wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen. Insbesondere sollen bordellähnliche Betriebe verhindert werden, um die Anwohner vor den mit solchen Nutzungen verbundenen Belästigungen zu schützen. Im Plangebiet gibt es ein großes Angebot an den in § 2 Nummer 4 genannten Betrieben und es besteht die Gefahr, dass durch diese Betriebe langfristig die Wohnfunktion und die für eine wohnungsnaher Gebietsversorgung wichtigen Einrichtungen und Läden zurückgedrängt werden. Die Beseitigung dieses städtebaulichen Missstands im Sinne des § 136 Baugesetzbuch ist auch eine der Zielsetzungen des Erneuerungskonzepts für das förmliche festgelegte Sanierungsgebiet St. Georg S 2 (Böckmannstraße). Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden wird festgesetzt, um die für das Quartier typische Durchmischung mit Handwerksbetrieben und sonstigen gewerblich orientierten Betrieben zu sichern und vor Verdrängung zu schützen.

Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des besonderen Wohngebiets ist der dort ansässige Steinmetzbetrieb (Flurstück 559 der Gemarkung St. Georg-Nord) zulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik und bauliche Vorkehrungen wie z.B. Einhausungen sichergestellt wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft vermieden werden. Dies gilt vor allem für alle immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten, Fahrzeugbewegungen z.B. von Lastkraftwagen und Gabelstaplern, Materialtransporte sowie den Betrieb der Maschinen (vgl. § 2 Nummer 6). Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des besonderen Wohngebiets ist die dort ansässige Tischlerei (Flurstück 519) zulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden,

wenn durch die Anwendung des Standes der Technik und bauliche Vorkehrungen wie z.B. Einhausungen sichergestellt wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft vermieden werden. Dies gilt vor allem für alle immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten, Fahrzeugbewegungen z.B. von Lastkraftwagen und Gabelstaplern, Materialtransporte sowie den Betrieb der Maschinen (vgl. § 2 Nummer 7).

Besondere Lärmemissionen werden bei beiden Firmen, dem auf dem Flurstück 559 (Böckmannstraße 10) ansässigen Steinmetzbetrieb und der auf dem Flurstück 519 (Böckmannstraße 7) ansässigen Tischlerei, durch den Betrieb der Maschinen, auch bei offenen Toren und Fenstern, und durch das Durchführen von Arbeiten, vor allem Schleifarbeiten, auf den Betriebshöfen verursacht. Weitere Lärmemissionen entstehen im Falle des Steinmetzbetriebs durch die Anlieferung der Rohmaterialien per LKW und durch den Materialtransport mit Gabelstaplern vom Lagerplatz, der sich auf der gegenüberliegenden Seite der Böckmannstraße (Flurstück 661) befindet, zum Betriebsgelände. Der Lagerplatz ist nicht von der o.g. Festsetzung betroffen. Eine Einstufung der Firmen als nicht störende Betriebe im Sinne der sonstigen Gewerbebetriebe gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung ist nicht möglich, sie sind demnach in besonderen Wohngebieten unzulässig. Die Betriebe, die auf Grund früheren Planungsrechts genehmigt wurden, sind seit langer Zeit an diesem Standort ansässig und können z.Z. nicht verlagert werden. Die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen auf den betroffenen Grundstücken sind als erhaltenswert einzustufen. Für beide Betriebe ergeben sich aus der innenstadtnahen Lage Standortvorteile, beispielweise auf Grund des Kundenstamms, der sich im Laufe der Zeit schwerpunktmäßig in der Innenstadt und den angrenzenden Stadtteilen etabliert hat. Darüber hinaus ist es auch im Sinne der für das Sanierungsgebiet S 2 (Böckmannstraße) genannten Ziele -Erhalt und Sicherung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen, Erhalt der für das Quartier typischen Mischnutzung- wünschenswert, die beiden Betriebe in ihrem Fortbestand zu sichern. Dies wird durch die o.g. Festsetzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung hat, gesichert. Durch die Festsetzung wird den Betrieben ein sogenannter erweiterter Bestandsschutz gewährt, d.h. Änderungen und Erneuerungen sind unter bestimmten Umständen ausnahmsweise zulässig, wenn damit eine Verbesserung der Immissionssituation verbunden ist. Ein Schallschutzgutachten, das im Hinblick auf die Lärmbeeinträchtigungen, die von beiden Betrieben ausgehen, im Jahr 1997 durchgeführt wurde, kam zu folgenden Ergebnissen:

- im Tageszeitraum von 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr ist ein Betrieb beider Firmen bei geschlossenen Toren der Betriebsgebäude möglich, ohne dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten werden. Bei geöffneten Toren und bei Außenar-

beiten werden die Immissionsrichtwerte an den näher an den Betrieben gelegenen Immissionspunkten bereits überschritten;

- im Ruhezeitraum von 19.00 Uhr bis 22.00 Uhr können zusätzliche Arbeiten nur durchgeführt werden, wenn die Gabelstaplerfahrten vom Betriebshof zum Freige-lände eingeschränkt und keine LKW-Entladung in diesem Zeitraum durchgeführt werden. Der Betrieb bei offenen Toren ist ebenfalls nicht möglich, gleichfalls kön-nen keine Außenarbeiten durchgeführt werden;
- während der Nacht kann in den Betrieben auch bei geschlossenen Toren nicht gearbeitet werden.

