

Bebauungsplanverfahren
St. Georg 43
„Nördlich Steindamm“

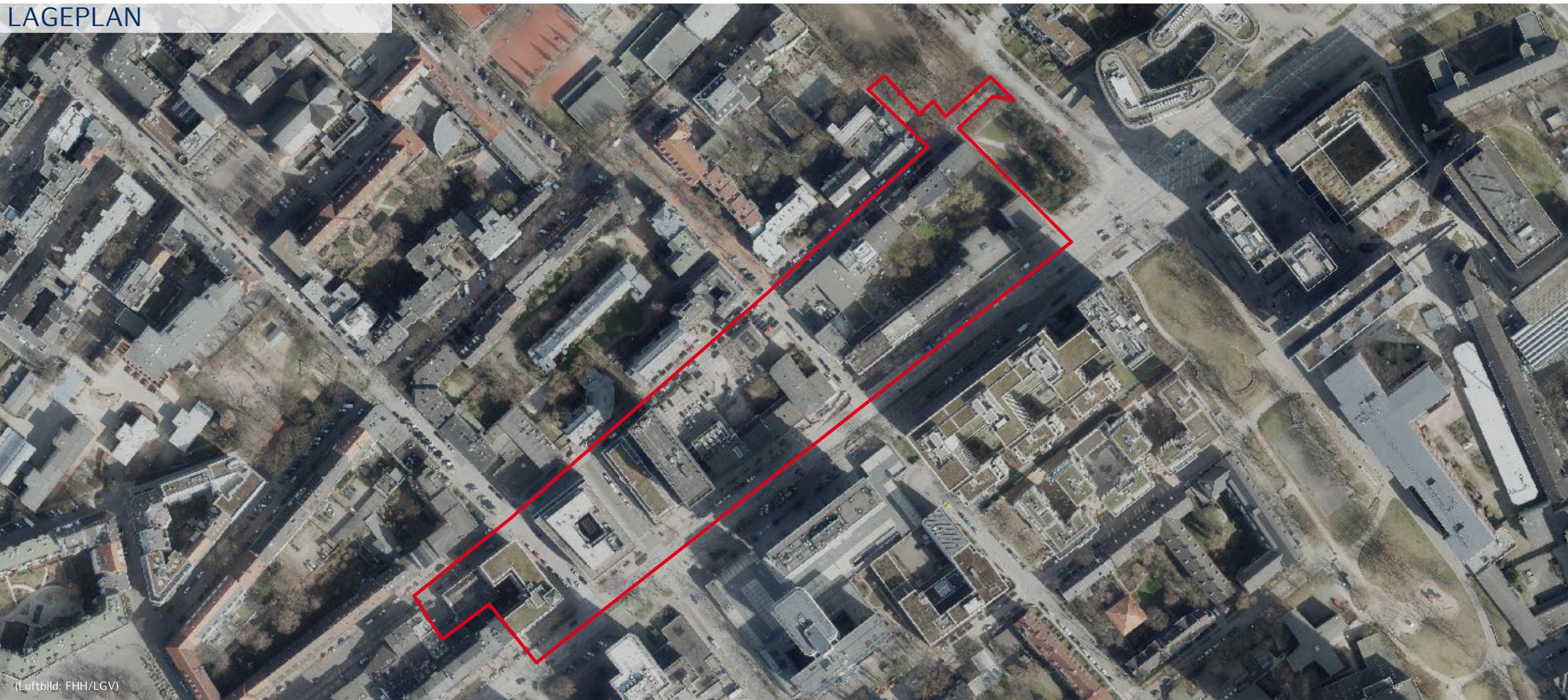
Bebauungsplanverfahren St. Georg 43

Stadtteilbeirat St. Georg am 28.04.2021

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“

ANGABEN ZUR ANLAGE UND ZIEL DER ENTWICKLUNG



(Luftbild: FHH/LGV)

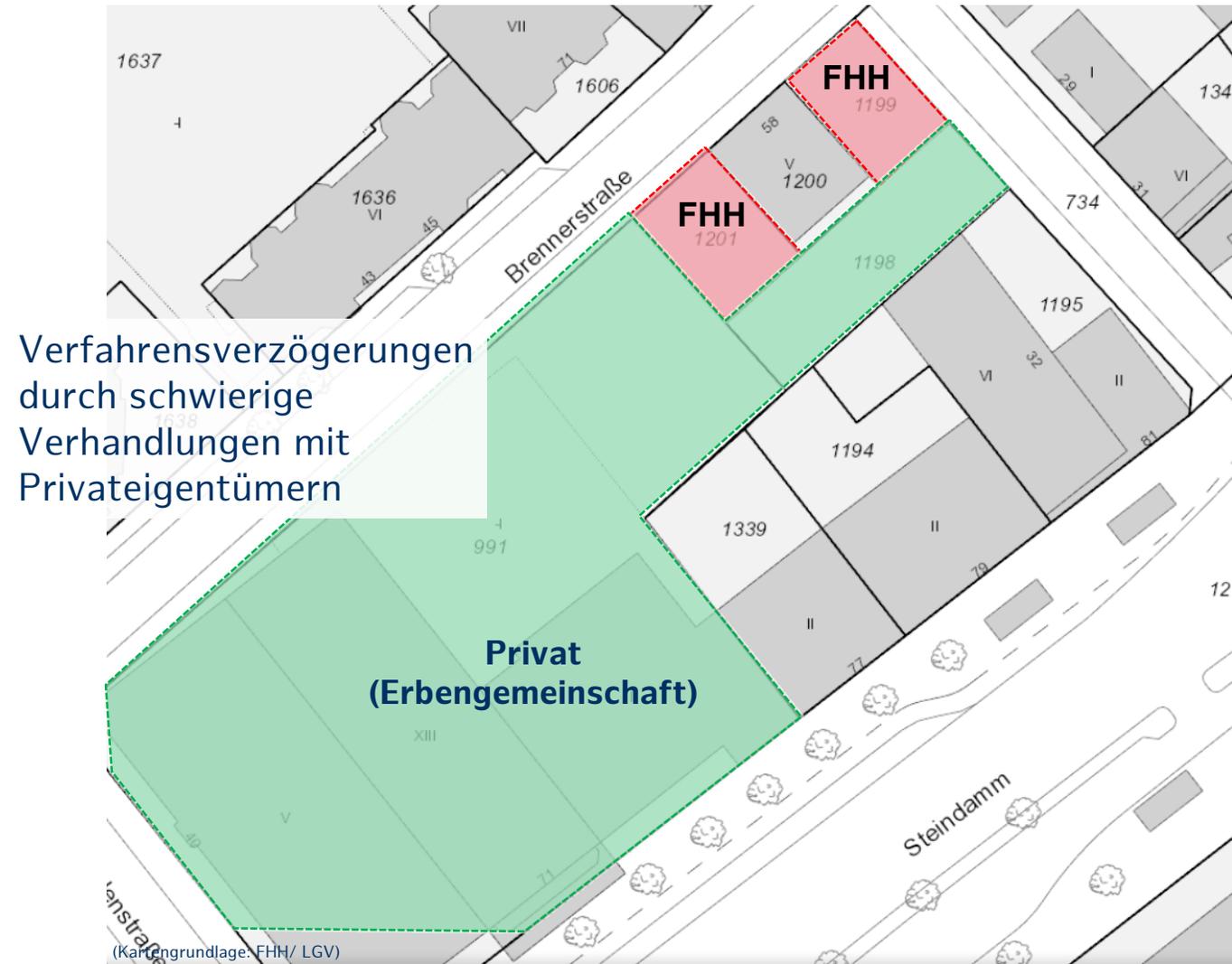
Darstellung © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

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
- **26.04.2021- Öffentliche Auslegung**
25.05.2021



Verfahrensverzögerungen durch schwierige Verhandlungen mit Privateigentümern

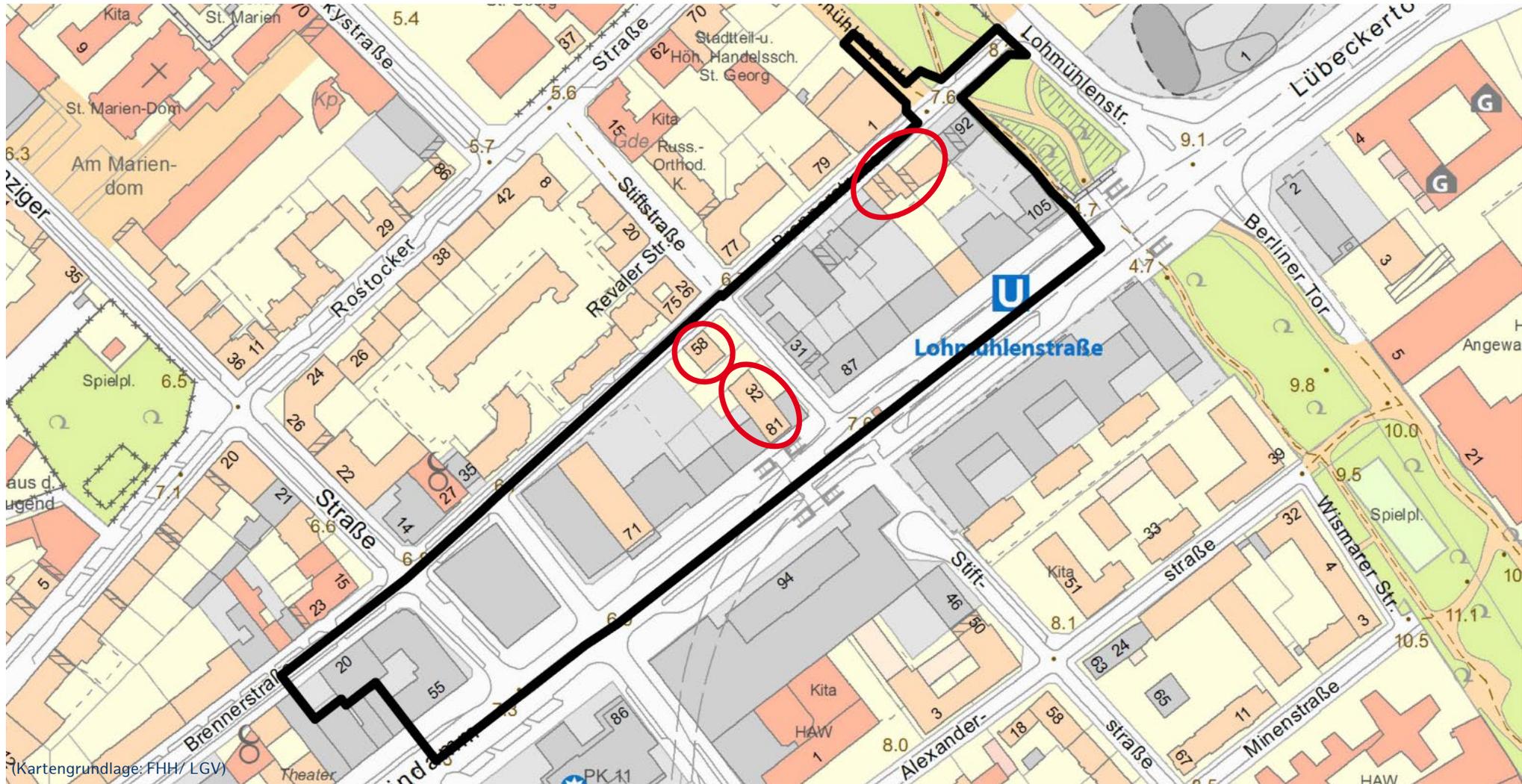
Privat (Erbengemeinschaft)

(Kartengrundlage: FHH/ LGV)

Darstellung © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

WOHNGBÄUDE IM BESTAND



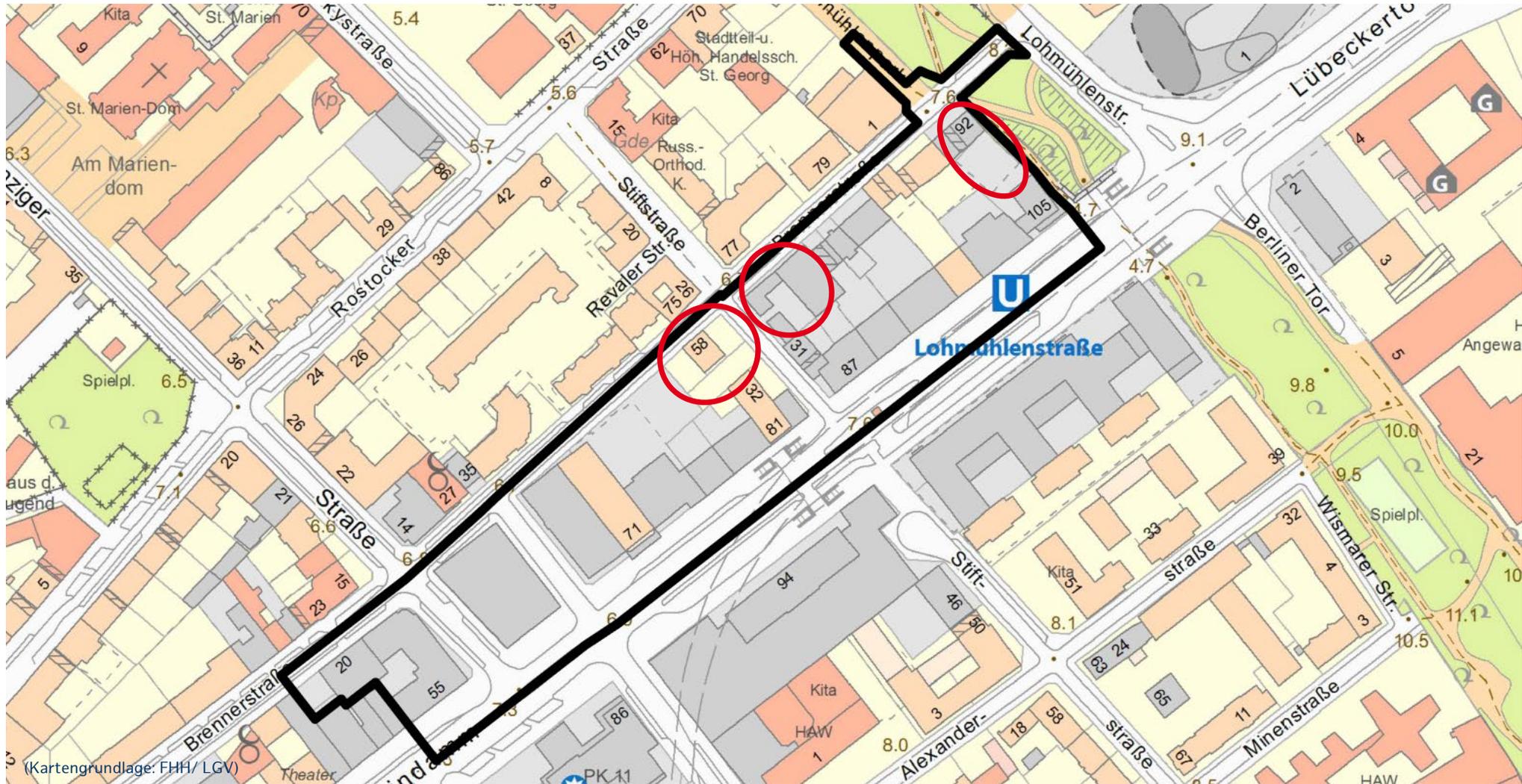
Darstellung © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

STADTTEILBEIRAT ST. GEORG 28.04.2021

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

HAUPTBEREICHE WOHNUNGSNEUBAU



Darstellung © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

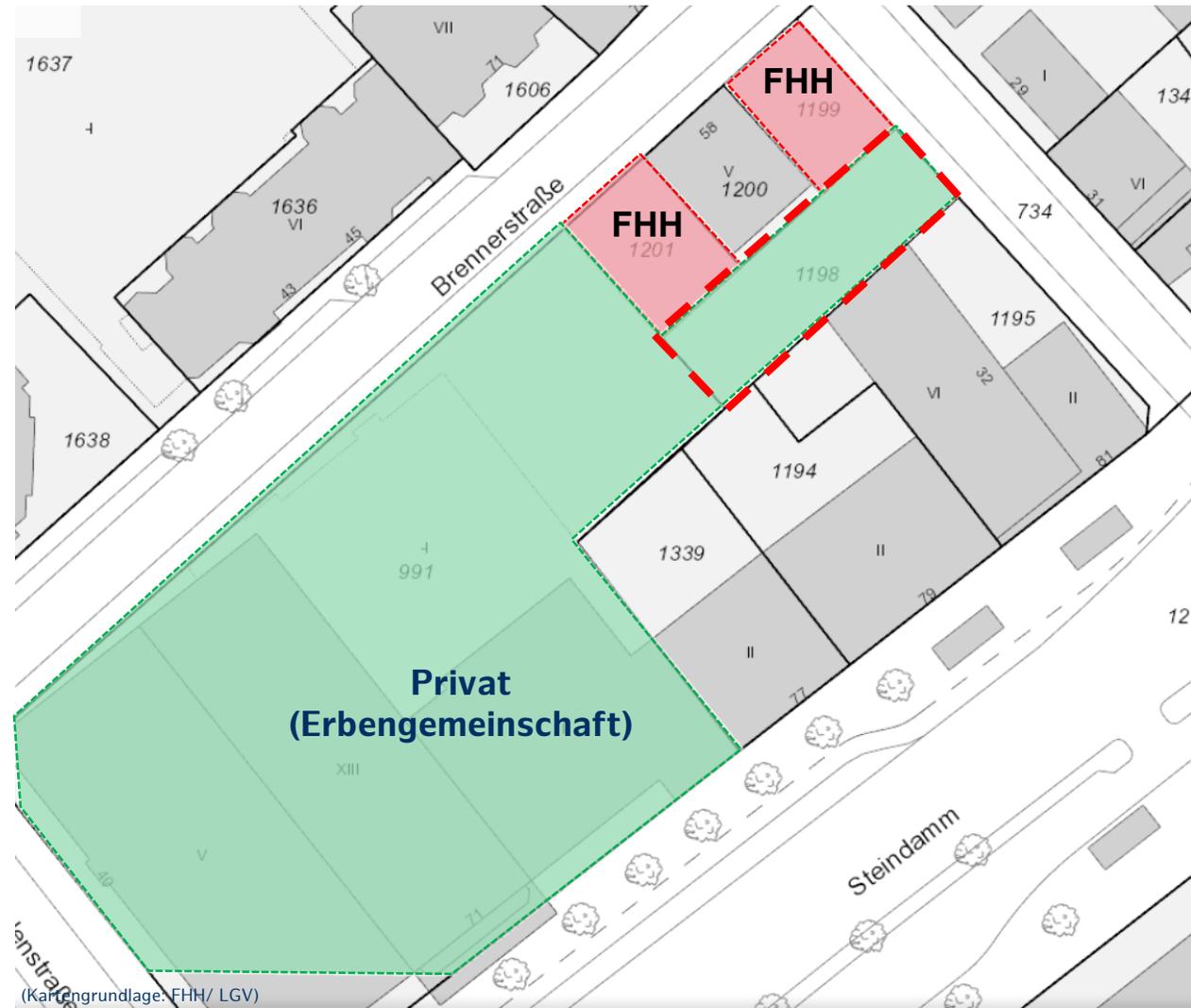
BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

STADTTEILBEIRAT ST. GEORG 28.04.2021

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

WOHNUNGSNEUBAU – GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSBAU

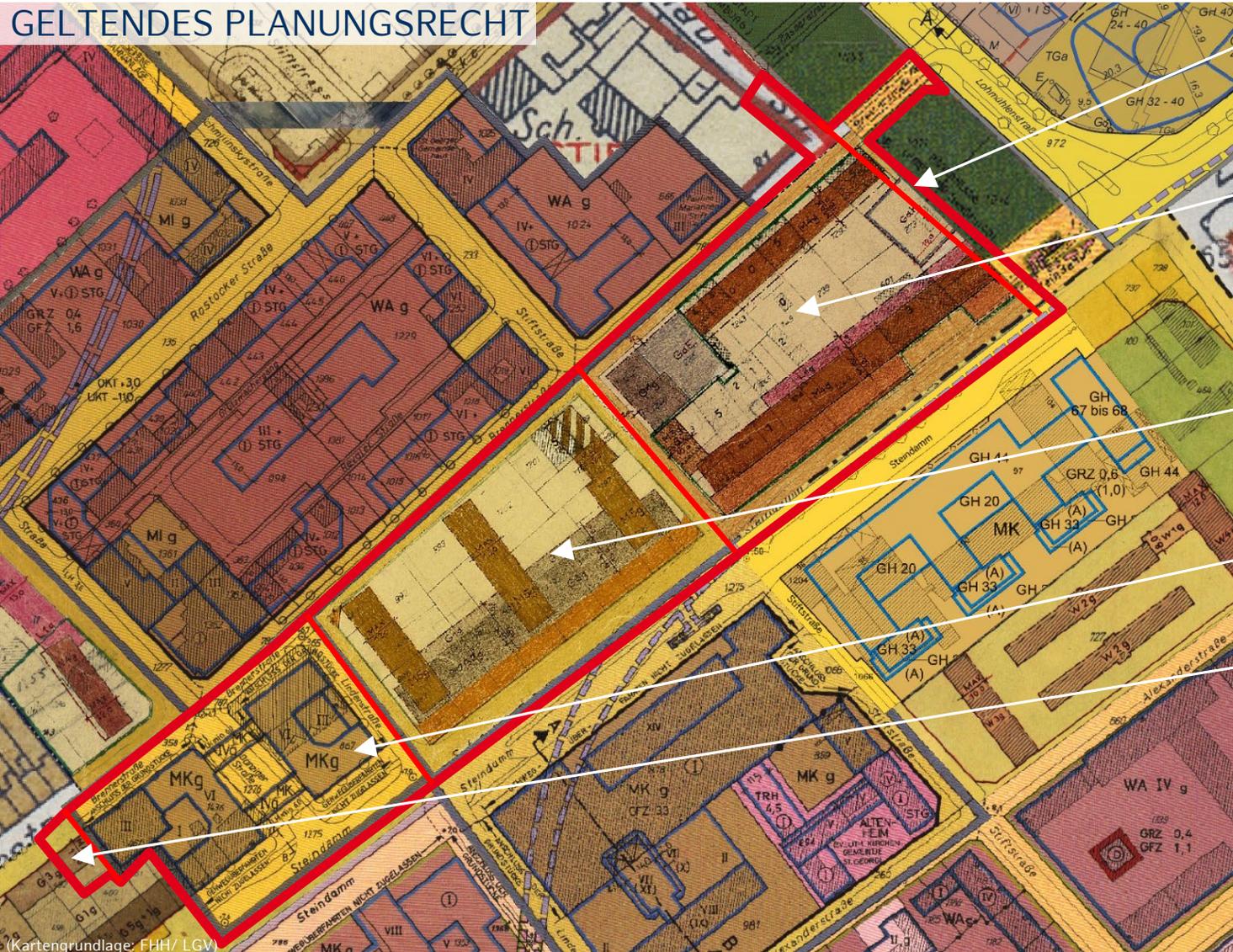
Sicherung von insgesamt ca. 50 öffentlich geförderten Mietwohnungen für Studierende, Auszubildende und eine „Alten WG“ auf den beiden städtischen Grundstücken an der Brennerstraße und dem privaten Grundstück an der Stiftstraße



Darstellung © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

GELTENDES PLANUNGSRECHT



(Kartengrundlage: FHH/ LGV)

Rasterplan Planungsrecht © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

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)

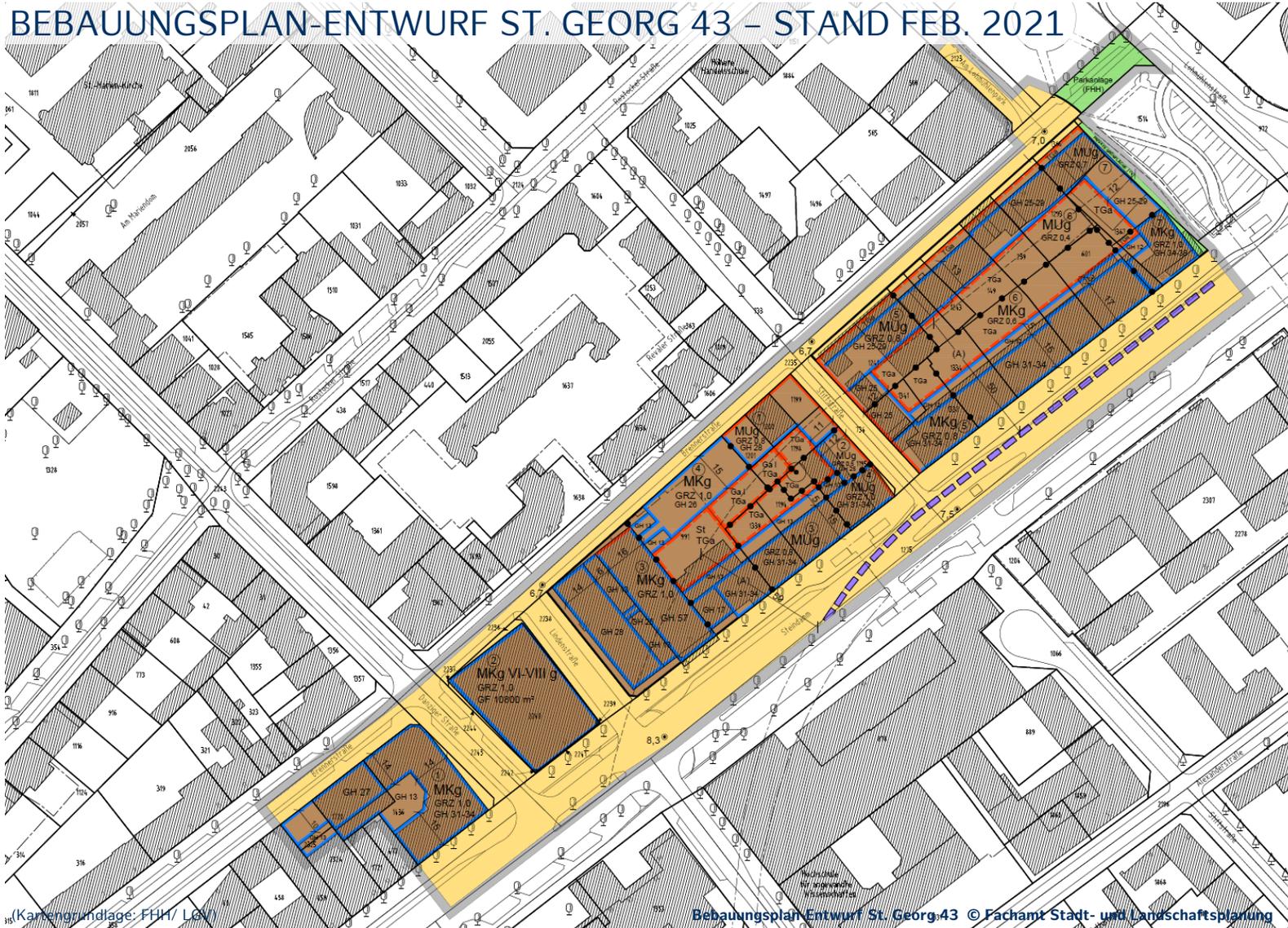
- Geschäftsgebiet 3-geschossig

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

- Umwandlung von Geschäftsgebiet in Kerngebiet nach BauNVO

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43 – STAND FEB. 2021



Bebauungsplan-Entwurf St.Georg 43

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MU** Urbanes Gebiet
-  **MK** 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, Garagen und Tiefgaragen
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- St Stellplätze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  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
- z.B. 7,0 ⦿ Straßenhöhe bezogen auf NHN

