

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 11

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36  
Ruf

**Archiv**

### 1. Verfahrensablauf

26. Jan. 1984

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, für das zunächst die Bezeichnung Altona-Altstadt 24 in Aussicht genommen war, wurde durch den Aufstellungsbeschluß A 7/82 vom 14. Mai 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 933) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat als textliche Änderung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 10 nach der Bekanntmachung vom 11. März 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 554) stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 11 hat nach der Bekanntmachung vom 18. November 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 2029) 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die im Bebauungsplan Altona-Altstadt 10 enthaltene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesheim dem Wohnungsbau zuzuführen.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist charakterisiert durch mehrgeschossige Wohngebäude in Blockrandbebauung, wobei zum Teil größere Baulücken infolge Kriegseinwirkung, vorwiegend in der Schumacherstraße, bestehen. Auf dem Flurstück 491 befindet sich eine dreigeschossige rückwärtige Bebauung, wodurch mit der Eckbebauung Billrothstraße - Schumacherstraße ein Wohnhof entstanden ist. Ebenso sind im Baublock zwischen Gerberstraße und Hospitalstraße zwei in die Tiefe des Flurstücks 527 gerichtete Häuser in den fünfziger Jahren gebaut worden, die mit der Straßenrandbebauung eine architektonische und städtebauliche Einheit bilden.

Die Wohnnutzung wird durch Ladengeschäfte in den Erdgeschossen der bestehenden Gebäude sowie durch gewerblich genutzte Höfe einschließlich Lagergebäude ergänzt. Im Eckgebäude der Schumacherstraße/Billrothstraße sind ein Antiquitätengeschäft, in den Gebäuden Gerberstraße 9 ein Getränke- und Lebensmittelgeschäft und in der Billrothstraße 116 ein Friseurgeschäft vorhanden, außerdem befindet sich in dem Gebäude Gerberstraße 9 eine Zahnarztpraxis. In der Schomburgstraße 80, 82 und 84 haben sich ein Kohlenfuhrbetrieb, eine Heizreglerwerkstatt sowie eine Bauklempnerei (Büro und Lager) angesiedelt; ferner befinden sich Lagergebäude auf den Flurstücken 522 und 523, Hospitalstraße 30 bis 34. Im Eckbereich Gerberstraße/Schomburgstraße (Flurstück 514) wird eine Gaststätte betrieben.

#### 5. Planinhalt

Im Bebauungsplan Altona-Altstadt 10 war im Bereich Schumacherstraße/Schomburgstraße/Gerberstraße eine etwa 4 000 m<sup>2</sup> große Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines

Kindertagesheims festgesetzt. Neuere Untersuchungen zum Standort ergaben, daß die Errichtung eines Kindertagesheims an anderer Stelle vom Einzugsbereich und der kurzfristigen Bereitstellung der Fläche günstiger zu bewerten ist. Deshalb soll die für den Gemeinbedarf bestimmte Fläche nunmehr dem allgemeinen Wohnungsbau zugeführt werden.

Die zur Verfügung stehende Fläche ist, da andere Gemeinbedarfsnutzungen vornehmlich wegen der bestehenden Grundstückssituation nicht in Frage kommen, hervorragend geeignet, innerstädtisches Wohnen in einem bereits erschlossenen Wohnbezirk mit guter Infrastruktur auszuweiten. Es wird daher an der Schumacherstraße und Schomburgstraße in Anlehnung an den vorhandenen Geschoßwohnungsbau eine vier- und fünfgeschossige straßenrandparallele Bebauung in geschlossener Bauweise und in der Gerberstraße im Anschluß zum vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 1118 ein dreigeschossiger Baukörper festgesetzt.