Um diese Lärmbeeinträchtigungen zukünftig für die Nachbarschaft auszuschließen, wird in der o.g. Festsetzung vorgeschrieben, dass die Änderung und Erneuerung der betrieblichen Anlagen nur dann ausnahmsweise zugelassen wird, wenn durch die An-wendung des Stands der Technik und bauliche Vorkehrungen, z.B. Einhausungen, si-chergestellt ist, dass insbesondere die Lärm-Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.7 der TA-Lärm vom 26.8.1998 eingehalten werden. Unter Nummer 6.7 der TA-Lärm werden die Immissionsrichtwerte in Gemengelage geregelt. Darüber hinaus ist sicherzustel-len, dass weitere schädliche Umwelteinwirkungen, wie z.B. Staub- und Geruchsent-wicklungen, gegenüber der Wohnbebauung vermieden werden. Die Festsetzungen tragen also dazu bei, die Situation vor allem im Hinblick auf mögliche Umwelteinflüsse zu verbessern und ermöglichen insgesamt den Ausgleich zwischen den langfristigen Planungszielen und der Sicherung der im Quartier seit langem ansässigen Gewerbe-betriebe.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

In einigen Fällen wird von den in § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung abgewichen. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Ausnutzungsmöglichkeiten benachbarter Grundstücke. Dies ist entsprechend § 17 Absatz 2 Baunutzungsverordnung erforder-lich, um die Umsetzung der bereits genannten städtebaulichen Ziele -Erhalt der für das Quartier typischen Bau- und Nutzungsstruktur sowie die Stärkung der Wohnfunktion- zu ermöglichen. Durch die in § 2 enthaltenen Vorschriften über die Erstellung von Tief-garagen, zur Fassadenbegrünung und zum Aufbau von Stellplätzen und Hofflächen sowie die teilweise Entkernung des Blockinnenbereichs wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beein-trächtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des

Verkehrs befriedigt werden; sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

Zu den Flächen im Einzelnen:

- besonderes Wohngebiet

Für die im Kreuzungsbereich von Pulverteich und Kleiner Pulverteich (Flurstücke 598 und 1152 tlw.) sowie Adenauerallee und Böckmannstraße (Flurstücke 512, 513, 514, 681 und 1295) liegenden Flurstücke wird eine GRZ von 1,0 festgelegt, da der enge Grundstückszuschnitt im Eckbereich eine nahezu vollständige Überbaubarkeit erforderlich macht.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 auf den Flurstücken 1256 und 1257 (Böckmannstraße 19-22) und dem als besonderes Wohngebiet ausgewiesenen Teil des Flurstücks 768 (Pulverteich 24) erfolgt, um das denkmalschutzwürdige Ensemble entsprechend dem Bestand auszuweisen. Ebenfalls mit einer GRZ von 0,8 werden die Flurstücke 582 und 1317 (Kleiner Pulverteich 17-21) festgesetzt, um im hinteren Bereich des Grundstücks entsprechend dem Planungsziel eine eingeschossige Bebauung für gewerbliche Zwecke zu ermöglichen. Mit der für das Flurstück 660 (Böckmannstraße 47) festgesetzten GRZ von 0,8 wird die bestehende Wohnbebauung, die an dieser Stelle rechtwinklig zur Böckmannstraße verläuft und die auf dem Nachbargrundstück geplante öffentlich Grünanlage flankiert planungsrechtlich gesichert.

Die auf den Flurstücken 65 und 1191 (Lindenstraße 27, 29) und 494 (Pulverteich 25) mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt die vorhandenen Wohngebäude und auf dem Flurstück 494 auch die im Blockrand vorgesehene Neubebauung. Die verbleibenden Flächen sollen im Interesse einer Verbesserung des Wohnumfeldes und der Freifächensituation gesichert werden, daher wird die mit 0,6 festgelegte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung unterschritten.