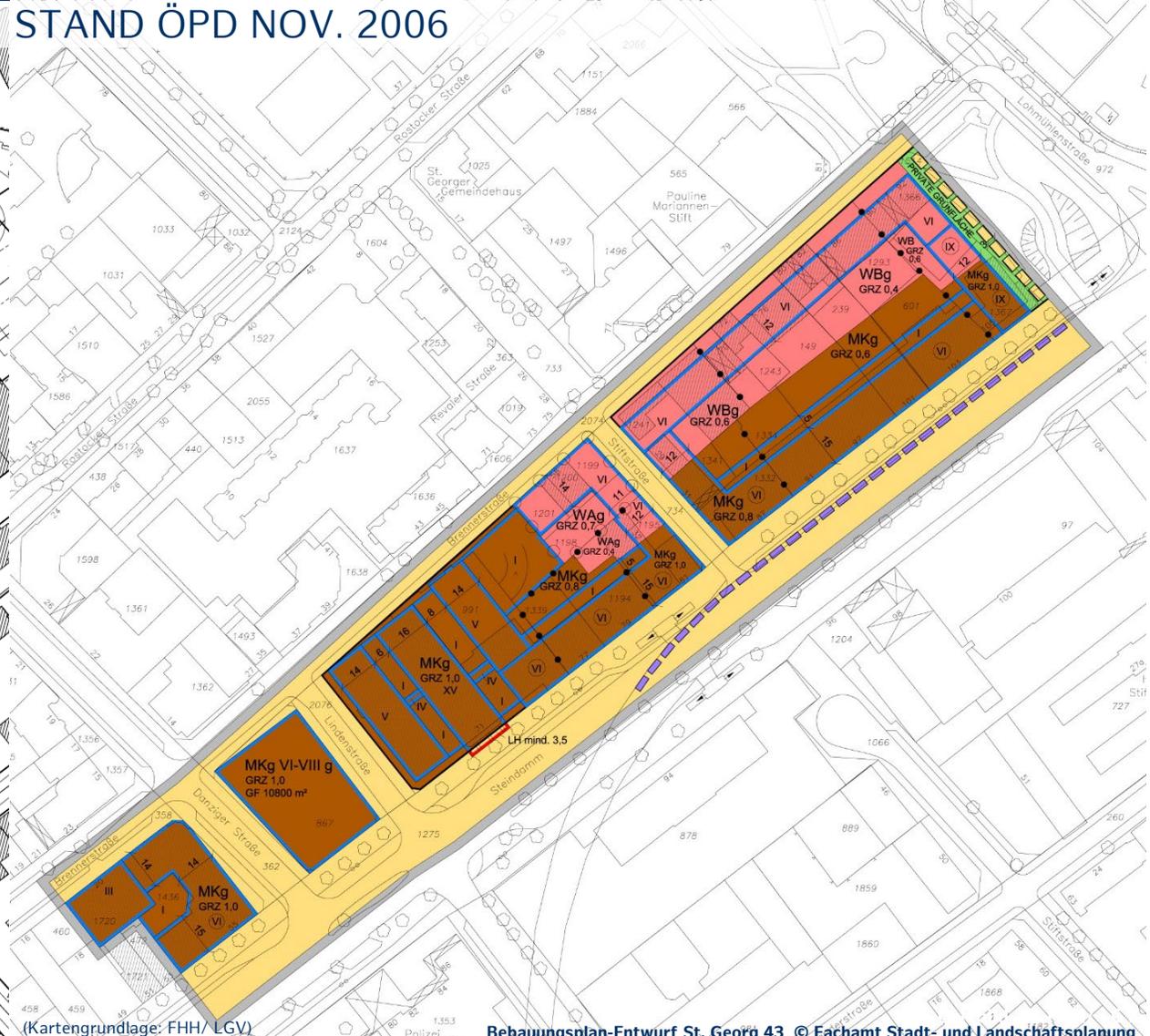
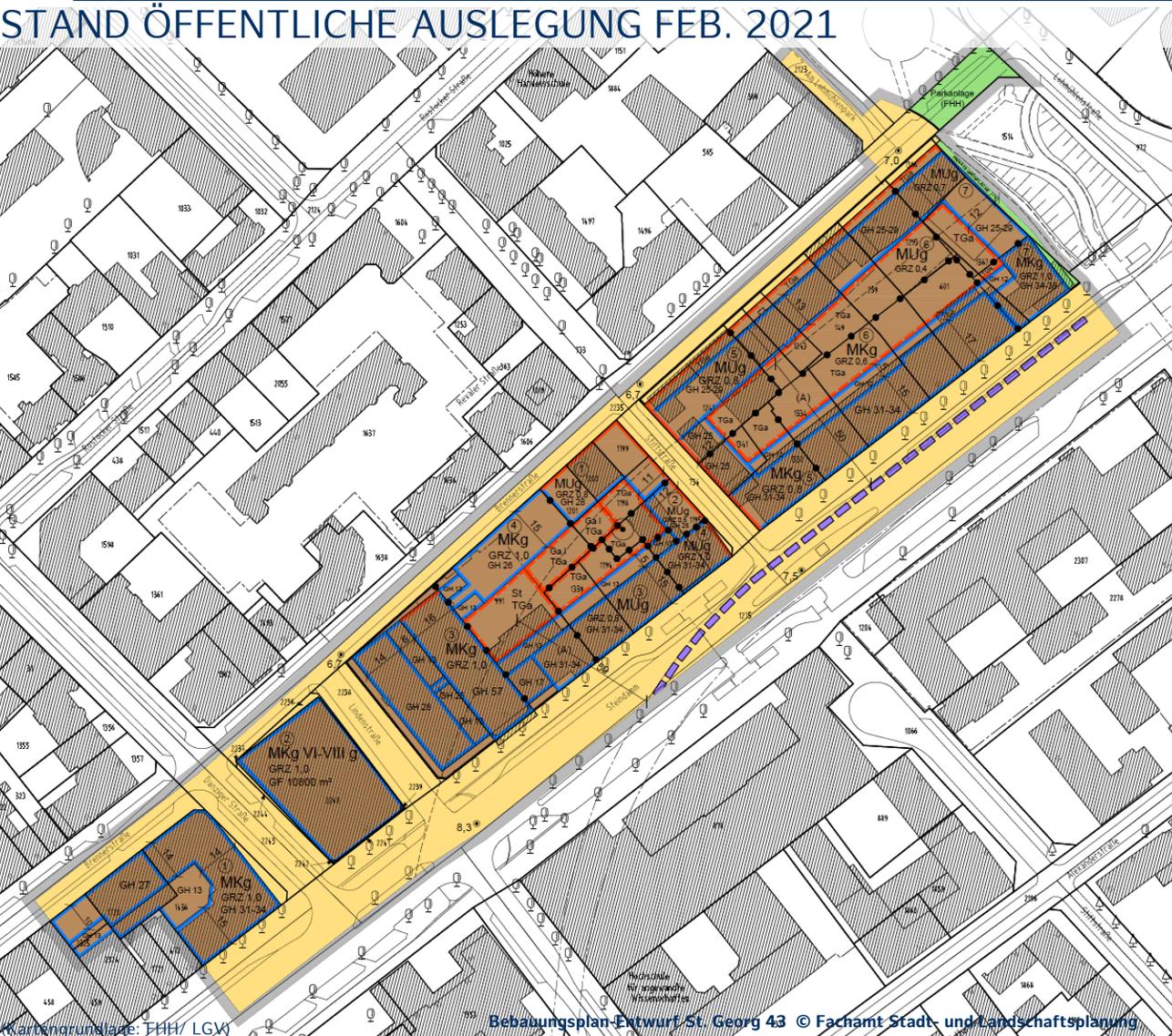
(Kartengrundlage: FHH/ LGW)

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

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

STAND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG FEB. 2021

STAND ÖPD NOV. 2006



Kartengrundlage: FHH/ LGV

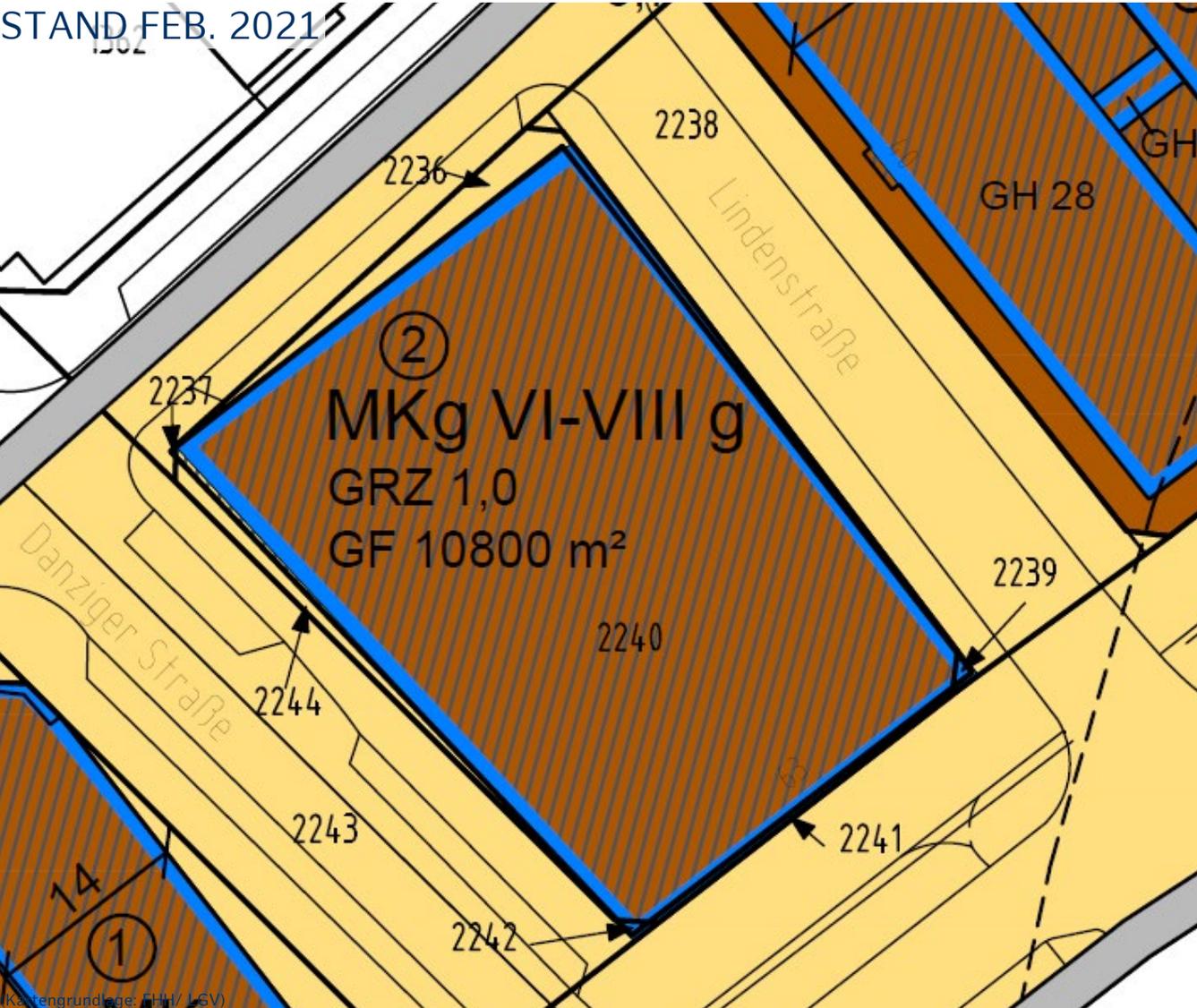
Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

(Kartengrundlage: FHH/ LGV)

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

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

STAND FEB. 2021



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

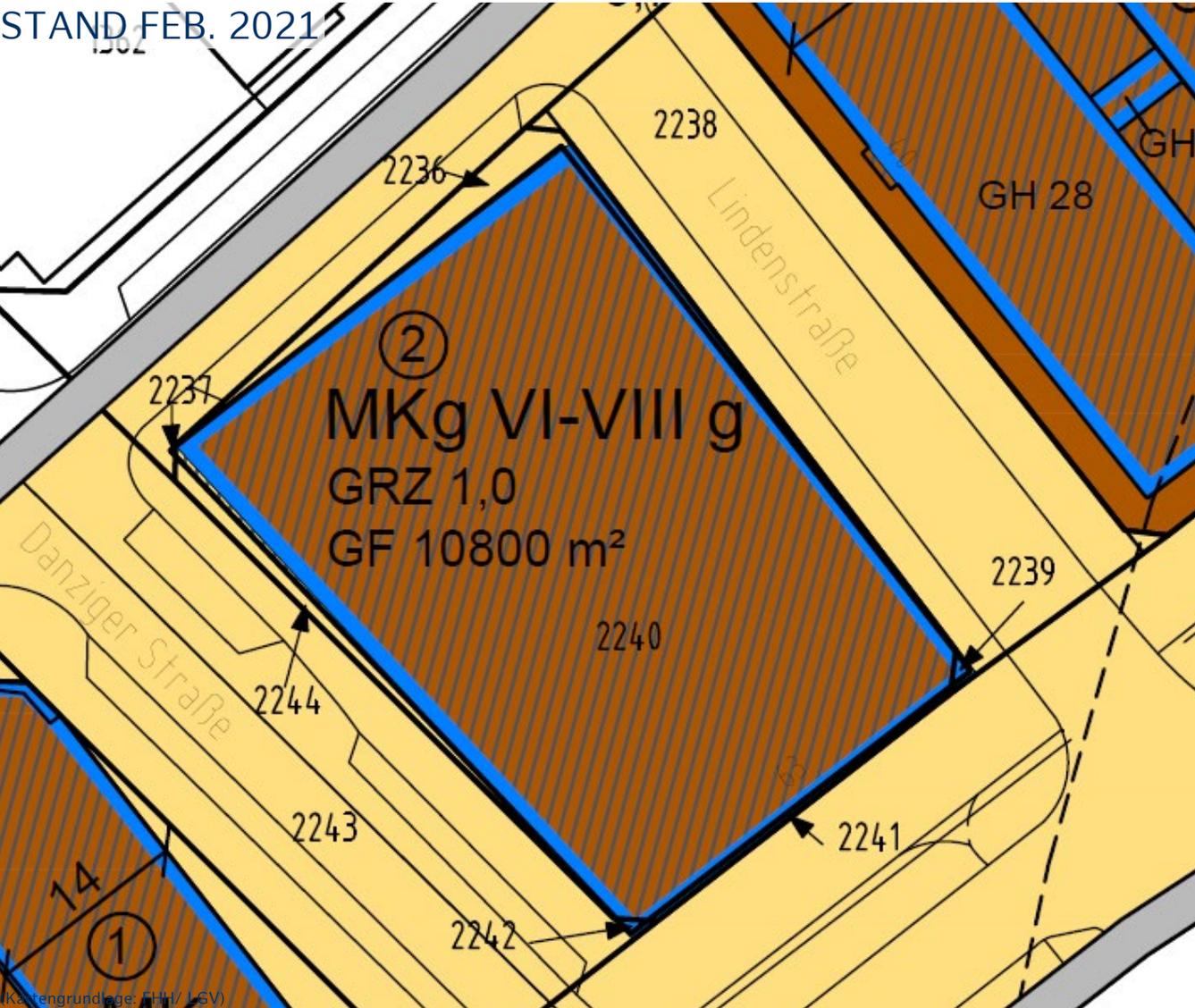
Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

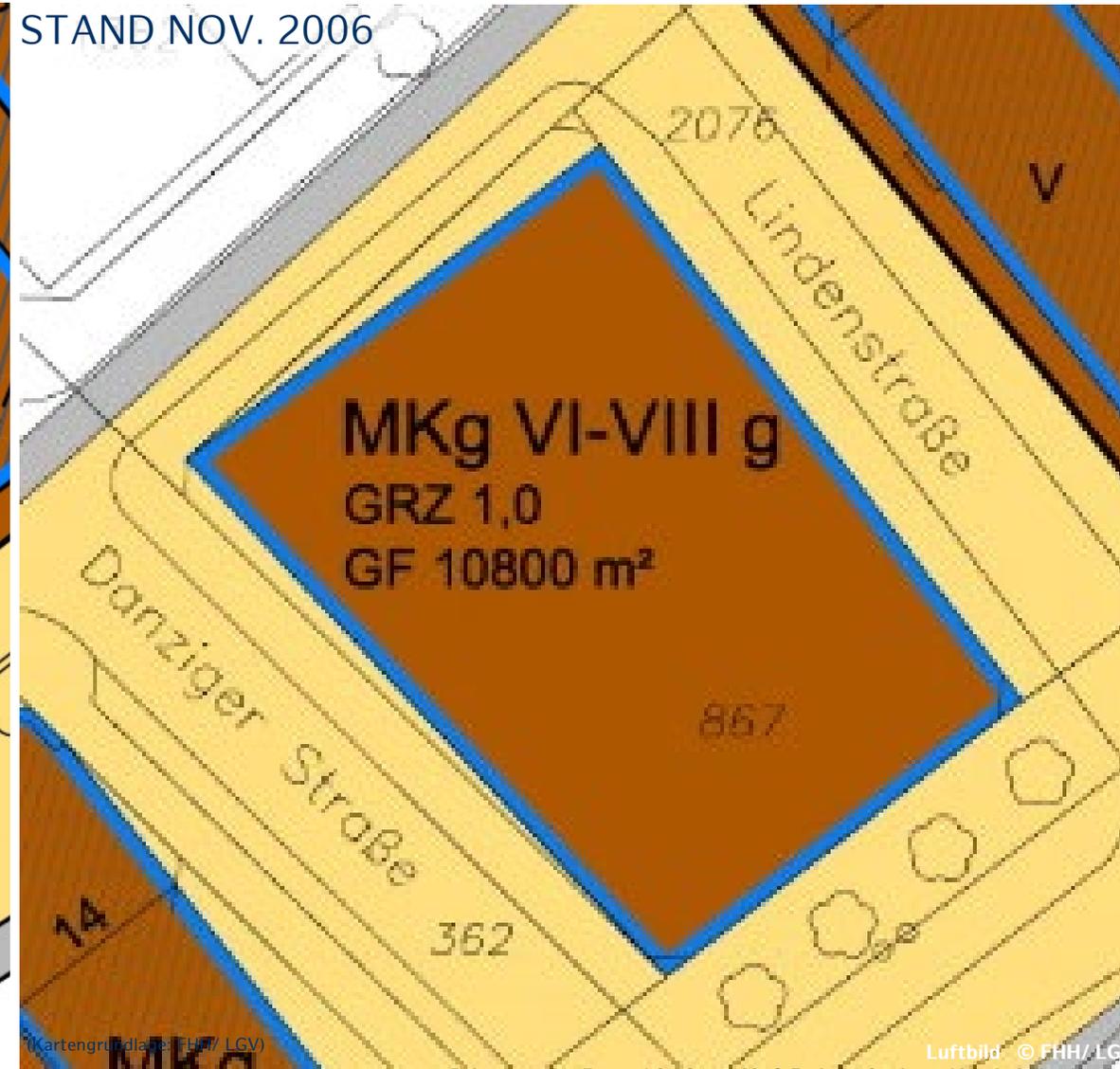
STADTTEILBEIRAT ST. GEORG 28.04.2021

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

STAND FEB. 2021



STAND NOV. 2006

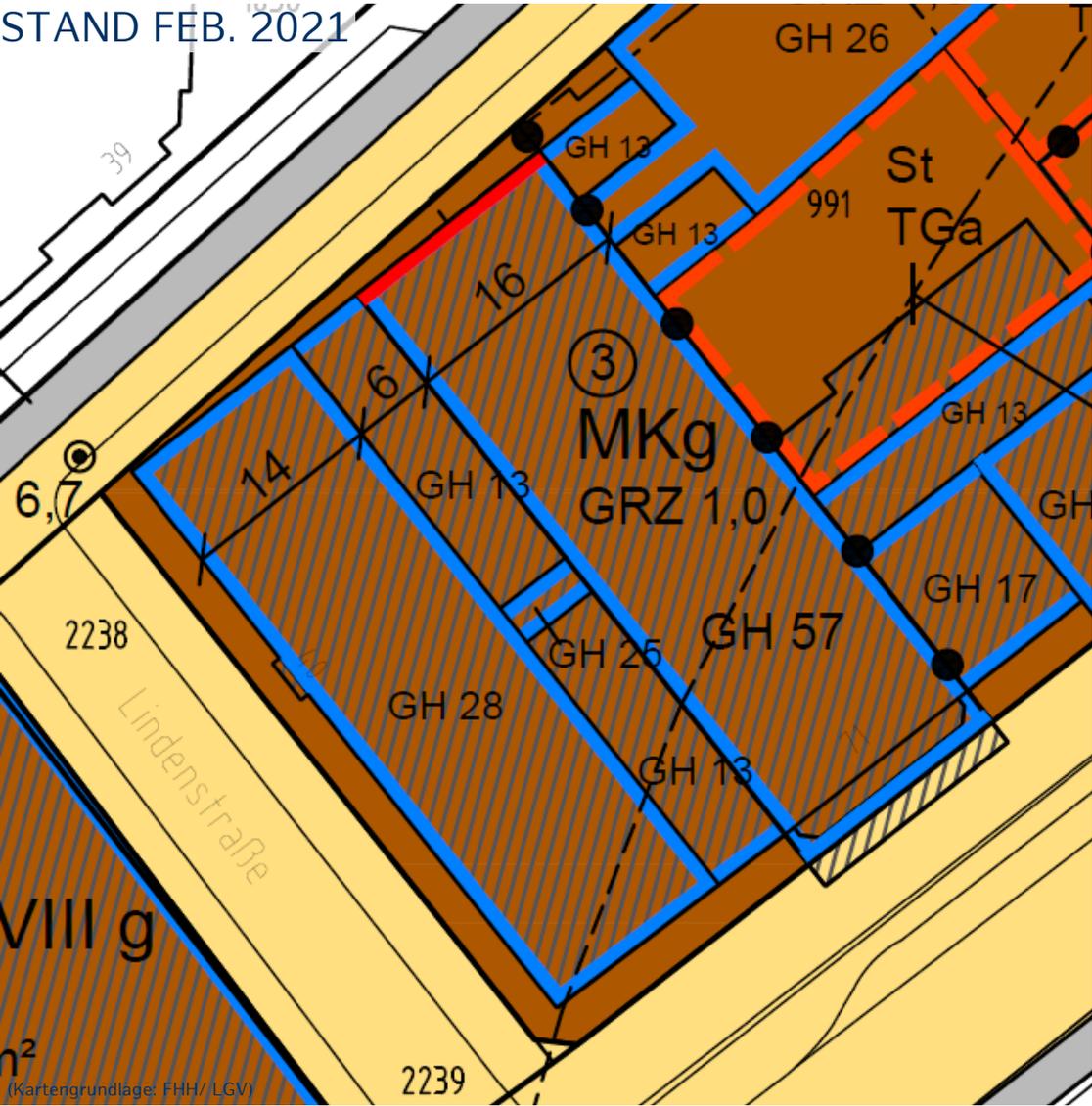


Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

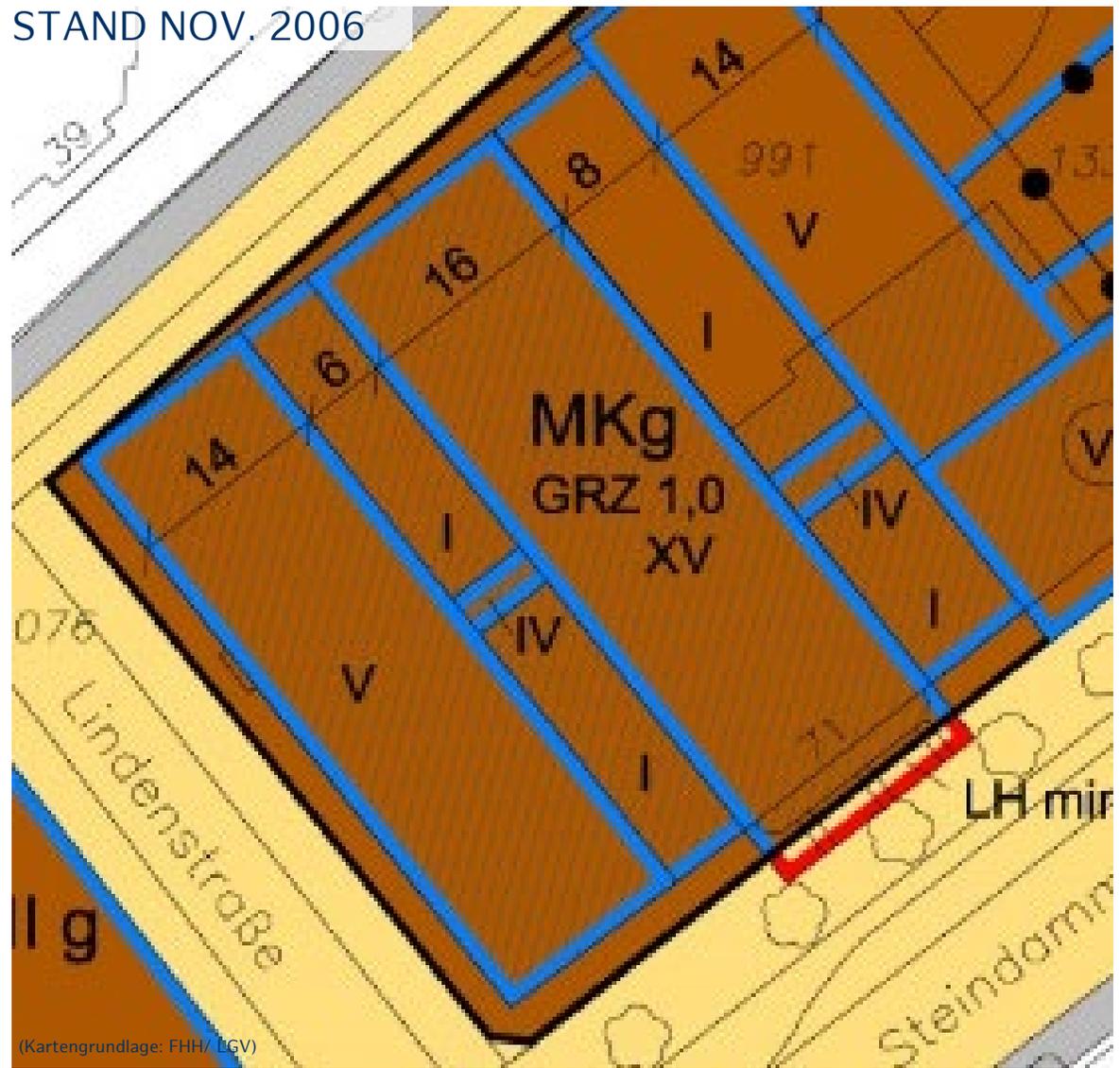
Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

