

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 31

Archiv

1. Verfahrensablauf

8. Juni 1985

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz 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 Aufstellungsbeschuß Nr. A 8/83 vom 23. Dezember 1983 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 21) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Januar 1984 und 17. Mai 1984 (Amtlicher Anzeiger Seiten 34 und 765) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen mit der Kennzeichnung "Messe, Markt, Festplatz" dar. Die das Plangebiet tangierende Breite Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Der Bereich des Bebauungsplans ist als Gebiet umgrenzt, in dem Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind.

3. Anlaß der Planung

Seit dem Jahre 1703 wird auf dem Fischmarkt, der Elbstraße, auf dem St. Pauli Fischmarkt und um die Fischhallen herum am Sonntag morgen Fischmarkt abgehalten. Diese Veranstaltung bildet seitdem einen Anziehungspunkt für viele Besucher. In den Jahren 1892 bis 1896 entstand der typische, von

...

hohen Gebäuden gefaßte und zur Elbe hin geöffnete, trichterförmige Platz. Die Wohngebäude wurden während des Zweiten Weltkrieges größtenteils stark beschädigt, so daß sich das Gelände heute mit vereinzelt stehengebliebenen Häusern als ungestalteter Raum darstellt.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde im Rahmen eines Gutachtens, das die Freie und Hansestadt Hamburg in Auftrag gegeben hatte, erarbeitet.

Für die Bewohner des Gebietes soll die Wohnqualität durch die geplante Schließung der Baulücken entscheidend verbessert werden, zumal das Umfeld des gesamten Fischmarktgebietes im Rahmen der Neuordnung aufgewertet wird. Dies ist besonders wichtig im Hinblick auf die Lage des Fischmarktes in unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden Hafengelände. Gleichzeitig wird mit der Umgestaltung ein sinnvoller Übergang von den überwiegend gewerblich genutzten Flächen im Westen zu dem an der sog. nördlichen Hafendrandstraße bestehenden Wohngebiet am Pinnasberg hergestellt.

4. Angaben zum Bestand

Der Planbereich umfaßt den historischen Kern des Fischmarktes, wie er in den Jahren 1892 bis 1896 gebildet wurde und bis zum Zweiten Weltkrieg bestand. Aus dieser Zeit sind die Gebäude Fischmarkt 2a (ehemals Schlachterbuden 29), 4 bis 6, 5 bis 9 und 25 bis 29 sowie Große Elbstraße 6 bis 12 erhalten geblieben.

Bei dem Gebäude Fischmarkt 11 bis 17/Ecke Buttstraße handelt es sich um einen vereinfachten Wiederaufbau des durch Bomben stark beschädigten Hauses. An der Ecke Fischmarkt/Große Elbstraße ist eine eingeschossige Gaststätte vorhanden. Weitere sieben Gaststätten und vier Läden befinden sich in den Erdgeschossen der Wohngebäude.

Auf der Marktfläche findet sonntags der traditionelle Fischmarkt statt. In größeren Zeitabständen werden auch sog. "Flohmärkte" veranstaltet.

Im Bereich der Hauptverkehrsstraße Breite Straße/St. Pauli Fischmarkt sind in Höhe der Kirchenstraße im Norden und südlich der Einmündung der Straße Pepermölenbek signalgesteuerte Überwege vorhanden. Außerdem verläuft unterhalb der Breite Straße ein Fußgängertunnel zur besseren Anbindung des Fischmarktes zu den Flächen nördlich des Plangebiets.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Die bebaubaren Flächen werden als allgemeines Wohngebiet mit bis zu acht Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch werden die vorhandenen Nutzungen - Wohnungen, Läden und Gaststätten - in ihrem Bestand gesichert. Für die Neubebauung sind im Erdgeschoß ebenfalls Läden und ähnliche Einrichtungen vorgesehen, um den Marktcharakter auch außerhalb des sonntäglichen Fischmarktbetriebes zu gewährleisten und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen zu können (vgl. § 2 Nummer 2). Um das Gesamtkonzept der Fischmarktbebauung nicht zu gefährden, sind Tankstellen ausgeschlossen. Wegen der Nähe des Gebiets zum Vergnügungsviertel St. Pauli an der Reeperbahn sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen. Damit soll eine Zweckentfremdung der Wohnhäuser verhindert werden (vgl. § 2 Nummer 1).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungskonzept beinhaltet die weitgehende Wiederherstellung der stadtbildprägenden ursprünglichen Platzgestalt, die wesentlich durch die hohe angrenzende Bebauung bestimmt war. Diese bestand aus einzelnen Häusern mit einer geringfügig differenzierten Trauflinie und annähernd gleich hohen,