- Kerngebiet

Die mit 1,0 festgelegte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung wird auf einigen Grundstücken unterschritten. Auf den Flurstücken 674 und 675 (Steindamm 60/62) ist die GRZ mit 0,7 so ausgewiesen, dass sowohl die am Steindamm liegenden Gebäude wie auch die eingeschossigen Anbauten bestandsgemäß berücksichtigt sind. Wie unter Ziffer 4.1 er-

läutert sollen darüber hinaus die Grundstücke weitestgehend, bis auf wenige Nebenanlagen, unbebaut bleiben. Für das Flurstück 765 (Adenauerallee 21-25) ist die GRZ mit 0,7 ausgewiesen. Hiermit ist der an der Adenauerallee gelegene Bestand des Hotels erfasst und zusätzlich noch ein gewisser Spielraum für bauliche Erweiterungen gegeben. Im Interesse einer verbesserten Freiflächenversorgung im Blockinnenbereich war eine darüber hinausgehende Festsetzung der GRZ nicht vertretbar. Für die Flurstücke 538, 761, 762 (Kreuzweg 8, 12, 14) und den als Kerngebiet ausgewiesenen Teil des Flurstücks 767 (Adenauerallee 28/29) wird die GRZ ebenfalls mit 0,7 festgesetzt. Wegen der allgemein zulässigen Wohnnutzung oberhalb des zweiten bzw. dritten Geschosses wird auch hier im Interesse einer besseren Freiflächenversorgung und Wohnumfeldverbesserung sowie im Hinblick auf den erhaltenswerten Baumbestand eine vollständige Überbaubarkeit ebenfalls nicht für vertretbar erachtet.

Die auf den Flurstücken 1256, 1257, 562 (Böckmannstraße 19-22/11-14) und 1190 (Lindenstraße 31) festgesetzten maximalen Geschossflächen von 1500m<sup>2</sup> bis 3400m<sup>2</sup> berücksichtigen sowohl eine rückwärtige dreigeschossige Bebauung als auch eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung im Blockrand.

Um einen Mindestanteil an Freiflächen zu ermöglichen, dürfen bei Neubauten die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen untergebracht werden (vgl. Ziffer 4.13). In diesem Zusammenhang wird in § 2 Nummer 5 festgesetzt, dass in den besonderen Wohngebieten die festgesetzten Grundflächenzahlen für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden dürfen. Da Tiefgaragen auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, würden sich Werte von mehr als 0,8 ergeben, d.h. die nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze würde überschritten. Um Tiefgaragen dennoch z.B. auf kleineren Grundstücken, wie sie für das Plangebiet typisch sind, zu ermöglichen, ist die Festsetzung erforderlich, um weitere Überschreitungen bis zu dem oben genannten Maß zu ermöglichen. Wie bereits oben ausgeführt, wird durch die in § 2 enthaltenen Vorschriften sichergestellt, dass die Grundsätze des § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch berücksichtigt werden.

#### **4.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten**

In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. In den besonderen Wohngebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 4a Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3). Im Plangebiet ist eine Vielzahl von unterschiedlichen gewerblichen Betrieben, Fachgeschäften und Läden

den für den täglichen Bedarf angesiedelt, die neben der Wohnnutzung den Charakter des Gebiets prägen und für die Versorgung der Wohnbevölkerung von Bedeutung sind. Es ist ein wesentliches Ziel der geplanten Stadterneuerungsmaßnahmen, negative Entwicklungen, wie sie in anderen Teilen St. Georgs und besonders am Steindamm entstanden sind, zu vermeiden und die Nutzungsvielfalt dieses Quartiers zu erhalten und zu stärken. Zu diesem Zweck soll u.a. eine Verbesserung der kleinteiligen wohnungsnahen Versorgung mit Einzelhandelsangeboten, gebietsbezogenen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und eine Stärkung der im Quartier ansässigen Gewerbebetriebe erreicht werden. Diese Betriebe sind in besonderem Maße der Gefahr einer Verdrängung ausgesetzt, da das Plangebiet auf Grund seiner Nähe zum Hauptbahnhof und der dort schon in großer Zahl bestehenden Vergnügungsstätten einen attraktiven Standort für die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten darstellt. Aber auch die in den angrenzenden Plangebieten getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bereich des Steindamm erfordern planungsrechtliche Vorkehrungen, um eine Abwanderung von dort in das Plangebiet zu verhindern. Für den Erhalt der Wohnfunktion im Plangebiet ist es darüber hinaus erforderlich, die von Vergnügungsstätten ausgehenden Beeinträchtigungen der Wohnruhe und erheblichen Belästigungen für die Bewohner zu vermeiden.