STAND FEB. 2021



STAND NOV. 2006



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

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

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

STADTTEILBEIRAT ST. GEORG 28.04.2021



Bezirksamt Hamburg-Mitte
 Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
 Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

STAND FEB. 2021



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

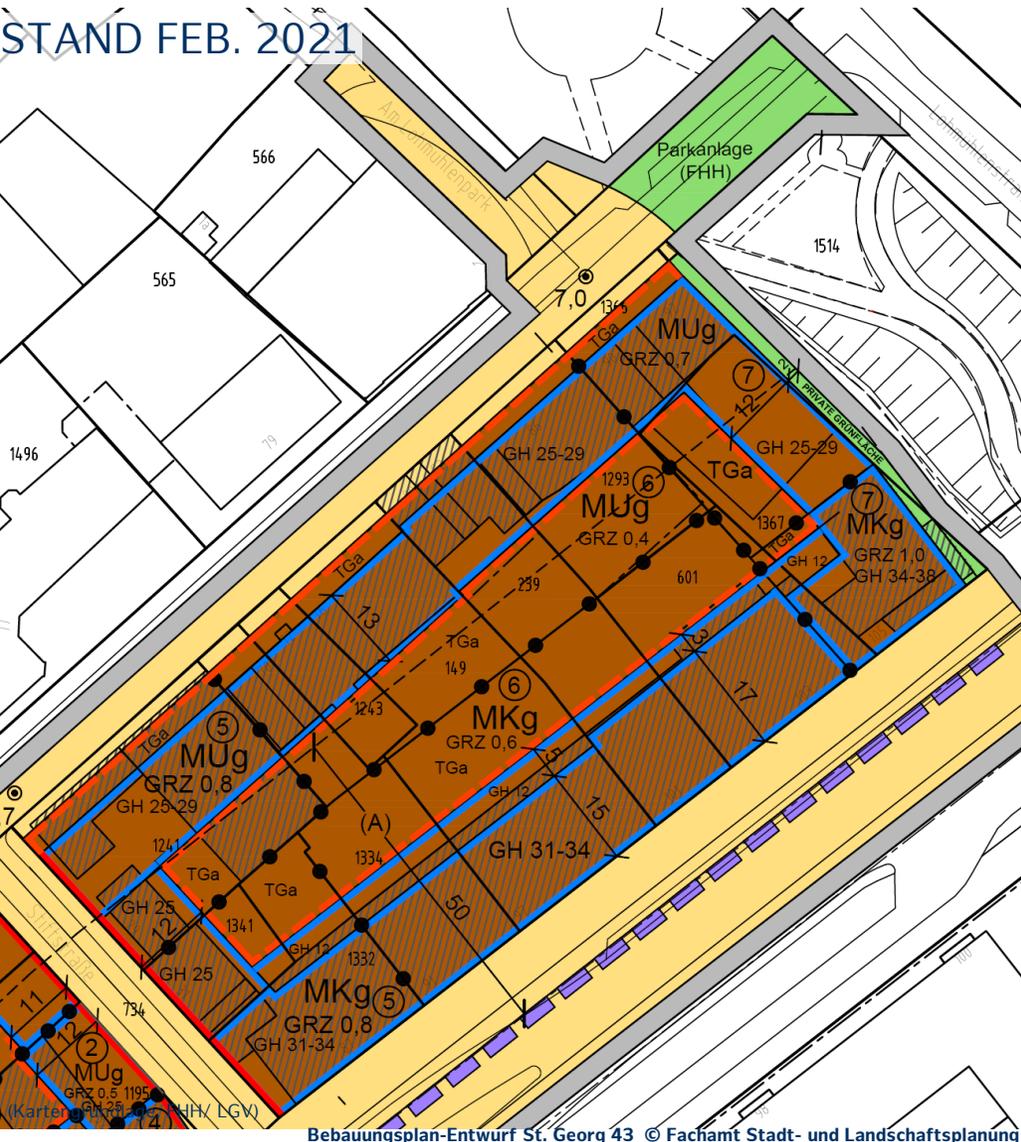
Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

STADTTEILBEIRAT ST. GEORG 28.04.2021

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

STAND FEB. 2021



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 © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

STADTTEILBEIRAT ST. GEORG 28.04.2021

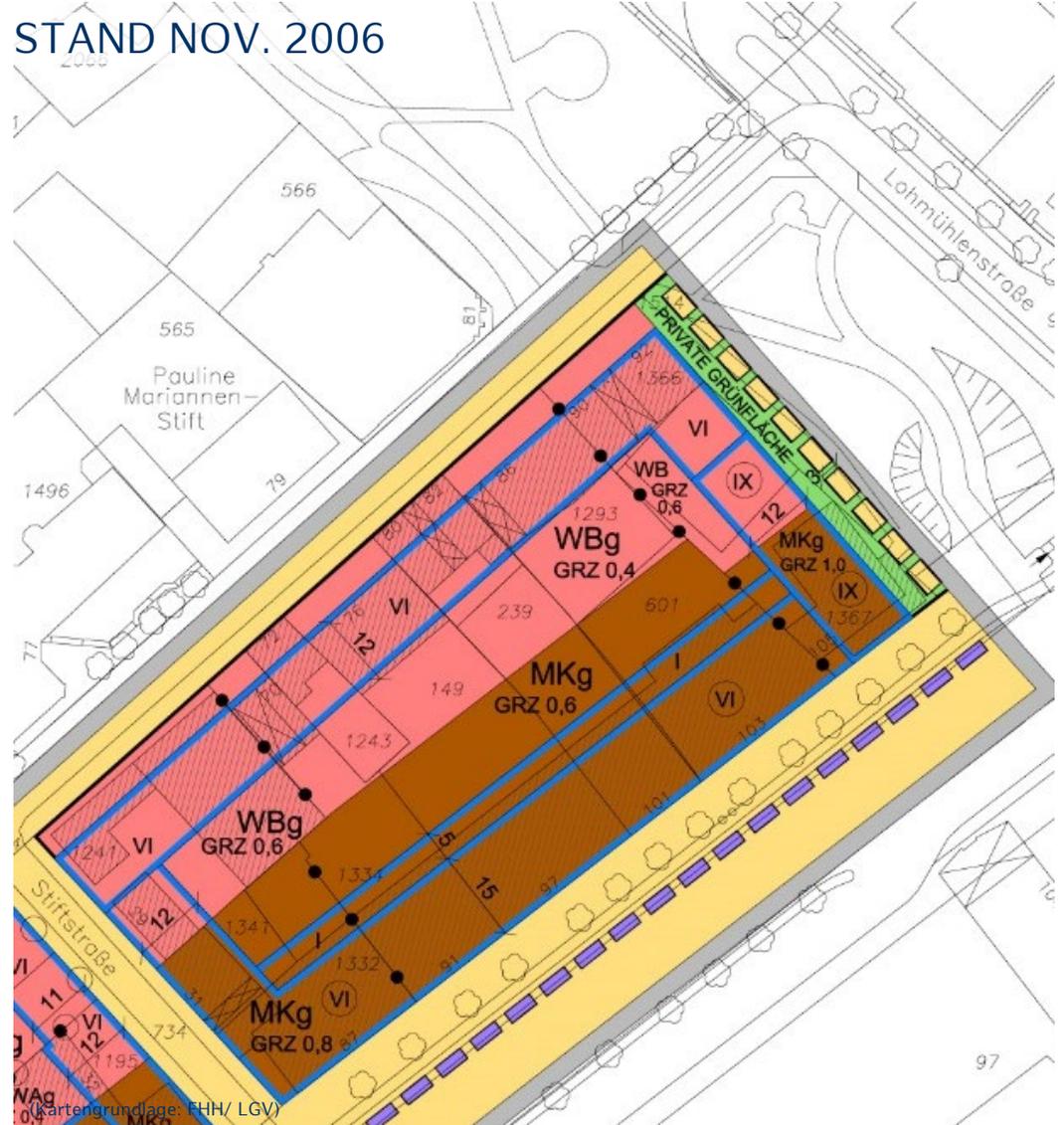
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

STAND FEB. 2021



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

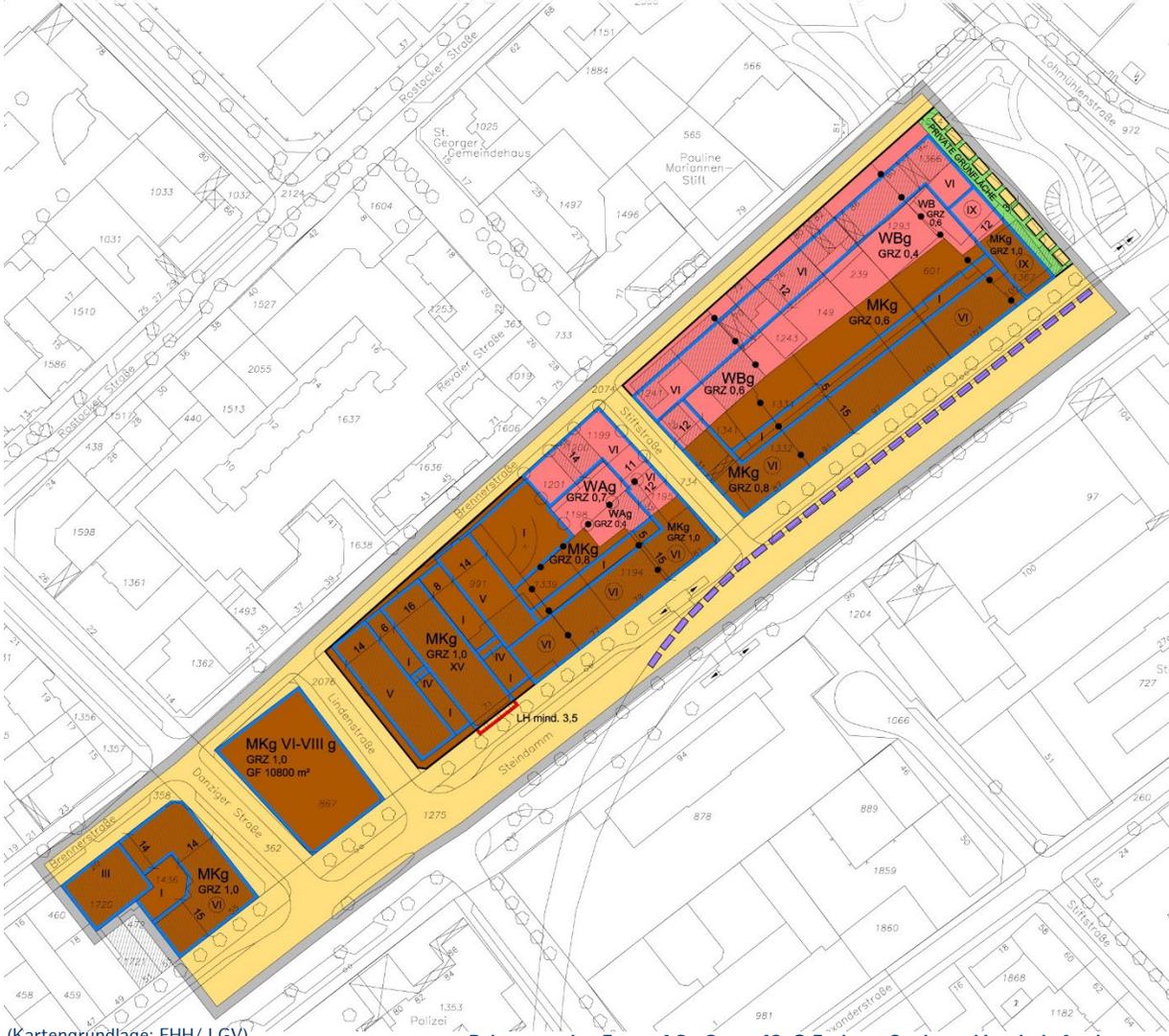
STAND NOV. 2006



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

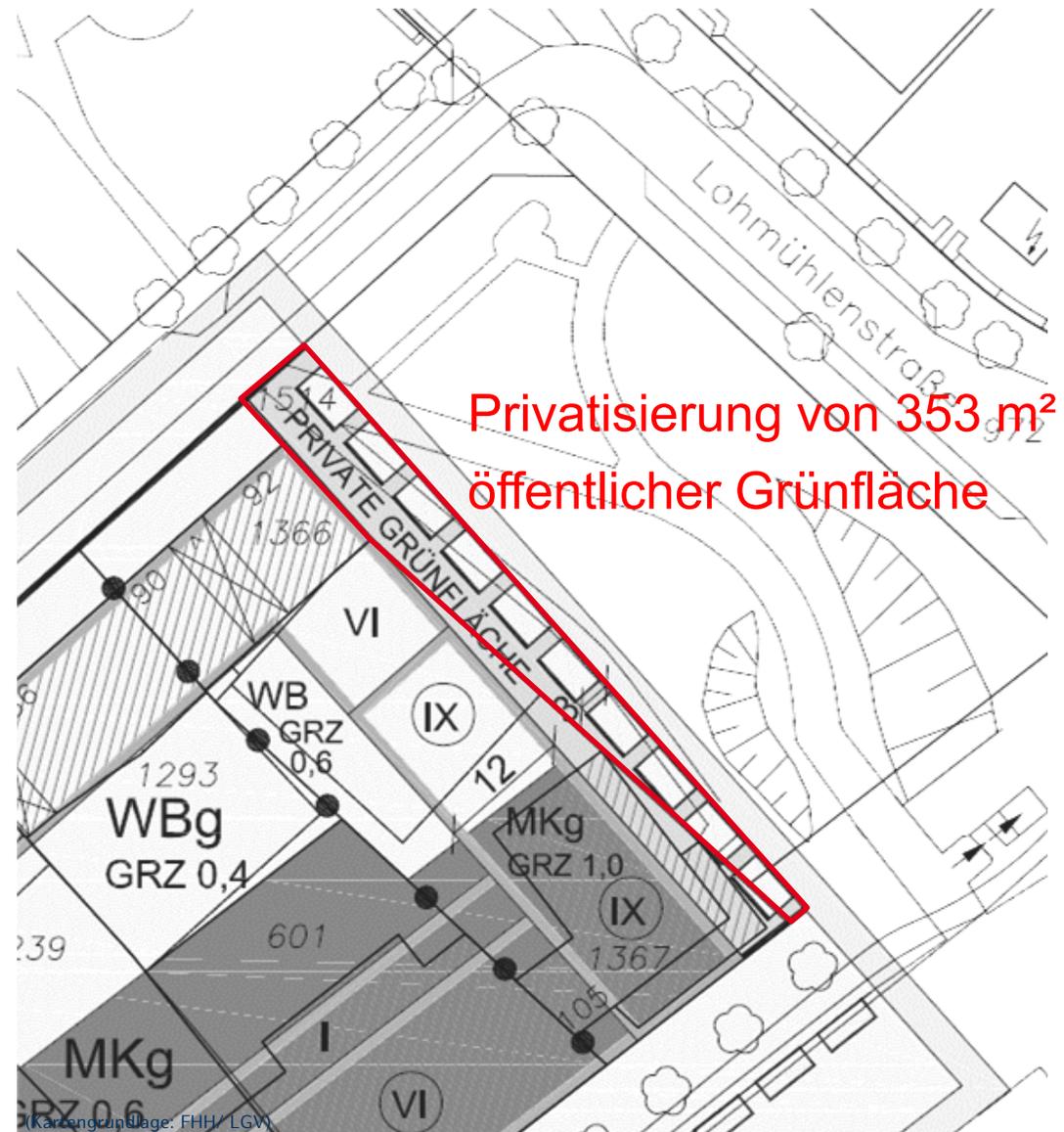
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF STAND ÖPD NOV. 2006



(Kartengrundlage: FHH/ LGV)

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

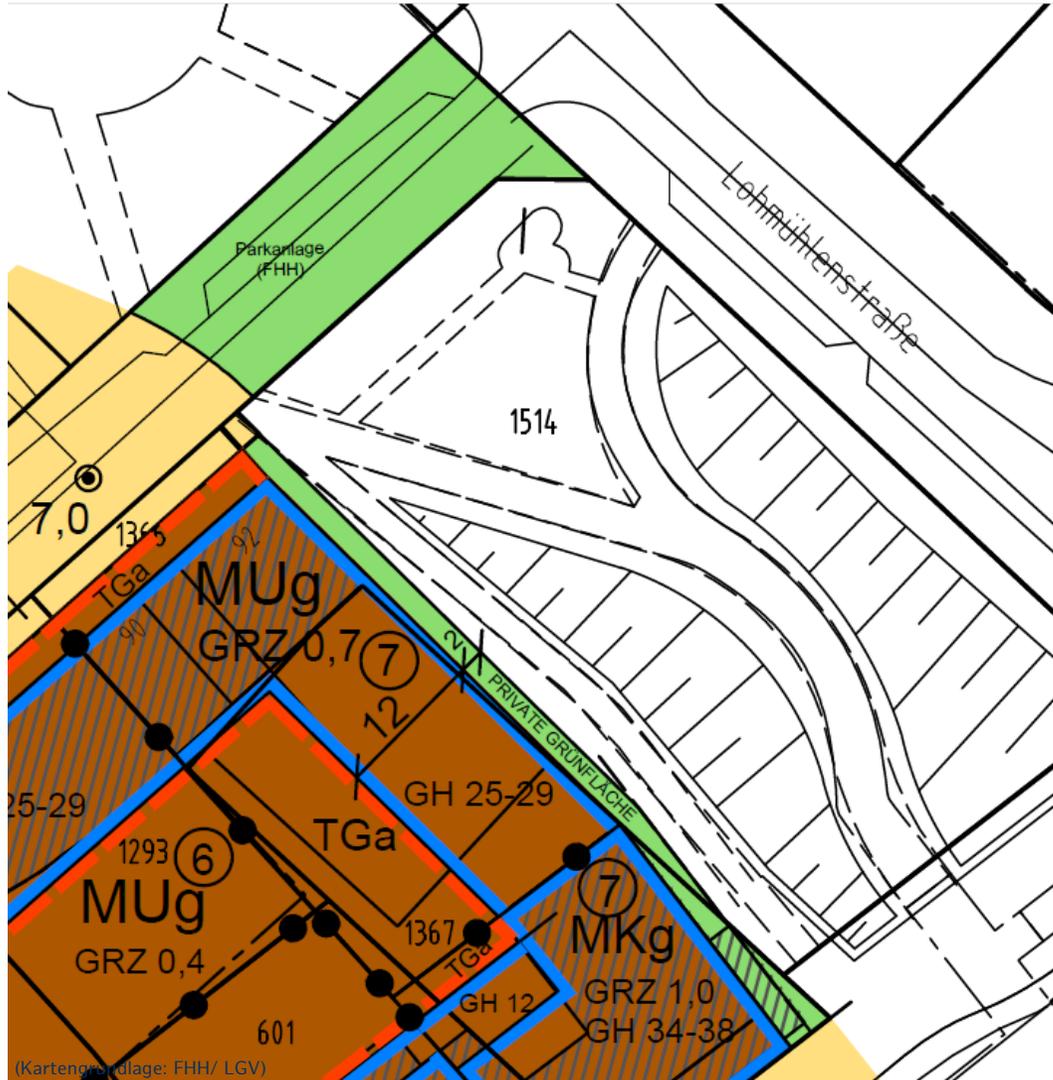


(Kartengrundlage: FHH/ LGV)

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

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

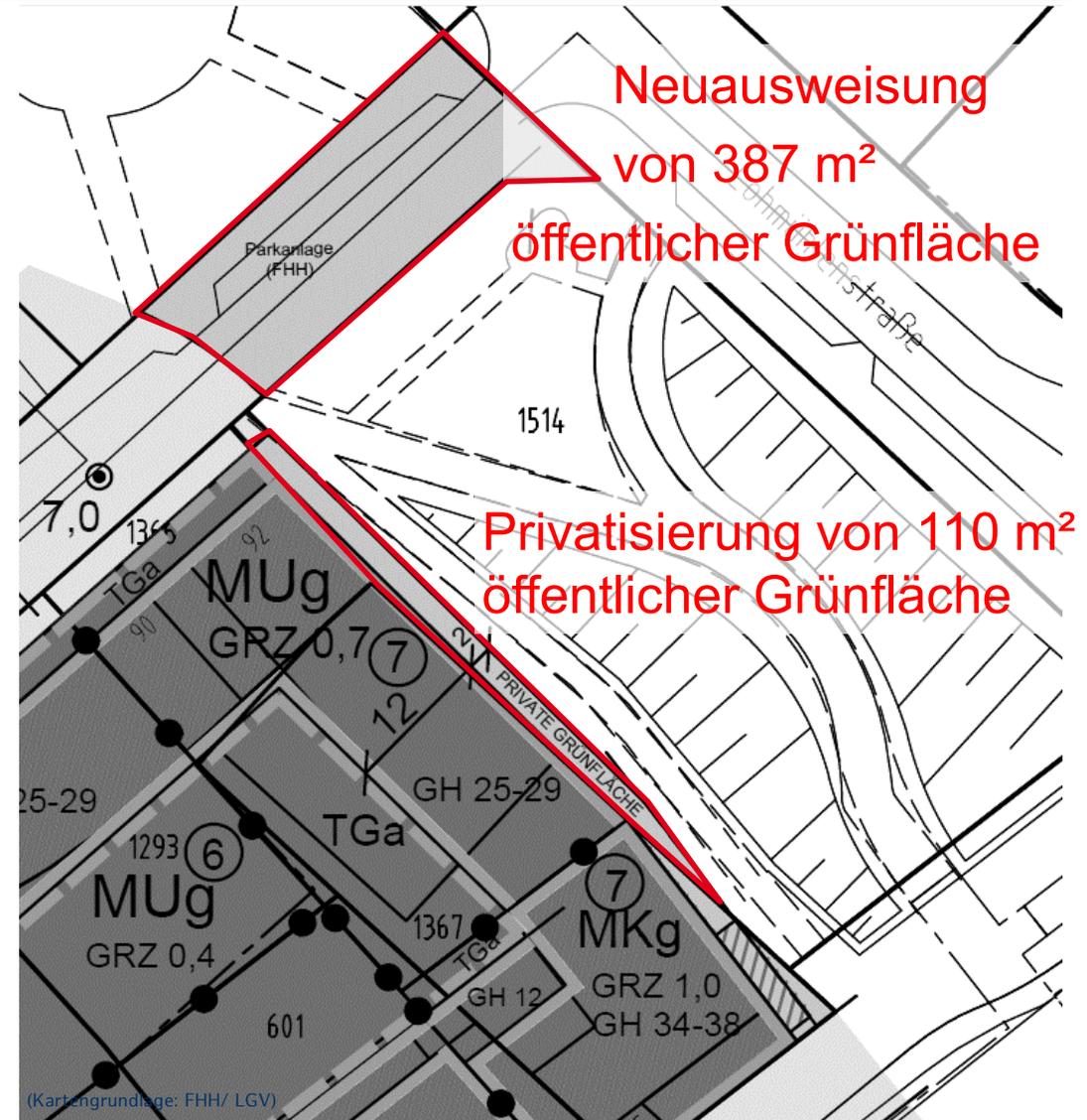
BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF STAND FEB. 2021



