

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 17

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

25. April 1986

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). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 1/81 vom 25. Februar 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 413), der ein größeres Plangebiet umfaßte, eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23. März 1981 und 19. November 1984 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 598, 1984 Seite 1885) stattgefunden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Gebiet des durch Verordnung vom 6. April 1982 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Altona-Altstadt S 2 (Chemnitzstraße) - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 69. Deshalb fanden mit Rücksicht auf die in Sanierungsgebieten geltenden Sonderregelungen nach § 86 Absatz 1 Satz 3 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2319) die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 des Bundesbaugesetzes) keine Anwendung.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Siebenundfünfzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des

Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Im Norden und Osten des Plangebiets sind Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierung geschaffen werden. Nach Verlagerung des Allgemeinen Krankenhauses Altona (AK Altona) an der Max-Brauer-Allee wurde für die freiwerdenden Flächen ein Nutzungs- und Handlungskonzept erarbeitet. Das Erneuerungskonzept sowie das Ergebnis eines 1978/79 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs "Eggerstedtstraße - AK Altona" bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans. Zielsetzung des Nutzungskonzepts ist es, auf den verfügbaren Flächen in erster Linie Ersatzwohnraum für Sanierungsbetroffene aus den Stadterneuerungsgebieten im Bezirk Altona zu schaffen. Durch Neubebauung und Modernisierung der erhaltenswerten Bausubstanz bei gleichzeitiger Verbesserung des Wohnumfelds soll das Angebot an innerstädtischem Wohnraum gesichert und erweitert werden. Kleingewerbliche Betriebe sollen, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind, weiter im Plangebiet verbleiben können. Das Angebot an Grün- und Freiflächen soll vergrößert werden. Außerdem wird die zukünftige Nutzung der ehemaligen Krankenhausflächen und -gebäude bestimmt.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Teil der im Jahre 1844 großflächig angelegten Stadterweiterung Altona. Ein großer Teil der historischen Blockbauweise stammt aus dem zweiten Drittel des vorigen Jahrhunderts. Die Höhenentwicklung der Altbauten reicht bis zu fünf Vollgeschossen; der überwiegende Teil der Gebäude weist bauliche Mängel auf. Der Anteil der Nutzungsarten in den einzelnen Baublöcken ist

sehr unterschiedlich; so liegt zum Beispiel ein Bau-block mit überwiegend gewerblicher Nutzung neben reiner Wohnnutzung. Als weitere Merkmale prägen Zeilenbauten der Nachkriegszeit (Neu-Altona) und Einzelbauten des ehemaligen Krankenhauses das Erscheinungsbild; der ehemalige Krankenhauspark ist zur Zeit für die Allgemeinheit nur schwer zugänglich. Die Gesamtanlage des ehemaligen Krankenhauses ist unter Denkmalschutz gestellt worden. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur werden allgemeine Wohngebiete in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Auch die als besondere städtebauliche Einheit geplante Bebauung am Rand der Parkanlage (vgl. Ziffer 5.2) wird wegen der Belastungen aus der Umgebung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf eine planerische Berücksichtigung der in den Baublöcken vorhandenen rückwärtigen Bebauung mußte weitgehend verzichtet werden, da dies nicht mit den Sanierungszielen und dem Erneuerungskonzept vereinbar ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen führt insgesamt zu einer Überschreitung des in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgelegten Nutzungsmaßes. Die Überschreitung ist nach § 17 Absatz 9 Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Geschößzahlen und die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudetiefen sind am Bestand orientiert. Im Block zwischen Virchowstraße, Chemnitzstraße und Holstenstraße und in Teilbereichen südlich der Chemnitzstraße mußte

die Gebäudetiefe wegen der geringen Abstände und der schlechten Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse entsprechend dem Bestand auf 10,0 m begrenzt werden. An der Max-Brauer-Allee konnte auf den Flurstücken 689, 690 und 691 nur eine Gebäudetiefe von 8,0 m bei zwei Vollgeschossen ausgewiesen werden, um die dort befindliche erhaltenswerte Esche nicht zu gefährden.