Da eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten den Bemühungen der Stadterneuerungsmaßnahmen zuwiderlaufen würde, ist es notwendig, diese Nutzungen auszuschließen. Der Ausschluss gilt für Kerngebiete und die besonderen Wohngebiete, um Beeinträchtigungen der Geschäfts- und gewerblichen Nutzung zu vermeiden und um einer Verdrängung der städtebaulich erwünschten Nutzungen entgegenzuwirken. Durch den Betrieb von Vergnügungsstätten, z.B. Spielhallen, ist in der Regel ein erheblich höherer Flächenumsatz zu erzielen, als beispielsweise durch den Betrieb eines für das Quartier typischen Handwerksbetriebes. Weiterhin sind solche Unternehmen häufig nicht an Ladenschlusszeiten gebunden und arbeiten wenig personalintensiv. Sie sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen. Es besteht somit die Gefahr einer Verdrängung von arbeitsplatzsichernden und für die Nahversorgung der Bevölkerung notwendigen Dienstleistungsbetrieben. Die Ausweisungen des Bebauungsplans sollen u.a. eine Geschäftsnutzung im Plangebiet ermöglichen, um wie bereits erläutert die Nahversorgung der hier lebenden Bevölkerung zu gewährleisten, aber auch, um z.B. entlang der Straßen Kreuzweg, Steindamm und Adenauerallee eine attraktive Ladennutzung mit den dazugehörigen Schaufensterfronten zu sichern und wiederherzustellen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten hingegen würde den Bemühungen um eine Attraktivitätssteigerung zuwiderlaufen, da die Schaufenster dieser Betriebe durch ihre Abgeschirmtheit tote Fassadenzonen darstellen, das Straßenbild beeinträchtigen und für Passanten keinen Verweilcharakter haben. Die Folgen



wären Umorientierung und Abwanderung der hier städtebaulich erwünschten Nutzungen, verbunden mit einer "Verödung" des Gebiets.

#### **4.5 Versorgungsfläche**

Ein Teil des Flurstücks 665 ist als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Umspannwerk (Freie und Hansestadt Hamburg) ausgewiesen. Das zweigeschossige Gebäude ist bestandsgemäß mit einer Gebäudehöhe von maximal 10m über Gelände festgesetzt.

#### **4.6 Lärmschutz / Immissionsschutz**

Im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen an den großen Verkehrsachsen wurden die Lärmimmissionen durch eine 1997 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung ermittelt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, im Plangebiet lärmindernde Maßnahmen zu treffen. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welchem Umfang für die Bauflächen lärmindernde Maßnahmen ergriffen werden können. Danach lassen weder die örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung in den Straßenführungen zu, noch können aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) aus räumlichen und städtebaulichen Gründen vorgenommen werden. Insofern bleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden getroffen werden müssen. Dazu ist in § 2 Nummer 9 festgesetzt, dass Aufenthaltsräume von Gebäuden entlang der Straßen durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene 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. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen -Schallschutz- vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

Obwohl die Straßen Kreuzweg, Adenauerallee, Steindamm durch Kfz-Verkehr belastet sind, wird für Teile der Kerngebiete festgesetzt, dass Wohnungen oberhalb des zweiten bzw. dritten Geschosses zulässig sind. In Abwägung der Belange ist eine solche Festsetzung gerechtfertigt, da hier entsprechend dem Erneuerungskonzept bestehende Gebäude erhalten werden sollen, um damit relativ günstigen, auch für Bewohner

mit geringem Einkommen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten bzw. durch Wohnungsneubau zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Zudem verfügen die Gebäude über eine ruhige, dem Verkehr abgewandte Gebäudeseite.

#### **4.7 Öffentliche Grünflächen**

Im Plangebiet gibt es auf Grund der dichten Bebauung nur in sehr geringem Umfang Grünflächen, öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden. Die Blockinnenbereiche sind in der Regel versiegelt und werden häufig für Stellplätze oder gewerbliche Zwecke genutzt. Um dieses Defizit auszugleichen ist vorgesehen, in der Böckmannstraße auf den im städtischen Besitz liegenden Flurstücken 661 und teilweise 665 eine öffentliche Grünfläche zu schaffen und werden daher als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Diese Ausweisung erlaubt auch die Anlage von Kleinkinderspielplätzen. Das Flurstück 661 wird z.Z. von dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässigen Steinmetzbetrieb (Böckmannstraße 10) als Lagerfläche genutzt. Die Lagerfläche unterliegt dem einfachen Bestandsschutz, es können aber jederzeit bestandserhaltende Maßnahmen durchgeführt werden.

#### **4.8 Straßenverkehrsfläche, Gehrecht**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Änderungen gegenüber der bisherigen Straßenverkehrsfläche ergeben sich in folgenden Bereichen:

- Die Straßenverkehrsfläche im Eckbereich von Kreuzweg und Pulverteich wird zugunsten von Bauflächen verkleinert, um die beabsichtigte Schließung des Blockrandes an dieser Stelle zu ermöglichen. Um eine hierzu korrespondierende Lösung für die Ausweisung auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Pulverteich zu ermöglichen, wurde die Straßenverkehrsfläche hier gleichfalls verkleinert.
- Im Bereich der Flurstücke 631, 634, 635 und 674, (Ecke Pulverteich / Kleiner Pulverteich) wurde die Straßenverkehrsfläche erweitert, um die Gehwegbereiche in diesem Bereich zu vergrößern.
- Im Bereich der Adenauerallee und der Lindenstraße werden Teilflächen der hier gelegenen Flurstücke als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen um eine ausreichend breite Gehwegfläche zu erhalten.