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

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

STADTTEILBEIRAT ST. GEORG 28.04.2021



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

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

LÄRMTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (TAG)



BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

LÄRMTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (NACHT)



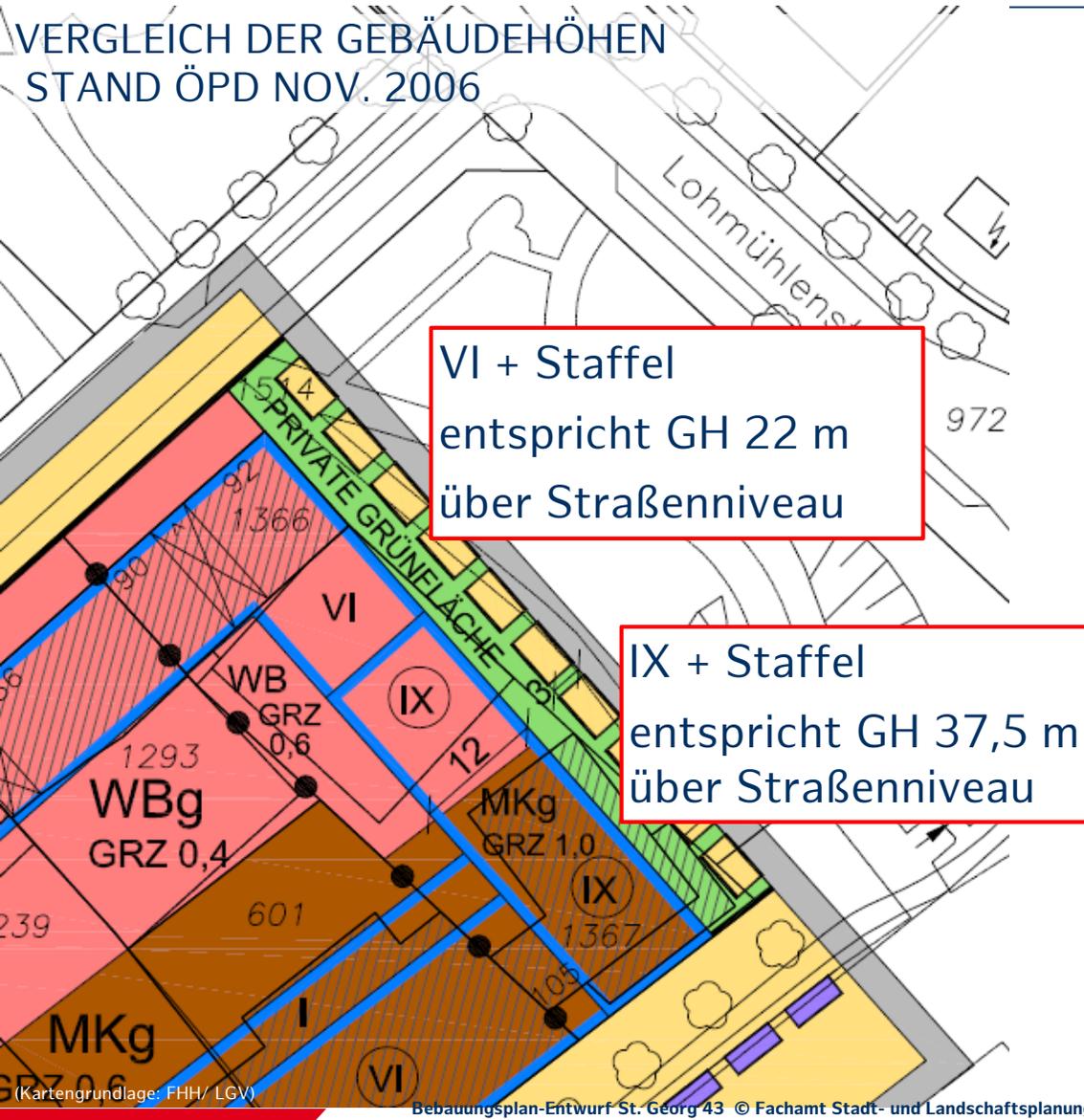
(Kartengrundlage: FHH/ LGV)

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ST. GEORG 43

STADTTEILBEIRAT ST. GEORG 28.04.2021

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

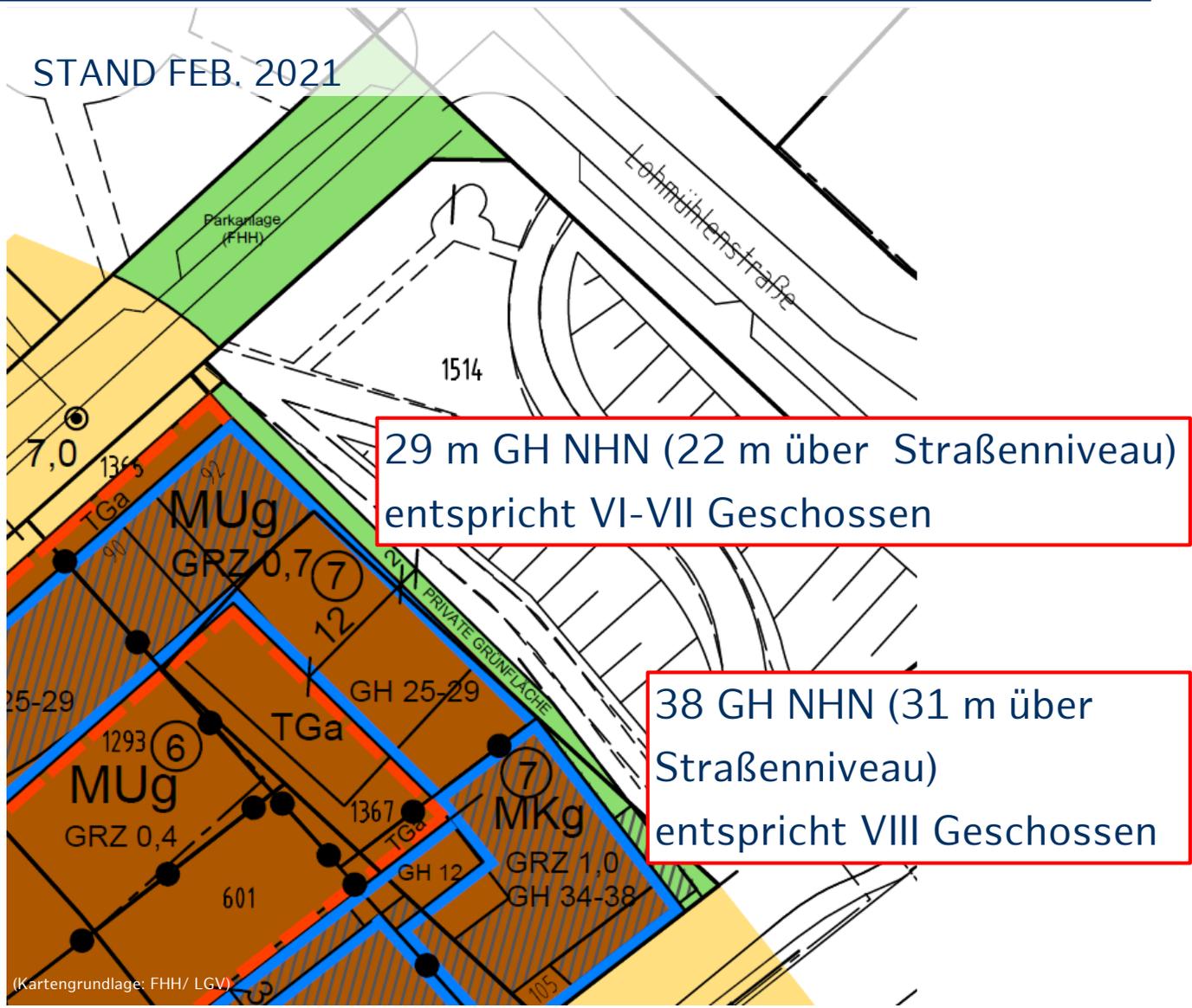
VERGLEICH DER GEBÄUDEHÖHEN
STAND ÖPD NOV. 2006



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

(Kartengrundlage: FHH/ LGV)

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

(Kartengrundlage: FHH/ LGV)

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

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

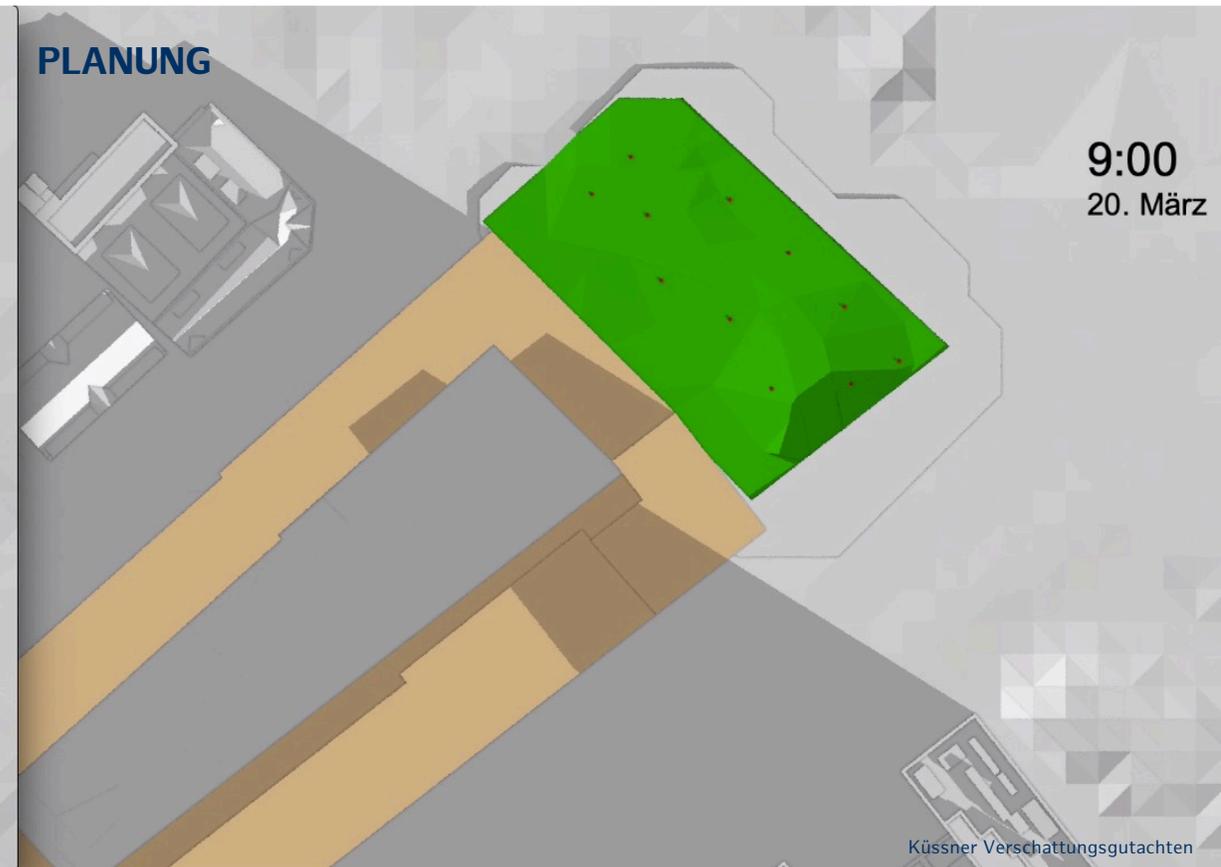
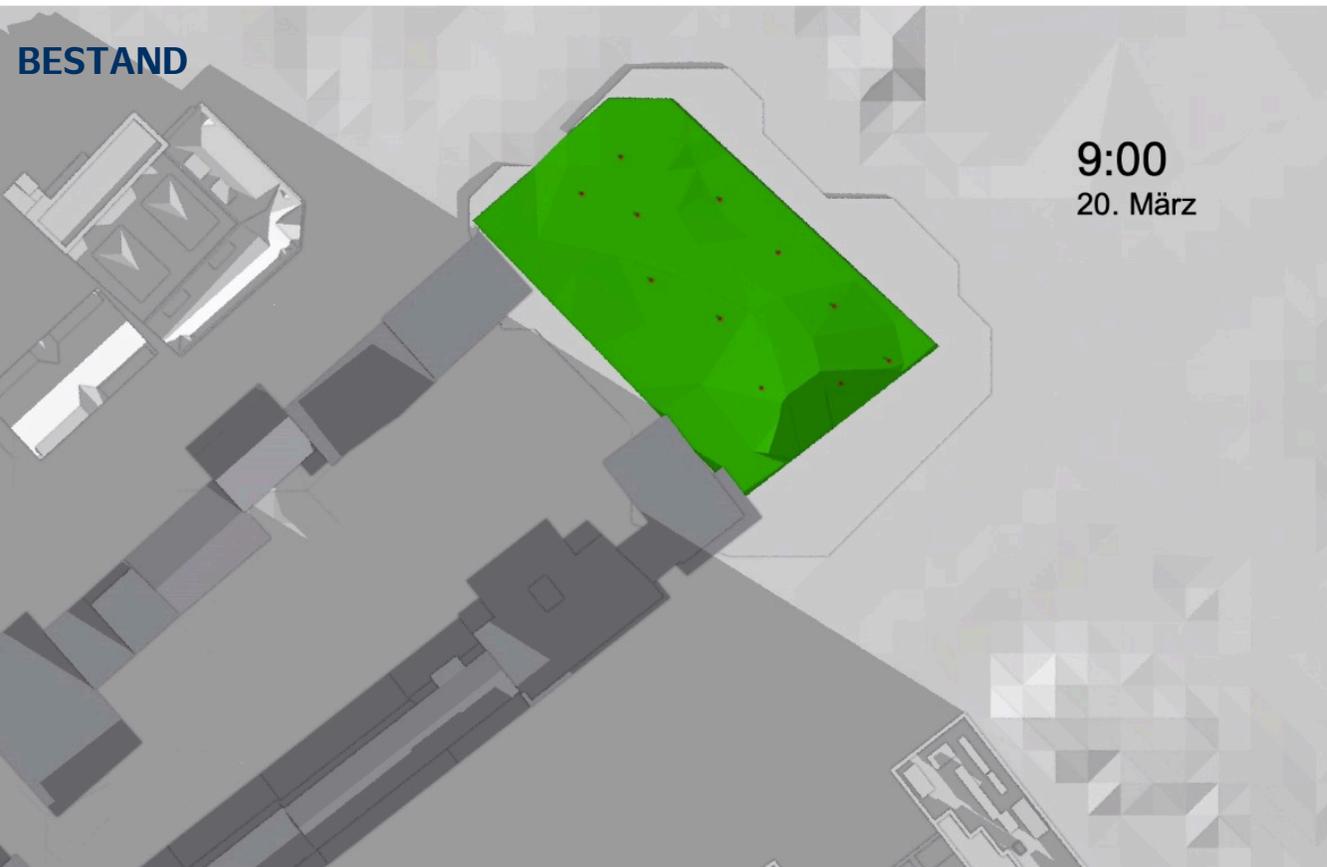
LUFTBILD LOHMÜHLENGRÜNZUG AUS RICHTUNG NORDEN



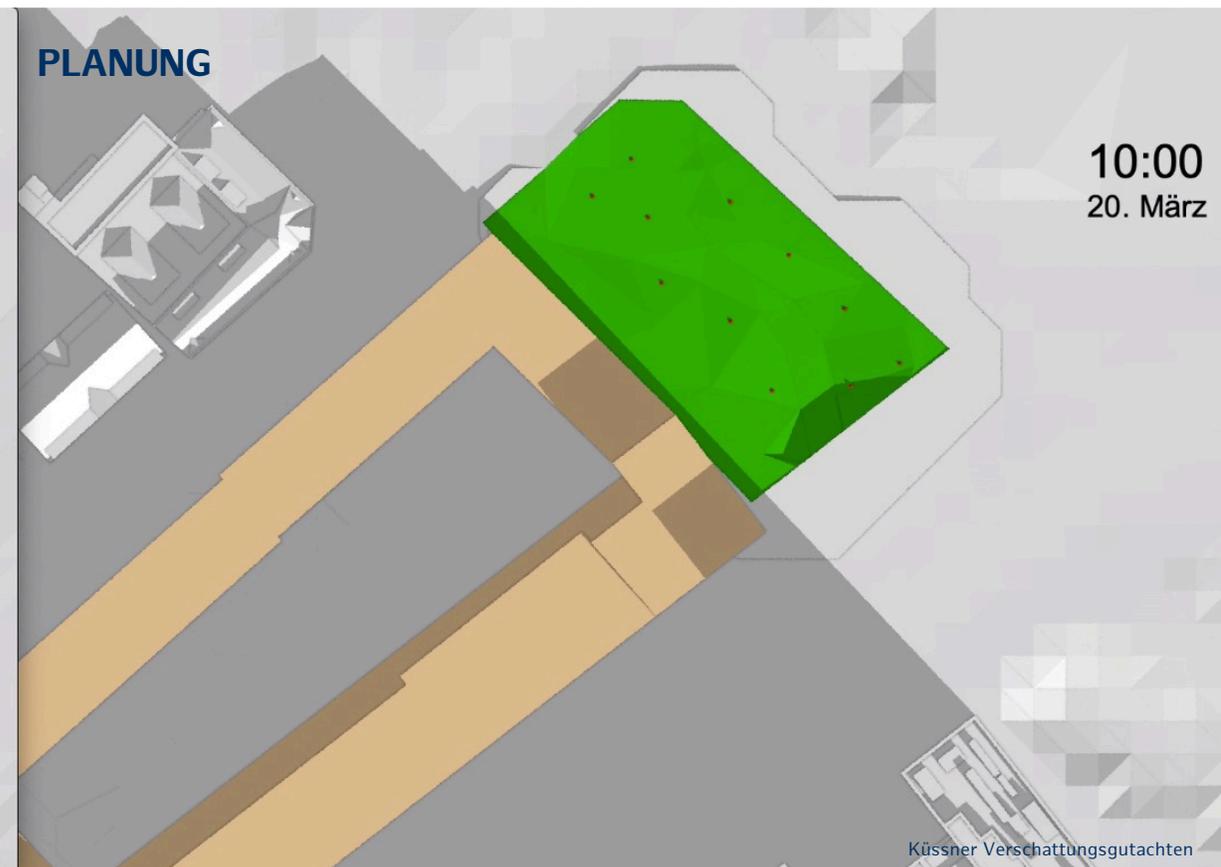
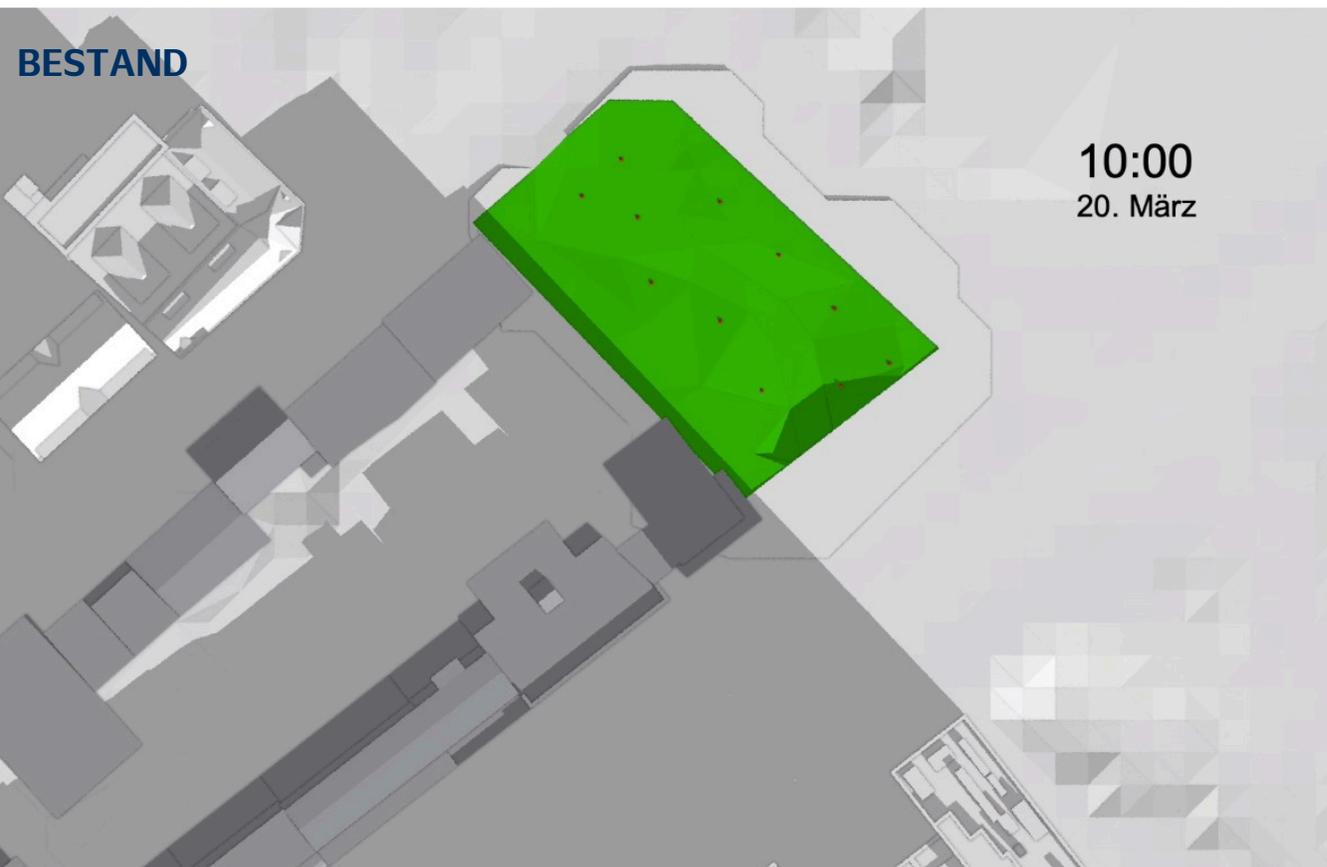
(Luftbild: FHH/LGV)