Bei Abwägung aller öffentlicher und privater Belange muß der Tatsache, daß durch den Bebauungsplan ca. 55 neue Wohnungen in erschlossener Lage nahe zu vorhandenen öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen und bestehenden Versorgungseinrichtungen realisiert werden können, der Vorrang gegeben werden. Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken gegen die hier vorgesehene Bebauung sowie die Forderungen zum Erhalt der vorhandenen sog. Brachfläche konnten deshalb nicht berücksichtigt werden. Zudem ist der derzeitige Zustand des Baublocks mit den vorhandenen Baulücken städtebaulich unbefriedigend. Er soll durch Wiederherstellung einer geschlossenen Blockrandbebauung verbessert werden.

Eine zwingende Festsetzung von Geschößzahlen erfolgte, um die Gebäudehöhen an den Bestand anzupassen. Auch soll eine hier aus städtebaulichen Gesichtspunkten gebotene Nutzungsdichte gesichert werden. Darüber hinaus ist zur Sicherung der Gebäudeflucht eine Baulinie für die Straßenrandbebauung erfor-

derlich. Die Zurücksetzung des dreigeschossigen Baukörpers westlich der Gerberstraße erfolgt im Hinblick auf die sonst nicht ausreichenden Abstandsflächen zur gegenüberliegenden Gebäudefront auf der Ostseite der Gerberstraße.

Die Festsetzung von Baulinien im Bereich der Schumacherstraße und Schomburgstraße sichert die aus stadtgestalterischen Gründen vorgesehene Blockrandbebauung. Die Neubebauung soll in ihrer Gestaltung sowohl hinsichtlich Dachform, Außenwänden und möglichst auch in der Traufhöhe jeweils der anschließenden Bebauung angepaßt werden. Deshalb wurde eine Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoß mit geneigten Dachflächen von 35 Grad bis 75 Grad vorgeschrieben (vgl. § 2 Nummer 1). Dabei wird ohne wesentliche Nutzungseinschränkung gegenüber einer höheren Bebauung ohne Dachausbildung eine Reduzierung der Traufhöhe und der damit zusammenhängenden notwendigen Abstandsflächen erreicht. Für die übrigen Flächen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Altona-Altstadt 10 weitgehend übernommen, wobei entsprechend dem Bestand überwiegend reines Wohngebiet, drei- und viergeschossig in geschlossener Bauweise, festgesetzt wird. Nur für den südlichen Bereich des Blocks Gerberstraße/Billrothstraße/Hospitalstraße/Schomburgstraße ist eine neue Abgrenzung des allgemeinen Wohngebiets unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen erfolgt. Damit können die vorhandenen Betriebe, soweit sie nicht störend auf die Wohnbebauung einwirken, berücksichtigt werden.

Innerhalb des reinen Wohngebiets befinden sich vereinzelt Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, für die über den Bestandsschutz hinausgehend von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) Gebrauch gemacht werden soll, um sie in ihrer betriebsnotwendigen Entwicklung nicht zu behindern.

Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wäre nicht gerechtfertigt, da die Wohnnutzung überwiegt und andererseits - besonders im Bereich der Gerberstraße - das Ziel verfolgt wird, eine Wohnstraße ohne belastenden Geschäftsverkehr einzurichten.

Eine planungsrechtliche Berücksichtigung der rückwärtigen Bebauung auf dem Flurstück 491 kann auch im Rahmen der Neuplanung wegen der unzureichenden Abstandsflächen und erheblicher Überschreitung der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Geschoßflächenzahl nicht erfolgen; das Gebäude hat jedoch Bestandschutz.

Entlang der Westseite der Hospitalstraße berücksichtigen die Festsetzungen die vorhandenen Gebäude und den stadt- bildprägenden Straßenraum. Auf der Ostseite der Hospitalstraße (Bebauungsplan Altona-Altstadt 34) ist die Bebauung zurückgesetzt worden, so daß ein Rücksprung der Baugrenze auf der westlichen Straßenseite, wie noch im Bebauungsplan Altona-Altstadt 10 festgesetzt, nicht mehr erforderlich ist. Mit der Möglichkeit, die Baugrenzen und Baulinien mit erkerartigen Ausbildungen, Balkonen u. ä. bis zu 1,50 m überschreiten zu können (vgl. § 2 Nummer 2), soll insbesondere für die Neubebauung eine plastische Fassadengestaltung ermöglicht werden.