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 8). Mit dem auf den Flurstücken 65 und 660 festgesetzten Gehrecht soll eine öffentli-

che Wegeverbindung geschaffen werden, die eine bessere Erreichbarkeit der geplanten öffentlichen Parkanlage auf den Flurstücken 661 und 665 ermöglicht und eine Querung des langgestreckten Baublocks zwischen Lindenstraße und Böckmannstraße erleichtert.

#### **4.9 Entwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann schadlos und sicher in die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden.

#### **4.10 Oberflächenentwässerung**

Um eine Versickerung des Oberflächenwassers zumindest teilweise zu ermöglichen, soll angestrebt werden, das anfallende Niederschlagswasser über offene Gräben und Mulden abzuleiten. Dies wäre auf privaten Grundstücksflächen im Bereich von oberirdischen Stellplatzanlagen (s.a. Ziffer 4.13) sowie auf der geplanten Parkanlage möglich. Laut geologischer Übersichtskarte Raum Hamburg -Baugrundübersicht- ist der oberflächennahe Grundwasserleiter im Plangebiet durch Geschiebelehm und -mergel abgedeckt. Eingeschlossene Sandlinsen sowie flächenhaft verbreitete Sandlagen sind möglich, generell ist der Boden jedoch schwer wasserdurchlässig, so dass es zu Stau-nässe kommen kann. Ferner befinden sich im Plangebiet mehrere kleine Altlastver-dachtsflächen, deren Altlastverdacht auszuschließen ist, bevor Niederschlagswasser - falls möglich- versickert wird. Eine Versickerung ist daher nur zulässig, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geführt wurde und wenn die Altlastverdachtsflächen vom Altlastverdacht befreit sind. Sollten die Daten des Geolo-gischen Landesamts nicht ausreichen, sind grundstücksbezogene Baugrunduntersu-chungen notwendig. Der grundstücksscharfe Nachweis zur Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser ist vom Antragsteller oder dem Bauträger zu leisten.

#### **4.11 Denkmalschutz**

In § 3 ist geregelt, dass das Ensemble Adenauer Allee 28 – 33/Pulverteich 24 – 30 auf den Flurstücken 767 bis 771, das Ensemble Lindenstraße 15-31 auf den Flurstücken 65, 1190, 1191, 1153 bis 1157 und das Ensemble Böckmannstraße 1a, 11 bis 14, 19 bis 22, 26/27 sowie 48 bis 54 auf den Flurstücken 1295, 562, 1256, 1257, 1205, 1809, 657 und 654 nach § 6 Absätze 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz die-ses Gesetzes unterstellt sind.

Das zwischen Steindamm, Adenauerallee (früher: Große Allee), Kreuzweg und Lin-denstraße gelegene Plangebiet ist im wesentlichen mit der Anlage der durchlaufenden

Straße Pulverteich und Böckmannstraße zwischen 1835 und 1840 erschlossen worden. Damals entstanden hier die ersten klassizistischen, mit Gärten verbundenen Wohnhäuser vor den Toren der Stadt. Gerade die Ausbildung des Straßennetzes veranschaulicht die Entwicklung St. Georgs zur Vorstadt in diesem Bereich. Es ist fester Bestandteil der erhaltenswerten historischen Topographie, die auch unabhängig von der heute bestehenden architektonischen Fassung ihren Wert entwickelt. Während Mitte des vergangenen Jahrhunderts das Plangebiet noch weitgehend ein unterentwickeltes, wenig bebautes Gartengelände zeigt, ist die Bebauung gegen Ende des 19. Jahrhunderts entlang des Straßensystems praktisch abgeschlossen. Trotz erheblicher, vor allem infolge des Zweiten Weltkrieges eingetretener Substanzverluste bilden sich neben drei vereinzelt stehenden Baudenkmalen mehrere denkmalschutzwürdige Gruppen von Bauten (Ensembles) von großer baukünstlerischer, geschichtlicher und stadträumlicher Bedeutung heraus.

Das Ensemble Adenauerallee 28 – 33 / Pulverteich 24 - 30 bildet eine geschlossene Gruppe von Bauten mit einem spätklassizistischen Gepräge zur Adenauerallee (die giebelständigen Bauten Nr. 28 und 31 sind auch als Einzeldenkmale denkmalschutzwürdig) und einer gründerzeitlichen, sich in die Straße Pulverteich ziehenden Wohnbebauung mit gestalterischen Details von hoher künstlerischer Qualität. Ihren Abschluss findet dieses Ensemble in dem niedrigen Ateliergebäude Pulverteich 24. Diese Gebäudegruppe spiegelt eine sich über 60 Jahre hinziehende Bebauung des Stadtteils St. Georg aus verschiedenen Zeiten und Stilepochen in charakteristischer Weise wieder. Ihre Erhaltung liegt wegen ihres geschichtlichen Wertes und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

Ein stadtbildprägendes Gebäudeensemble von besonderer Bedeutung bildet die Häusergruppe Lindenstraße 15-31, die mit einer Reihe eindrucksvoller Fassaden die bauliche Entwicklung dieses Quartiers von spätklassizistischer Zeit bis in die Gründerzeit veranschaulicht. Einzubeziehen sind die für die bauliche Erschließung der Grundstückspartellen typischen Hinterhäuser der Nr. 23, 25 und der Nr. 31 (in diesem Fall sind auch die Freiflächen des Hofbereichs und die Pflasterung zur Gesamtanlage gehörig) sowie die zum Straßenraum erhaltenen Lichtschächte und Vortreppen.

