

BERICHT DES FACHAMTES STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 24.02.2021

ZUSTIMMUNG ZUR ÄNDERUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND ZUR DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Bebauungsplanverfahren
St. Georg 43
„Nördlich Steindamm“

TOP 3.1

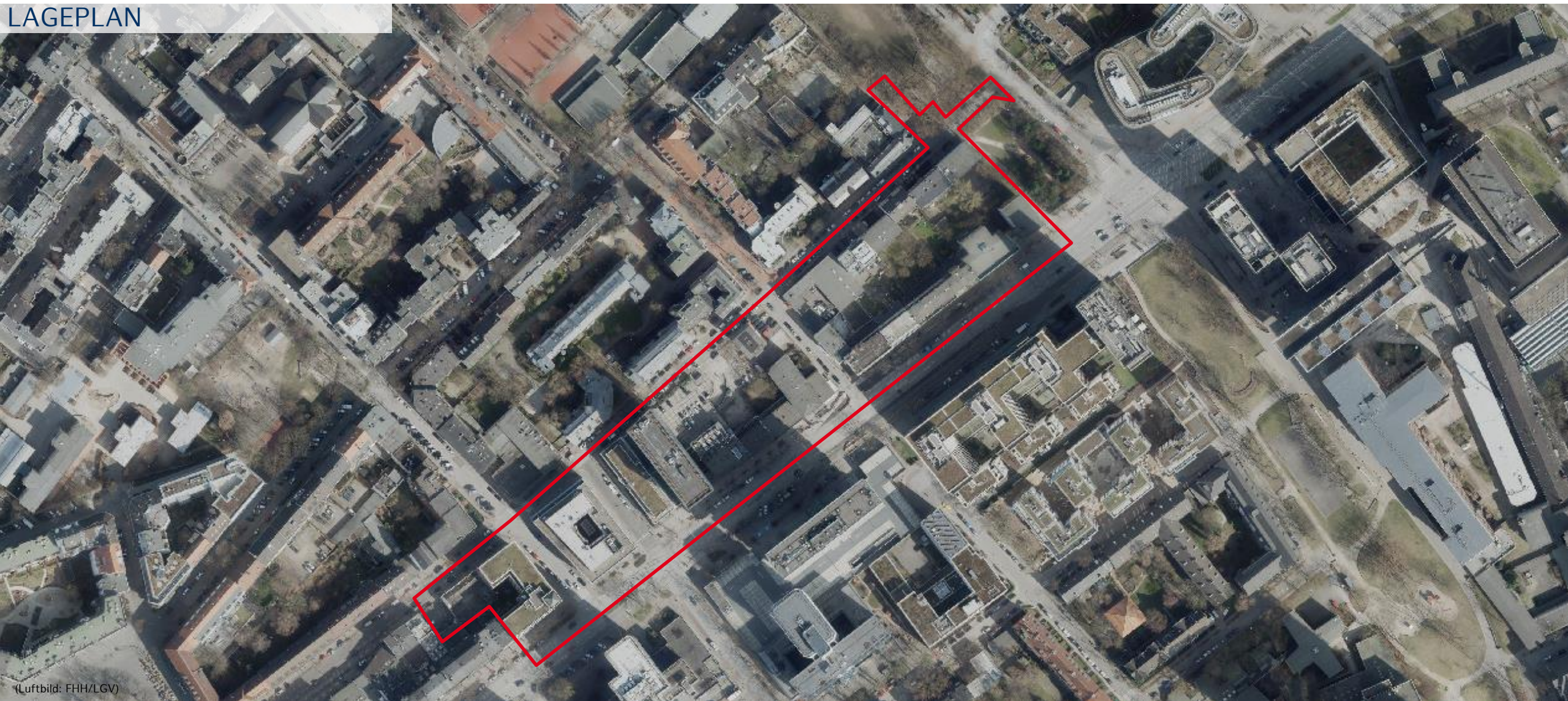
Bebauungsplanverfahren St. Georg 43

Stadtplanungsausschuss am 24.02.2021

Luftbild © FHH/ LGV

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

LAGEPLAN



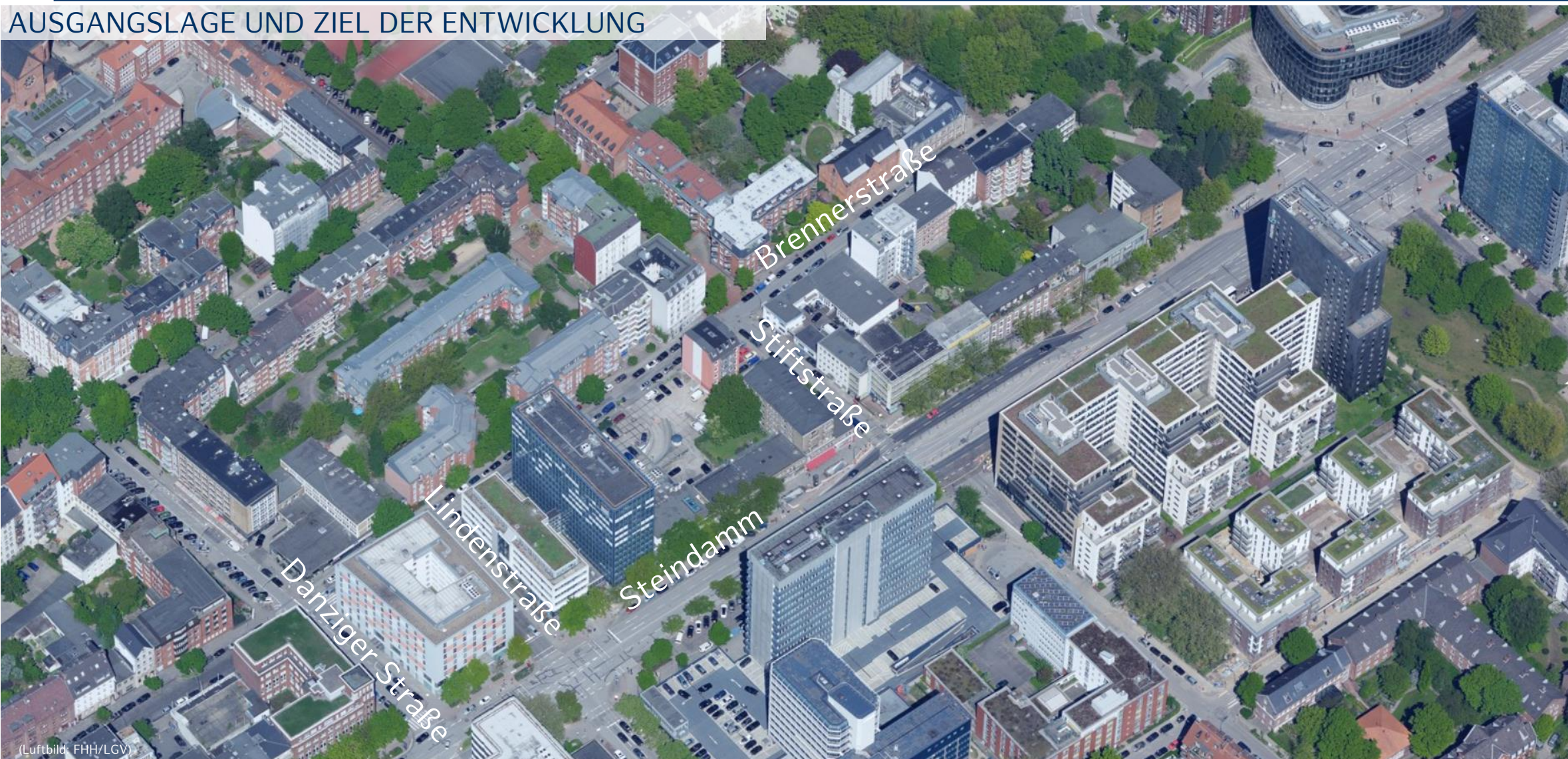
(Luftbild: FHH/LGV)

ANLASS DER PLANUNG

- Der Bestand ist von überwiegend großmaßstäblichen Gebäudestrukturen (beidseitig der Lindenstraße) und einer kleinteiligeren Bebauungsstruktur mit einer zum Teil mit Baulücken unterbrochenen Blockrandbebauung geprägt
- Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung verfolgt die städtebaulich-hochbauliche Weiterentwicklung und Stärkung der bestehenden Mischnutzung an der Magistrale Steindamm
- Sicherung und Weiterentwicklung bestehender gewerblicher Nutzung entlang des Steindamms und der südwestlichen Hälfte des Plangebiets an der Brennerstraße
- Auf geeigneten Flächen (Baulückenschließung und Bildung von ruhigen Innenhöfen) soll insbesondere neues Wohnen entstehen können

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

AUSGANGSLAGE UND ZIEL DER ENTWICKLUNG



(Luftbild: FHH/LGV)