VERSCHATTUNG 20. MÄRZ

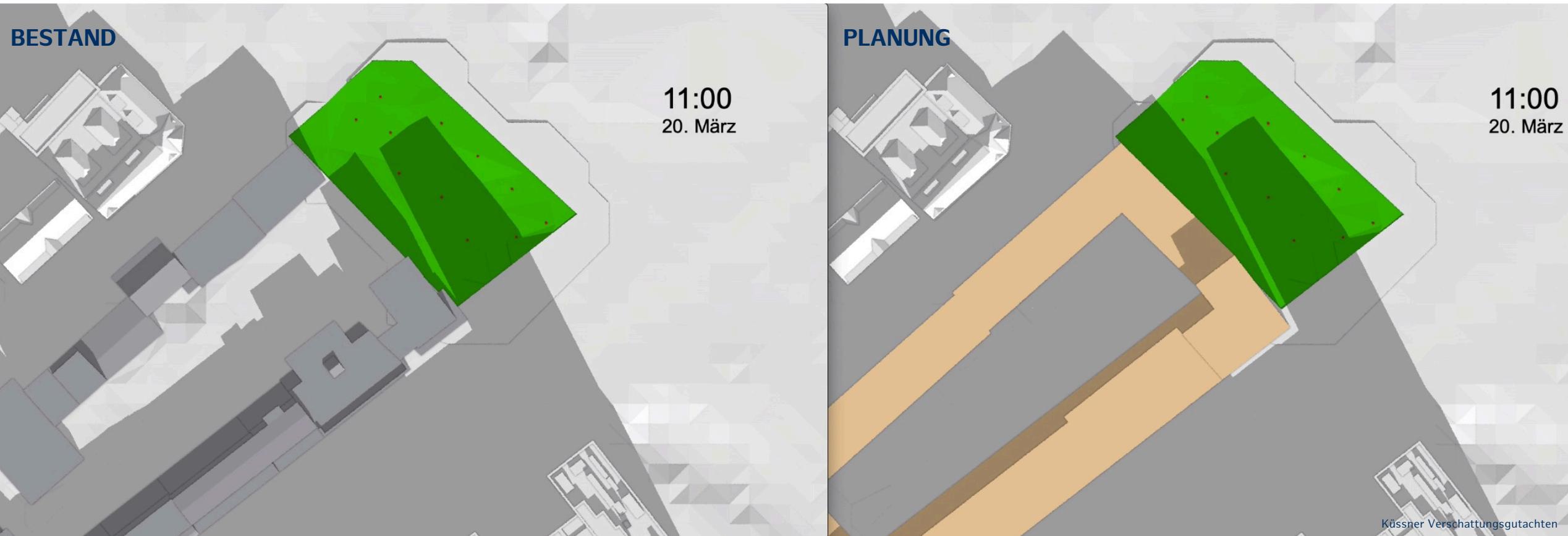
VERSCHATTUNG 20. MÄRZ



VERSCHATTUNG 20. MÄRZ

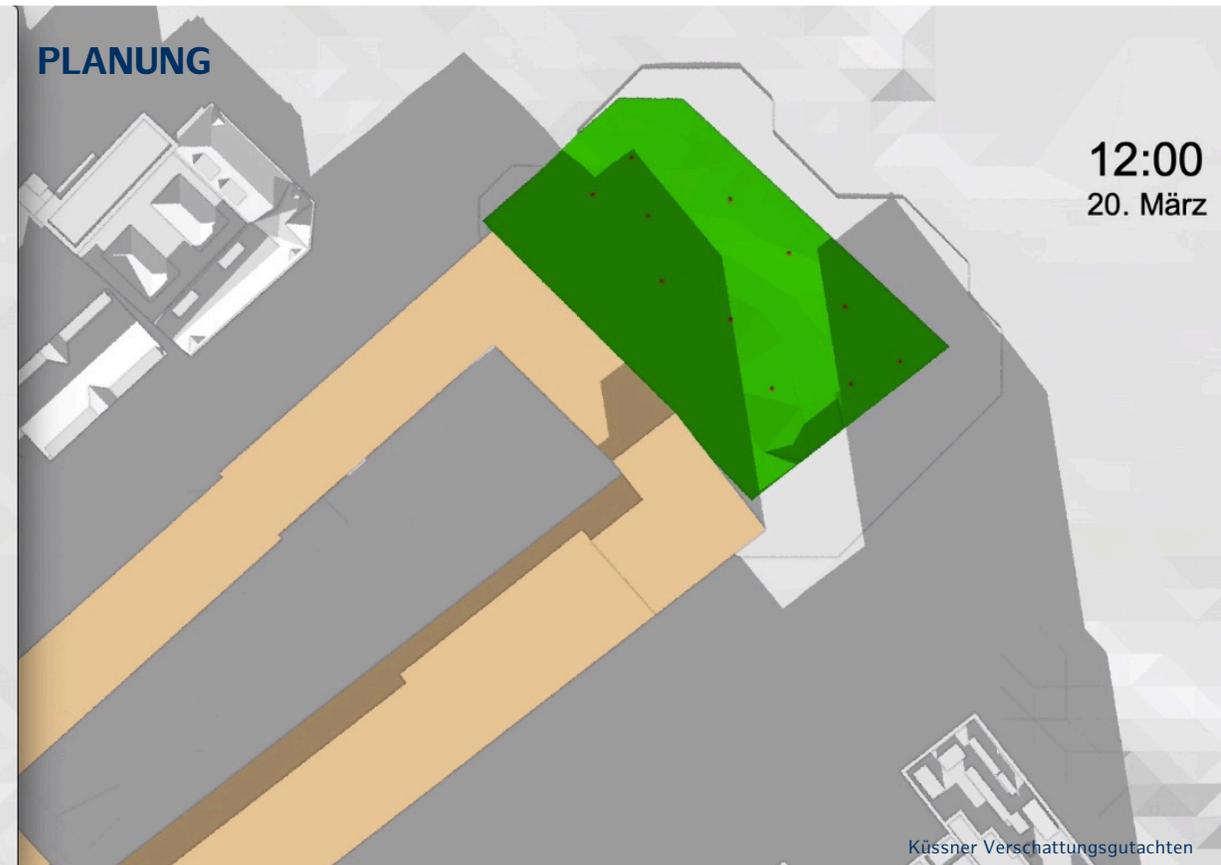
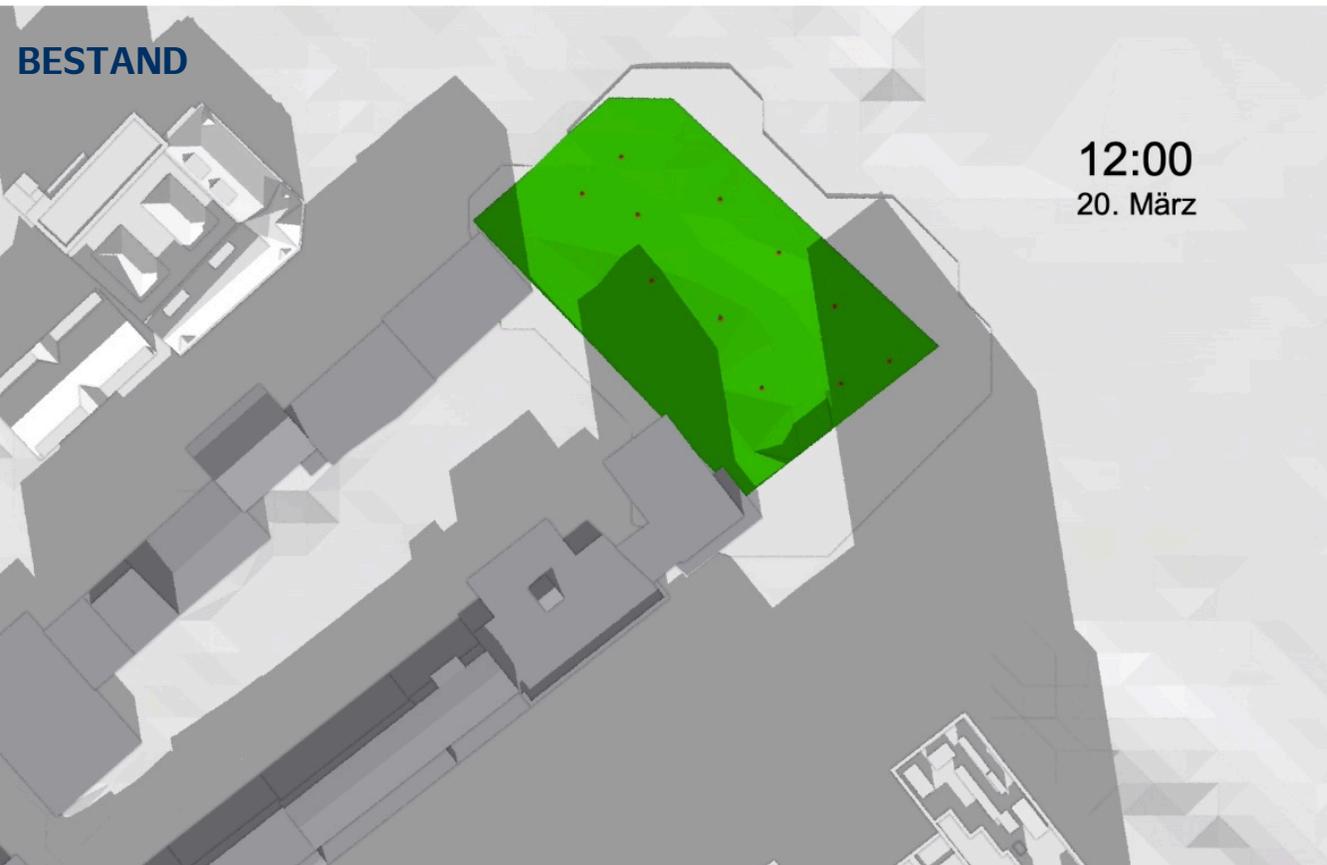


VERSCHATTUNG 20. MÄRZ

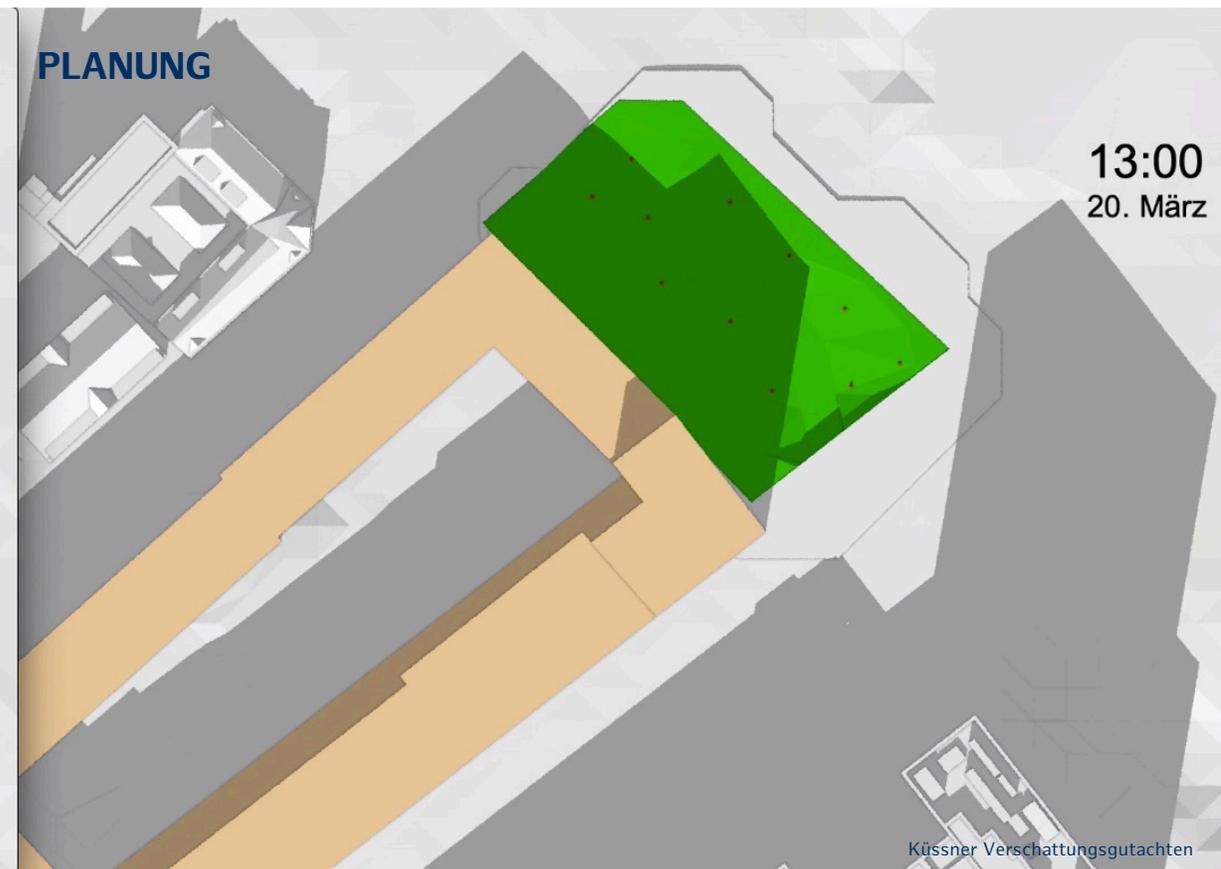
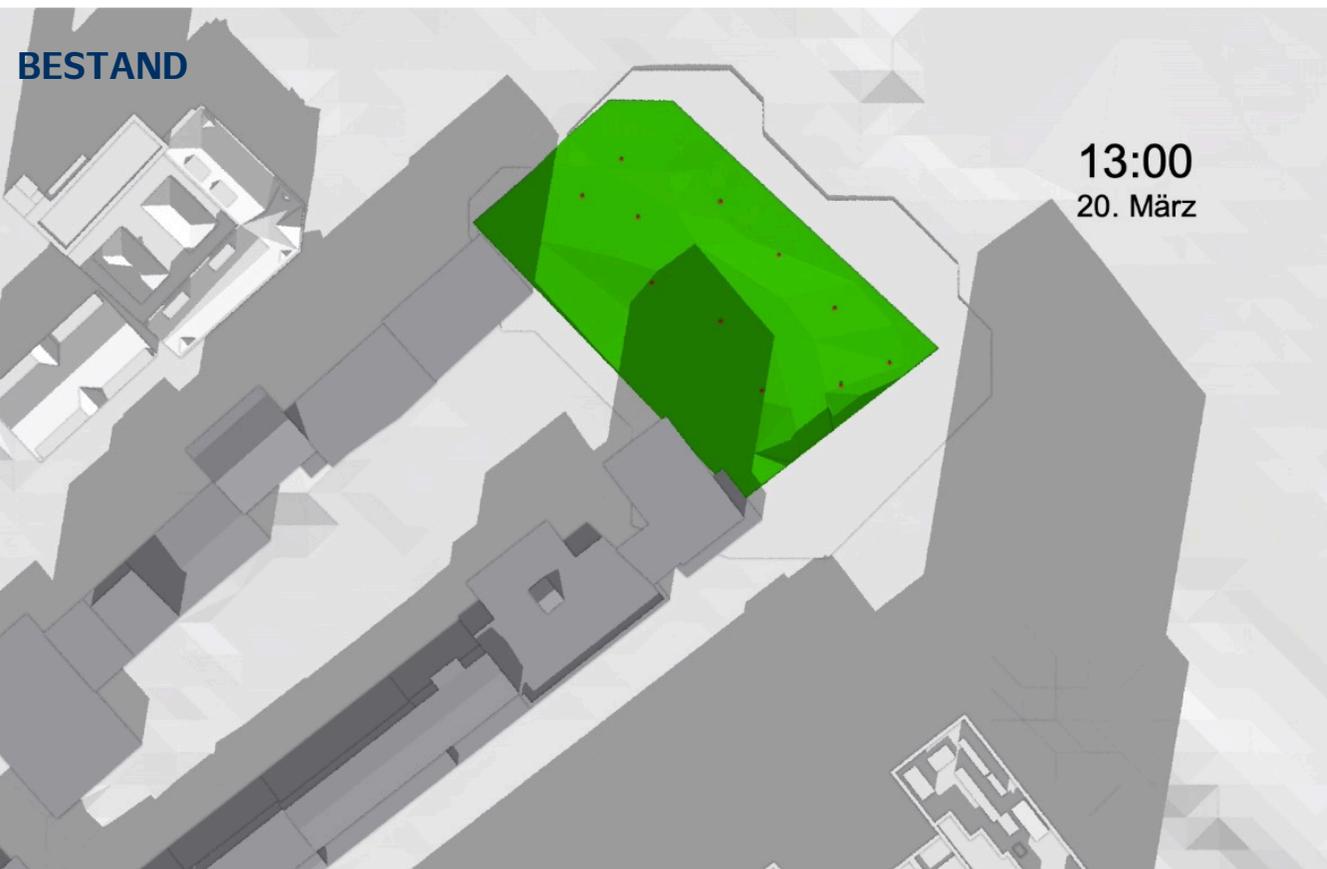


BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

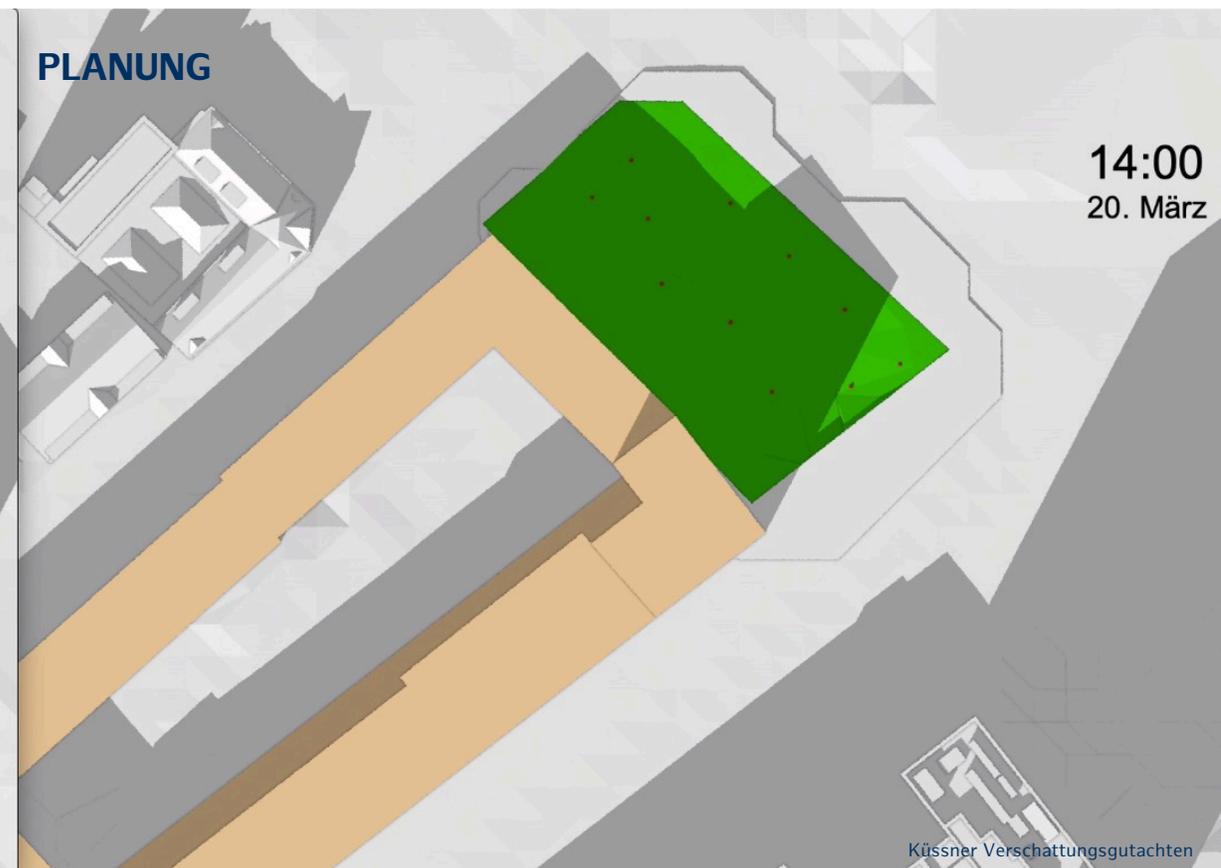
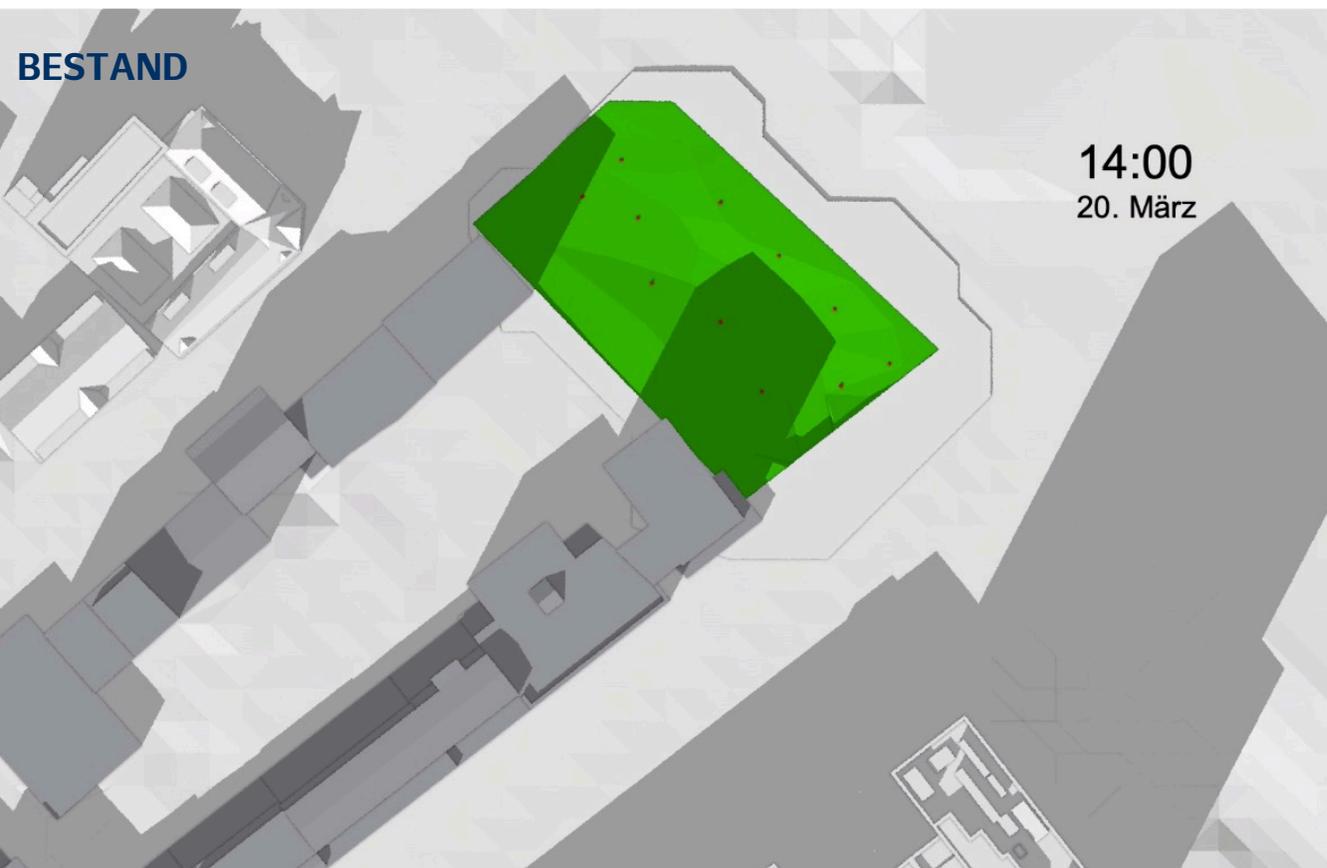
VERSCHATTUNG 20. MÄRZ