Nördlich der vorhandenen Bebauung Ecke Schomburgstraße/Gerberstraße ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage festgesetzt worden. Die Festsetzung als Gemeinschaftsfläche ist im Rahmen der Verpflichtung zu werten, für den Wohnungsbau innerhalb der neu ausgewiesenen Bauflächen ausreichend private Spielplatzflächen bereitzustellen. Mit der Sicherung eines Durchgangs innerhalb der Neubebauung nach § 2 Nummer 4 wird die Möglichkeit geschaffen, den Kinderspielplatz auch von der Schumacherstraße her erreichen zu können. Nach der öffentli-

chen Auslegung wurden die Grenzen des Kinderspielplatzes geringfügig verschoben, da die Baugrenze des nördlichen Baukörpers um ca. 2 m nach Süden erweitert wurde; durch einen privaten Flächenausgleich vergrößert sich die Gesamtfläche des Spielplatzes um etwa 20 m<sup>2</sup>. Diese Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung, die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung als Höchstwerte festgesetzten Geschoßflächenzahlen werden mit den Ausweisungen des Bebauungsplans überschritten. Eine höhere Ausnutzung ist nach § 17 Absatz 9 aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, und zwar insbesondere unter Berücksichtigung der im unmittelbaren Einzugsbereich des Plans vorhandenen öffentlichen Nahverkehrsmittel der S-Bahn-Station Altona und des Busbahnhofs. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für die Neubebauung ist im Bereich der Flurstücke 1118, 503 und 1173 der Gemarkung Altona-Nord-West, hinter den Gebäuden Gerberstraße 5 bis 7, eine Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt von der Gerberstraße erfolgen soll. Diese Festsetzung bietet sich an, da das Grundstück gegenüber den westlich anschließenden Grundstücken tiefer liegt, so daß mit der Tiefgarage bei entsprechender Erdüberdeckung eine höhenmäßige Angleichung erfolgen kann. Weiterhin können Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn Wohnruhe und Gartengestaltung nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Von dem bislang geplanten Ausbau der Gerberstraße als Stichstraße mit Fußwegverbindung zur Schomburgstraße wird Abstand genommen. Im Zusammenhang mit neuen verkehrsregelnden Maßnahmen soll die Gerberstraße als Erschließungsstraße für die angrenzende Wohnbebauung er-

halten bleiben. Die übrigen Straßen werden bis auf einige geringe Eckabschrägungen zur besseren Verkehrssicherheit dem Bestand nach übernommen.

Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet des bestehenden Fernwärmenetzes; Leitungen liegen in der Schomburgstraße und der Gerberstraße. Um zusätzliche Luftverunreinigungen durch Heizungsanlagen zu vermeiden, wird der Anschluß an die vorhandene Fernheizung vorgeschrieben (vgl. § 2 Nummer 3).

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Gegenüber der bisherigen Festsetzung werden die Baugrenzen für die in die Tiefe des Grundstücks gerichtete Bebauung auf Flurstück 527 sowie für die Gebäude Hospitalstraße 46 bis 48 und Schomburgstraße 94 zur Berücksichtigung der vorhandenen Bäume verändert.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 11 ersetzt für das Plangebiet insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Altona-Altstadt 10 vom 26. November 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 368).

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 24 600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5 500 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 70 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßenzwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt

Hamburg erworben werden. Sie sind teilweise bebaut, so daß bei Realisierung zwei Gebäude mit 17 Wohnungen und einem Laden betroffen sind. Eine Inanspruchnahme dieser Straßenflächen erfolgt erst bei größeren Umbaumaßnahmen oder Neubebauung der betroffenen Grundstücke.

Durch den Bebauungsplan entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg Kosten bei der Herrichtung der für die Eckabschrägungen benötigten neuen Straßenflächen.

#### 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 vorgesehenes 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 oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden 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.