In dem baulichen Gesamtkontext des Plangebiets kommt der Böckmannstraße ein besonderes denkmalpflegerisches Interesse zu. Sie bildet insgesamt einen wertvollen Straßen- und Platzraum, der durch die historische Topographie und die bestehende architektonische Fassung gemeinsam konstituiert wird. In diesem Verständnis handelt es sich bei der Böckmannstraße um ein „kennzeichnendes Straßenbild“ i. S. von § 2 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes, das sich konstituiert im Miteinander und Ge-

genüber mehrerer mit dem Straßenraum verbundener Baudenkmale und Gebäudegruppen. Dabei entstehen keine geschlossenen, den gesamten Straßenverlauf einnehmende Abwicklungen. Eine bauliche Veränderung der Straßenverkehrsfläche ist in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt möglich, solange der oben dargestellte Charakter des Straßenraums in diesem Bereich erhalten bleibt. Die denkmalwerte Gesamtanlage spiegelt die bauliche Entwicklung der 1835 - 1840 angelegten Straße von spätklassizistischer Zeit bis zum Massenwohnungsbau gründerzeitlicher Prägung wider. Besondere Bedeutung kommt dem Geschäftshaus Böckmannstraße 1a zu, das 1911 als Geschäfts- und Wohnhaus mit einer baukünstlerisch hochwertig gestalteten Fassade errichtet wurde. Die traufenständigen zweigeschossigen spätklassizistischen Reihenhäuser Böckmannstraße 48 - 54 dokumentieren die vorindustrielle Wohnkultur. Den Übergang vom spätklassizistischen zum gründerzeitlich geprägten Wohnquartier veranschaulicht die Häusergruppe Böckmannstraße 11 - 14, die sich in Hofbereiche mit Hofhäusern öffnet. Die konsequente gründerzeitliche Weiterentwicklung dieser Wohnform findet sich in den gründerzeitlichen, mit reichem historistischen Fassaden-Dekor ausgestatteten Etagenhäusern Böckmannstraße 26 - 27 (um 1890) und 19 - 22, das sich über eine mittige Tordurchfahrt in zwei für den Massenwohnungsbau Hamburgs im späten 19. Jahrhundert typischen, parallel angeordneten Terrassen (Hinterhofhäuser) öffnet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Plangebiet insgesamt zwischen Steindamm und Adenauerallee gegenüber den ausgreifenden baulichen und verkehrlichen Gegebenheiten der Großstadt sein eher kleinstädtisches, eben vorstädtisches Gefüge bewahrt hat. Dabei bilden sich innerhalb des durch das Straßenraster der querverlaufenden Straßen Pulverteich, Böckmann- und Lindenstraße strukturierten Quartiers abgesehen von der Westseite der Lindenstraße keine geschlossenen, durch Gleichförmigkeit und Gleichzeitigkeit ihrer einzelnen baulichen Elemente ausgezeichneten Ensembles. Vielmehr dokumentieren diese Gesamtanlagen die zeitliche Spannweite der baulichen Entwicklung dieses Vorstadtquartiers von spätklassizistischer Zeit um Mitte des 19. Jahrhunderts bis zur Gründerzeit am Ende des 19. Jahrhundert. Sie sind anschauliche Dokumente für die Entwicklung der Vorstadt St. Georgs im südlich des Steindamms gelegenen Bereich und gewinnen ihre Denkmalschutzwürdigkeit aus ihrem geschichtlichen und städtebaulichen Wert.