VERSCHATTUNG 20. MÄRZ

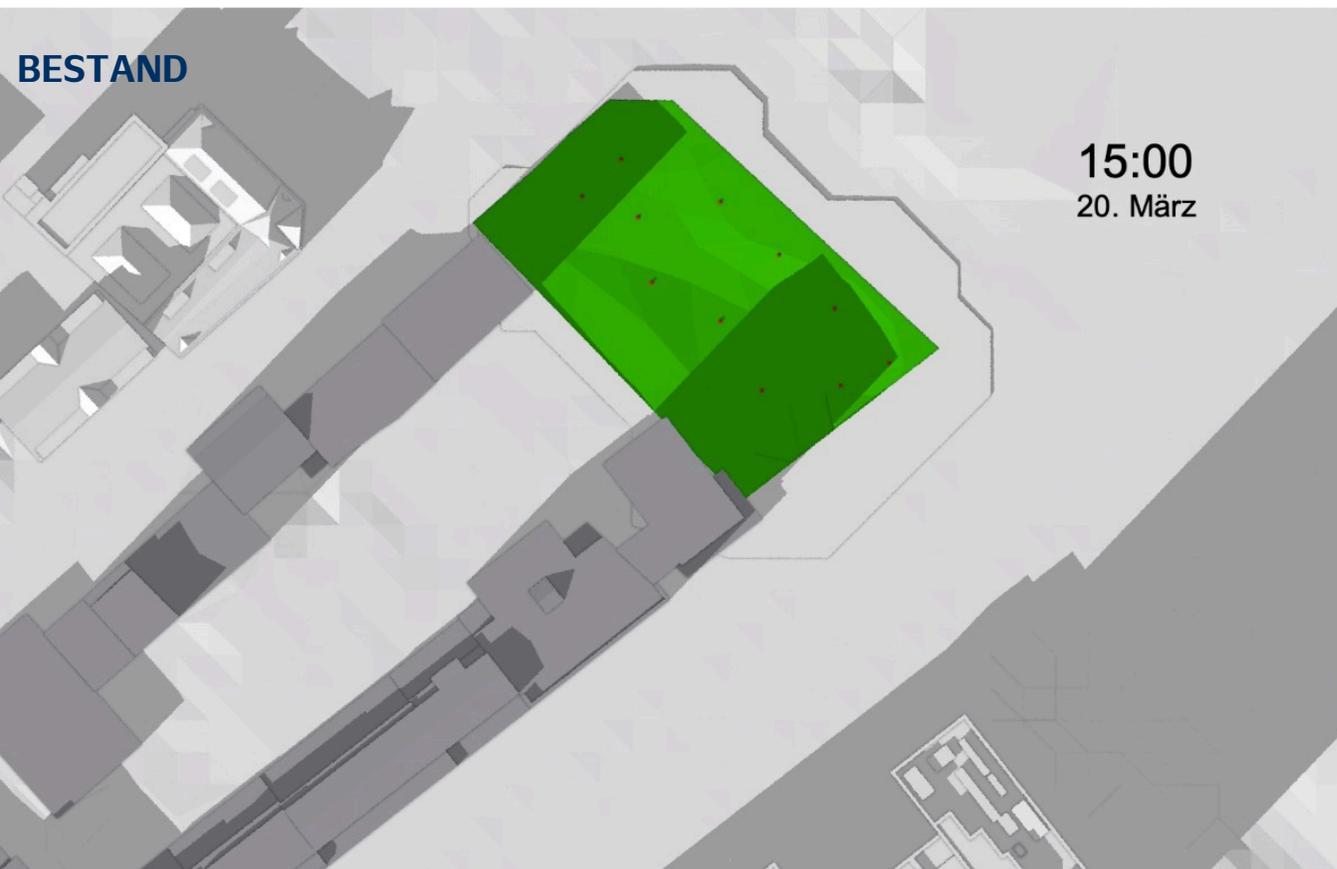


VERSCHATTUNG 20. MÄRZ

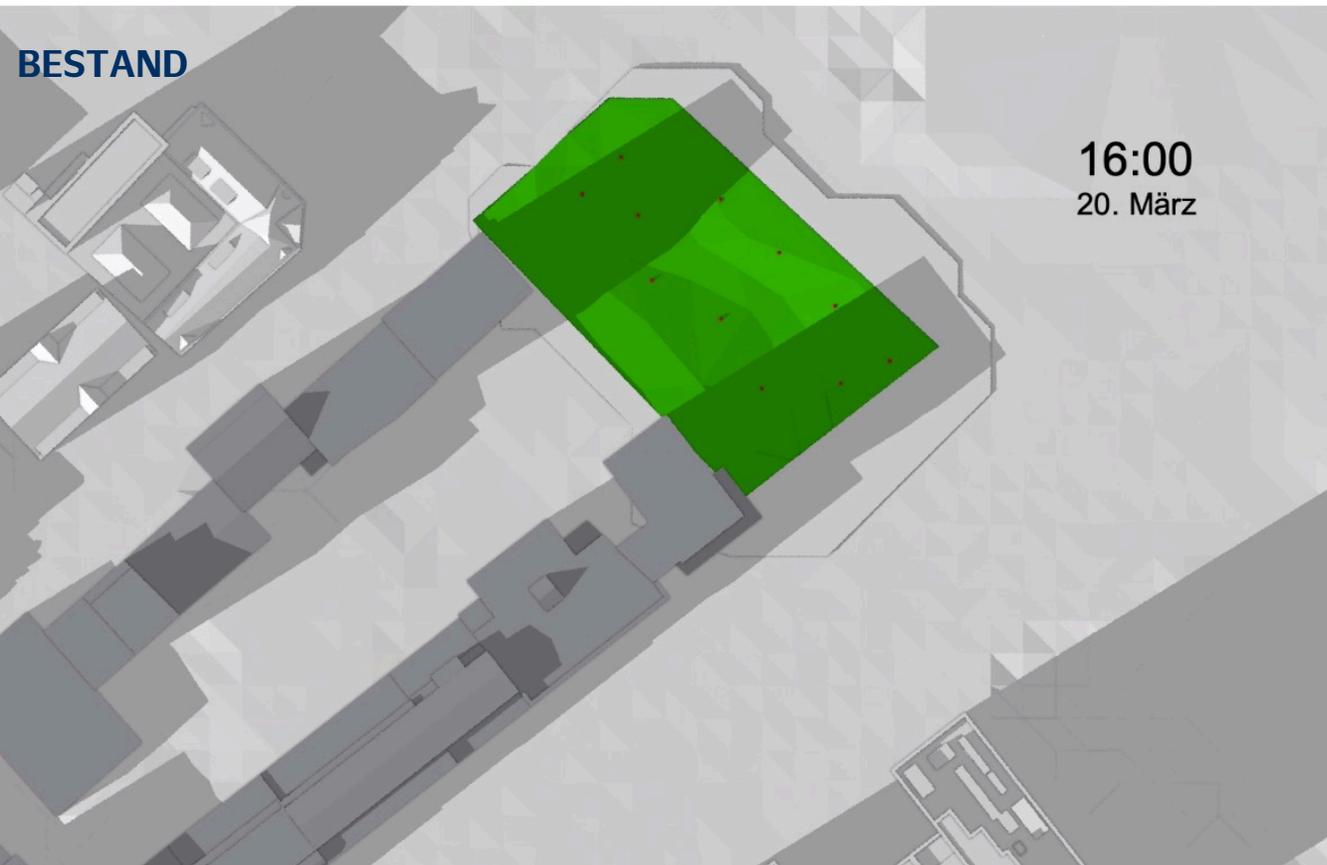


Küssner Verschattungsgutachten

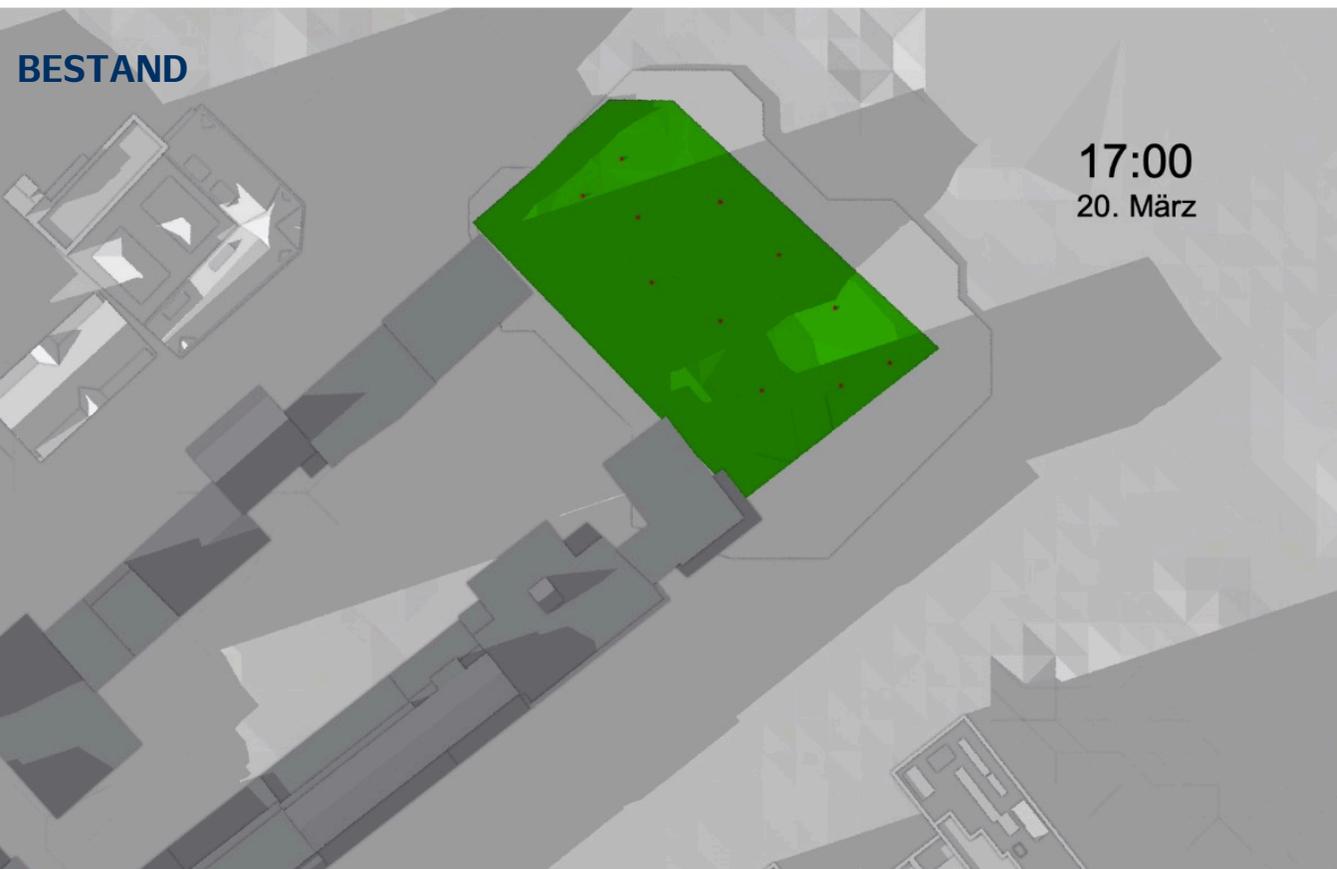
VERSCHATTUNG 20. MÄRZ



VERSCHATTUNG 20. MÄRZ



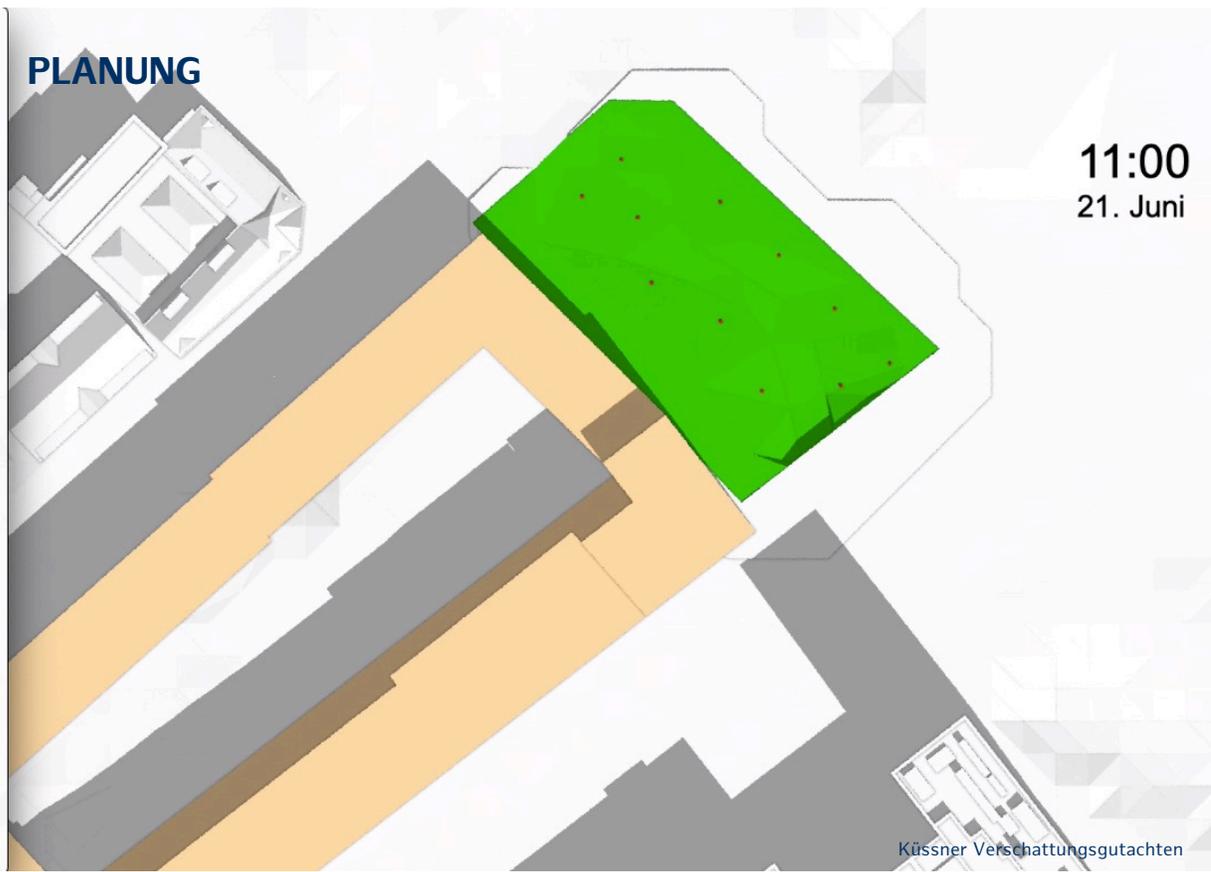
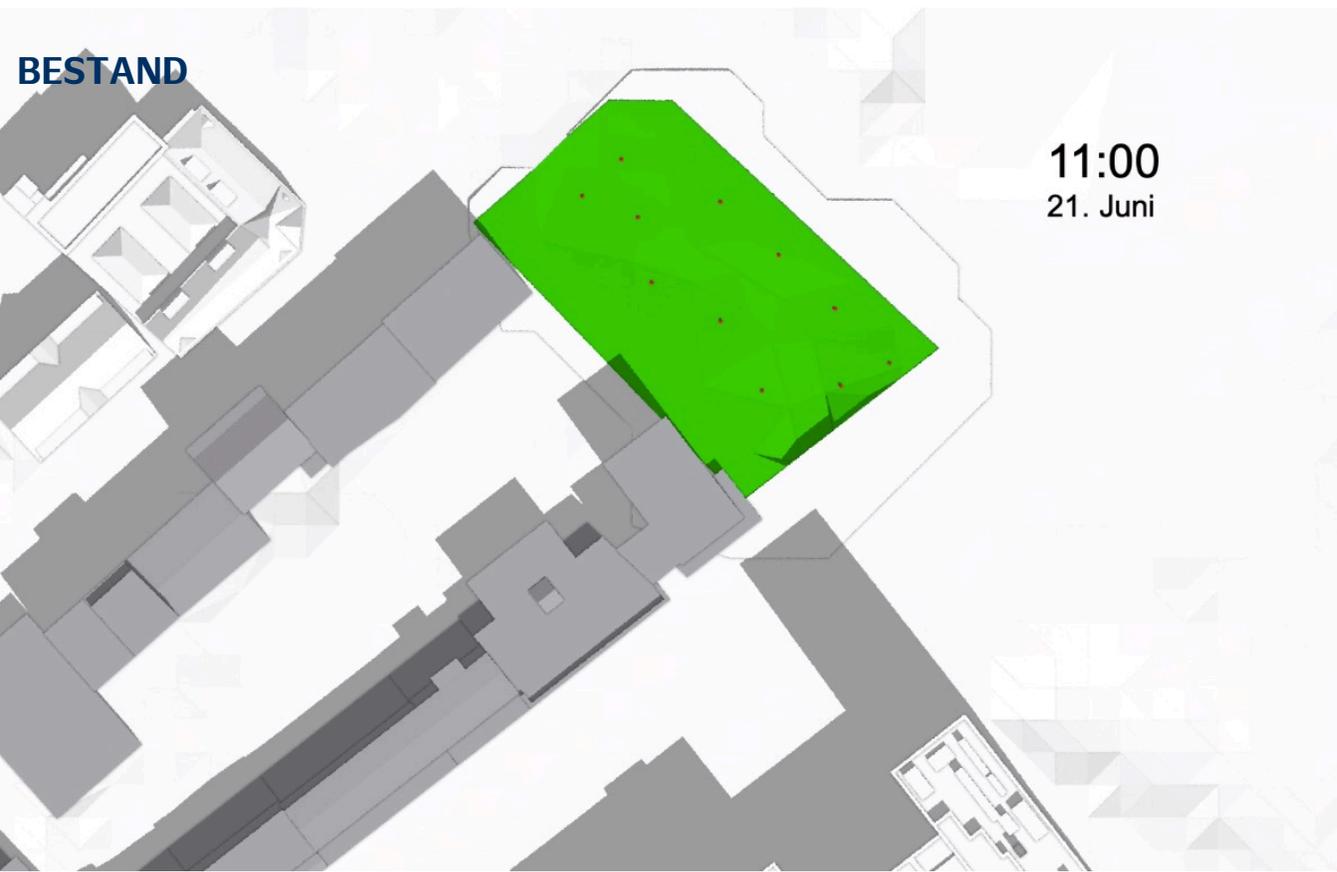
VERSCHATTUNG 20. MÄRZ



VERSCHATTUNG 21. JUNI

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

VERSCHATTUNG 21. JUNI

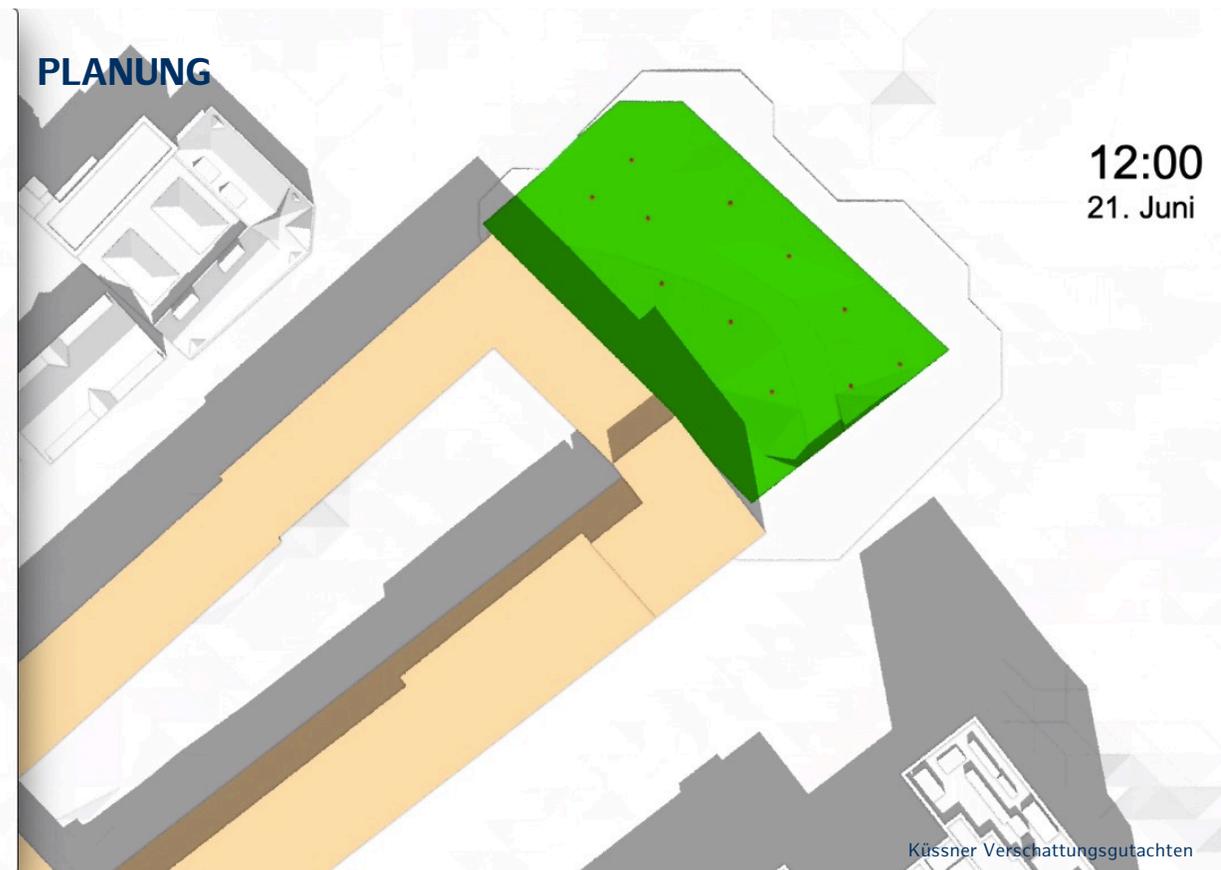
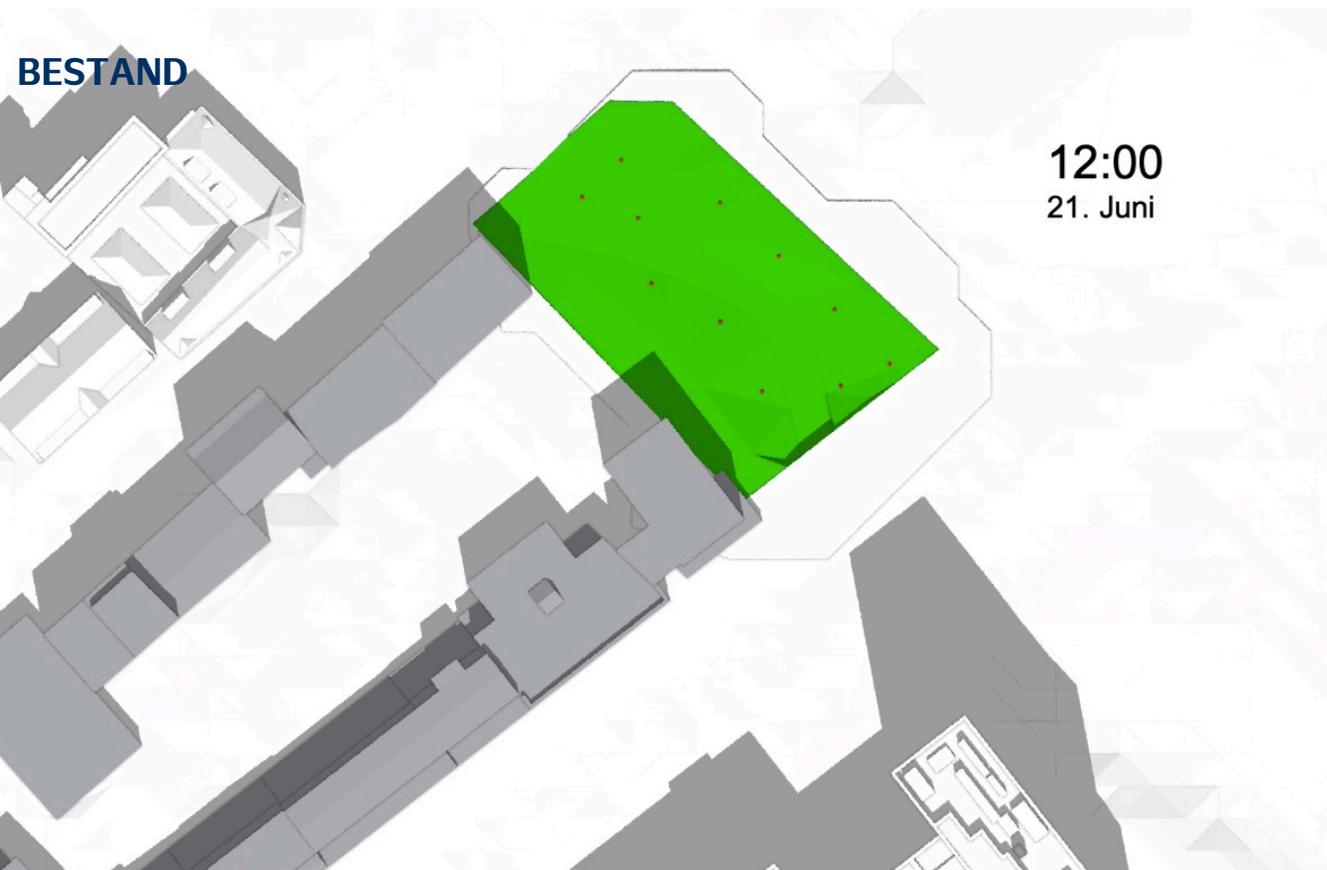


Küssner Verschattungsgutachten

© Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

VERSCHATTUNG 21. JUNI

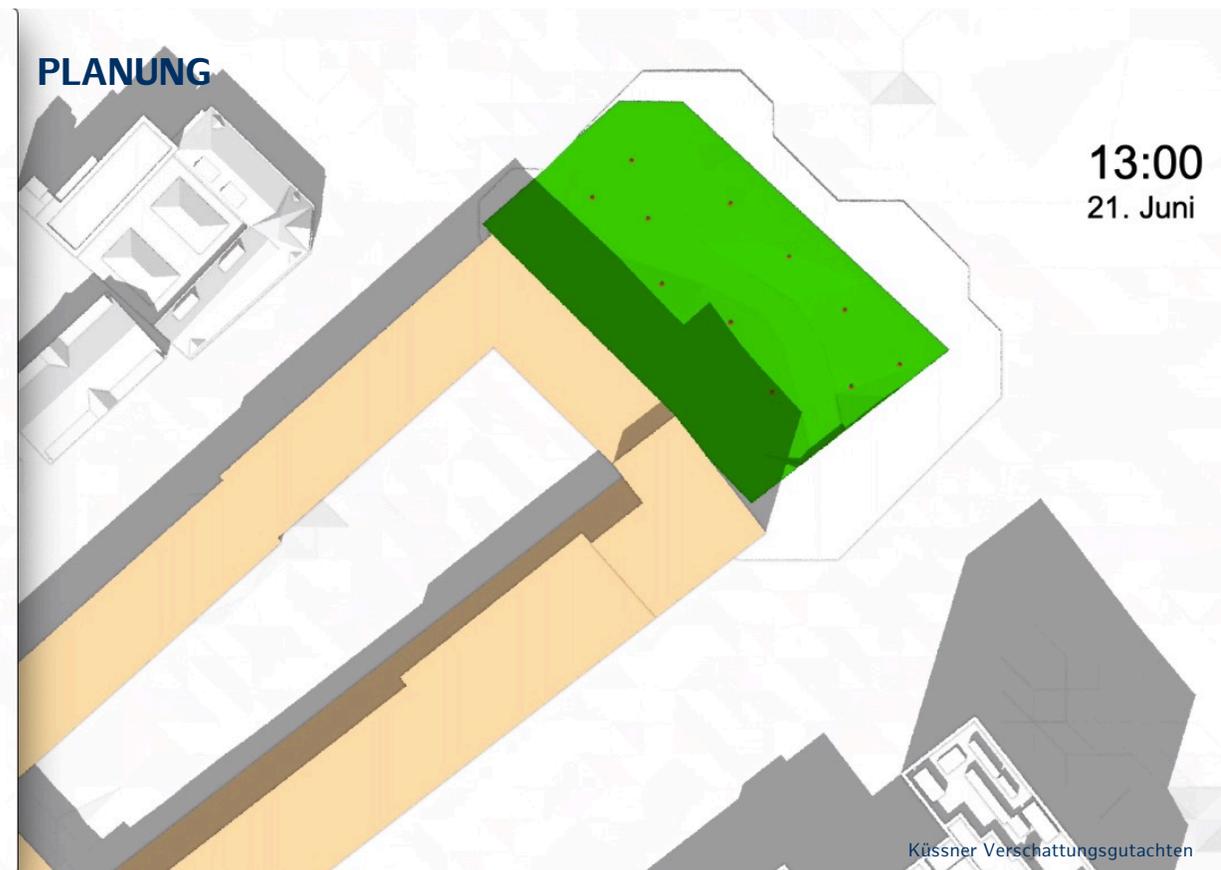
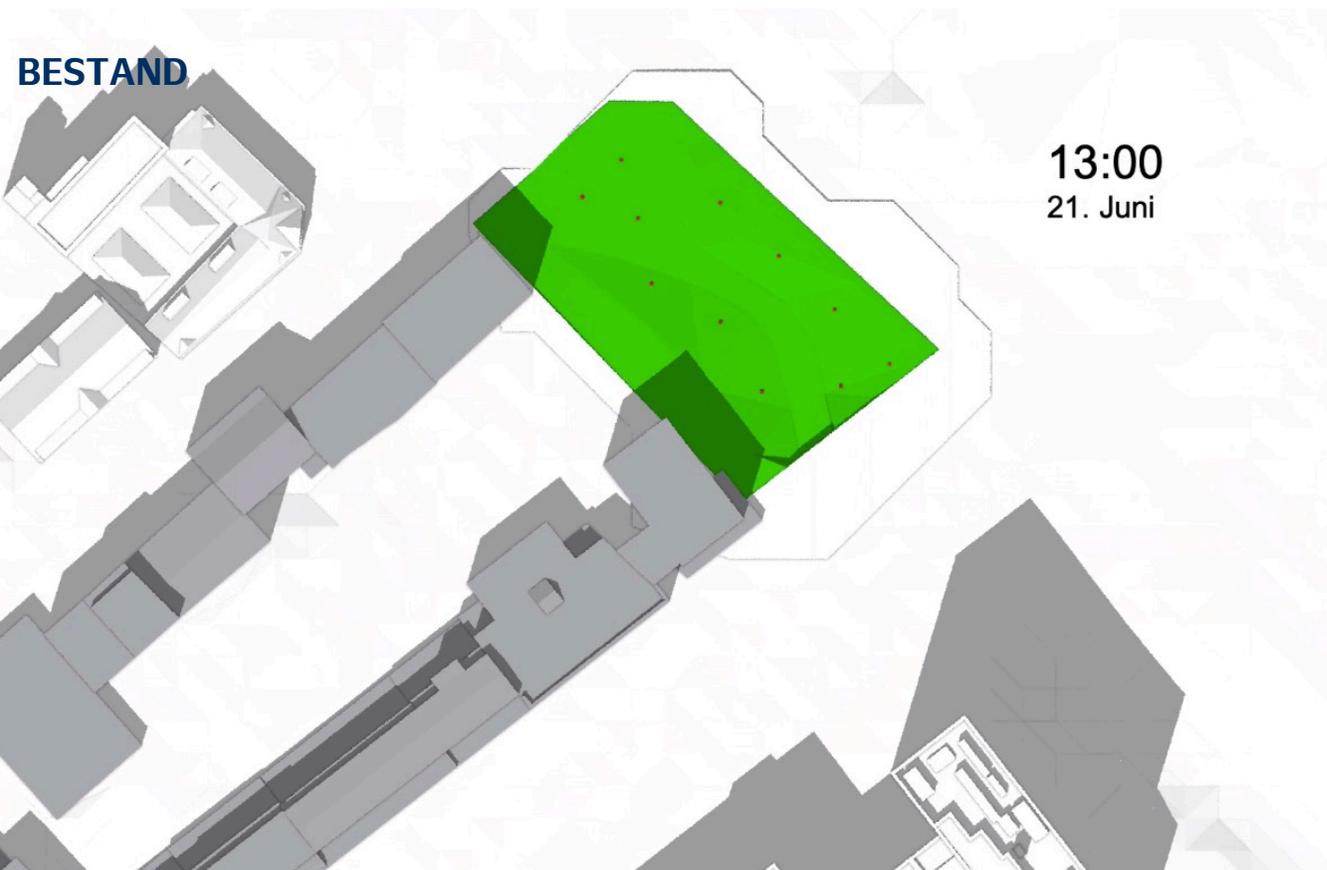


