

G e s e t z

über den Bebauungsplan St. Georg 4

Vom .29. März. 1963

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan St. Georg 4 für den Geltungsbereich Pulverteich - Südgrenzen der Flurstücke 133, 582, 581, 564, 548 und 546 der Gemarkung St. Georg-Nord - Lindenstraße - Große Allee (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 114) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Die höchstzulässigen Traufhöhen betragen bei
 - eingeschossigen Geschäftshäusern 5,0 m,
 - zweigeschossigen Geschäftshäusern 7,5 m,
 - dreigeschossigen Geschäftshäusern 10,0 m,
 - viergeschossigen Geschäftshäusern 13,0 m,
 - fünfgeschossigen Geschäftshäusern 16,0 m,
 - achtgeschossigen Geschäftshäusern 25,0 m.
2. Das Tunnelbauwerk der U-Bahn darf durch die Nutzungen der Grundstücke und Veränderungen ihrer Erdoberfläche nicht beeinträchtigt werden.
3. Im Baugenehmigungsverfahren wird festgelegt, wie die Auskragungen über öffentlichem Grund entsprechend den straßenbau- und verkehrstechnischen Erfordernissen zu gestalten sind. Das gilt insbesondere für die lichte Höhe. Der überbaubare öffentliche Grund darf nicht unterkellert werden.
4. Die als private Grünflächen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, mit Ausnahme der erforderlichen Fahr- und Gehwege.
5. Einfriedigungen an der Wegegrenze dürfen nicht höher als 0,75 m sein.
6. Heizungsanlagen sind so einzurichten, daß sie die Nachbarschaft nicht durch Rauch, Ruß oder Gase belästigen.
7. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Vorschriften der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere die §§ 10 bis 15 und für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen § 33.

Archiv

B e g r ü n d u n g

I

Auf Grund des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 12. April 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 230-b) ist der Durchführungsplan D 532 entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. Februar 1960 (Amtlicher Anzeiger Seite 165) öffentlich ausgelegen.

Am 29. Juni 1961 sind die planungsrechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Kraft getreten. Nach § 174 Absatz 1 BBauG in Verbindung mit § 3 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 173) sind eingeleitete Verfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes weiterzuführen. Der Durchführungsplan-Entwurf D 532 war somit als Bebauungsplan-Entwurf nach dem Bundesbaugesetz weiterzuführen, und zwar mit der neuen Bezeichnung "Bebauungsplan St. Georg 4".

II

Der nach § 1 der 3. DVO/BBauG als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan (Gesetz über den Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 - Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Flächen für Arbeitsstätten aus.

III

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche nördlich der Großen Allee zwischen Pulverteich und Lindenstraße. Es liegt außerordentlich verkehrsgünstig und weist eine starke Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten auf.

Mit diesem Plan sollen die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile des Plangebietes gesichert, die bauliche Entwicklung der unbebauten Teile geordnet und die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen festgelegt werden. Im Plangebiet sind durch Baulinien begrenzte Flächen für Geschäftshäuser ausgewiesen; das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die in den letzten Jahren neu errichteten Gebäude und das im Bau befindliche achtgeschossige Geschäftshaus Ecke Böckmannstraße/Große Allee sind im Plan berücksichtigt.

Die Flächen an der Ecke Große Allee/Böckmannstraße sind baulich und in den Grundstückszuschnitten neu zu ordnen. Die Grundstücke sind fast völlig bebaut; es fehlt an den planungs- und bauordnungsrechtlichen notwendigen Freiflächen. Die einzelnen Grundstücke sind für eine Neubebauung zu klein und zu ungünstig geschnitten. Das hier vorgesehene achtgeschossige Geschäftshaus löst die bisherige Randbebauung ab. Es wird in städtebaulicher Hinsicht der Lage und Bedeutung der Grundstücke gerecht. Der hohe und freistehende Baukörper lockert auch das einförmige Straßenbild an der Nordseite der Großen Allee auf und schafft größere Freiflächen. Das Gebäude steht in Beziehung zu dem im Bau befindlichen achtgeschossigen Haus auf der anderen Seite der Böckmannstraße.

Neue Straßenflächen werden für die Verbreiterung der Großen Allee und der Lindenstraße benötigt. Die Fläche für Verkehr an der Böckmannstraße soll dem ruhenden Verkehr dienen.

Die in den letzten Jahren gebaute Teilstrecke der U-Bahn zwischen Hauptbahnhof und Lohmühlenstraße unterquert den westlichen Teil des Plangebiets. Für die Grundstücke oberhalb und entlang der Trasse enthält § 2 Nummer 2 des Gesetzes Baubeschränkungen, die den eingetragenen Grunddienstbarkeiten entsprechen. Das in der Böckmannstraße errichtete Umspannwerk ist im Plan berücksichtigt.

IV

Das Plangebiet ist etwa 32 540 qm groß. Davon werden für Straßen etwa 6 100 qm (hiervon neu etwa 830 qm), als Fläche für Verkehr etwa 900 qm und als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Hochbahn) etwa 900 qm benötigt.

Die für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen müssen von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind überwiegend unbebaut. Lediglich an der Ecke Große Allee/Böckmannstraße muß ein fünfgeschossiges Gebäude mit etwa vier Wohnungen und zwei Läden beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der neuen Straßenflächen und der Flächen für Verkehr entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teiles des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teiles enteignet werden.