#### **4.12 Erhaltungsbereiche, gestalterische Festsetzungen**

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die

Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10,11), in der jeweils geltenden Fassung, eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Es ist Ziel dieser Festsetzung, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt sicherzustellen. Die als Erhaltungsbereiche bezeichneten Gebiete dokumentieren gleichfalls (s. Ziffer 4.11) die bauliche Entwicklung St. Georgs von Mitte des 19. bis Ende des 19. Jahrhunderts.-Die Bebauung erfolgte ausgehend von der Adenauerallee auf schmalen langen Parzellen, die teils bis zu den Nebenstraße durchgingen. Die Rückseiten dieser Parzellen wurden von den Besitzern als Stadtgärten genutzt und blieben zunächst von Bebauung frei. Straßennetz und historische Parzellenstruktur sind, wie im Bereich der Flurstücke Adenauerallee 44 bis zur Ecke Böckmannstraße, noch heute vielfach vorhanden. Die im Maßstab größeren gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser finden sich in erster Linie auf den der Adenauerallee abgewandte Straßenseiten. Noch heute ist dieses gegenüber vorstädtischer Wohnbebauung auf den Ostseiten und städtischer Wohn- und Geschäftshausbebauung auf den Westseiten im Straßennetz (Kreuzweg, Pulverteich, Böckmannstraße und Lindenstraße) des Plangebiets ablesbar. Im Plangebiet ist darüber hinaus noch in vielen Fällen die gebietstypische Blockinnenbebauung in Form von Wohn- und Gewerbehöfen vorhanden, z.B. im Bereich des Pulverteich 25 und 37 sowie der Böckmannstraße 5 und 47-54. Die genannten Bereiche haben bis heute ihre historischen stadträumlichen Qualitäten bewahrt und belegen die Entwicklung des Gebietes vom Vorstadtquartier bis hin zu gründerzeitlichen Bauschichten.

In Erhaltungsbereichen unterliegen die in der Festsetzung genannten baulichen Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt auch für ansonsten genehmigungsfreie Vorhaben, d.h. im Genehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen, ob das beantragte Vorhaben, also Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage den in § 2 Nummer 1 genannten Bedingungen entspricht.

Um die beschriebenen Qualitäten auch zukünftig zu erhalten bzw. dort, wo sie z.B. durch unmaßstäbliche Gebäude bereits gestört sind, wiederherzustellen, wird weiterhin festgesetzt, dass in den als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten die Gebäudefassaden und Dachgeschosszonen so zu gestalten sind, dass in ihrer vertikalen Gliederung der Maßstab der historischen Bebauung gewahrt und zugleich die historischen Grundstücksbreiten erkennbar bleiben. Eine Unterteilung der Fassade in Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse muss erkennbar sein (vgl. § 2 Nummer 16).

#### **4.13 Begrünungsmaßnahmen**

Wegen der hohen baulichen Dichte und Bodenversiegelung ist es notwendig, Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, des Klimas und des Stadtbildes zu treffen. Außerdem sollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten und neu geschaffen sowie die Versickerung des Oberflächenwassers verzögert werden. Diese Ziele und Maßnahmen werden auch mit den Darstellungen des Landschafts- sowie Arten- und Biotopschutzprogramms verfolgt (vgl. Ziffer 3.12).

Dächer von ein- und zweigeschossigen Gebäuden sowie Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad von drei- und viergeschossigen Gebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit die Dächer als begehbare Terrassen ausgebildet sind, müssen mindestens 50 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen begrünt werden (vgl. § 2 Nummer 10). Die mit dieser Festsetzung beabsichtigte Ausbildung von begrüntem Dächern trägt erheblich zur Umsetzung der o.g. Ziele bei. Die Begrenzung der Begrünung auf ein- und zweigeschossige Gebäude erfolgt, weil diese Dächer nicht nur ökologische Funktionen übernehmen (die auch Gründächer höherer Gebäude übernehmen können) sondern auch stadtgestalterisch relevant sind, da sie von höheren Gebäuden der Umgebung eingesehen werden können. Die Dachbegrünungen von drei- und viergeschossigen Gebäuden werden auf Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad begrenzt, damit architekturhistorisch bedeutsame Gebäude (Denkmalschutz und Erhaltungsbereiche), die in der Regel größere Dachneigungen aufweisen, nicht unter die Begrünungspflicht fallen.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11). Mit dieser Festsetzung wird ebenfalls eine Verbesserung der ökologischen Situation und des Ortsbildes verfolgt.

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 12), um den Grad der Versiegelung im Plangebiet zu verringern, die Grundstücksflächen gärtnerisch gestalten zu können und damit die ökologische Situation zu verbessern, die städtebauliche Qualität zu erhöhen und die Freiflächen für die Bewohner und die vor Ort Beschäftigten nutzbar zu machen. Tiefgaragen dürfen nur so hergestellt werden, dass die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehenen und andere besonders erhaltenswürdige Bäume nicht gefährdet werden.

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Mindestens 30 v.H. dieser Begrünung muss mit Laubbäumen und Sträuchern erfolgen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 13). Damit sollen die Voraussetzung für ein gutes Gedeihen der Pflanzen geschaffen werden. Geringere Erdüberdeckungen würden in niederschlagsarmen Perioden sehr schnell zu Schäden der Vegetation und schließlich zu ihrem Absterben führen.

In § 2 Nummer 14 wird festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen ist. Damit soll erreicht werden, dass hochversiegelte, unstrukturierte Stellplatzflächen gegliedert und teilweise entsiegelt werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 15). Damit soll erreicht werden, dass Niederschlagswasser länger im Gebiet gehalten und allgemein das Kleinklima verbessert wird.