Durch die Festsetzung von zwingend vier bzw. sechs Vollgeschossen sollen städtebaulich eindeutige Blockränder in Anpassung an den Bestand geschaffen werden. Dem gleichen Ziel dient auch die Festsetzung von Baulinien für die Blockränder. Um den gestalterischen Spielraum für eine Gliederung der Fassaden zu erhalten, wird eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zugelassen. Nach § 2 Nummer 11 Sätze 1 und 2 kann eine Überschreitung der Baulinien durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,5 m in den Obergeschossen zugelassen werden, wenn eine Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände eingehalten wird. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker, Sichtschutzwände und Freitreppen kann bis zu 2,5 m zugelassen werden.

Im Block zwischen Virchowstraße, Chemnitzstraße und Holstenstraße wurden nach der öffentlichen Auslegung die Eckbereiche im Norden und Westen um ein Vollgeschöß auf zwingend vier Vollgeschosse reduziert, um eine Angleichung an die vorhandenen Traufhöhen der benachbarten Gebäude zu erreichen. Zugleich wurden hier die Baulinien erweitert; das Eckgebäude Chemnitzstraße 21 konnte dadurch planerisch gesichert werden. Eine weitere Änderung ergab sich aus dem Verzicht einer Überbauung der Virchowstraße sowie aus der Aufgabe des westlichen Anschlusses dieser Überbauung an einen im Bereich Virchowstraße 83 vorgesehenen fünfgeschossigen Baukörper. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei diesen Änderungen beachtet; Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

...

Auf der Rückseite des Blockrands der vorhandenen Bebauung an der Max-Brauer-Allee sind in weitem Umfang eingeschossige 6,0 m tiefe Erweiterungsmöglichkeiten für die Entwicklung von Geschäfts- und Gewerbenutzungen ausgewiesen. Ebenso sind eingeschossig überbaubare Flächen im Einmündungsbereich der Chemnitzstraße/Ecke Max-Brauer-Allee und Schumacherstraße sowie an der Ecke Chemnitzstraße/Hospitalstraße ausgewiesen worden. Für die eingeschossigen Eckbereiche nördlich der Chemnitzstraße wurde nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes jeweils eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

An der Holstenstraße wird der Blockrand geschlossen, um das dahinter liegende Wohngebiet und die Parkanlage vor Verkehrslärm zu schützen. Auf Grund des städtebaulichen Konzepts der Bebauung am Parkrand ist in Verbindung mit dem Schlitzbautyp des Hauses Holstenstraße 88 keine städtebaulich und wirtschaftlich befriedigende Ecklösung möglich; daher ist hier eine dem Bestand entsprechende Ausweisung des Hauses nicht möglich.

An der Nordseite der Parkanlage wird im Blockinneren ein Gebäude des ehemaligen Krankenhauses (der Ostflügel des Jenckelhauses) dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgt trotz des geringen Abstands zur Blockrandbebauung wegen der historischen Bedeutung des Gebäudes für den Stadtteil und wegen der Erhaltungswürdigkeit der Fassaden. Das Gebäude soll einer Wohnnutzung zugeführt werden; andere Nutzungen (etwa für ein Hotel) scheiden wegen möglicher Umfeldstörungen aus. Die Zugänglichkeit dieses Gebäudes wird mit einer von der Holstenstraße abzweigenden 6,5 m breiten Straßenverkehrsfläche gesichert; die Breite der südlich vom Gebäude Holstenstraße 114 verlaufende Zuwegung wurde nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes von 8,0 m auf 6,5 m reduziert. Damit die angestrebte Block-

randbebauung auch in diesem Bereich verwirklicht werden kann, ist eine Überbauung der Zuwegung ermöglicht worden. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, die nach der öffentlichen Auslegung von fünf auf vier reduziert wurde, wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe von mindestens 4,5 m gezählt (vgl. § 2 Nummer 8). Bei der Reduzierung der Geschößzahl wurden die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes beachtet.