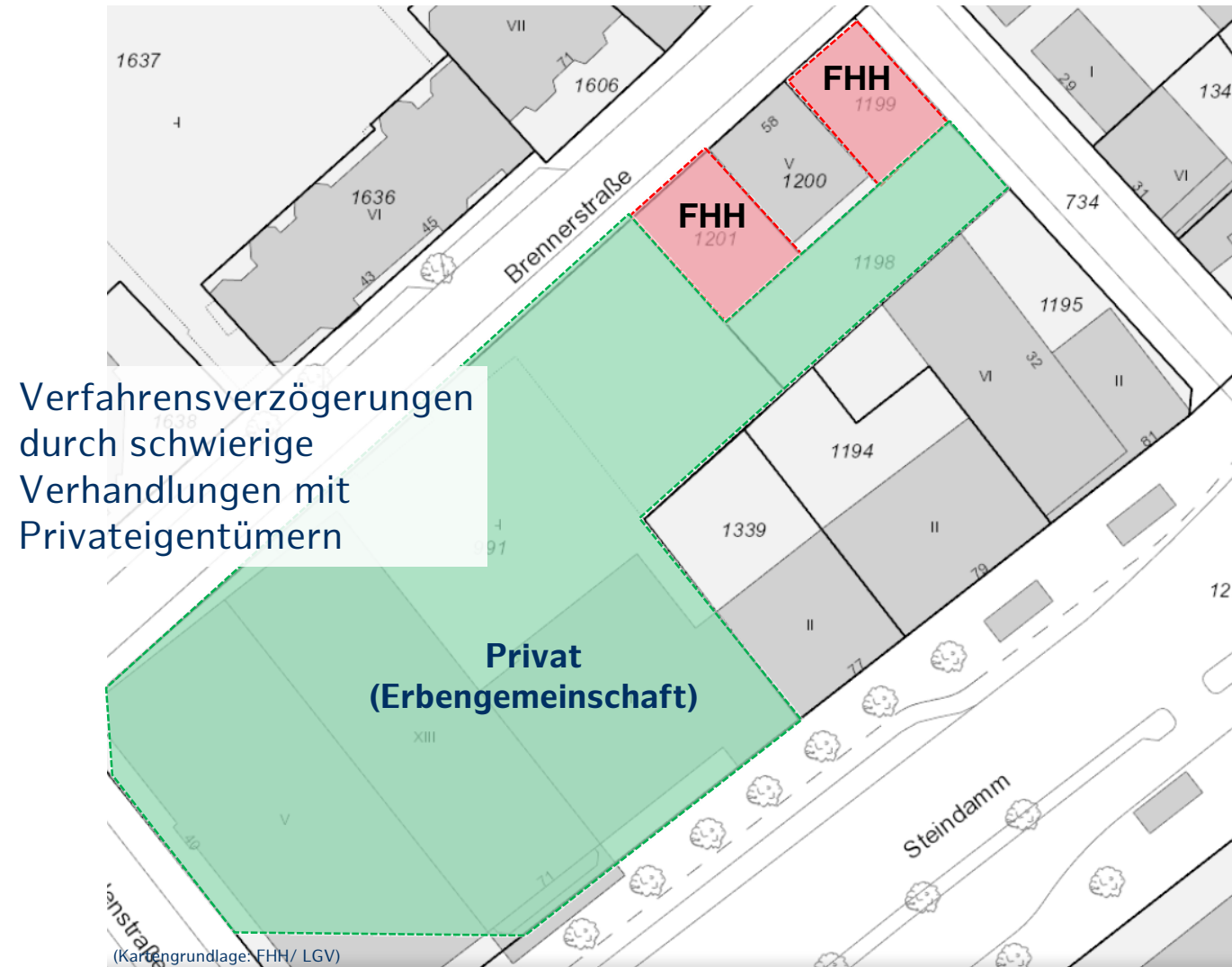
Darstellung © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

VERFAHRENSVERLAUF

B-Planverfahren

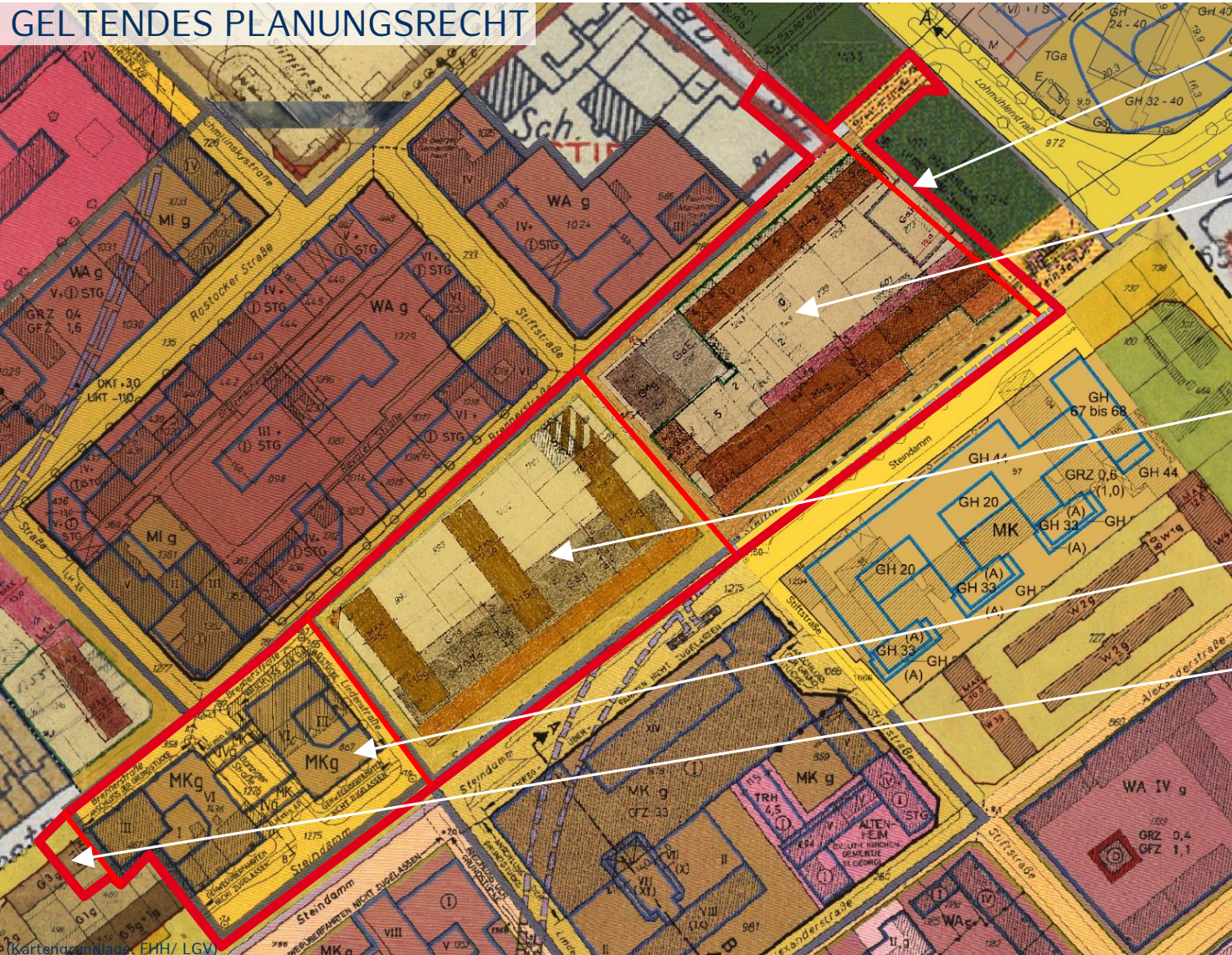
- 14.06.2006 Einleitungsbeschluss
- 15.05.2006 GrobAbstimmung
- 24.07.2006 Aufstellungsbeschluss
- 06.11.2006 Öffentliche Plandiskussion
- Mai 2012 TÖB Beteiligung
- 25.11.2019 Arbeitskreis I und nachfolgend Vorbereitung der öffentlichen Auslegung
- 15.01.2021 Kenntnisnahmeverschickung
- 24.02.2021 Befassung des Stadtplanungsausschusses zur Zustimmung zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses und zur öffentlichen Auslegung



Darstellung © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

GELTENDES PLANUNGSRECHT



St. Georg 14 (1974)

- Parkanlage FHH
- Straßenverkehrsfläche

Durchführungsplan 276 (1955)

- Mischgebiet 4-geschossig
- Geschäftsgebiet 1-geschossig
- Fläche für Läden 4-geschossig

Durchführungsplan 275 (1955)

- Mischgebiet 5-geschossig
- Geschäftsgebiet 1- und 2-geschossig

St. Georg 19 (1984)

- Kerngebiet 3- bis 6-geschossig

Durchführungsplan 51B (1961)