ähnlich gestalteten Dächern. Unterschiedliche Geschößzahlen ergaben sich aus dem Gefälle des Geländes. Zur Herstellung des alten Zustandes wird deshalb wegen der geringeren Geschößhöhen der Neubebauung für die kleinen Grundstücke eine hohe bauliche Ausnutzung ermöglicht. Die Überschreitung des nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist nach § 17 Absatz 9 im Hinblick auf die großzügigen öffentlichen Räume (Markt und Altonaer Grünzug) gerechtfertigt. Bestimmend für die bauliche Verdichtung ist das übergeordnete Interesse der Stadt Hamburg an der Wiederherstellung des Fischmarktes als städtischer Platz. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Eine Parkanlage in unmittelbarer Nachbarschaft des Planbereichs gleicht zusammen mit dem Marktplatz die geringen Freiflächen im Wohngebiet aus.

5.3 Zahl der Vollgeschosse

Bedingt durch die Geschößhöhen der alten Bebauung ergeben sich für die Neubebauung höhere Geschößzahlen. Im Hinblick auf die angestrebte geschlossene Wirkung der Platzbegrenzung sind für die Neubebauung zwingende Geschößzahlen und für die vorhandenen Gebäude zwingende Traufhöhen festgesetzt. Im einzelnen ergeben sich folgende Traufhöhen über Normalnull:

Große Elbstraße 6 - 12	= 25,1 m
Fischmarkt 5 - 17	= 29,0 m
Fischmarkt 25 - 29	= 31,2 m
Fischmarkt 2a	= 19,2 m
Fischmarkt 2 - 8	= 24,0 m

Diese Traufhöhen entsprechen dem Gebäudebestand in den jeweiligen Bereichen, wodurch eine höhengleiche Anpassung der Neubebauung erreicht werden soll. Die Geländehöhe beträgt im südlichen Bereich des Fischmarkts 4,2 m über Normalnull und steigt nach Norden hin an.

Wie bei den noch vorhandenen Gebäuden teilweise ersichtlich ist, zeichnen sich die Dächer der alten Fischmarktrandbebauung durch Ausbauten in Form von Erkern und kleinen Türmen aus. In Anlehnung an die historische Bebauung und zur Angleichung an den Bestand werden durch die Festsetzungen in § 2 Nummer 4 im Dach Wohnnutzungen ermöglicht, die eine entsprechende Ausformung der Dachflächen erfordern.

5.4 Baugrenzen, Arkaden

Die Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,5 m lassen Balkone, Loggien, Erker und Treppenhausvorbauten auch in der Fassade zu, um zur Auflockerung der Gebäudefronten beizutragen (vgl. § 2 Nummer 3).

Ein weiteres Gestaltungselement, das den nördlichen Eingangsbereich des Marktes markieren soll, bilden zwei am nördlichen Platzrand vorgesehene Türme. Der Bebauungsplan setzt diese Gebäudevorsprünge oberhalb der Erdgeschosse als 2 m tiefe Auskragungen mit Geh- und Leitungsrechten fest (vgl. auch § 2 Nummer 9). Die lichte Höhe der Auskragungen beträgt mindestens 2,5 m über Gehweghöhe. Im Bereich des Eckvorsprungs an der Buttstraße ist zugunsten des ungehinderten Fußgängerverkehrs eine mindestens 2,5 m hohe Arkade mit einem Gehrecht festgesetzt.