Wegen der Belastungen durch die Hauptverkehrsstraßen wurden an der Max-Brauer-Allee Wohnungen im ersten Vollgeschöß (Erdgeschöß) ausgeschlossen. Ebenso müssen wegen der Belastungen durch die Holstenstraße, deren Verkehrslärm weit in die Chemnitzstraße hineindringt, Wohnnutzungen in den Erdgeschossen an der Holstenstraße, für die Parkrandbebauung sowie an der Chemnitzstraße zwischen Virchowstraße und Holstenstraße ausgeschlossen werden (vgl. § 2 Nummer 1). Weiterhin werden vom Ausschluß der Wohnungen die eingeschossigen Teilflächen an der Schumacherstraße und der Chemnitzstraße erfaßt, um die Entwicklung der gewerblichen Nutzungen hier nicht zu gefährden.

Auf Grund der baulichen Dichte und der beengten räumlichen Situation kann im Block südöstlich der Virchowstraße keine sog. "Anschuhung" der Erdgeschößzonen wie an der Max-Brauer-Allee ausgewiesen werden. Deshalb wird auf den mit (d) bezeichneten Flächen die Möglichkeit eröffnet, unter dem ersten Vollgeschöß ein Sockelgeschöß über Geländeroberfläche anzuordnen, dessen lichte Höhe weniger als 2,3 m beträgt. In diesem Sockelgeschöß können ausschließlich Kellerersatzräume und sonstige der Wohnnutzung dienende Nebenräume untergebracht werden (vgl. § 2 Nummer 2). Wohnnutzungen sind demnach im Erdgeschöß nur auszuschließen, wenn kein Sockelgeschöß errichtet wird. Auch aus stadtgestalterischen Gründen ist diese Regelung vertretbar, da die vorhandenen Altbauten höhere Geschosse als Neubauten haben; somit kann eine höhenmäßige Anpassung zwischen Altbau und Neubau

erreicht werden. Wegen der erwähnten baulichen Dichte sind im gesamten Dreiecksblock Aufenthaltsräume im Dachraum unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Wegen der beengten räumlichen Situation werden auf den im Plan mit © bezeichneten nicht überbaubaren Flächen ebenerdige Stellplätze ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7), da diese zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnruhe und somit der Wohnqualität führen würden.

5.2 Parkrandbebauung

Entlang der Holstenstraße, Virchowstraße und Chemnitzstraße wird am Rand der Parkanlage eine Bebauung ausgewiesen, die einerseits die gute Wohnlage nutzt und andererseits dem Park eine größtmögliche Ausdehnung bietet. Aus städtebaulichen Gründen ist hier eine architektonisch eindeute Form geboten, die der Parkanlage eine räumliche Fassung gibt und auch die alte Straßenrandbebauung wieder herstellt. Daher ist eine zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erforderlich. Die festgesetzten sechs Vollgeschosse einschließlich des möglichen Dachgeschosses entsprechen einer Traufhöhe von 14,6 m und orientieren sich damit an den Altbauten an der Virchowstraße. Auf Grund von Bedenken und Anregungen wurde die Zahl der Geschosse nach der öffentlichen Auslegung von sieben auf sechs reduziert; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei dieser die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderung beachtet.

Die Festsetzung einer Baulinie dient ebenfalls dazu, eine geschlossene Gebäudefront zu schaffen. Damit die Gebäude durch eine differenzierte Fassadengestaltung eine charakteristische und der besonderen städtebaulichen Situation angemessene Gestalt bekommen können, wird eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zugelassen, die weitergehend als die Regelung im übrigen Plangebiet ist. Die Überschreitung auf diesen mit (a) und (b) bezeichneten

Flächen darf nach § 2 Nummer 11 Satz 3 nicht mehr als zwei Drittel und im übrigen Plangebiet nicht mehr als die Hälfte der Gebäudefront betragen.