- Geschäftsgebiet 3-geschossig

St. Georg 37 (2000) – betrifft das gesamte Plangebiet

Umwandlung von Geschäftsgebiet in Kerngebiet nach BauNVO

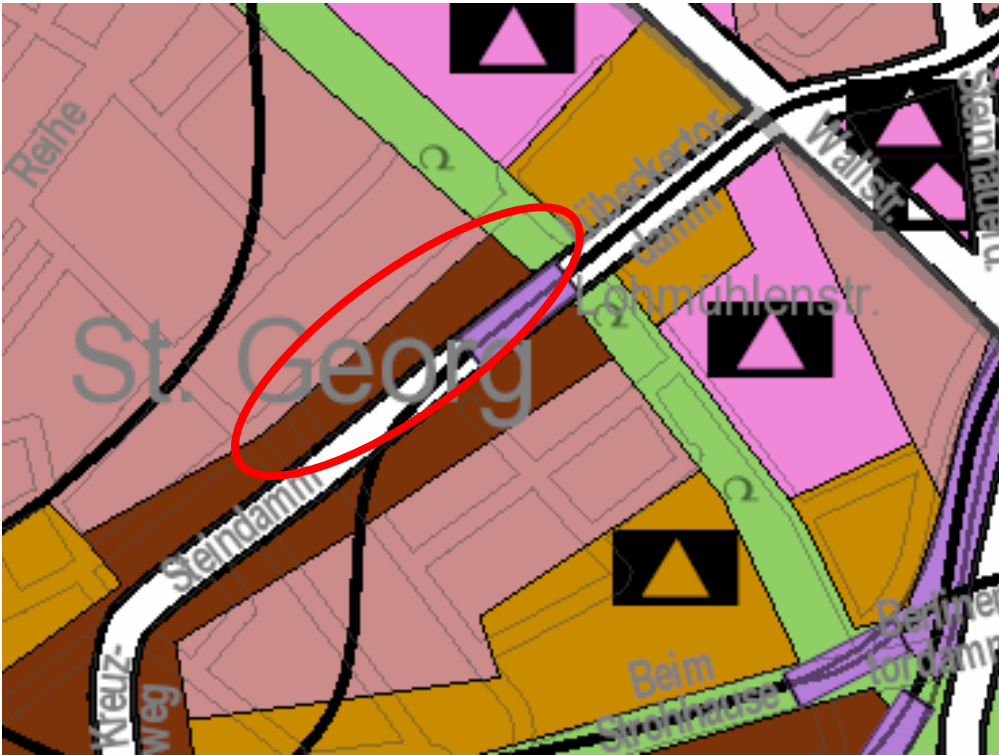
Rasterplan Planungsrecht © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 24.02.2021

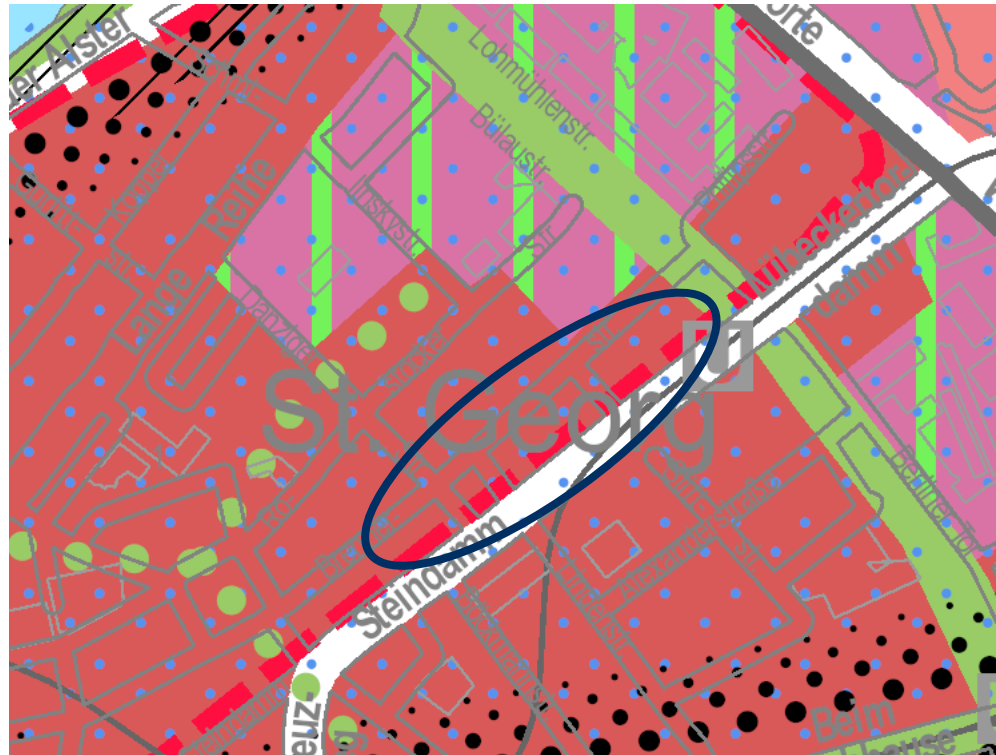
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Flächennutzungsplan © BSW

LANDSCHAFTSPROGRAMM



Landschaftsprogramm © BUE

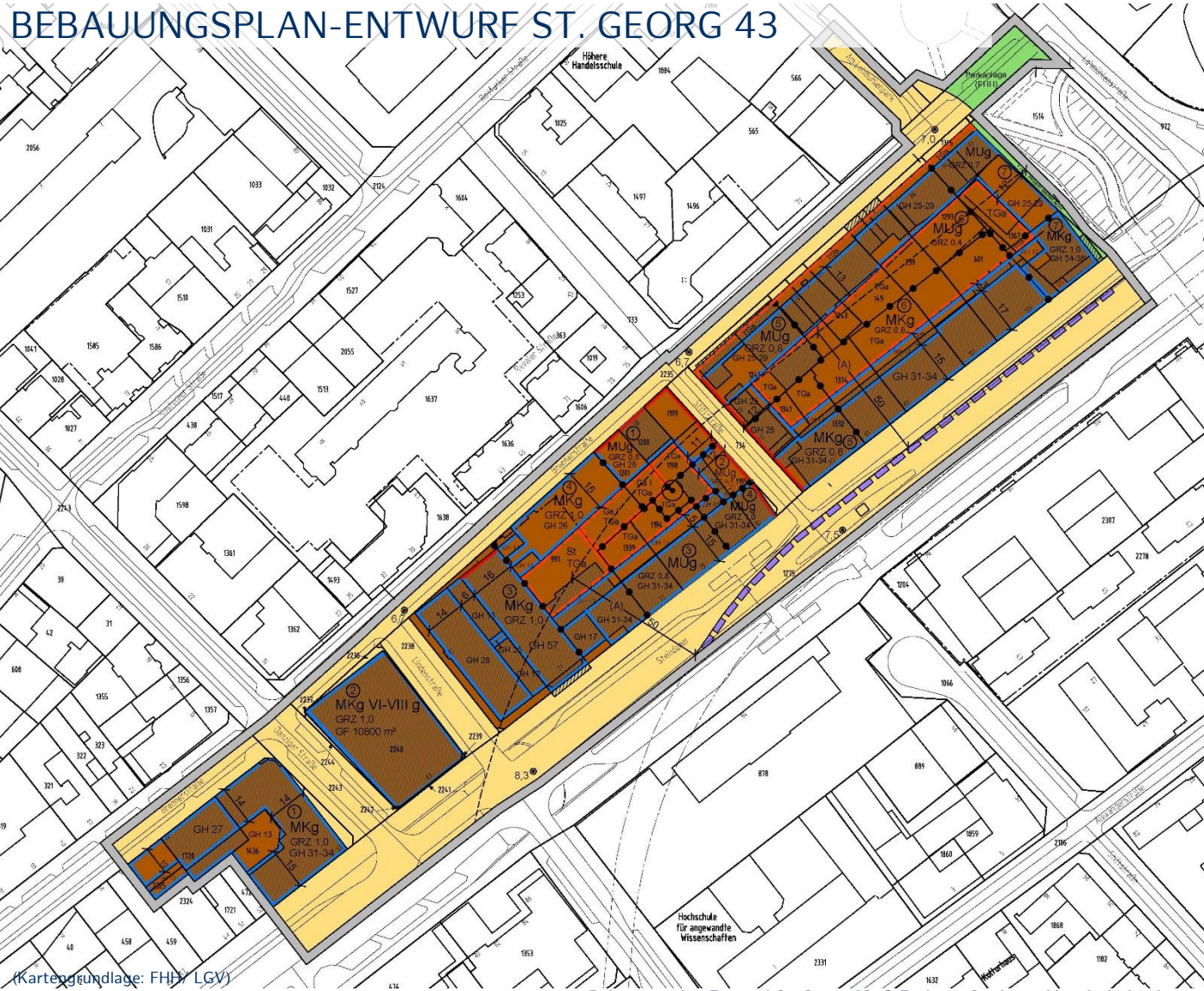
- Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll

- Milieu verdichteter Stadtraum














Der B-Plan kann aus den übergeordneten Planungen entwickelt werden. Es sind keine Änderungen/Berichtigungen erforderlich.

