

zum Bebauungsplan St. Georg 23

v. 9. Juli 1980

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 7/78 vom 10. November 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1965) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 20. April 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 733) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2a Absatz 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

3. Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Plans mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans St. Georg 12 vom 30. November 1976 wurde erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen

MINIATUR
ab.
12.12.1961

für eine Bebauung insbesondere entlang der Norderstraße in Anpassung an die auf den Nachbargrundstücken festgesetzte Bebauung und unter Berücksichtigung der Belange der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Betriebe zu schaffen.

4. Angaben zum Bestand

Der Norden des Plangebiets ist mit ein- bis dreizehngeschossigen Geschäftsgebäuden und privaten Verwaltungsgebäuden bebaut. An der Norderstraße befindet sich ein zweigeschossiges Rechenzentrum und zwei eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude mit Garagen. Der Kinderspielplatz Ecke Norderstraße/Nagelsweg gehört zu dem außerhalb des Plangebiets befindlichen Kindertagesheim Nagelsweg 16.

Die unbebauten Flächen werden überwiegend als Stellplätze genutzt.

5. Planinhalt

Durch die Festsetzung von Kerngebiet mit bis zu zwölf Geschossen und einem Staffelgeschoß wird der Bestand gesichert und eine Neubebauung an der Norderstraße ermöglicht. Die Festsetzung einer straßenparallelen Randbebauung entlang der Norderstraße ermöglicht unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung die Zusammenfassung der verschieden hohen Baukörper in diesem Bereich. Damit wird außerdem im Blockinneren eine vom Verkehrslärm abgeschirmte Zone geschaffen. Einer während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachten Einwendung gegen die von der Neubebauung hervorgerufenen Verschattung der Wohngebäude Nagelsweg 14/16 konnte durch Umgruppierung der Baukörper an der Norderstraße entprochen werden.

...

In diesem Zusammenhang wurde die ursprünglich an der Norderstraße geplante Straßenverbreiterung für eine Parkbucht aufgegeben, da im Zuge des Ausbaus dieser Straße der Straßenraum zur Aufnahme öffentlicher Parkplätze ausreicht. Im übrigen orientieren sich die Ausweisungen an den im Bebauungsplan St. Georg 12 getroffenen Festsetzungen.

An der Straße Besenbinderhof wird eine Traufhöhe von 33 m über Normalnull festgesetzt, um damit den im Laufe der Zeit entstandenen städtebaulichen Gesamteindruck dieser Straße zu erhalten. Am Nagelsweg wird eine Traufhöhe von 30,5 m über Normalnull festgesetzt, um die gestalterische Einheit der Gebäudefront unter Beibehaltung des vorliegenden Geländeabfalls in der Straße zu sichern. Die Festsetzung von Staffelgeschossen (vgl. § 2 Nummer 1) sichert die vorhandene Nutzung sowie den Anschluß und die gestalterische Übereinstimmung mit den Festsetzungen im benachbarten Bebauungsplan St. Georg 12.

Im Hinblick auf die hohe bauliche Nutzung in der Umgebung des Plangebiets, seine besondere Lage zur Innenstadt und die unmittelbare Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln am Hauptbahnhof ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) für das Kerngebiet festgesetzten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 9 BauNVO zu überschreiten; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für den auf dem Flurstück 202 vorhandenen Kinderspielplatz soll im Rahmen der Zusammenlegung von Kindertagesheimen in St. Georg Ersatz an anderer Stelle geschaffen werden. Der von der künftigen Bebauung betroffene vorhandene Baumbestand soll, soweit dieser erhaltenswert ist, verpflanzt werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die planbegrenzenden Straßen.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans St. Georg 12 vom 30. November 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 223) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 19 200 m² groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 2 300 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen drei gewerblich genutzte Gebäude abgebrochen werden.

Kosten entstehen aus der Aufgabe des Kinderspielplatzes und einer damit verbundenen neuen Anlage.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer

dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.