Die Parkrandbebauung ist etwa in der Mitte des nördlichen Abschnitts der Virchowstraße unterbrochen und bildet eine Torsituation zum Park, wodurch auch die gegenüberliegende Bebauung einen Bezug zur öffentlichen Grünfläche erhält. Insgesamt soll auf die architektonische Ausformung und Gliederung der Erdgeschoßzone zu den Straßen und zur Parkanlage wegen der städtebaulichen Bedeutung großer Wert gelegt werden. Das erste Vollgeschoß der Parkrandbebauung erhält eine Gebäudetiefe von 19,0 m, für die folgenden fünf Vollgeschosse wird eine Gebäudetiefe von 13,0 m festgesetzt. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze im Keller und im ersten Vollgeschoß erfolgt in der Absicht, eine Störung der Grünflächennutzung und der Wohnruhe zu vermeiden; bei der Ermittlung der Geschosßfläche bleibt die Fläche für Stellplätze im ersten Vollgeschoß unberücksichtigt (vgl. § 2 Nummer 4). Im übrigen sind Wohnungen im ersten Vollgeschoß auch hier ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Für die Parkrandbebauung sind 90 Stellplätze anzulegen; weitere 50 Stellplätze sollen innerhalb der Parkrandbebauung nachgewiesen werden, um das Stellplatzproblem der umliegenden Blöcke zu mindern.

Aus den oberen Geschossen sollen direkte Zugänge zum Park geschaffen werden; daher sind im Bereich der mit (b) bezeichneten Bebauung oberhalb des ersten Vollgeschosses Vorbauten für Treppen und die für Wohnungen erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Trockenräume, Waschräume, Abstellräume) zugelassen. Diese beiden Nutzungen sind nur bis zu einer Breite von 6,0 m im Bereich der Treppenhäuser zulässig, um eine Verschattung von Wohnungen zu vermeiden. Außerdem sind nach § 2 Nummer 6 die Dachflächen in dem mit (b) bezeichneten Bereich als begehbar Freiflächen herzurichten. Dies ist wegen der geringen Größe der privaten Freiflächen eine notwendige

Regelung, um für die Bewohner der Gebäude Terrassen anlegen zu können.

Zur Gestaltung der Dachzone ist auf den mit (a) bezeichneten Flächen das sechste Vollgeschoß der Parkrandbebauung als Dachgeschoß mit einer Neigung von 40 Grad bis 45 Grad auszubilden; im Dachraum oberhalb des Dachgeschosses sind Aufenthaltsräume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Durch diese Festsetzung werden die erforderlichen Mindestabstandsflächen zur jeweils gegenüberliegenden Bebauung an der Holstenstraße, Virchowstraße und Chemnitzstraße gewährleistet, und die optische Wirkung der Gebäudehöhe wird gemildert. Außerdem soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Parkrandbebauung gesichert werden. Um eine Dachzonengestaltung zu erreichen, die sich an der in der Nachbarschaft vorhandenen traufständigen Bebauung mit giebelständigen Einschüben orientiert, können auf der Straßen- und auf der Parkseite senkrechte Wände bis zur Hälfte der Länge einer Gebäudefront zugelassen werden.

5.3 Reines Wohngebiet

Zur Sicherung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur wird westlich der Hospitalstraße zwischen Max-Brauer-Allee und Chemnitzstraße, nördlich der Chemnitzstraße sowie westlich der Warnholzstraße reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die Ausweisung der Geschößzahlen und der Gebäudetiefen ist am Bestand orientiert. Die Festsetzung von zwingend vier Vollgeschossen beiderseits der Chemnitzstraße ist zur Anpassung an den Bestand aus gestalterischen Gründen erforderlich.

Für die Straßenrandbebauung an der Chemnitzstraße und an der Hospitalstraße wurden Baulinien festgesetzt, um die Baufluchten zu erhalten. Für die Gliederung der Fassaden werden Überschreitungen der Baulinie wie auch Baugrenzen (vgl. § 2 Nummer 11 Sätze 1 und 2) zugelassen.