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43




Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  MU Urbanes Gebiet
-  Kerngebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GF Geschoßfläche
- z.B. VI - VIII Zahl der Vollgeschoße, als Mindest- und Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe bezogen auf NHN
- z.B. 13 als Höchstmaß
- z.B. 31-34 als Mindest- und Höchstmaß
- g Geschlossene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Fläche für Stellplätze und Garagen
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- St Stellplätze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenhöhe bezogen auf NHN
-  Grünfläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A) Besondere Festsetzung

Nachrichtliche Übernahmen

-  Unterirdische Bahnanlage

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
- z.B. ④ Ordnungsnummer

(Kartengrundlage: FHM/LGV)

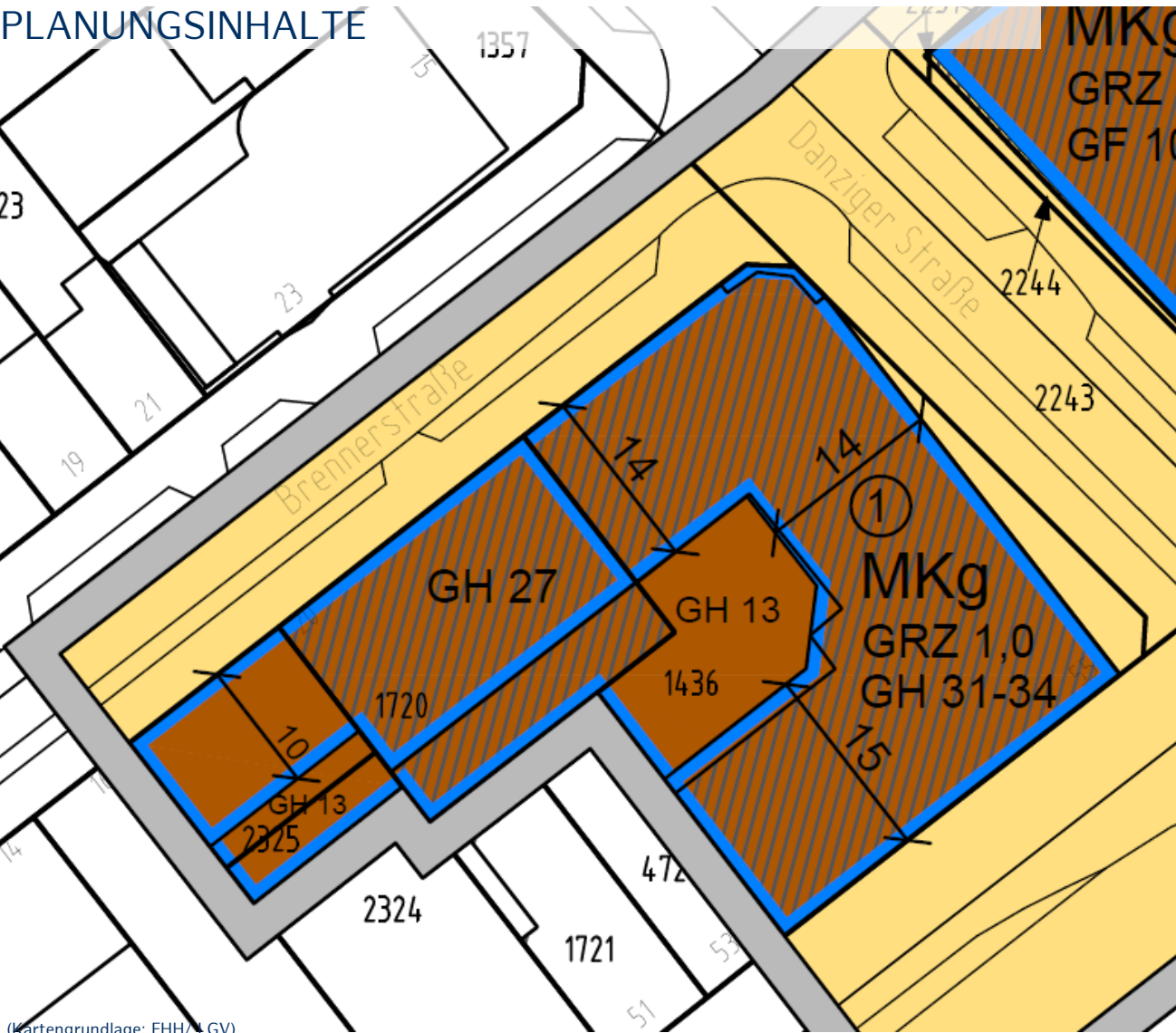
Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

STADTPLANUNGS-AUSSCHUSS AM 24.02.2021

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

PLANUNGSINHALTE



Kerngebiet MK 1:

- Gebäudehöhen max. 27 m über NHN (5 Geschosse), 31 m – 34 m über NHN (6-7 Geschosse)
- Wohnnutzung im EG ausgeschlossen

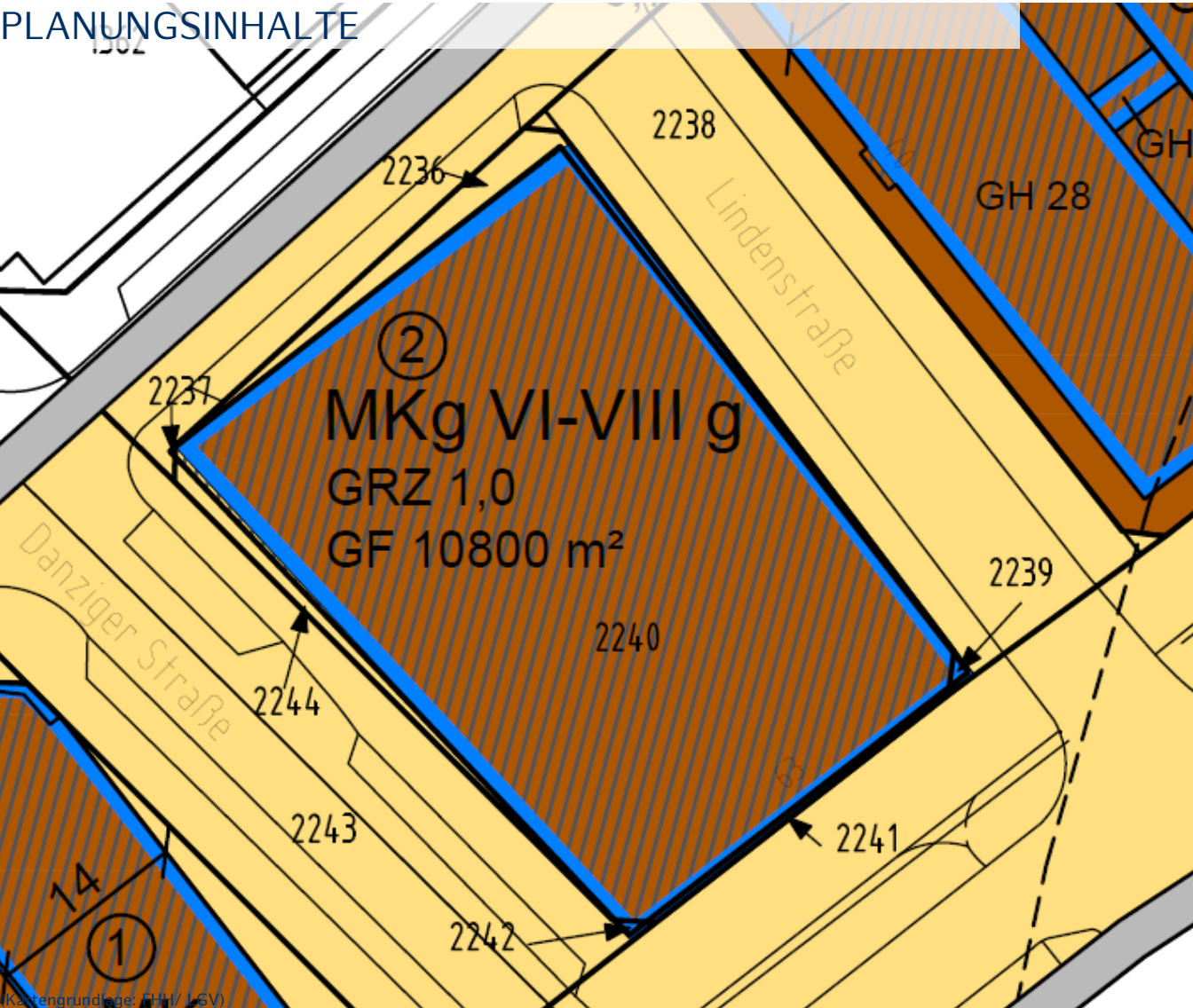
Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 24.02.2021

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

PLANUNGSINHALTE



Kerngebiet MK 2:

- Wegfall der Überbauung Danziger Straße im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht
- Im Bestand 8 Geschosse
- Künftige Festsetzung 6 – 8 Geschosse
- Keine Wohnnutzung zulässig