5.5 Überbauung der Buttstraße

Zur räumlichen Abgrenzung des Fischmarktes soll die Buttstraße im Einmündungsbereich überbaut werden. Das dafür zu beseitigende Gebäude Fischmarkt 11 bis 17 wurde auf den Grundmauern des alten Hauses mit verkleinerten Wohnungen und niedrigeren Geschoßhöhen dreigeschossig errichtet,

...

so daß es im Maßstab völlig verändert wurde. Dieser Winkelbau enthält ungünstige, im wesentlichen nach Nordosten gerichtete Wohnungen. Mit einer Neubebauung in Verbindung mit einer Überbauung der Buttstraße ist die Ausformung eines ausgeprägten Knickpunktes in der Gebäudefront möglich, der zusammen mit der gegenüberliegenden Eckausbildung an der östlichen Gebäudezeile den mittleren Platzbereich besonders betont. In § 2 Nummer 6 ist bestimmt, daß die im Plan festgesetzte bauliche Nutzung über der angegebenen lichten Höhe gilt. Diese Festsetzung einer Durchfahrt von mind. 4,5 m über Fahrbahnhöhe ist für den Lastwagenverkehr, der von dem in der Buttstraße vorhandenen Gewerbebetrieb verursacht wird, erforderlich. Diese Durchfahrt ist weiterhin notwendig, weil in der Buttstraße keine Möglichkeit besteht, eine ausreichende Kehre anzulegen. Im übrigen ist der Fahrverkehr gering, so daß daraus keine für die Wohnbebauung unzumutbare Belastung erwächst.

5.6 Zugänge zum Marktplatz

Die Hauseingänge aller Wohngebäude sollen soweit wie möglich dem öffentlichen Raum im Bereich der Marktfläche zugeordnet werden. Damit wird den Bewohnern der unmittelbare Zugang zum Platz ermöglicht, der alle für einen Markt typischen Aktivitäten aufnehmen soll. Der fließende und ruhende Verkehr wird hier durch geeignete Maßnahmen so geregelt, daß große Platzflächen als Fußgängerbereiche gesichert werden und damit auch Kindern als Spielflächen zur Verfügung stehen. Im übrigen ist unmittelbar nördlich der sog. Hafenrandstraße im Altonaer Grünzug ein Kinderspielplatz vorhanden, der vom Fischmarkt aus gefahrlos durch eine Unterführung zu erreichen ist.

...

Der im östlichen Baukörper festgesetzte Durchgang von mindestens 2,5 m Höhe soll bei 4 m Breite in Verbindung mit einem bis zu 7 m breiten Gehrecht über private Baulandflächen den Zusammenhang zwischen dem Markt und dem Wohngebiet Pinnasberg sichern (vgl. § 2 Nummer 9).

5.7 Flutschutz

Die Erdgeschoßfußböden der Neubebauung müssen wegen der Überflutungsgefahr durch die Elbe mindestens 7,3 m über Normalnull liegen. Unter Beachtung der Vorschrift des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurde eine Ausnahmemöglichkeit zur besseren Anpassung der Neubebauung an vorhandene Geschoßhöhen für das Flurstück 628 eingeräumt, wenn der Hochwasserschutz z.B. durch verriegelbare Fenster und Türen (also über den sog. Objektschutz) sichergestellt werden kann (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Regelung für das Flurstück 628 wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung in die textliche Festsetzung aufgenommen; Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. Für die östliche Randbebauung wird im gefährdeten Bereich ein sog. Flutgeschoß geschaffen, das - als Terrasse ausgebildet - der Platzwand im Marktbereich als erhöhter Fußweg vorgelagert werden soll.

5.8 Beheizung

Das Gebiet ist durch die Lage am Rande des Hafens mit Immissionen belastet. Um zusätzliche Luftbelastungen zu vermeiden, wird in § 2 Nummer 8 die Beheizung der Wohngebäude durch Sammelheizwerke festgesetzt, sofern nicht Einzelfeuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden. Diese Vorschrift berücksichtigt, daß die von Sammelheizwerken ausgehenden Emissionen gegenüber den von Einzelheizanlagen hervorgerufenen Luftbelastungen geringer anzusetzen sind.

5.9 Straßenverkehrsflächen

Auf dem Fischmarkt soll die unter Punkt 5.6 beschriebene Nutzungsmischung verwirklicht werden. Um verkehrspolizeilichen Regelungen, die sich aus dem Marktgeschehen entwickeln und die Veränderungen unterworfen sein können, nicht vorzugreifen, ist eine Straßenverkehrsfläche ohne Trennung in verschiedene Funktionsbereiche und ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Auf dem Markt soll auch der aus dem Jahre 1742 stammende Fischmarktbrunnen, der z.Z. im Bereich der Grünanlagen an der Holstenstraße/ Billrothstraße steht, wieder aufgestellt werden.