5.4 Gewerbegebiet

Der Block südlich der Chemnitzstraße zwischen Warnholzstraße und Hospitalstraße wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, um die hier vorhandene gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Es ist insbesondere die Ansiedlung kleinerer, sanierungsbetroffener Gewerbebetriebe vorgesehen. Deshalb werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen ausgeschlossen. Weiter sind wegen der Lage inmitten von Wohngebieten nach § 2 Nummer 9 Einschränkungen in der baulichen Nutzung erforderlich. Unzulässig sind danach luftbelastende sowie lärm- und geruchsbelästigende Anlagen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Außerdem sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 4,5 m zugelassen, damit keine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung auftritt. Der westliche Blockbereich ist als zweigeschossig bebaubare Fläche ohne Bestimmung der Bauweise ausgewiesen, um individuelle Entwicklungen zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschoßflächenzahl von 1,6 halten sich an die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

Damit die Blockrandbebauung im östlichen Bereich wieder hergestellt werden kann, wird eine viergeschossige Bebauung mit einer Baulinie westlich der Hospitalstraße festgesetzt. Als Erweiterungsmöglichkeit für die Gewerbebetriebe wird im rückwärtigen Teil eine zweigeschossige Ergänzung der Blockrandbebauung festgesetzt. Die Baulinie wurde nach der öffentlichen Auslegung im Bereich der Flurstücke 615 bis 618 unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung bis zur Straßenbegrenzungslinie verlegt; außerdem mußte die Baugrenze im rückwärtigen Bereich verändert werden, wodurch die Bebauungsmöglichkeit für die zweigeschossige Innenbebauung vergrößert werden konnte. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet, Grundzüge der Planung sind durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt. Die Festsetzung einer Traufhöhe entlang der Hospitalstraße mit

mindestens 9,0 m und höchstens 12,0 m über Gehweg ist erforderlich, um eine Anpassung der Gewerbebauung an die umliegende Wohnbebauung zu erreichen. Bei der Festsetzung wurde ein Spielraum gelassen, um den unterschiedlichen Anforderungen der Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen. Außerdem wird eine Gliederung der Fassaden durch vertikale Architekturelemente festgesetzt; der Abstand der Gliederungselemente darf nicht mehr als 15,0 m betragen (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Festsetzungen sollen zu einer Qualität in der Gestaltung führen, die der stadträumlichen Bedeutung der Hospitalstraße als Zugang zur Parkanlage entspricht.

5.5 Gemeinbedarf

Der Bereich des ehemaligen Krankenhauses südlich der Max-Brauer-Allee wird teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die hier vorhandenen raumbildenden, städtebaulich und architektonisch bedeutenden Gebäude sollen weiterhin genutzt werden. Das dreigeschossige Hauptgebäude, das viergeschossige Schwesternhaus und der viergeschossige Westflügel des Jenckelhauses werden gegenwärtig von der Fachschule für Sozialpädagogik genutzt. Sie werden dem Bestand entsprechend als Gemeinbedarfsfläche (Schule) festgesetzt. Im Westflügel des Hauptgebäudes befindet sich außerdem die der Gesundheitsbehörde unterstellte Meßstelle für Strahlenschutz. Für die Meßstelle bleiben eine Zufahrt zum Eingang und die Möglichkeit zur gelegentlichen Anlieferung schwerer Lasten am Kellereingang an der Südseite des Hauptgebäudes erhalten. Als Pausenfläche der Fachschule wird die ehemalige Vorfahrt nördlich des Hauptgebäudes genutzt. Zum Ausgleich für die relativ geringe Pausenfläche kann die südlich an das Hauptgebäude angrenzende Parkanlage von den Schülern mitbenutzt werden. Um einen fließenden Übergang von der Schulfläche zum Park zu ermöglichen und um die optische Ausdehnung des Parks bis an die Gebäude der Fachschule zu sichern, werden Einfriedigungen hier ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 13).

Ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf ist das an der Max-Brauer-Allee liegende Flurstück 686 ausgewiesen. In dem zweigeschossigen Gebäude sind Einrichtungen der Gesundheitsbehörde untergebracht.