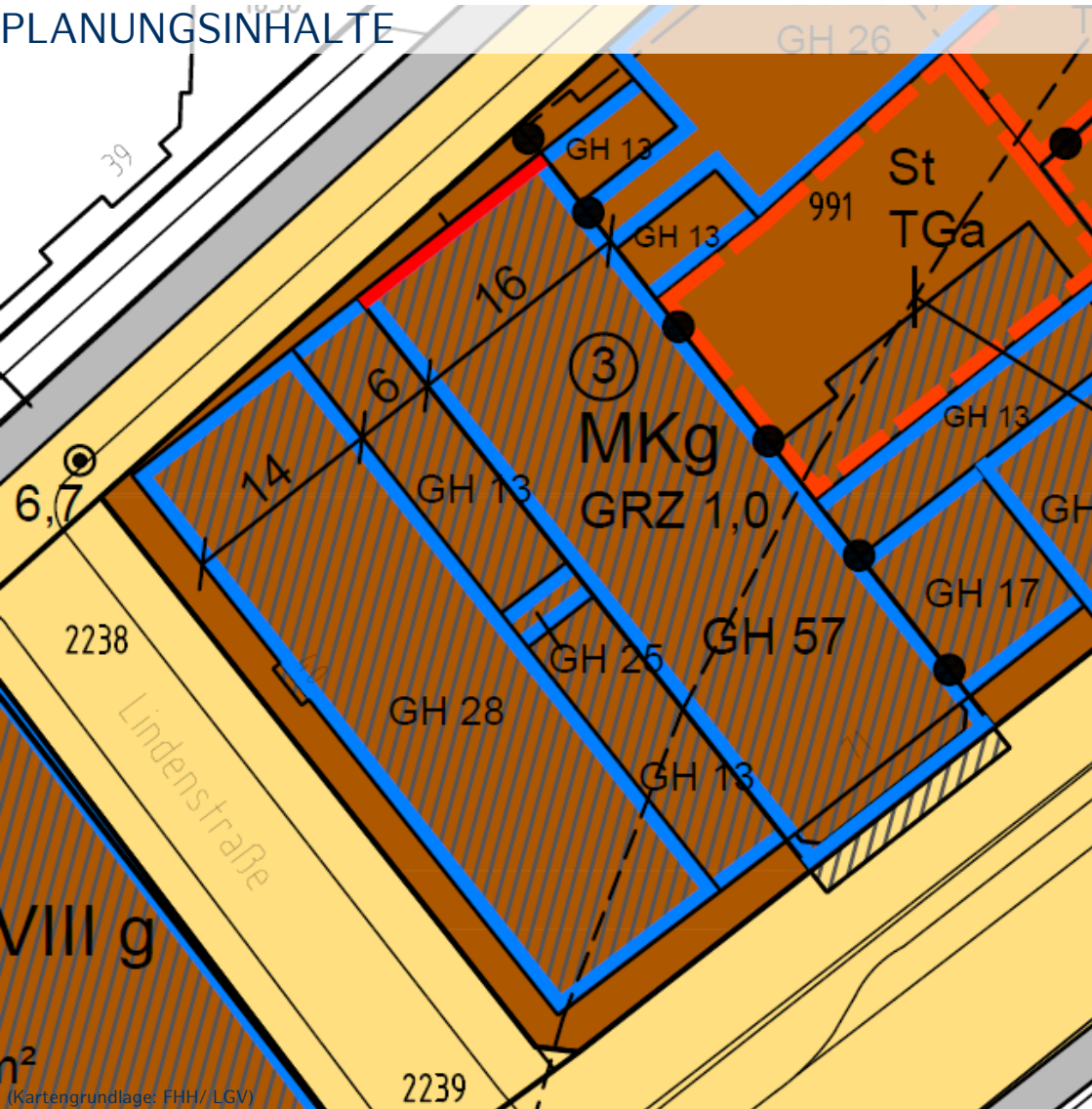
Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 24.02.2021

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

PLANUNGSINHALTE



Kerngebiet MK 3:

- Gebäudehöhe max. 28 m über NHN (5 Geschosse) bzw. max. 57 m über NHN (15 Geschosse) für das bereits bestehende 13-geschossige Hochhaus
- Keine Wohnnutzung zulässig

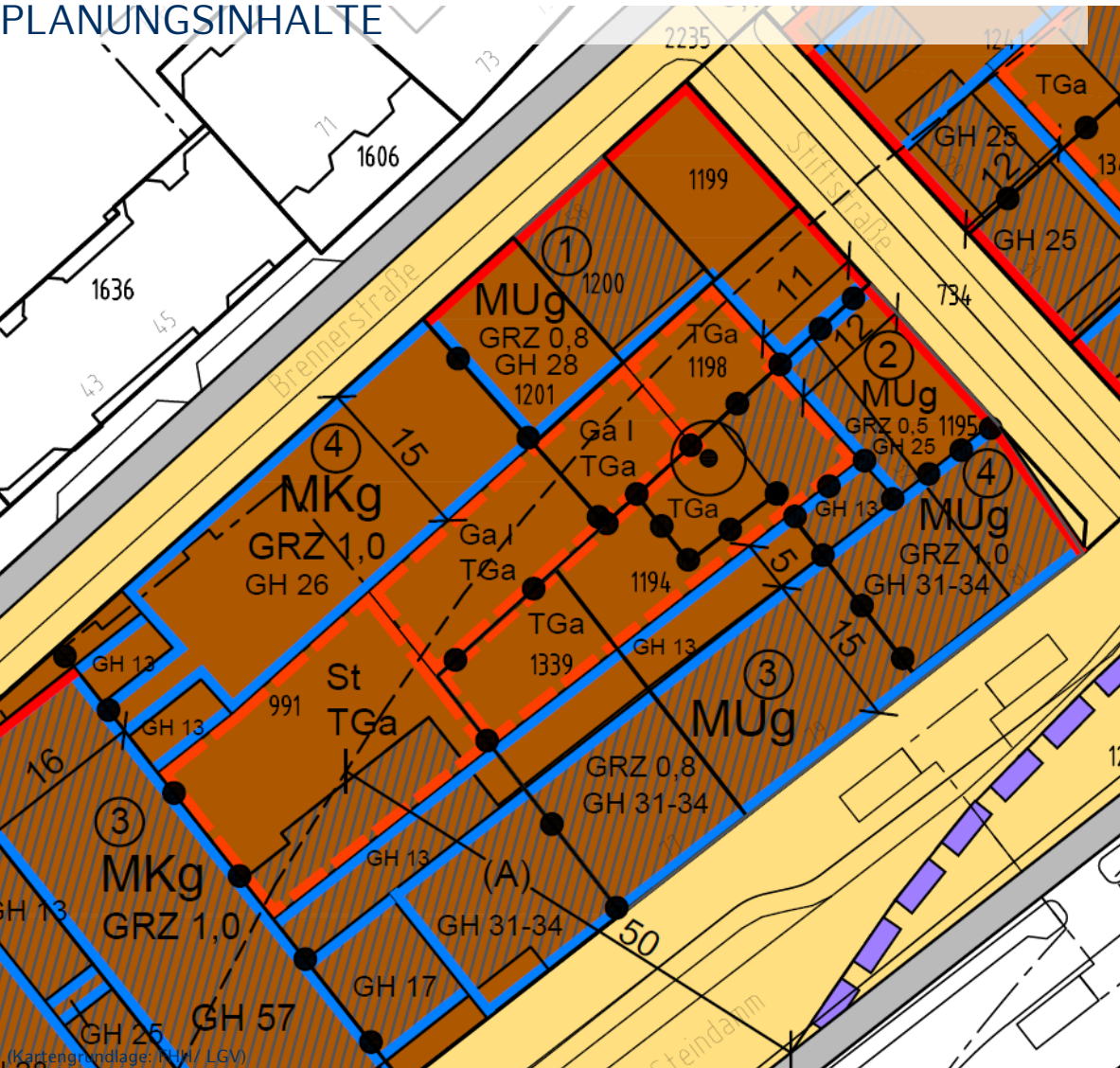
Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 24.02.2021

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

PLANUNGSINHALTE



Kerngebiet MK 4:

- Gebäudehöhe max. 26 m über NHN (5 Geschosse)
- Keine Wohnnutzung im EG zulässig

Urbanes Gebiet MU 1

- Gebäudehöhe max. 28 m über NHN (7 Geschosse)
- Sicherung öffentlich geförderter Mietwohnungen auf FHH Grundstücken im Kaufvertrag durch den LIG und durch LOI zwischen Grundeigentümer und Stiftung

Urbanes Gebiet MU 2

- Gebäudehöhe max. 25 m über NHN (6 Geschosse)
- Aufgrund des engen Straßenraums niedrigere Bebauung

Urbanes Gebiet MU 3 und MU 4

- Gebäudehöhe 31 m – 34 m über NHN (6-7 Geschosse) entlang der Magistrale
- Keine Wohnnutzung im EG zulässig