#### **4.14 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

#### **4.15 Bodenverunreinigungen**

In dem Plangebiet befinden sich neun potentielle Altlaststandorte, für die eine Gefährdungspotentialabschätzung durchgeführt wurde. Bei den Altlaststandorten handelt es sich um folgende Adressen:

- Böckmannstraße 16 - 18 (Flurstück 564),
- Böckmannstraße 22 (Flurstück 1257, ehemals Böckmannstraße 21),
- Böckmannstraße 49 und 50 (auf Flurstück 1809),
- Böckmannstraße 52 (auf Flurstück 657),



- Böckmannstraße 55 (Flurstück 653),
- Lindenstraße 19 a (Flurstück 1156, ehemals Lindenstraße 19),
- Pulverteich 18 (Flurstück 539),
- Steindamm 58 (Flurstück 635) und
- Adenauerallee 26 (Flurstück 765, ehemals Große Allee 20/21).

Nach einer Aktenrecherche handelt es sich bei den unter den genannten Adressen ehemals ansässigen Betrieben um kleine bis mittlere Betriebe, die überwiegend handwerklich gearbeitet bzw. Handel getrieben haben. Darüber hinaus waren die Betriebe meist nur in Teilbereichen der Fläche in den heute noch bestehenden Gebäuden tätig. Die Oberfläche ist aufgrund der unveränderten Gebäudestruktur ungefähr seit der Jahrhundertwende weitgehend versiegelt. Die Betriebe sind seit langem stillgelegt bzw. produzieren an einem anderen Standort. Aufgrund der Untergrundverhältnisse (2 m - 10 m mächtiger Geschiebemergel überlagert von einer 2 m - 8 m mächtigen Auffüllung; Grundwasserspiegel bei 6,5 m - 11 m unter Geländeoberkante) und der weitgehenden Flächenversiegelung auch schon in Zeiten der Betriebsführungen ist nicht von einem Schadstoffeintrag in den Untergrund auszugehen. Sollten dennoch im Zuge von Erdbaumaßnahmen Bodenpartien angetroffen werden, die einen Verdacht auf Bodenverunreinigungen (Gerüche, Färbungen) aufkommen lassen, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ist das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirkes einzuschalten.

Besondere Aufmerksamkeit aufgrund der Vornutzung ist bei den Flurstücken 1257, 1809, 657, 1156 und 635 (Böckmannstraße 22, 49, 52, Lindenstr. 19 a und Steindamm 58) geboten.

Eine Ausweisung der Flächen als besonderes Wohngebiet bzw. Kerngebiet (Adenauerallee 26, Steindamm 58) ist nach den vorliegenden Erkenntnissen möglich.

Eine Überprüfung hat ergeben, dass kein Hinweis auf nicht beseitigte Bombenblindgänger sowie vergrabene Munition, Waffen, Kampfstoffe etc vorhanden ist. Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig. Eine Auswertung von alliierten Luftbildern aus dem Zweiten Weltkrieg hat ergeben, dass im Plangebiet teilweise Trümmergrundstücke vorhanden sind, auf denen die Bebauung bei Kriegsende zerstört war. Als Sicherheitsauflage ergeht, dass bei eventuell anfallenden Bauarbeiten der Erdaushub sorgfältig beobachtet werden muss. Beim Auftreten von unbekanntem Eisenteilen oder erkennbaren Munitionsteilen muss die Arbeit sofort eingestellt und die Feuerwehr benachrichtigt werden.

#### **4.16 Bahnanlagen**

Im Plangebiet verlaufen mehrere unterirdische Bahntrassen. Diese werden dem Bestand entsprechend als unterirdische Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

### **5. BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Aufgrund des bisherigen Planungsrechts, das eine nahezu vollständige Überbaubarkeit ermöglichte, werden mit dem Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet. Er schafft vielmehr planungsrechtlich die Voraussetzung für erhebliche Verbesserungen des Naturhaushalts im Plangebiet.

### **6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

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

### **7. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE**

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan St. Georg in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), der Bebauungsplan St. Georg 4 vom 29. März 1963 (HmbGVBl. S. 34), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495), der Durchführungsplan D 51 B vom 19. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 217), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 514) sowie die Teilbebauungspläne TB 14 vom 23. Juli 1954 (Amtl. Anz. S. 707) und TB 145 vom 5. August 1958 (HmbGVBl. S. 329) aufgehoben.

### **8. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN**

Das Plangebiet ist etwa 64.300 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21.000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1050 m<sup>2</sup>), für die Versorgungsfläche etwa 650m<sup>2</sup> und für die Parkanlage neu etwa 1200 m<sup>2</sup> benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg Kosten für Grunderwerb und Herrichtung von Straßenverkehrsflächen, Parkanlage sowie Nutzungsrechten.

Das Baugesetzbuch schreibt für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes eine zügige Durchführung vor. Es sind deshalb für die nächsten Jahre umfangreiche Maßnahmen zur Verwirklichung des Be-

bauungsplans vorgesehen. Mittel für Sanierungsmaßnahmen bzw. zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden im Rahmen der Haushaltspläne bereitgestellt.