Auch die südlich der Parkanlage vorhandenen zweigeschossigen Pavillonbauten des ehemaligen Krankenhauses werden entsprechend ihrer Nutzung festgesetzt. Das an der Hospitalstraße liegende Gebäude soll als Kulturzentrum (Haus III), das anschließende Gebäude als Deutsch-Ausländische Begegnungsstätte und als Kinderkrippe (Haus II) genutzt werden. Die Außenbereiche der Gemeinbedarfsflächen mit Ausnahme der Spielfläche der Kinderkrippe werden nicht durch Einfriedigungen begrenzt (vgl. § 2 Nummer 13).

Die von Einwendern geäußerten Befürchtungen über die enge Nachbarschaft zwischen der geplanten Parkrandbebauung an der Chemnitzstraße und den beabsichtigten Gemeinbedarfseinrichtungen werden nicht geteilt. Die Abstände zwischen den baulichen Einrichtungen sind so bemessen, daß nachhaltige und unzumutbare Beeinträchtigungen der neuen Wohnbebauung nicht zu befürchten sind. Bei Verwirklichung dieses Teils der Parkrandbebauung muß der hier noch bestehende Ballspielplatz aufgehoben werden. Die Freiflächen der Gemeinbedarfsnutzungen sollen so gestaltet werden, daß daraus keine Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung erwachsen. Insbesondere sind die lärmintensiven Freizeiteinrichtungen (wie die Anlage eines Kommunikations- und Werkstatthofs) abgerückt von der Wohnbebauung vorgesehen. Soweit sich dennoch Konflikte - etwa durch abendlichen Lärm - aus den Nutzungen der Gemeinbedarfseinrichtungen ergeben sollten, muß diesen Beeinträchtigungen durch bauliche Maßnahmen an den ehemaligen Häusern II und III, mit Nutzungsbeschränkungen oder geänderten Auflagen begegnet werden. Unruhe und abendlicher Lärm sind verständlicherweise in einem gewissen Maß Bestandteil von Einrichtungen wie der Häuser II und III, müßten sich aber

auch im Bewußtsein des Miteinander in dieser dichten innerstädtischen Lage auch im Hinblick auf die Bebauung an der Hospitalstraße einschränken lassen.

Für den durch die Parkrandbebauung an der Chemnitzstraße entfallenden Ballspielplatz ist auf dem Gelände der Schule Thede-/Billrothstraße ein Ersatz geplant. Diese neue Spielfläche soll auch Anwohnern und Jugendgruppen zur Verfügung gestellt werden.

Im übrigen sind auf den nicht überbaubaren Gemeinbedarfsflächen ebenerdige Stellplätze ausgeschlossen worden. Die dazu in § 2 Nummer 7 getroffene Regelung wurde nach der öffentlichen Auslegung durch Aufnahme des Buchstaben © in der zeichnerischen Darstellung des Plans vorgenommen. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet; Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt.

5.6 Parkanlage

Der größte Teil des ehemaligen Krankenhausparks wird als Parkanlage ausgewiesen. Damit soll ein Ausgleich für fehlende Grün- und Freiflächen der umliegenden Blöcke geschaffen werden. Die vom Verkehrslärm abgeschirmte Fläche kommt dem Anspruch an eine ruhige Grün- und Freifläche besonders entgegen. Der im Eckbereich Hospitalstraße/Chemnitzstraße noch bestehende Ballspielplatz muß im Zusammenhang mit der Schaffung der Parkrandbebauung aufgegeben werden; ein Ersatz ist auf dem Schulgelände Thedestraße/Billrothstraße vorgesehen.

Innerhalb der Parkanlage ist umfangreicher und wertvoller großkroniger Baumbestand vorhanden. Es ist deshalb nur in einem geringen Ausmaße möglich, Spieleinrichtungen für Kinder und Jugendliche in der Parkanlage anzulegen.