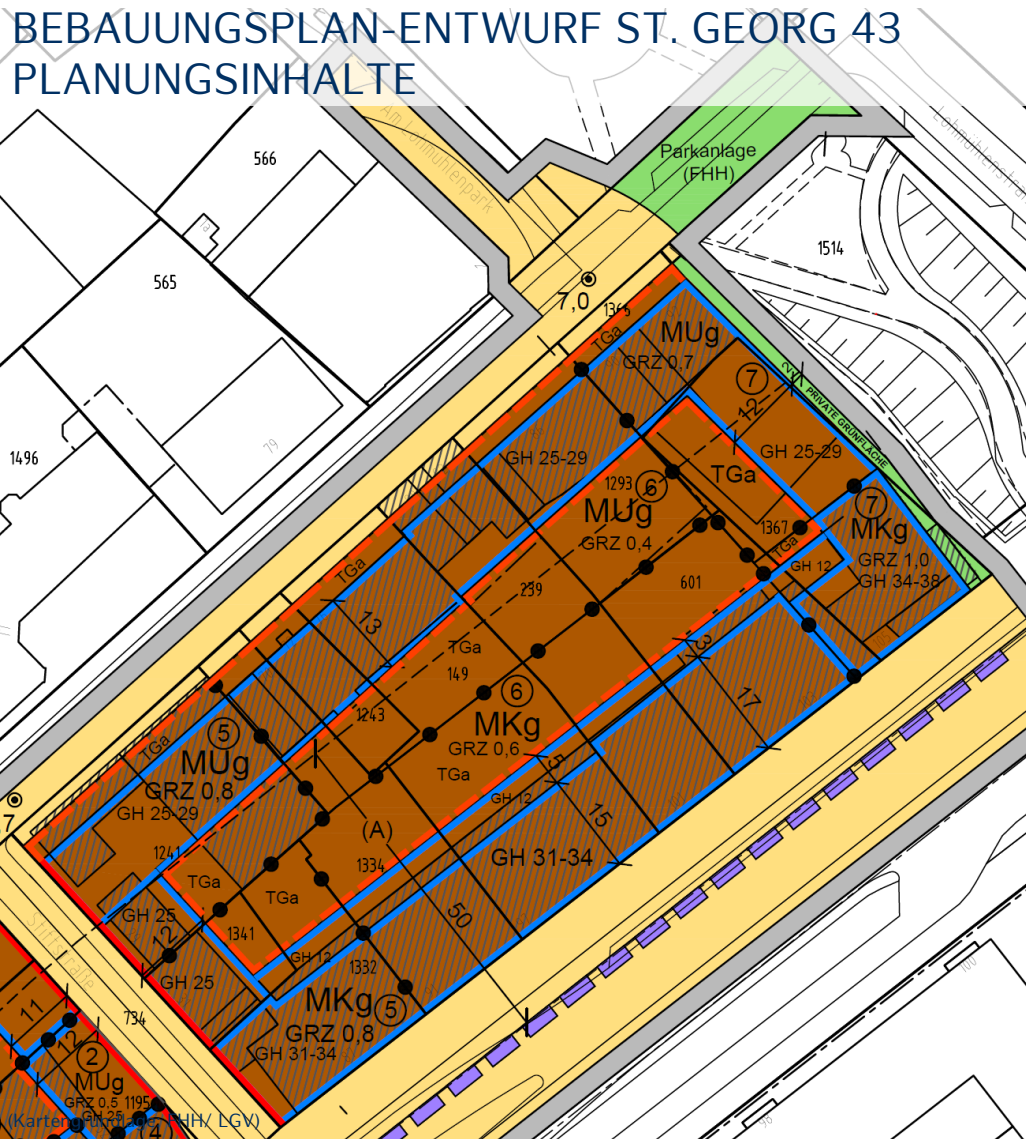
Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 24.02.2021

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43 PLANUNGSINHALTE



Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Urbanes Gebiet MU 5, MU 6 und MU 7

- Gebäudehöhe 25 m über NHN (5 Geschosse) bzw. 25 m – 29 m über NHN (5-6 Geschosse)
- Mindestens 60 % Wohnen

Kerngebiet MK 7

- Gebäudehöhe 34 m – 38 m über NHN (7-8 Geschosse) zur Eckbetonung
- Keine Wohnnutzung im EG zulässig

Kerngebiete MK 5 und MK 6:

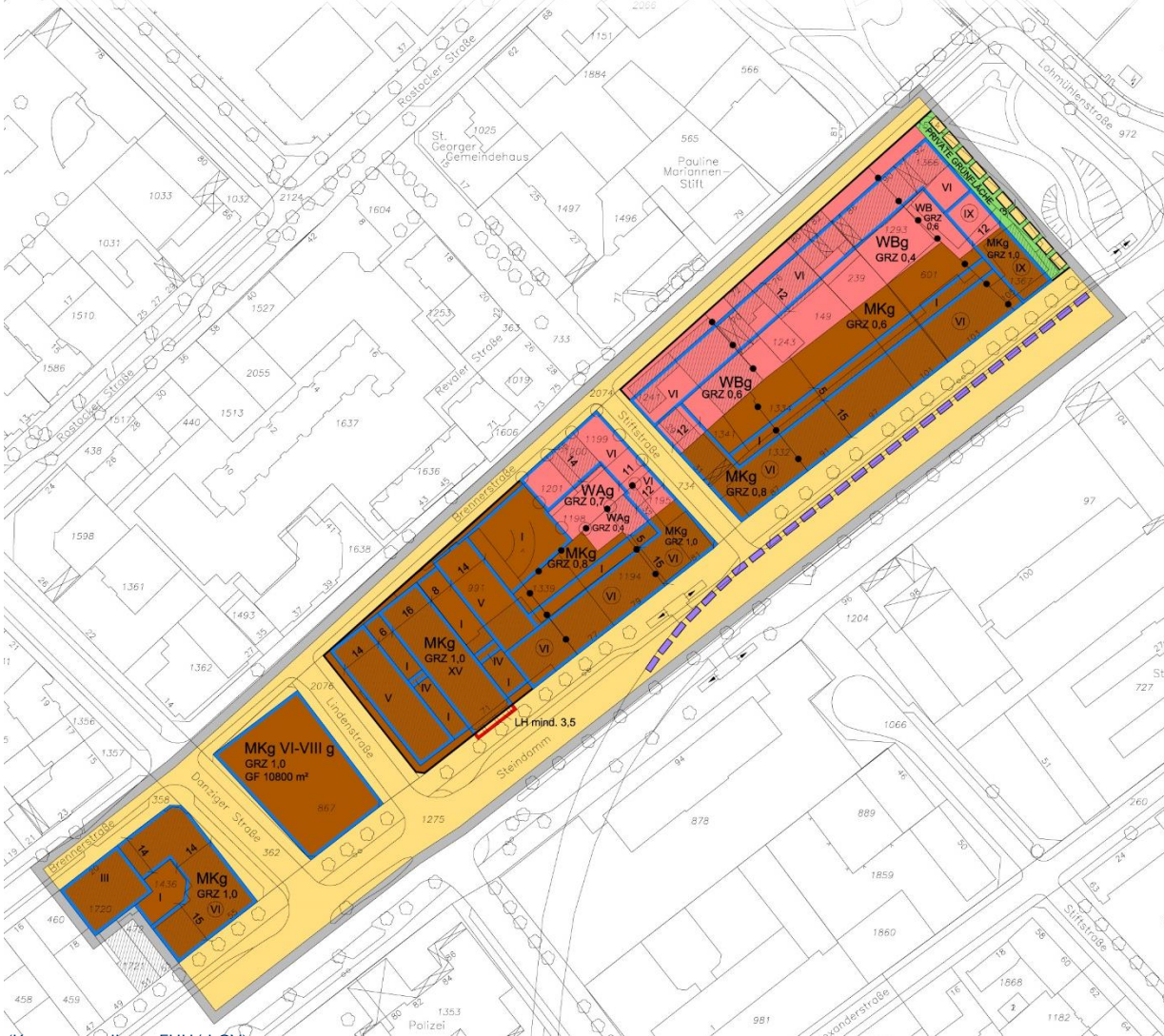
- Gebäudehöhe 31 m – 34 m über NHN (6-7 Geschosse) entlang der Magistrale
- Keine Wohnnutzung im EG zulässig