Der Straßenzug Breite Straße/St. Pauli Fischmarkt - die sog. nördliche Hafenrandstraße - tangiert als vierspurige Verbindung zwischen Altona und der Hamburger Innenstadt das Plangebiet im Norden und Osten. Innerhalb der vorgesehenen Verbreiterung der Straße östlich der Unterführung soll - wie im Westen bereits vorhanden - eine Treppenanlage geschaffen werden, die den Zugang von der Straße zum Fischmarkt sichert.

Die Große Elbstraße an der Südgrenze des Plangebiets dient der Erschließung der Marktfläche und des Fischereihafens.

Von der Carsten-Rehder-Straße aus besteht im Nordwesten eine Zufahrtsmöglichkeit zum Markt. Der Verkehr wird am Westrand des Platzes nach Süden zur Großen Elbstraße geführt. Dieser Fahrstreifen soll auch den aus der Buttstraße anfallenden Fahrverkehr aufnehmen. Auf der Ostseite des Platzes wird nur die Anfahrbarkeit einer Tiefgarage ermöglicht, die hier unter Ausnutzung der Geländeversprünge und unter Einbeziehung von Teilen der Sockelgeschosse vorgesehen ist. Die näheren Anforderungen hierzu werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

...

5.10 Lärmschutz

Aus der starken Verkehrsbelastung und aus der Vorbelastung durch das im Westen anschließende Gewerbegebiet sowie des benachbarten Hafengebietes muß mit Lärmemissionen gerechnet werden. So entsteht z.B. nach den Ergebnissen einer 1982 durchgeführten lärmschutztechnischen Untersuchung aus dem starken Verkehrsaufkommen auf der das Plangebiet tangierenden sog. nördlichen Hafenrandstraße ein Lärmwert von maximal 69,3 dB(A) in der Nacht. Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde deshalb geprüft, in welcher Weise Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung getroffen werden müssen, um Belastungen für die künftigen Bewohner auf ein vertretbares Maß zu bringen. Dabei hat sich ergeben, daß aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Straßen (etwa die Anlage von Wällen/Wänden) aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten sind. Außerdem ist festgestellt worden, daß von den unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzenden Büro- und Gewerbebetrieben keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die am Westrand des Fischmarkts geplante Wohnzeile erwachsen. Insoweit verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Nach § 2 Nummer 5 wird vorgeschrieben, daß in dem Baukörper westlich des Fischmarkts durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind. Soweit durch die Zuordnung der erforderliche Lärmschutz nicht erreicht wird, muß für diese schutzwürdigen Räume - wie auch im Baukörper östlich des Fischmarkts - ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Entsprechende Anforderungen, z.B. über Dreifachverglasungen, sind im Baugenehmigungsverfahren zu stellen. Maßgebend sind die 1981 als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109). Außerdem sind Wohnungen im Erdgeschoß durch die Festsetzung in § 2 Nummer 2 ausgeschlossen worden. Aus dem traditionellen sonntäglichen Marktbetrieb ergeben sich gewisse Lärmbeein-

trächtigungen für die Anwohner. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch insofern hinnehmbar, als sie zeitlich bestimmbar und begrenzt (ca. 4 Stunden) sowie als ortsüblich zu betrachten sind. Aus allem ergibt sich, daß die Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen gesichert werden kann.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Mit der Feststellung dieses Bebauungsplans werden insbesondere folgende Pläne für das Plangebiet aufgehoben:

Baustufenplan Altona-Altstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),

Teilbebauungsplan TB 276 vom 24. Juli 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 419),

Teilbebauungsplan TB 457 vom 14. Januar 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 8).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 20 150 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 12 320 m² (davon neu etwa 100 m²) benötigt. Sämtliche Flächen im Plangebiet bis auf das Flurstück 649 befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

...

Bei der Verwirklichung der Planung müssen ein dreigeschossiges Wohngebäude mit 15 Wohnungen, ein Marktbüro und eine eingeschossige Gaststätte beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau, den Sielbau und die Herrichtung der Marktfläche sowie durch Flutschutzmaßnahmen entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

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 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. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes). Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.