Der im Park vorhandene Bunker unterliegt den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundes-

gesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656). Er muß wegen zu hoher Abbruchkosten erhalten bleiben und wird mit geeigneten Pflanzen (z.B. Efeu) begrünt oder durch Pappeln abgeschirmt. Der Bunker führt für die südlich angeordnete Parkrandbebauung zu einer geringen Verschattung; dies ist vertretbar, weil eine Zurücknahme der Baugrenzen die wirtschaftliche Durchführung der Baumaßnahme in Frage stellen würde.

Die vorhandene Fußwegverbindung zwischen den Häusern Max-Brauer-Allee 138 und 142 über die Gemeinbedarfsfläche ist auch in Zukunft aufrechterhalten, damit ein direkter Zugang von der Max-Brauer-Allee zur Parkanlage gesichert wird. Diese Verbindung soll im Zusammenhang mit der Gestaltung der Parkflächen hergerichtet werden. Im Bebauungsplan ist die Führung dieser Wegeverbindung gekennzeichnet. Für die Zugänglichkeit des Jenckelhauses und der Parkanlage von Osten soll die von der Holstenstraße abzweigende Straßenverkehrsfläche benutzt werden.

5.7 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Die Max-Brauer-Allee und die Holstenstraße sind Teile des innerstädtischen Hauptverkehrsstraßennetzes; die Verkehrsbelastung auf diesen Straßen beträgt zwischen 20.000 und 30.000 Kfz/Tag. Auch die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchschneidende Chemnitzstraße hat ein Verkehrsaufkommen von bis zu 10.000 Kfz/Tag. Die Hospitalstraße und die Virchowstraße sind von untergeordneter verkehrlicher Bedeutung und sollen verkehrsberuhigt werden; damit wird eine gestalterische Einbeziehung in den Park angestrebt.

Die Kennzeichnung einer Abwasserleitung in der Virchowstraße war nach Verzicht der hier vorgesehenen Straßenüberbauung nicht mehr erforderlich und wurde deshalb aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans herausgenommen.

Die zur Parkrandbebauung benötigte Umfahrt für Feuerwehrfahrzeuge muß im Bereich Holstenstraße mit dem Weg im öffentlichen Park überlagert werden, da eine Feuerwehraufstellfläche auf privatem Grund hier nicht angelegt werden kann. Im Bereich der Chemnitzstraße muß die erforderliche Feuerwehraufstellfläche auf privatem Grund nachgewiesen werden, wobei eine einheitliche Gestaltung wie im Bereich Holstenstraße erforderlich ist.

Als Folge des Modellversuchs "Verbesserung der Situation der Kinder in der Altstadt Altona" zeichnet sich auch die Möglichkeit ab, die Straßenflächen südlich der Chemnitzstraße als abgestuften verkehrsberuhigten Bereich umzugestalten. Die Virchowstraße zwischen Chemnitz- und Holstenstraße soll bis an die neue Parkrandbebauung aufgeweitet und als Vorraum für die Parkanlage gestaltet werden. Im Sinne dieser Maßnahmen sind die Parkplätze in der Virchowstraße und in der Hospitalstraße neu zu ordnen, gestalterisch einzubinden und gegebenenfalls zu reduzieren. Dagegen sollen in der Chemnitzstraße vor dem Gewerbegebiet zusätzliche Parkplätze geschaffen werden; dies berücksichtigt die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche.

5.8 Lärmschutz

Wegen der starken Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Chemnitzstraße, Holstenstraße und der Max-Brauer-Allee sind für die Gebäude Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der städtebaulichen Situation ist aktiver Lärmschutz (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) nicht durchführbar; auch aus stadtgestalterischen Gründen ist die Anlage solcher Schutzeinrichtungen nicht zu vertreten. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Dazu ist in § 2 Nummer 12 festgelegt, daß in Gebäuden an den vorgenannten Straßen durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäude-

seiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die entsprechenden Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt. Maßgebend dafür sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109).