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

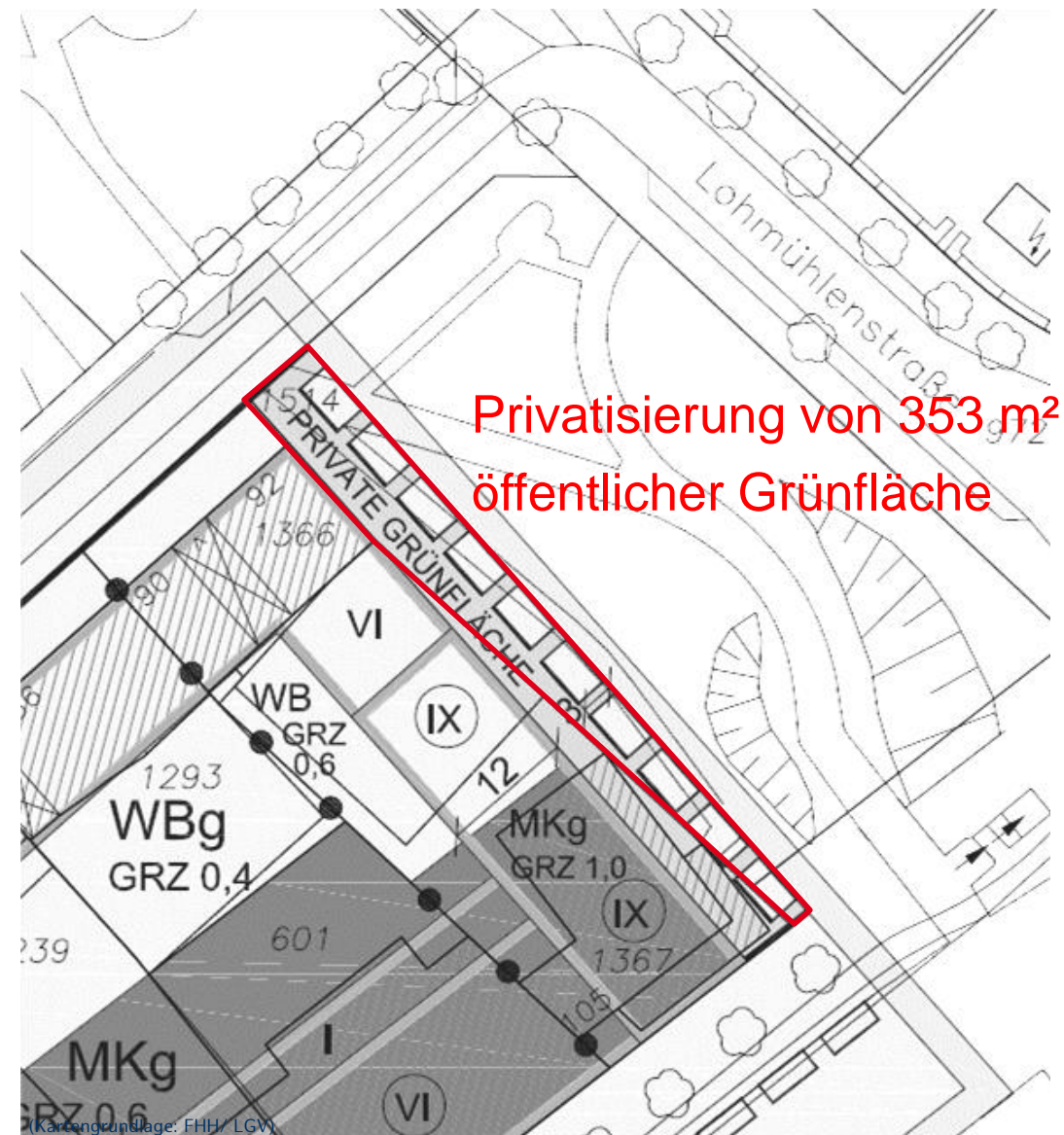
STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 24.02.2021

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF STAND ÖPD NOV. 2006



(Kartengrundlage: FHH/ LGV)



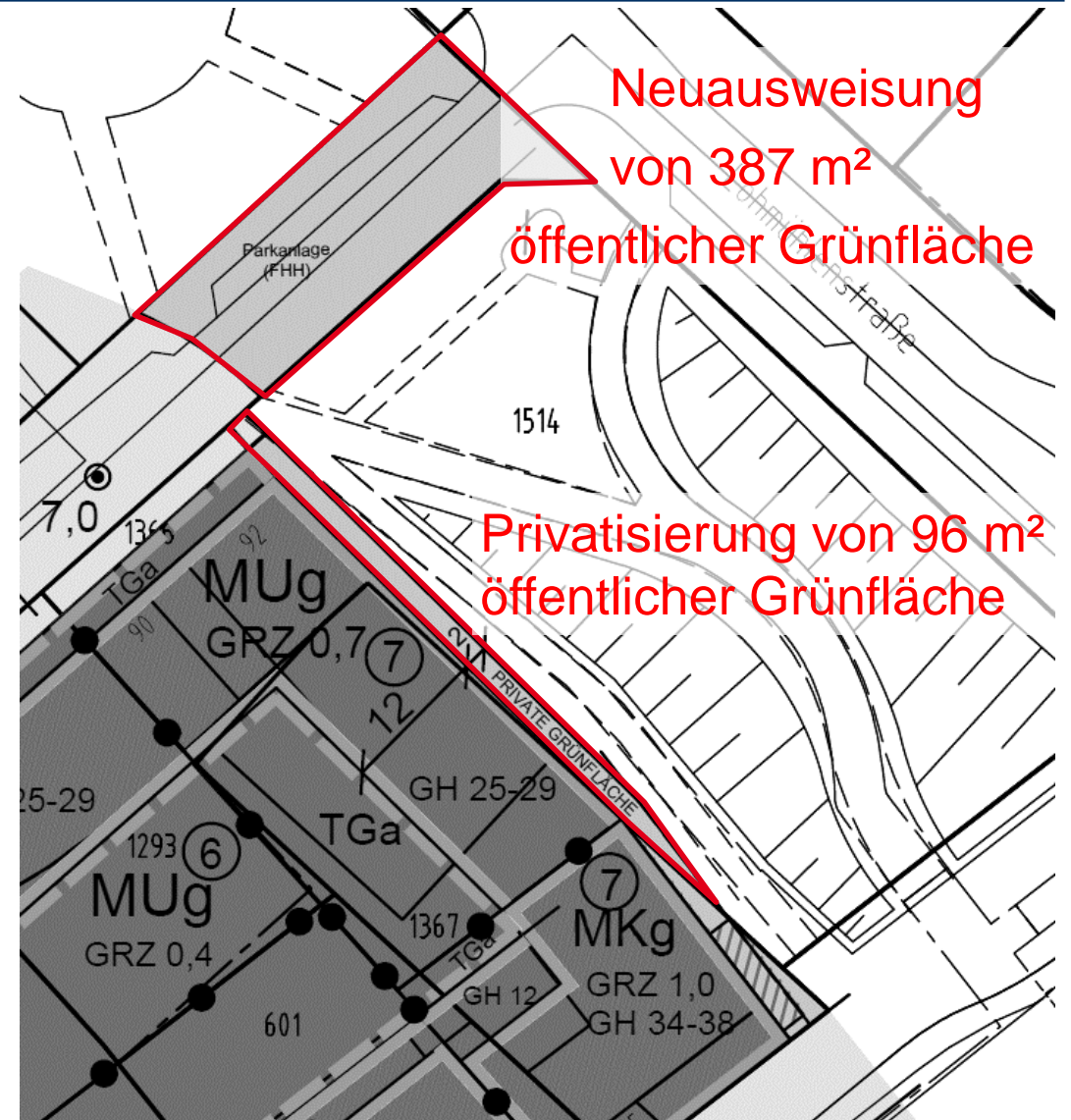
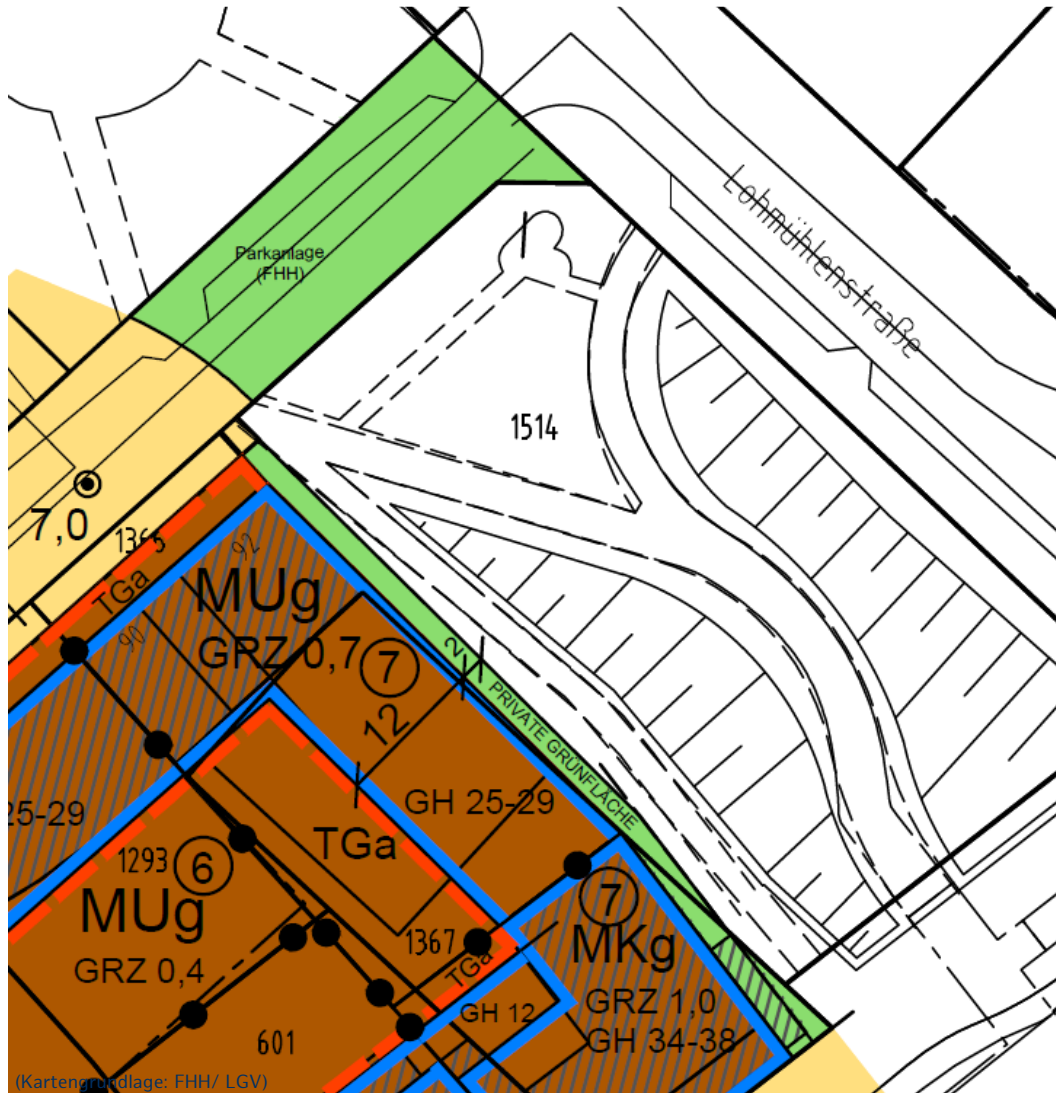
Privatisierung von 353 m²
öffentlicher Grünfläche