Küssner Verschattungsgutachten

© Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

VERSCHATTUNG 21. JUNI

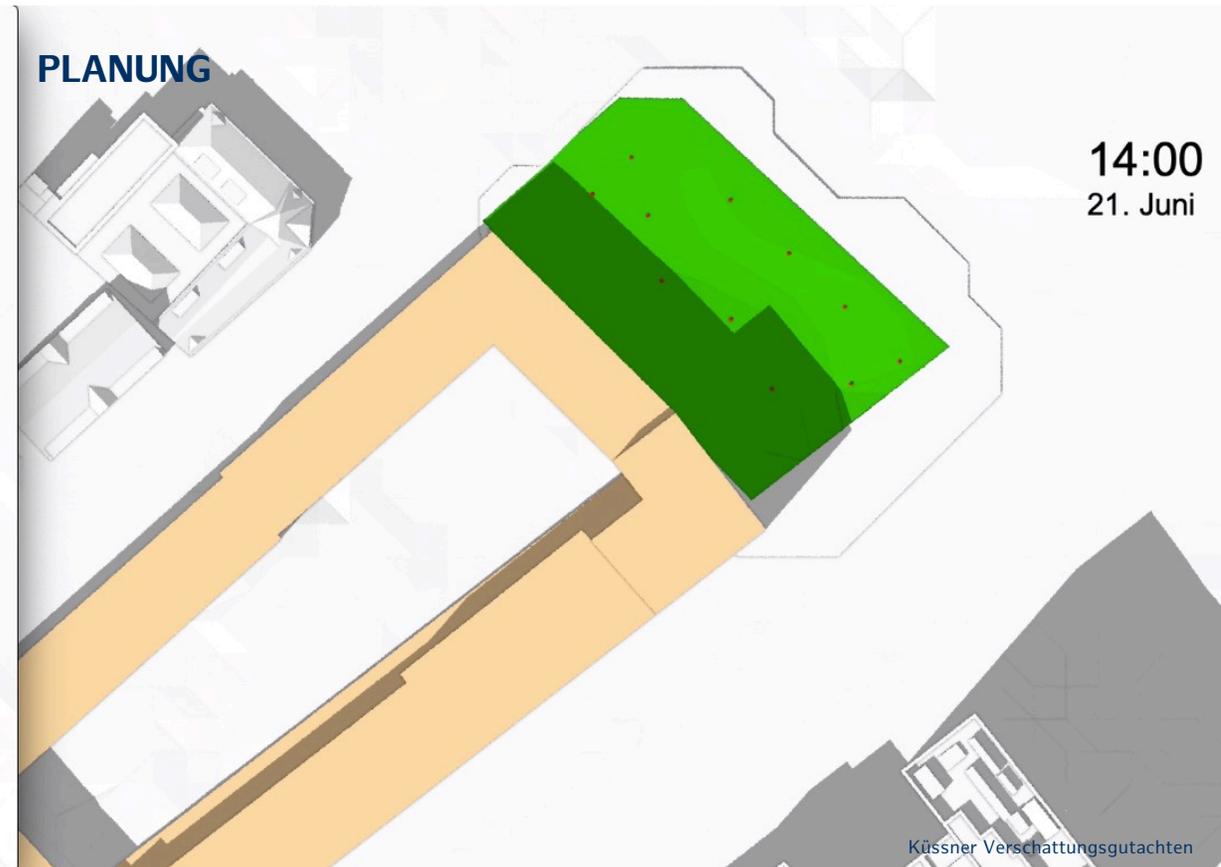
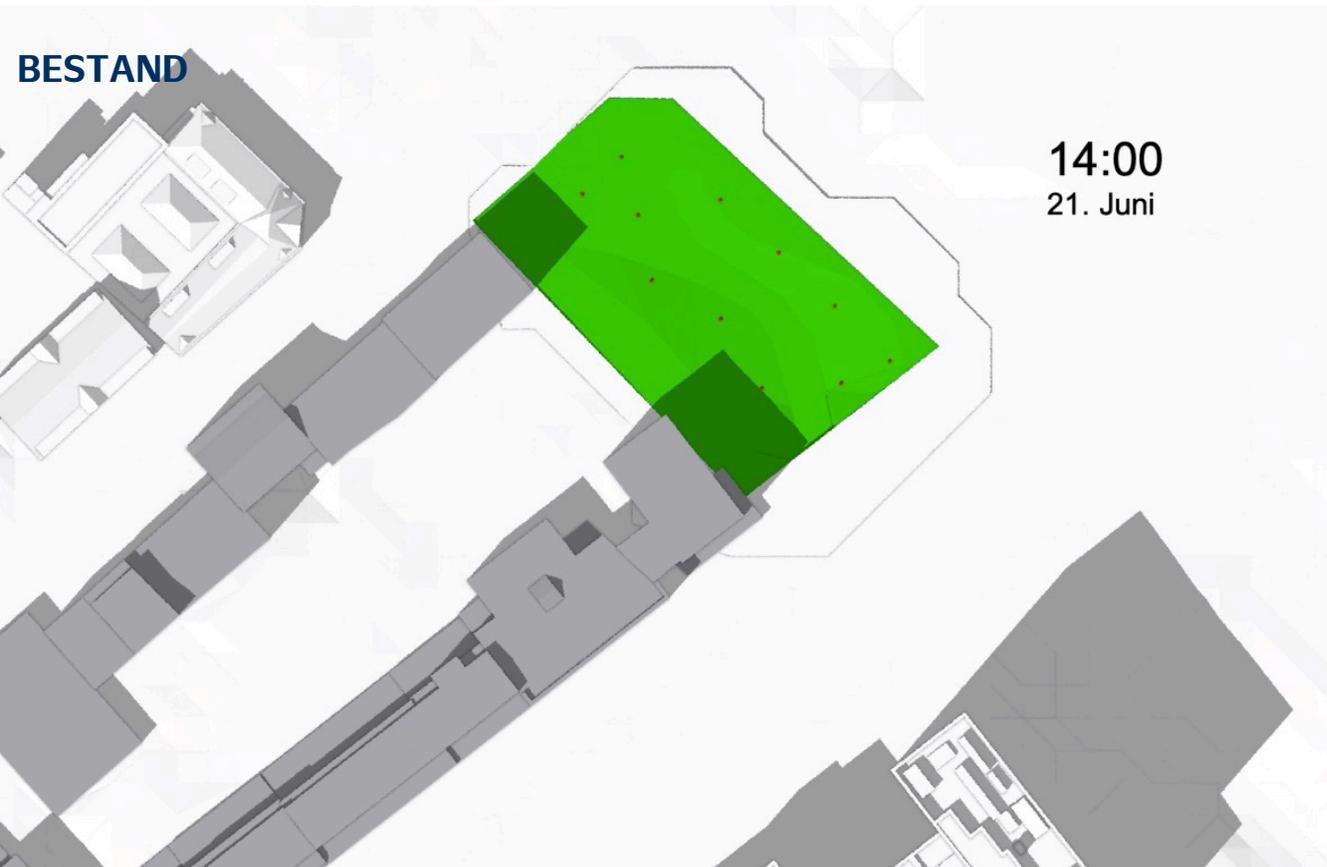


Küssner Verschattungsgutachten

© Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

VERSCHATTUNG 21. JUNI



Küssner Verschattungsgutachten

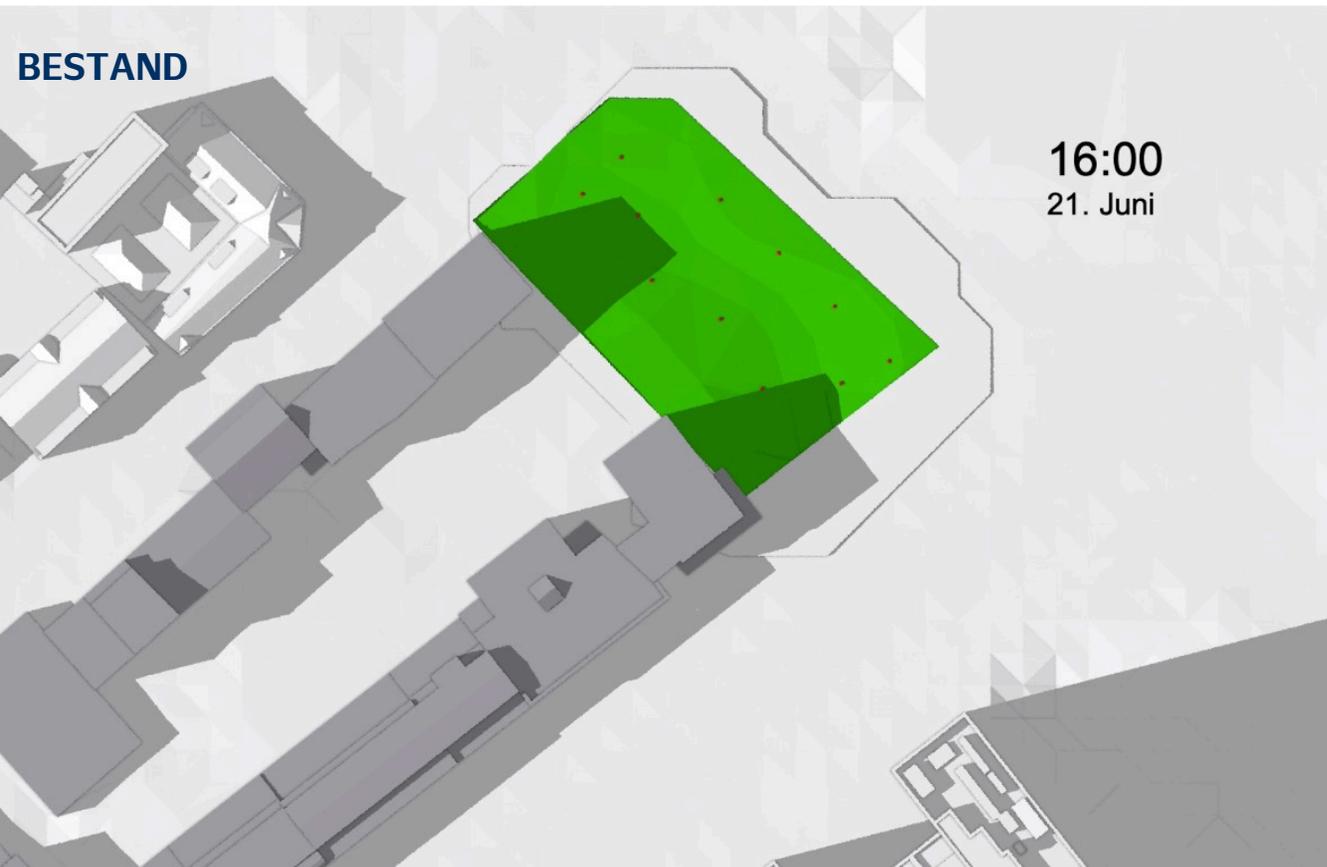
© Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

VERSCHATTUNG 21. JUNI



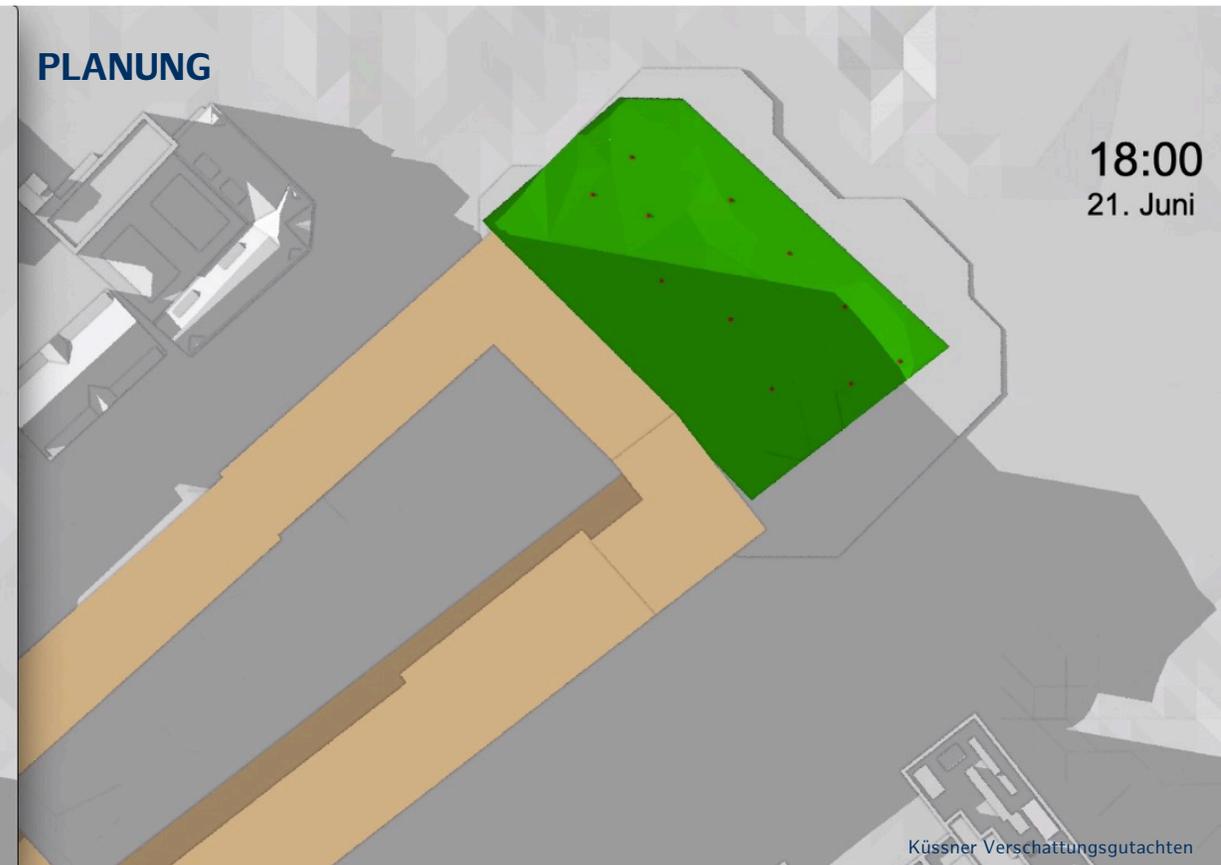
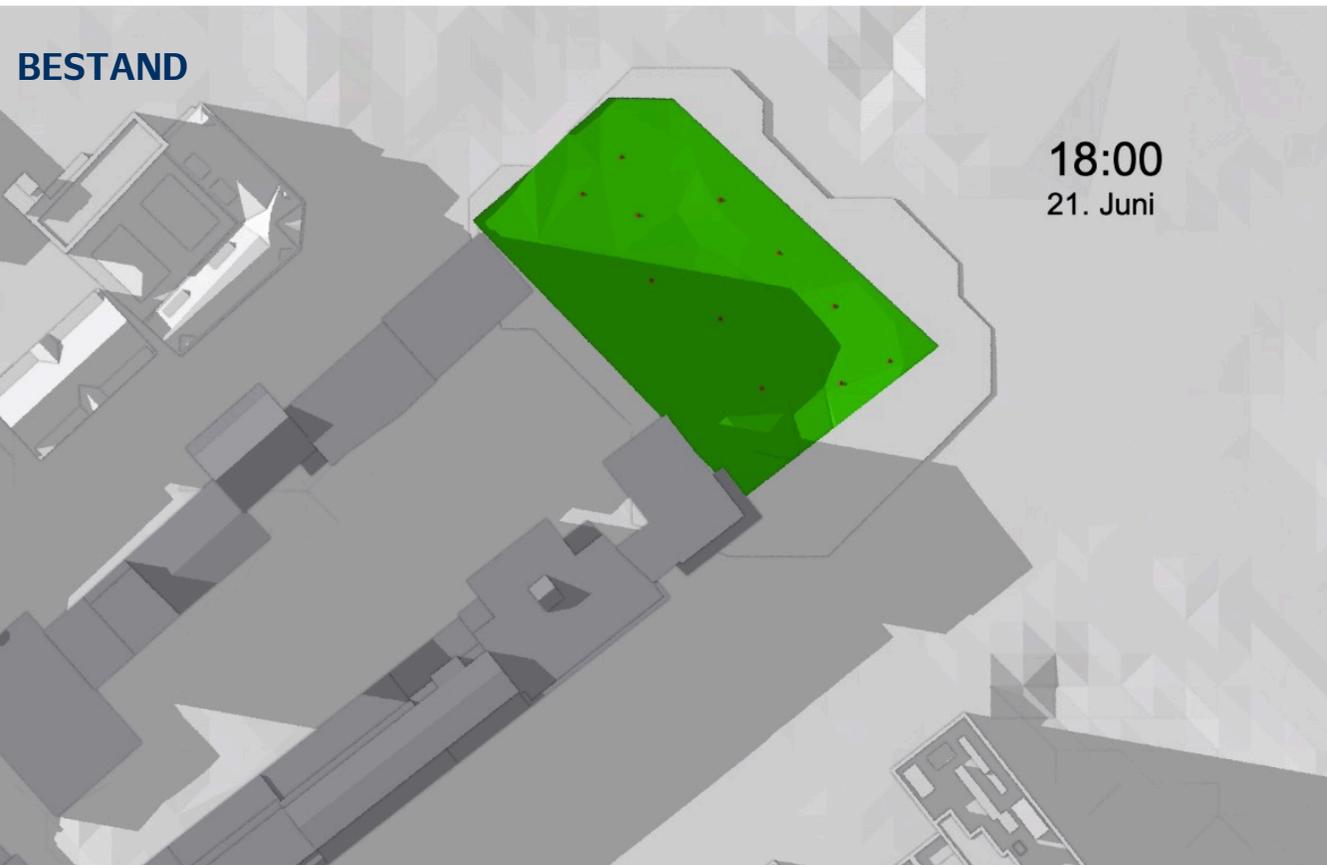
VERSCHATTUNG 21. JUNI