5.9 Beheizung

Zur Vermeidung von Schadstoffemissionen durch Heizungsanlagen in diesem dicht bebauten Wohngebiet wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch Anschluß an die überörtliche Fernwärmeversorgung (Fernheizung) vorzunehmen ist (vgl. § 2 Nummer 14). In dieser Vorschrift wurde nach der öffentlichen Auslegung auf eine Zulässigkeit von Einzelfeuerstätten und von regenerativer Heiztechnologien verzichtet, weil im Bereich des Plangebiets das Fernwärmenetz bereits vorhanden ist. Hinsichtlich dieser Änderung war die Durchführung einer eingeschränkten Bürgerbeteiligung nach § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes entbehrlich, da es sich um eine Regelung nach § 114 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) handelt, für deren Festsetzung nach § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89) die Vorschriften des Bundesbaugesetzes keine Anwendung finden.

5.10 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkun-

gen 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).

Die von der Parkrandbebauung unmittelbar betroffenen fünf größeren Bäume (2 Blutbuchen Stammdurchmesser jeweils 0,8 m, Ahorn Stammdurchmesser 0,6 m, Ahorn Stammdurchmesser 0,7 m, Kastanie Stammdurchmesser 0,8 m) können nicht erhalten werden. Ersatzpflanzungen werden in der öffentlichen Parkanlage vorgenommen.

6. Aufhebung von Rechtsvorschriften und bestehenden Plänen

Die geplante Neubebauung ist mit der Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona nicht mehr vereinbar, so daß diese Verordnung nach § 3 für das Gebiet des Bebauungsplans außer Kraft tritt und in vollem Umfang durch die Planzeichnung sowie die textlichen Vorschriften zum Bebauungsplan ersetzt wird. Planzeichnung und textliche Vorschriften werden außerdem erläutert durch einen Gestaltungsrahmen, der im Hinblick auf eine angemessene Einfügung der Neubaumaßnahmen in den Altbaubestand und in die gewachsene Struktur dieses Stadterneuerungsgebiets entwickelt wurde. Die Einbindung der vielfältigen Nutzungsanforderungen in die Parkanlage wird in einem Grünfunktionsplan dargestellt. Beide Pläne sollen für Bauherren Orientierungshilfe und für planende bzw. beratende Dienststellen Grundlage und Leitlinie in der Beurteilung von Hochbau- und Freiflächenentwürfen sein.

Weiterhin werden für das Plangebiet insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

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

- b) Durchführungsplan D 182 vom 3. Dezember 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 402);
- c) Teilbebauungsplan TB 429 vom 8. Mai 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 88);
- d) Teilbebauungsplan TS 531 vom 16. November 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 487).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 138.500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 31.200 m² (davon neu etwa 1.400 m²), für öffentliche Grünflächen neu etwa 16.600 m² und für Gemeinbedarfsflächen neu etwa 15.000 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen noch etwa 1.400 m² für neue Straßenverkehrsflächen erworben werden. Diese Flächen sind zum Teil bebaut.

Baukosten entstehen durch die Einrichtung neu zu schaffender Parkplätze in der Chemnitzstraße und durch verkehrsberuhigende Maßnahmen vornehmlich in der Hospital- und Virchowstraße. Außerdem entstehen Kosten durch die Herrichtung von Flächen als öffentliche Parkanlagen, durch die Herrichtung der Fachschule für Sozialpädagogik, der Pavillonbauten und des Jenckelhauses sowie durch Modernisierung von Gebäuden und durch Abbrüche von nicht erhaltenswerten Gebäuden.

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. Zwei vorgesehene Bodenordnungsgebiete sind im Plan gekennzeichnet.

Das Städtebauförderungsgesetz schreibt für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eine zügige Durchführung vor. Es sind deshalb für die nächsten Jahre umfangreiche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorzusehen. Die Mittel werden im Rahmen der jährlichen Haushaltspläne nach dem Städtebauförderungsgesetz bereitgestellt. Zur Sicherung der Finanzierung des Stellplatzbedarfs können, soweit die Finanzierungsmittel aus Stellplatzverpflichtung und/oder aus Ablösebeträgen nicht ausreichen, zur Spitzenfinanzierung Mittel aus dem Städtebauförderungsgesetz eingesetzt werden.