(Kartengrundlage: FHH/ LGV)

Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

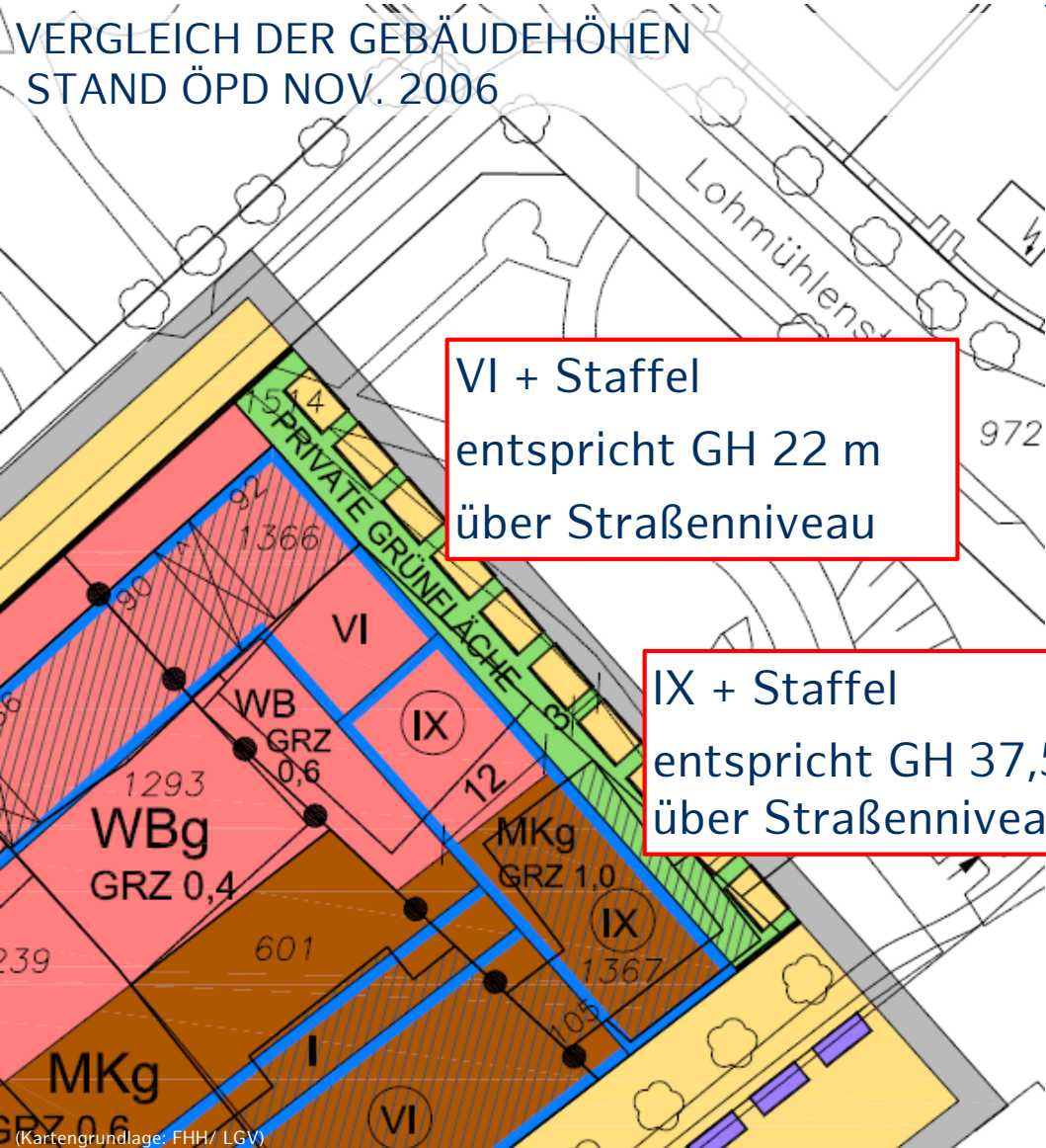
BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF STAND FEB. 2021



Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

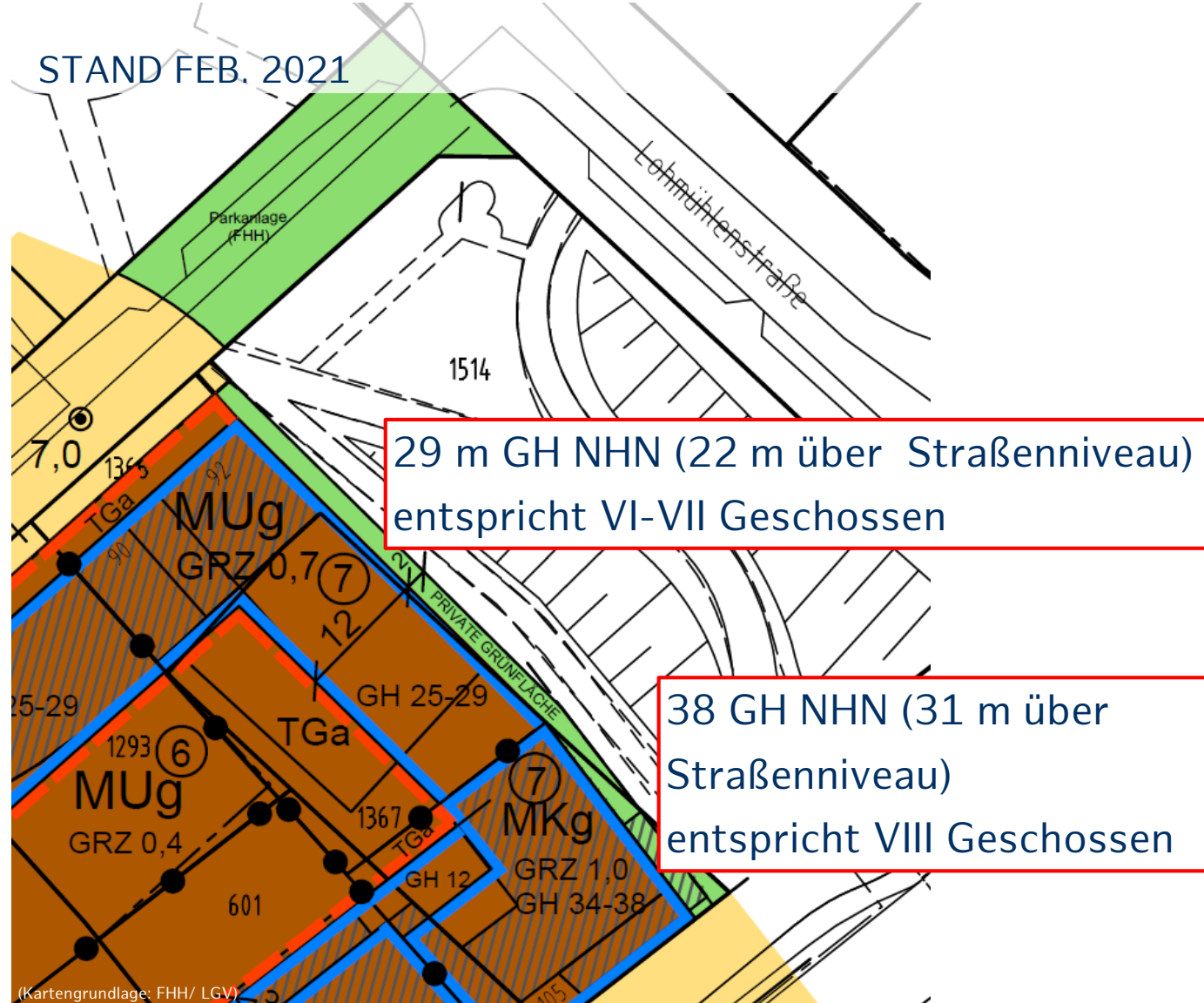
VERGLEICH DER GEBÄUDEHÖHEN
STAND ÖPD NOV. 2006



VI + Staffel
entspricht GH 22 m
über Straßenniveau

IX + Staffel
entspricht GH 37,5 m
über Straßenniveau

STAND FEB. 2021



29 m GH NHN (22 m über Straßenniveau)
entspricht VI-VII Geschossen

38 GH NHN (31 m über Straßenniveau)
entspricht VIII Geschossen

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

LUFTBILD LOHMÜHLENGRÜNZUG AUS RICHTUNG NORDEN



(Luftbild: FHH/LGV)