VERSCHATTUNG 21. JUNI



VERSCHATTUNG 21. JUNI



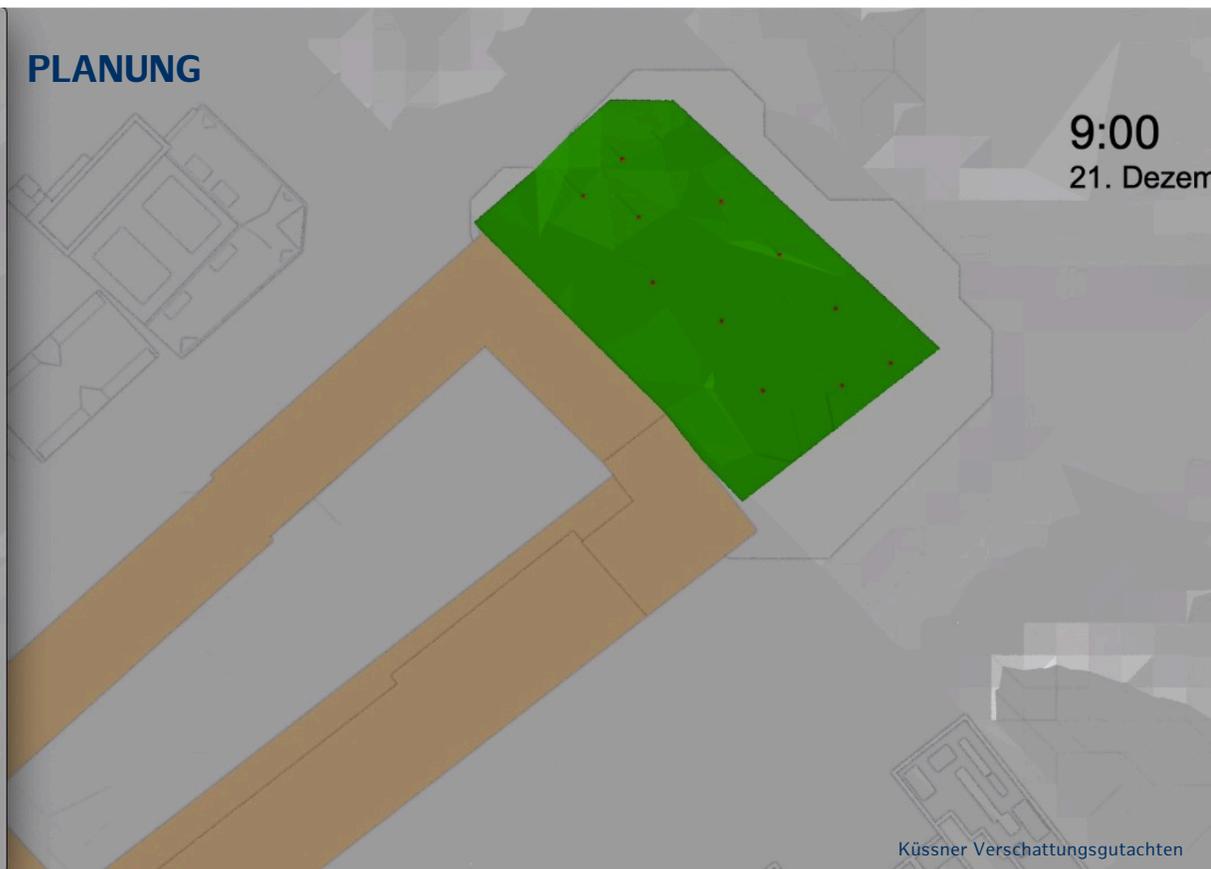
Küssner Verschattungsgutachten

© Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

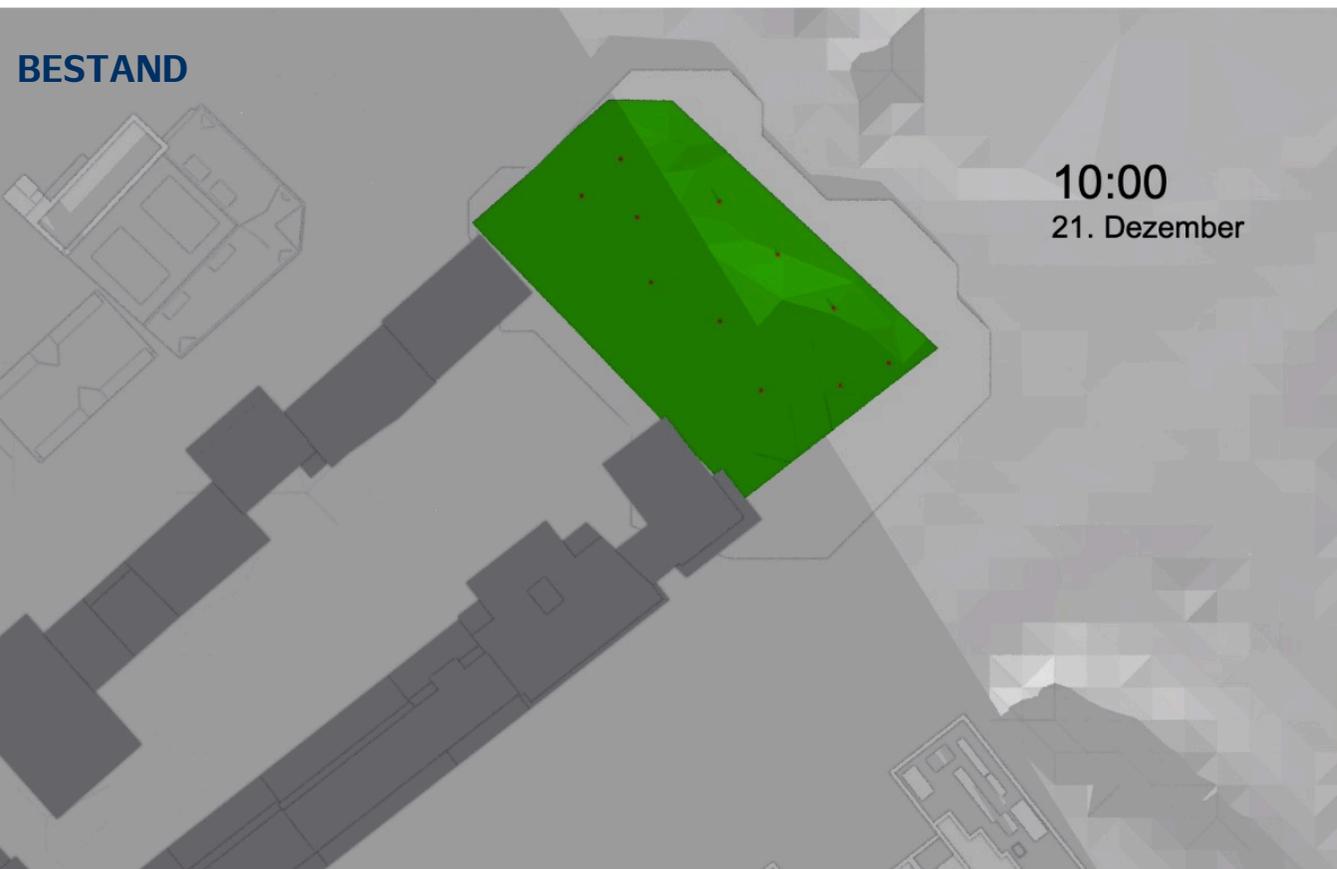
VERSCHATTUNG 21. DEZEMBER



VERSCHATTUNG 21. DEZEMBER

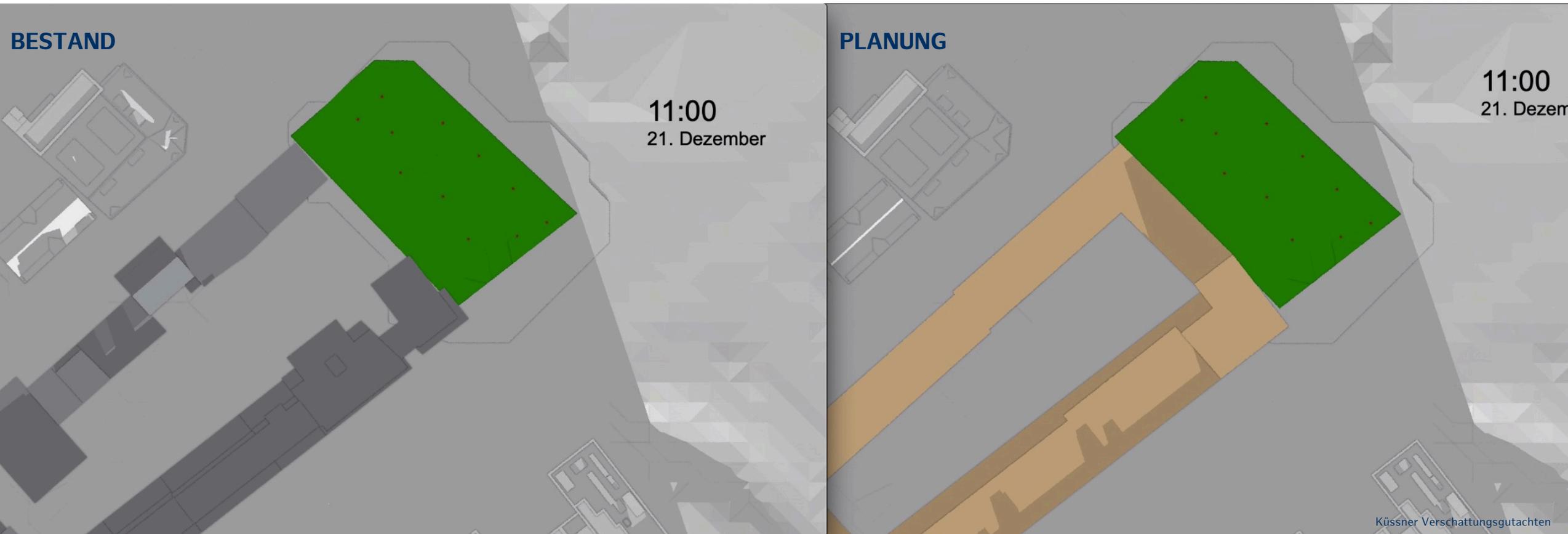


VERSCHATTUNG 21. DEZEMBER



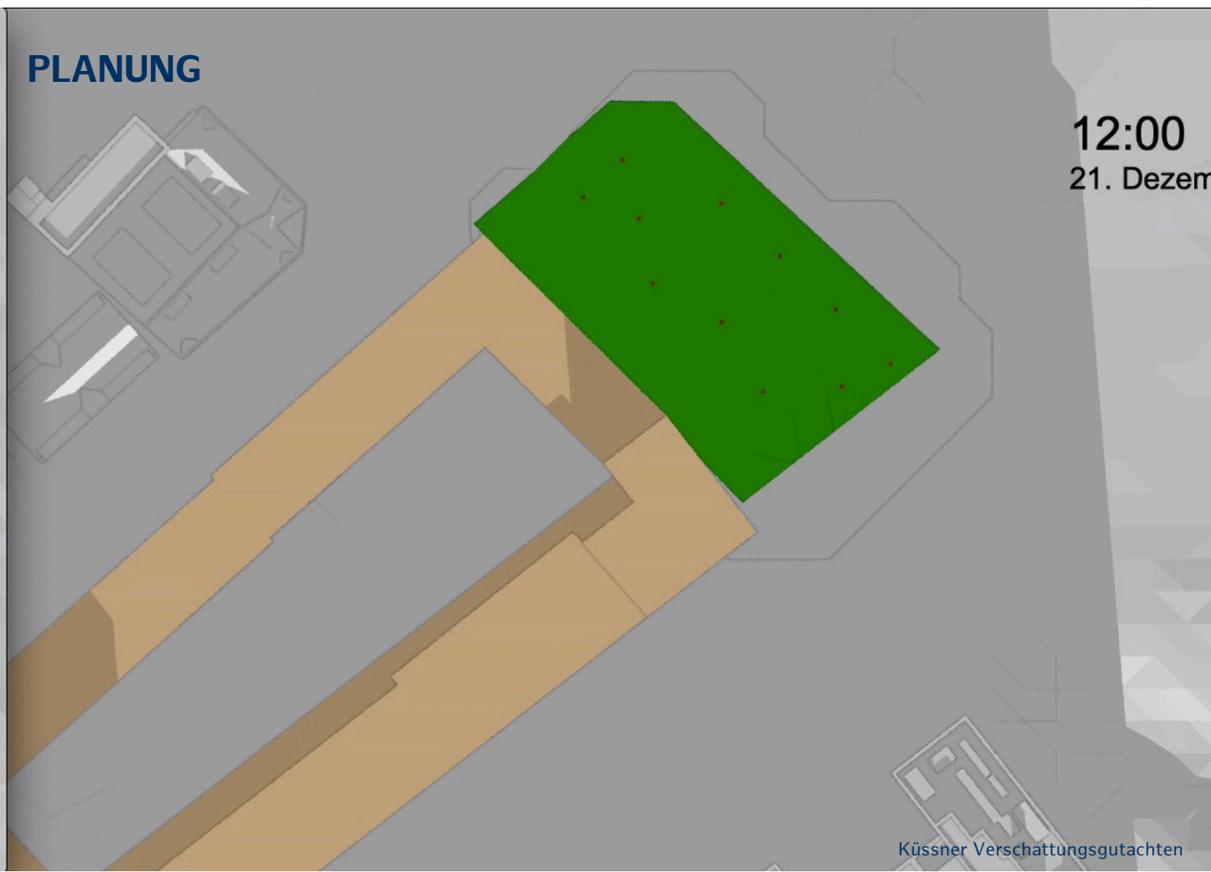
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

VERSCHATTUNG 21. DEZEMBER



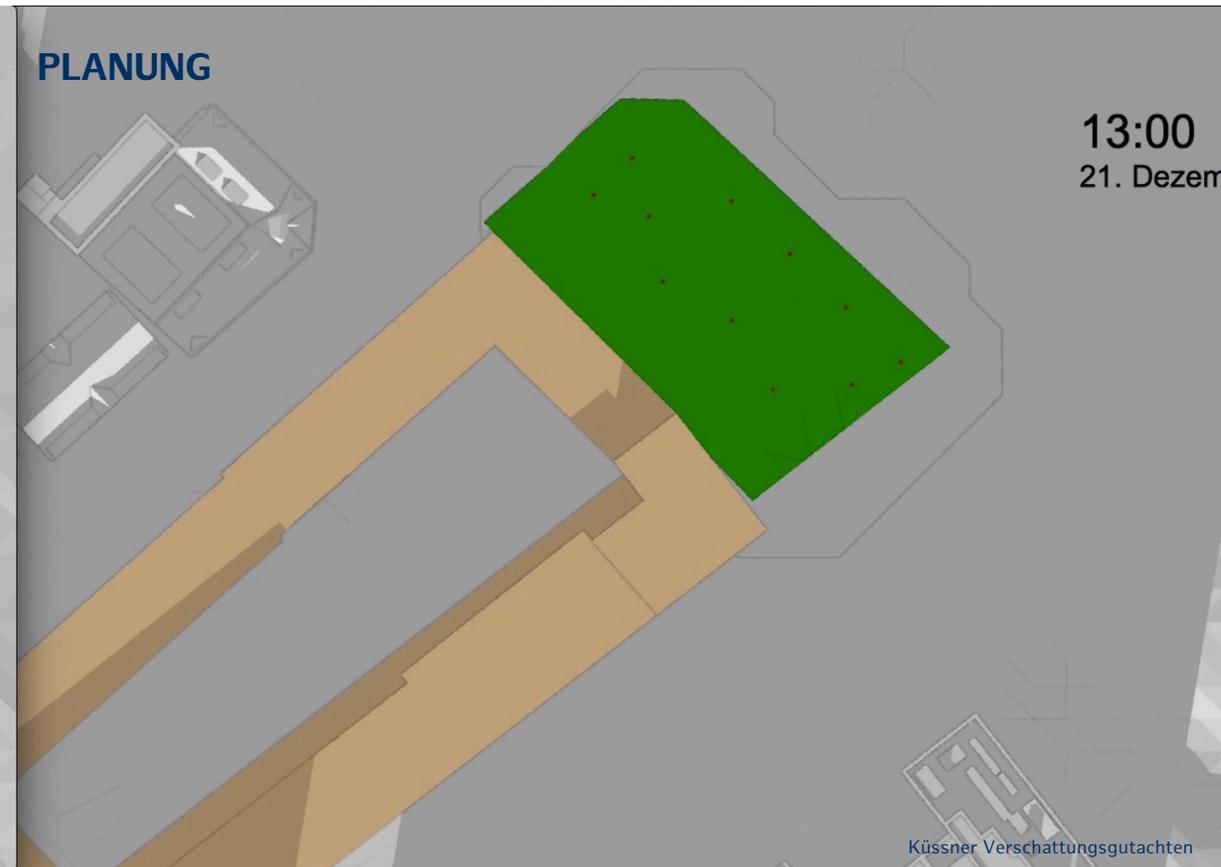
Küssner Verschattungsgutachten

VERSCHATTUNG 21. DEZEMBER

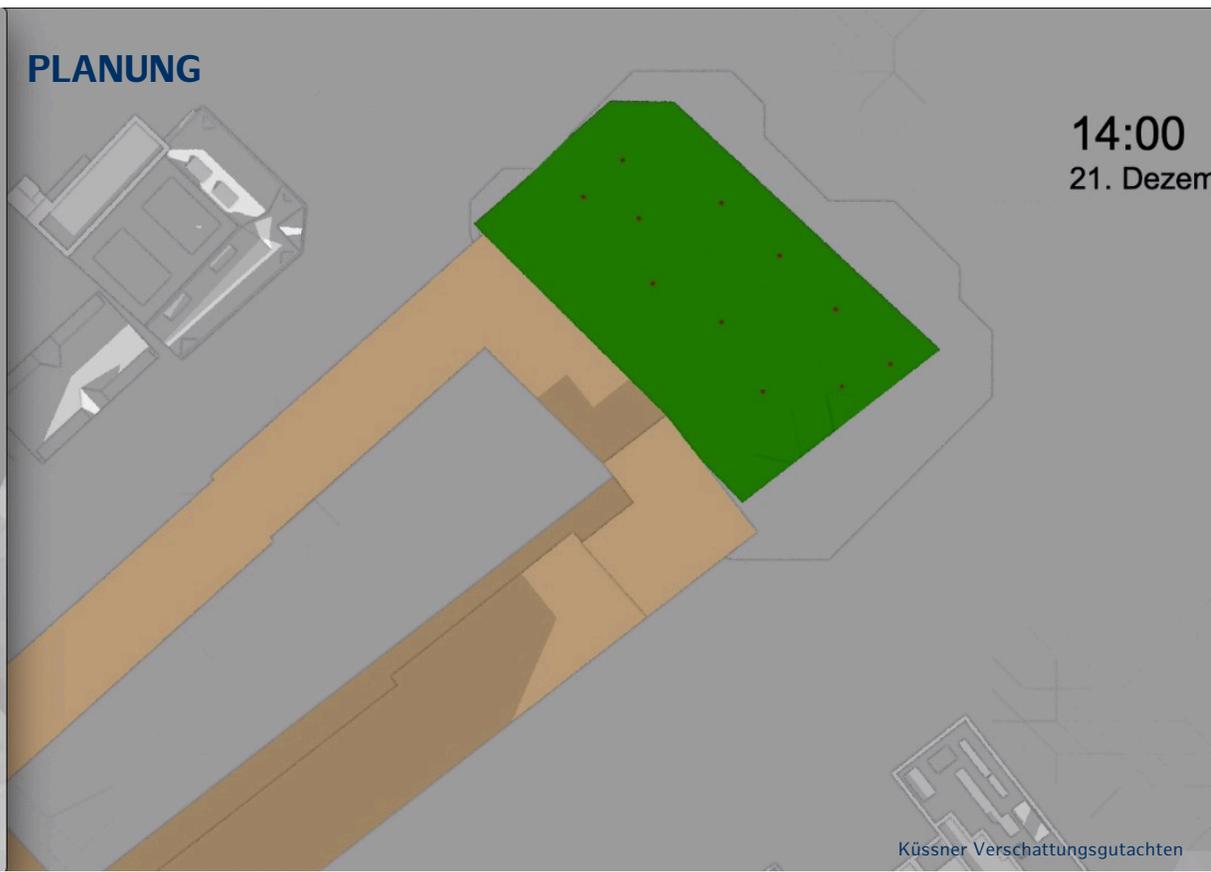
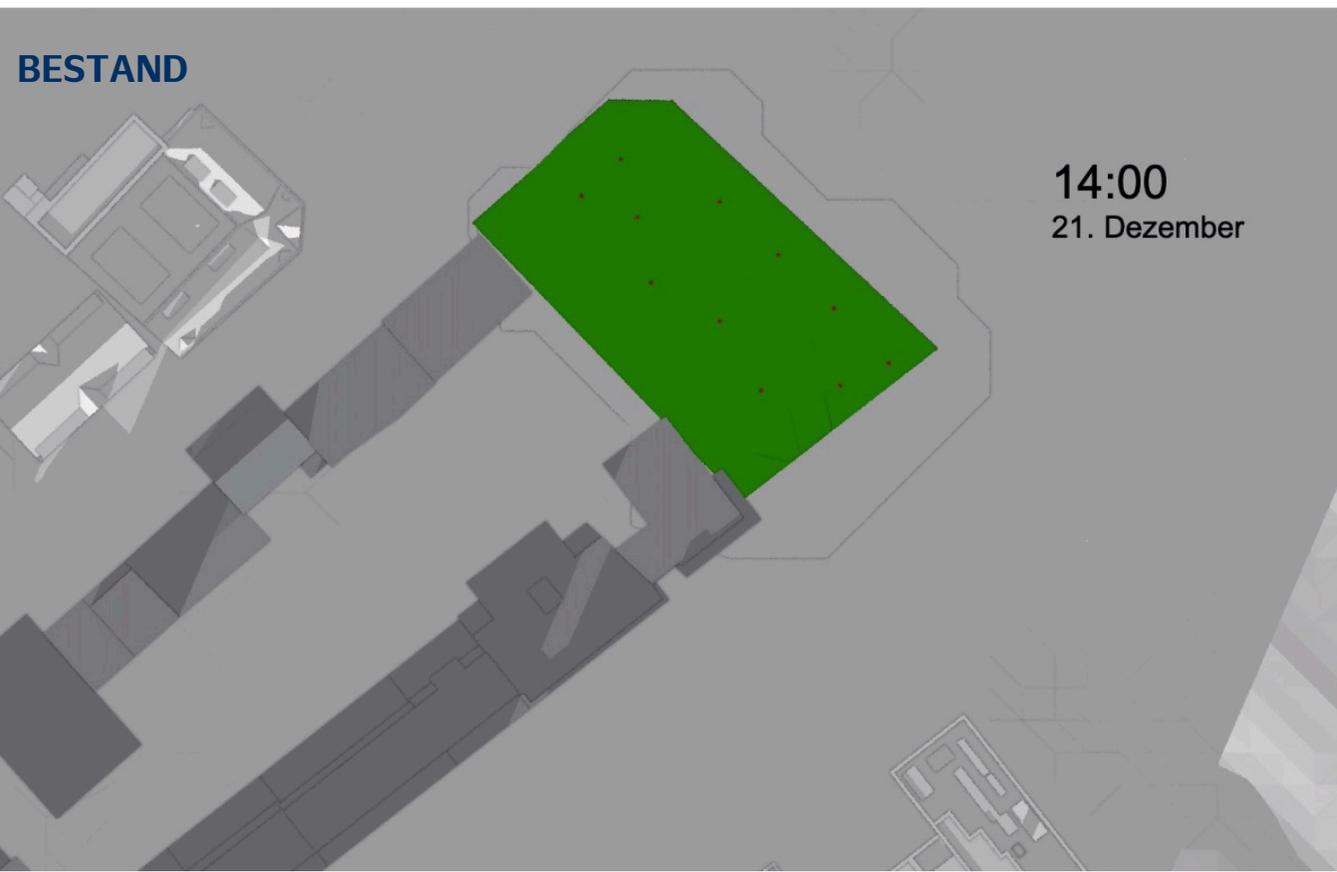


BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ST. GEORG 43 „NÖRDLICH STEINDAMM“

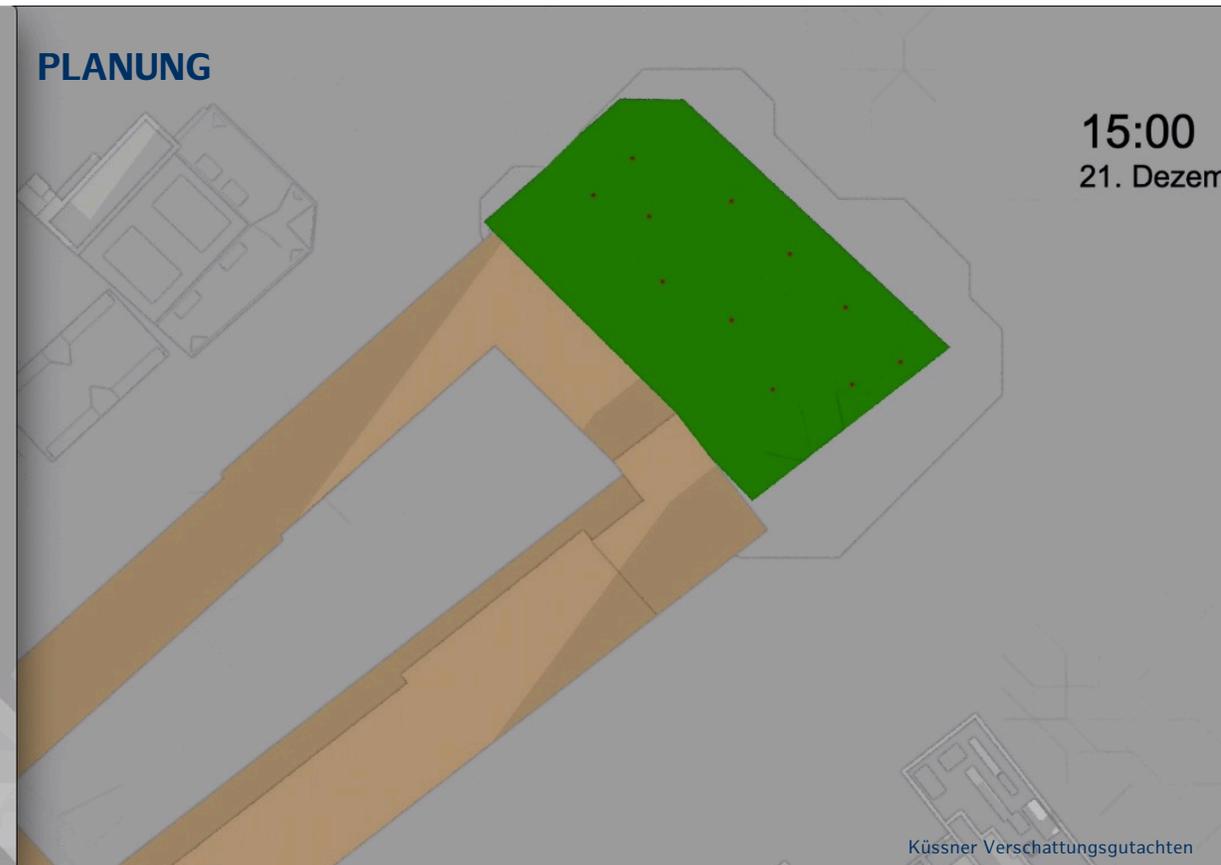
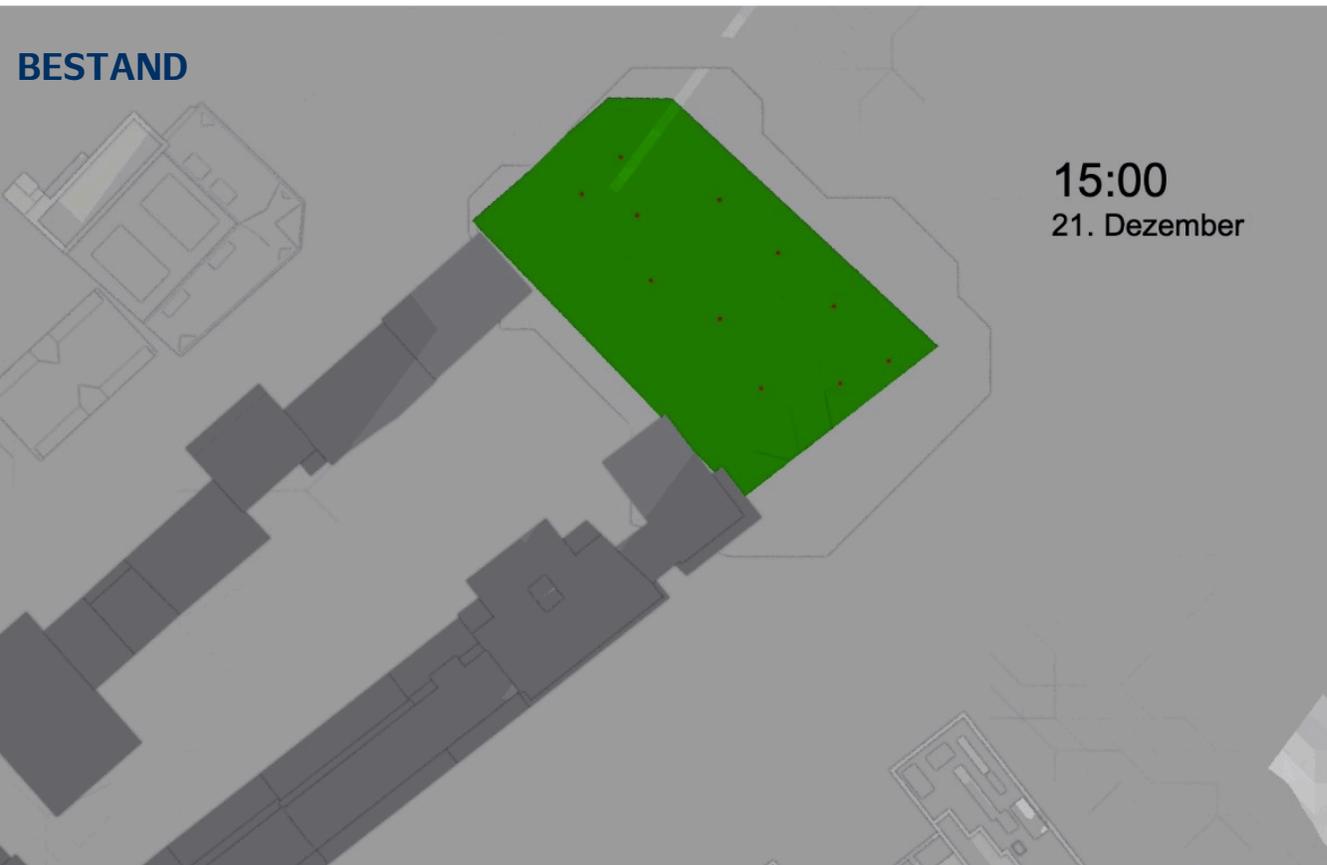
VERSCHATTUNG 21. DEZEMBER



VERSCHATTUNG 21. DEZEMBER



VERSCHATTUNG 21. DEZEMBER



VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT