

Begründung zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 21

1. Grundlage und Verfahrensablauf

vom
21. Sept. 1999

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1998 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Für Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten Dockenhuden, Blakenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203), zuletzt geändert am 24. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 299), aufgehoben. Zur Zurücknahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets ist die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 21. September 1998 (Bundesgesetzblatt I Seite 2994) anerkannten Verbände erfolgt. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A4/93 vom 28. Dezember 1993 (Amtlicher Anzeiger 1994 Seite 41) mit den Änderungen vom 4. Dezember 1996 und 11. März 1999 (Amtlicher Anzeiger 1996 Seite 3153, 1999 Seite 681) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen haben nach den Bekanntmachungen vom 7. August 1995, 23. Dezember 1996 und 11. März 1999 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 1929, 1996 Seite 3241 und 1999 Seite 753) stattgefunden.

2. Anlaß der Planung

Das Plangebiet wies bis zum Zweiten Weltkrieg eine dichte Bebauung auf und ist aufgrund seiner Topographie und Geschichte von besonderer Bedeutung. Die Große Elbstraße, die zusammen mit dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Fischmarkt als die Urzelle Altonas anzusehen ist, war bereits im 18. Jahrhundert Wohn- und Geschäftsmittelpunkt der Hafenstadt Altona. Durch die Kriegsjahre sind nur noch Reste des Stadtgrundrisses und einige Baudenkmäler erhalten. Im wesentlichen wird das Stadtbild im Bereich der Großen Elbstraße durch Baulücken und unbebaute Uferflächen beidseitig des historischen Kleinschiffhafenbeckens, dem sog. Holzhafen, geprägt. 1987 hat der Hamburger Senat „Leitlinien zur Entwicklung des nördlichen Elbufers“, beschlossen. Damit wurde stadtentwicklungspolitisch eine Aufwertung eingeleitet. U.a. sollen brachliegende, extensiv genutzte Grundstücke bzw. im Umbruch befindliche Hafensflächen als attraktive Standorte für Arbeitsstätten, Wohn- und Freizeinutzung, kulturelle und touristische Einrichtungen erschlossen werden. Diese vom Senat beschlossene Neuordnung und Attraktivitätssteigerung zählt zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben Hamburgs. Angesichts der hohen Arbeitslosenzahlen liegt die Ansiedlung z.B. neuer Dienstleistungsunternehmen und damit verbunden die

Schaffung von Arbeitsplätzen in citynahen Kerngebietsflächen im öffentlichen Interesse. Gleichzeitig soll durch Neuausweisung von Wohnbauflächen und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen in Kerngebieten die Wohnnutzung im Plangebiet erhalten bleiben. Eine Mischung von Kerngebietsnutzungen und Wohnungen trägt zur Belebung des Gebiets bei.

Der Senatsbeschluß von 1987 hat verschiedene Wettbewerbsverfahren und Gutachten zur Konkretisierung dieser Zielvorgaben ausgelöst. Für das Plangebiet und den westlich angrenzenden Bereich bis zum Altonaer Balkon/Kaistraße wurde 1989 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war u.a. die Erarbeitung von Bebauungsvorschlägen für Kerngebietsnutzung auf den freien Grundstücken östlich und westlich des Holzhafens. Ansonsten sollten im Sinne von Stadtreparatur Ideen für eine behutsame Ergänzung entwickelt werden, insbesondere auch um die Wohnfunktion zu stärken.

Das Konzept des ersten Preisträgers diente als Grundlage für erste Veränderungsprozesse, z.B. wurden zwischen Carsten-Rehder-Straße und Buttstraße 1992/93 ca. 100 Wohnungen gebaut. Dem Vorschlag, eine ähnliche große Wohnungsanzahl innerhalb der öffentlichen Parkanlage zwischen Olbersweg und Carsten-Rehder-Straße zu realisieren, wurde nicht gefolgt. Hier gab es eine Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses. Der überwiegende Teil der Parkanlage bleibt erhalten und soll neu gestaltet bzw. aufgewertet werden.

Für die im Wettbewerbsverfahren vorgesehenen Büroneubauten südlich der Großen Elbstraße wird eine Durchmischung mit Wohnungen angestrebt. Grundlage dafür ist der Beschluß der Bürgerschaft vom Mai 1993, wonach für das Gebiet des nördlichen Hafens zwischen Altonaer Fischmarkt und dem ehemaligen Kühlhaus Neumühlen u.a. durch die verbindliche Bauleitplanung ein Mindestanteil von 30 v.H. Bruttogeschossfläche für Wohnen bei Neubauten oder baulichen Veränderungen von bestehenden Gebäuden zu gewährleisten ist.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurden zusätzliche Flächen aus dem förmlich festgelegten Hafengebiet entlassen. Es handelt sich um Grundstücke auf der Nordseite der Großen Elbstraße/östlich der Treppenanlage zwischen Olbersweg und Fischereihafengelände/Van der Smissen-Straße. Die Flächen wurden in das Plangebiet einbezogen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen mit den Symbolen „Einrichtung für Forschung und Lehre“ sowie „kulturelle Einrichtung“ sowie Grünflächen dar. Der Straßenzug Palmaille/ Breite Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Bereich des Landschaftsprogramms im Planungsraum die Milieus „Parkanlage“, „Etagenwohnen“, sowie „verdichteter Stadtraum“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind Teile der Landschaftsachse „Elbufer Achse“, „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie „Entwicklung des Landschaftsbildes“ dargestellt. Im Bereich des Artenschutzprogramms werden hier die Biotopentwicklungsräume „sonstige Grünanlage“ (10 e), „städtisch geprägte Bereiche“ (12), sowie „städtisch verdichtete Bereiche“ (13a) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Verbindliche Bauleitplanung:

- Bebauungsplan Altona-Altstadt 5 vom 15. Februar 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 23)
- Bebauungsplan Altona-Altstadt 7 vom 19. Juni 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 195)
- 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 7)
- Baustufenplan Altona-Altstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)

Im Bebauungsplan Altona-Altstadt 5 ist Parkanlage und reines Wohngebiet ausgewiesen. Unmittelbar nördlich der Großen Elbstraße wird im Bebauungsplan Altona-Altstadt 7 überwiegend Gewerbe und im Baustufenplan Altona-Altstadt Industriegebiet ausgewiesen. Des weiteren sind im Bebauungsplan Altona-Altstadt 7 Flächen für eine zusammenhängende Parkanlage sowie Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen festgesetzt. Der Teilbebauungsplan TB 276 setzt an der Carsten-Rehder-Straße Flächen für Bahnanlagen fest. Südlich der Großen Elbstraße sind im Teilbebauungsplan TB 457 Flächen für Hafenanlagen festgesetzt. Der Baustufenplan Altona-Altstadt weist im Bereich des Holzhafens Außengebiet Verkehrsfläche sowie im Bereich nördlich der Buttstraße Ordnungsfläche und südlich der Buttstraße Industriefläche aus.

Landschaftsschutzgebiet:

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203), zuletzt geändert am 24. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 299).

Altlasten:

Im Plangebiet befinden sich vier Altlaststandorte.

Denkmalschutz:

Die Einzelanlagen in der Großen Elbstraße 9, 27, 39 und 68 sind dem Denkmalschutzgesetz unterstellt.

Gestaltungsverordnungen:

- Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona vom 13. November 1956 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-h) in der geltenden Fassung vom 28. Oktober 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 361). Die Verordnung setzt für das Aufbaugbiet Neu-Altona u.a. gestalterische Anforderungen für die Außenwände und Dachneigungen fest.
- Verordnung zur Gestaltung der Palmaille vom 9. September 1952 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-e) in der geltenden Fassung vom 28. Oktober 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 361). Die Verordnung setzt eine baupflegerische Gestaltung fest, wobei der noch erhaltene historische Teil der Palmaille als architektonischer Maßstab gilt. Die Verordnung

bezieht sich auf das im Plangebiet befindliche Grundstück und die bauliche Anlage Palmaille 29.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept (Stand: Dezember 1996) soll ein Leitbild und einen Orientierungsrahmen für die längerfristige, räumliche Entwicklung Hamburgs unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten bieten. Der Hafenrand Hamburg/Altona soll zur lebendigen, vielfältig genutzten, architektonisch und städtebaulich attraktiven Stadtzone mit metropoler Funktion entwickelt werden. Dabei spielt auch die Elbe, das Elbufer und der Elbhänge als Frei- und Landschaftsraum Hamburgs eine wichtige Rolle.

3.2.2 Wettbewerbe und Gutachten

Für das nördliche Elbufer ist im Bereich Altona - Große Elbstraße ein städtebaulicher Ideenwettbewerb (Juli 1989) ausgeschrieben worden. Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses erfolgte für den Bereich des Bebauungsplans durch den 1. Preisträger im Mai 1994. Speziell für den Bereich Holzhafen liegen die Ergebnisse eines Realisierungswettbewerbs vor (Oktober 1994), die auch in den Bebauungsplan eingeflossen sind. 1993 wurde in Vorbereitung der beabsichtigten Überplanung von einem Garten- und Landschaftsarchitekten für die großräumige öffentliche Parkanlage ein Funktions- und Gestaltungskonzept erarbeitet. Ziel war es, eine mögliche Bebaubarkeit dieser Grünanlage zu untersuchen. Weiterhin wurde vom selben Gutachter ein Gutachten zur Eingriffsregelung erstellt. Zur Berücksichtigung der lärmtechnischen Belange von Hafen- und Straßenverkehrslärm liegt eine Lärmtechnische Untersuchung vom April 1995 vor. Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der festgesetzten Neubebauung und der Umnutzung vorhandener Gebäude im Plangebiet wurde im Juni 1997 eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Außerdem liegt ein Rechtsgutachten vom April 1997 vor, welches sich mit der Frage der rechtlichen Absicherung von ausnahmsweiser Zulässigkeit von Wohnungen in Kerngebieten auseinandersetzt.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Gebäude- und Nutzungsbestand

Der größte Teil der vorhandenen Bebauung stammt aus der Nachkriegszeit. So entstanden die überwiegend viergeschossigen reinen Wohngebäude an der Palmaille/Breite Straße in den 1950er Jahren, ebenso die Bundesforschungsanstalt für Fischerei (Flurstück 1266) an der Palmaille und das Institut für Hydrobiologie und Fische-

reiwissenschaft (Flurstück 1125) am Olbersweg. Das vierundzwanziggeschossige Hochhaus (Flurstück 1166) und die Förderschule (Flurstück 1811) an der Breite Straße wurden in den 1970er Jahren gebaut.

Die drei- und fünfgeschossige Neubebauung mit einer reinen Wohnnutzung an der Carsten-Rehder-Straße/Buttstraße, in die drei modernisierte viergeschossige Altbauten aus der Gründerzeit integriert sind, wurde 1992/93 errichtet.

Am westlichen Abschnitt des Olbersweg ist eine zweigeschossige (Olbersweg 49/51, Flurstück 1120) und eine dreigeschossige (Olbersweg 43 – 47, Flurstück 1143) Wohnbebauung vorhanden. An der Palmaille 29 (Flurstück 1119) befindet sich das Gebäude der Stiftung „Seefahrtsdank“, welches 1995 auf sechs Vollgeschosse aufgestockt wurde. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine größere zusammenhängende Parkanlage; große Teile davon stehen unter Landschaftsschutz. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, oberhalb der Köhlbrandtreppe (Flurstück 1176) steht ein dreigeschossiges Wohngebäude aus der Gründerzeit. Die 1887 als Fußgängerverbindung zwischen Hafen und Oberstadt errichtete Köhlbrandtreppe ist ein Denkmal des kaiserlichen Hafenumbaus. Die Treppenanlage wird im Osten durch ein dreigeschossiges Bürogebäude (Flurstück 1866), im Westen durch eine viergeschossige Wohnbebauung mit Gaststättennutzung im Erdgeschoß (Flurstück 1173) eingefasst. Daran schließt sich das fünfgeschossige Seemannsheim und ein fünfgeschossiger Büroneubau (beide Flurstück 1172) an.

An der Carsten-Rehder-Straße 81 - 83 befindet sich ein viergeschossiges, leerstehendes Wohngebäude (Flurstück 1219). Daneben sind auf der Nordseite der Großen Elbstraße erhaltenswerte Gebäude vorhanden: Die fünfgeschossigen Wohnhäuser mit Gaststättennutzung im Erdgeschoß, Große Elbstraße 96-100 (Flurstücke 1211 und 1212), der Gebäudekomplex der ehemaligen Mälzerei - sogenanntes „Stilwerk“ - (Flurstück 1208), der umgebaut wurde, sowie das viergeschossige Wohngebäude Ecke De-Voss Straße/Große Elbstraße (Flurstück 1207). Östlich der De-Voss Straße stehen fünf- und sechsgeschossige Geschäftshäuser, teilweise mit rückwärtiger Bebauung zur Buttstraße. Zwischen Carsten-Rehder-Straße und Buttstraße befinden sich drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Südlich der Großen Elbstraße sind neben der Fischauktionshalle von 1896 (Flurstück 1986) drei Elbspeicher der ehemaligen Altonaer Speicherstadt vorhanden. Der Elbspeicher (Große Elbstraße 39) mit Restaurant-, Büro- und Geschäftsnutzung ist bereits umgebaut und auf neun Geschosse aufgestockt worden. Das Stadtlagerhaus und das Silogebäude (beide Große Elbstraße 27) haben acht Geschosse. Westlich davon befindet sich das historische Becken des Holzhafens als erhaltenswerte wasserbauliche Anlage. Dieses älteste Hafenbecken am nördlichen Elbufer wurde 1722 bis 1724 von der Stadt Altona, die über keinen natürlichen Hafen verfügte in Konkurrenz zu Hamburg angelegt, um Segelschiffen einen geschütz-

ten Landeplatz zu geben.

Im Bereich der Großen Elbstraße 134-164 ist das Plangebiet vor der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erweitert worden. Bei dem bis zu siebengeschossigen Gebäude der Großhandels- und Lagerei-Berufsgenossenschaft (Flurstück 1148) handelt es sich um eine Büronutzung. Die historischen Gebäude mit dem barocken Bürgerhaus Große Elbstraße 146 und dem ehemaligen Fabrikgebäude Sandberg 1 (Flurstücke 1138 und 1139) werden durch eine Galerie, Film- und Werbeagenturen genutzt.

In den zweigeschossigen Gebäuden Große Elbstraße 148-162 (Flurstücke 1855, 1464, 1486 und 1143) sind fischverarbeitende Betriebe, Fischgroßhandel und Restauration vorhanden, im Obergeschoß sind Video- und Werbeagenturen ansässig. Im zweigeschossigen Gebäude Große Elbstraße 164 (Flurstück 1143) ist eine Gaststätte mit einer Wohnung im Obergeschoß vorhanden.

Im Plangebiet sind Sielleitungen der Hamburger Stadtentwässerung vorhanden, die auch außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen. Die Sielleitungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es handelt sich um Mischwassersiele auf den Flurstücken 1113, 1115, 1721, 1166, 1454 und 1812. Regensiele (Auslässe) sind auf dem Flurstück 2105 vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich ebenfalls sechs HEW-Netzstationen und diverse Fernwärmeleitungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

3.3.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird wesentlich durch seine Lage an dem hier bis zu 35 m hohen Steilufer des ehemaligen Urstromtales der Elbe geprägt. Das Gebiet ist Bestandteil des Ökosystems des Elbetales. Neben alten Baumbeständen befinden sich hier mehrere Spielplätze und ein kleiner gestalteter Freiraum. Die nördlichen und südlichen Bereiche sind locker bebaut. Das Plangebiet ist Bestandteil des sich von hier aus in Richtung Westen bis über die Stadtgrenze hinaus ausdehnenden Bandes von Grünanlagen entlang des Elbwanderweges.

Nach Osten ist es durch eine Unterführung der Breiten Straße an den Altonaer Grünzug angebunden. Nach Norden besteht eine kurze fußläufige Verbindung zu den am S-Bahnhof Königstraße (außerhalb des Plangebiets) beginnenden Grünanlagen. Seinen hohen Wert erhält das Plangebiet durch seine besondere Lage zum Hafen, als Bestandteil des hier beginnenden Elbwanderweges und durch die bestehende städtebauliche Gliederung. Der an das Plangebiet angrenzende Hafenbereich ist wichtiger Bestandteil des Stadt- und Landschaftsbildes. Prägendes Element der Tier- und Pflanzenwelt sind

die teilweise mit Laubbäumen bestandenen Steilhänge. Kleinflächig gibt es dort auch ruderale Grasflurbestände. Die Höhe der Baumschicht beträgt bis zu 20 m, die der Strauchschicht bis zu 5 m. Die Krautschicht ist je nach Belichtungsverhältnissen unterschiedlich stark ausgeprägt. Insgesamt dominieren einheimische Gehölzarten. Die artreichen Flächen weisen einen hohen Anteil an Wildpflanzen auf. Ein weiteres Charakteristikum sind die Brachflächen auf ehemals bebauten Grundstücken. Auf ihnen kommen vereinzelt Kulturpflanzen vor, die vermutlich aus Gartenabfällen stammen. Besonders zu erwähnen ist die öffentliche Grünfläche an der früheren Einmündung der Carsten-Rehder-Straße in die Breite Straße. Sie wird von einer artreichen ruderalen Grasflur mit gepflanzten Gehölzbeständen geprägt. Diese Fläche wurde im Rahmen der Stadtbiokartierung als potentiell bedeutend für Insekten und Vögel eingestuft. Gefährdete Pflanzenarten (u.a. *Elymus arenarius*) finden sich auf der Ruderalflur östlich des Fährterminals. Gefährdete Pflanzengesellschaften und Tierarten wurden nicht gefunden. Der Boden des Gebiets wird wesentlich durch die besondere Geologie des Steilufers des ehemaligen Urstromtals der Elbe geprägt. Das Plangebiet war bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges dicht bebaut. Nur die heute noch vorhandenen Steilhänge und die Gartenbereiche der Häuser an der Palmaille waren frei von Gebäuden.

Vor allem durch die zahlreichen Bäume und die teilweise bis zur Krautschicht gut abgestuften Gehölzbestände wirken die Grünflächen klimabeeinflussend. Durch die bei der Verdunstung über die Blätter entstehende Abkühlung der Luft tragen sie lokal zur Verringerung der Temperaturdifferenzen in den Sommermonaten bei. Die partiell sehr dichten Gehölzbestände brechen darüber hinaus die Kraft der teilweise sehr starken Westwinde. Im Bereich des Hochhauses entstehen Verwirbelungen, die ebenfalls durch den Gehölzbestand gebrochen werden.

Die Sichtbeziehungen auf den Hafen sind die wesentlichen stadt- und landschaftsbildprägenden Elemente dieses Stadtraumes. Von Altona kommend kann man hier erstmals den Hafen aus großer Nähe von einer Grünanlage her beobachten. Von einigen Punkten vor allem im Bereich der gestalteten Anlage am Olbersweg aus hat man die seltene Möglichkeit, Schiffe beim Beladen und Löschen mit Hilfe von Ladekränen zu beobachten und - aufgrund des an dieser Stelle abzweigenden Hafenbeckens - Wende- und Bugsiermanöver von Schiffen zu verfolgen. Gleichzeitig verändern sich auch fortlaufend die Szenerien des an der Buttstraße beginnenden Elbwanderweges.

Der Abschnitt zwischen Buttstraße und der ehemaligen Van-der-Smissen-Straße stellt einen Übergang von der Stadt zur freien Landschaft dar, in dem Stadt- und Landschaftsbild in enger Weise miteinander verflochten sind. Vergleichbare Stadt-Landschaftserlebnisse und Blickbereiche auf den Hafen sind im weiteren Verlauf des Elbwanderweges nicht zu finden. Das Gebiet in seiner ganzen Ausdehnung ist, bedingt durch die Topographie, am deutlichsten von der Elbe aus sichtbar. Hier sieht man, daß es Bestandteil des grünen Elbhanges ist, der sich als prägendes Element von der west-

lichen Stadtgrenze aus bis in die Innenstadt hinzieht. Aber auch von den benachbarten westlichen Wohnquartieren ist durch die - teilweise historisch bedingten - Lücken in der Randbebauung und die Wegeanschlüsse die Grünfläche deutlich erlebbar und trägt durch ihren teilweise sehr hohen Baumbewuchs zur Bereicherung des Stadtbildes bei.

3.3.3 Topografische Besonderheit

Das Gebiet ist entscheidend geprägt durch den Geesthang, der hier ca. 18 m bis 23 m hoch ist, und einen flachen Uferstreifen. Innerhalb des Hangs verlaufen die Straßen Sandberg, Olbersweg, Carsten-Rehder-Straße und Buttstraße als schräge Traversen.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die vorhandenen, in geschlossener Bauweise errichteten vier- bis fünfgeschossigen Wohnhäuser sowie das vierundzwanziggeschossige Hochhaus an der Palmaille/Breite Straße und Sägemühlenstraße werden durch Baukörperfestsetzungen in ihrem Bestand gesichert.

Ebenfalls in ihrem Bestand gesichert werden das als Altenheim genutzte Gebäude Palmaille 29, das 1995 auf insgesamt sechs Geschosse aufgestockt wurde, sowie das dreigeschossige Wohnhaus Olbersweg 43-47 und das zweigeschossige Wohnhaus mit Gaststätte Olbersweg 49-51. Für den Bereich Olbersweg 43-47 ist eine Gebäudehöhe von 35 über Normalnull (NN) festgesetzt, die der vorhandenen Firsthöhe entspricht. Das freistehende dreigeschossige Wohnhaus (Flurstück 1176) oberhalb der Köhlbrandtreppe wird ebenfalls im Bestand gesichert und wegen der gestalterischen und baugeschichtlichen Bedeutung in einen Erhaltungsbereich einbezogen (siehe Ziffer 4.4).

Die drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung beidseitig der De-Voß-Straße, zwischen Carsten-Rehder-Straße und Buttstraße, wird ebenfalls in ihrem Bestand gesichert. Zur Bestandssicherung gehört auch die Festsetzung der vorhandenen Durchfahrten bzw. Durchgänge im Bereich Carsten-Rehder-Straße 5 mit einer lichten Höhe von 3,5 m. Im Bereich der Einmündung Sägemühlenstraße in die Palmaille ist die vorhandene Überbauung der öffentlichen Straße mit einer lichten Höhe von mindestens 4,7 m festgesetzt. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Überbauung der Sägemühlenstraße wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt (vgl. § 2 Nummer 8). Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem Bestand, nachdem die Durchfahrt zwei Vollgeschosse und die darüber befindliche Wohnnutzung ebenfalls zwei Vollgeschosse einnimmt. Die beidseitigen Fußgängerbereiche sind als vorhandene Arkaden mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m festgesetzt. Über der Arkade werden die vorhande-

nen drei Vollgeschosse festgesetzt. An der Breite Straße ist ebenfalls die vorhandene Arkade mit Gehrecht und einer lichten Höhe von mindestens 3 m festgesetzt.

In den Randbereichen der bestehenden öffentlichen Grünfläche werden neue Wohnbauflächen ausgewiesen:

- Im Bereich des Parkeingangs an der Palmaille östlich der Bundesforschungsanstalt für Fischerei soll die vorhandene viergeschossige Straßenrandbebauung um ca. 12 m nach Westen erweitert werden. Neben einem ausreichend breiten Zugang zum Park von ca. 10 m bleibt durch die Beschränkung der Bautiefe auf 12 m der vorhandene öffentliche Spielplatz erhalten.
- Östlich angrenzend an das vorhandene Wohnhaus Olbersweg 43-47 ist eine bauliche Erweiterung vorgesehen. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 35 m über NN ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung einschließlich Staffelgeschoß. Hier soll neben Wohnungen ein Kindertagesheim für ca. 40 bis 60 Kinder entstehen. Der Nachteil einer geringen privaten Freifläche wird durch die unmittelbar angrenzende Parkanlage mit verschiedenen Spielplätzen in vertretbarer Entfernung ausgeglichen. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der vorhandenen Gebäudehöhe des Nachbarhauses. Die Bebauungstiefe wird auf 19,5 m beschränkt, weil der Hang in diesem Bereich stark abfällt.
- Auf der Nordseite der Carsten-Rehder-Straße wird eine Wohnbaufläche mit einer Bebauungstiefe von 12 m neu ausgewiesen. Aufgrund des engen Grundstücksschnitts ist keine große Flexibilität hinsichtlich der Ausweisung der Baugrenzen, aber geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile möglich. Damit entsteht an dieser Stelle im Zusammenhang mit den geplanten gegenüberliegenden Neubauten wieder ein geschlossener Straßenraum. Vorgesehen ist, bezogen auf das Straßenniveau, eine viergeschossige Gebäudezeile oberhalb eines Garagengeschosses und eines Geschosses für Abstellräume. Beide Geschosse liegen einseitig im Hangbereich und gelten nicht als Vollgeschosse. Die mögliche Gebäudehöhe über NN orientiert sich somit an dem gegenüberliegenden Gebäudebestand Carsten-Rehder-Straße 67/69 und an der Traufhöhe des westlich angrenzend festgesetzten dreigeschossigen Kerngebiets.

Der Zuwachs an Neubauflächen für den Wohnungsbau soll die Wohnnutzung am Hafenrand erhalten und dem Ziel der Nutzungsvielfalt dienen. Die Parkanlage selbst wird durch die Neubauvorhaben nur unwesentlich beeinträchtigt. Um den Verlust an öffentlicher Grünfläche so klein wie möglich zu halten, werden die Grundstücke so geschnitten, daß außer für Erschliessungs- und notwendige Abpflanzungsmaßnahmen kaum private Freifläche bleibt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3), da diese zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnruhe und somit der Wohnqualität führen würden. Außerdem würde mit ebenerdigen Stellplätzen die Erholungsfunktion des grünen Elbhanges negativ beeinträchtigt werden. Aufgrund der städtebaulichen Dichte des allgemeinen Wohngebiets muß auf ebenerdige Stellplätze verzichtet werden. Die Tiefgaragen der an die öffentliche Parkanlage angrenzenden Neubauprojekte sollen landschaftlich eingebunden und begrünt werden. Für das bestehende Hochhaus (Breite Straße 159) wird die vorhandene Tiefgarage bestandsgemäß mit einer Zufahrt von der Breiten Straße gesichert.

Überschreitungen der Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), werden wie folgt begründet:

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zwischen Buttstraße und Carsten-Rehder-Straße wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um bis zu 100 vom Hundert (v.H.) überschritten. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 (westlich De-Voß-Straße) und 0,6 (östlich De-Voß-Straße) entspricht dem Bestand eines vom Charakter her innerstädtischen Wohngebiets. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets am Olbersweg wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,7 aufgrund des kleinen Baugrundstücks im Bereich des Hanges überschritten; dies gilt ebenfalls für das allgemeine Wohngebiet im westlichen Teil der Carsten-Rehder-Straße (GRZ 0,8) und den Einzelbaukörper an der Köhlbrandtreppe mit einer GRZ von 0,5. Es handelt sich hierbei um Wohngebiete, welche weitgehend vom Durchgangsverkehr freigehalten sind. Notwendige Freiflächen stehen in der angrenzenden öffentlichen Parkanlage zur Verfügung. Die Wohngebiete befinden sich unmittelbarer Nähe zu Arbeitsstätten; gute Verkehrsanbindungen sind vorhanden. Damit ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Im Bereich des Hochhauses an der Breiten Straße ist die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 gemäß der Baunutzungsverordnung um 100 v.H. überschritten, weil in die Grundflächenzahl von 0,8 auch die in erheblichem Umfang vorhandenen Tiefgaragenanlagen, offenen Stellplätze und Zufahrten einzubeziehen sind.

Im übrigen wird im Plangebiet mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 der Bestand abgesichert.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen im Bereich Carsten-Rehder-Straße, De-Voß-Straße und Buttstraße sind als zwin-

gende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen, die mit der städtebaulich gewünschten Enge mit beidseitiger Straßenrandbebauung begründet ist, ergibt sich der Vorrang gegenüber den Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, die an die vorhandene Bebauung anschließt.

4.2 Mischgebiet

Für das Grundstück Buttstraße 4 (Flurstück 644) wird Mischgebiet in geschlossener Bauweise mit einer Geschosßzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Ausweisung von Mischgebiet erfolgt, um die gewerbliche Nutzung zu sichern und eine Wohnnutzung im Hinblick auf die westlich und östlich angrenzenden Wohngebäude zu ermöglichen. Im Falle einer Neubebauung soll die Gebäudehöhe und -flucht der westlich angrenzenden Zeile aufgenommen und der Innenhof der vorhandenen Blockrandbebauung vergrößert werden. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in Gebäudeteilen, die außerhalb der Baugrenzen liegen, genießen Bestandsschutz. Die Bebauungstiefe von 13 m orientiert sich an der westlichen Straßenrandbebauung. Mit der Grundflächenzahl von 0,6 wird aufgrund des innerstädtischen Charakters die Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft.

4.3 Kerngebiet

Wie bereits in Ziffer 2 dargestellt, sind die an der Elbe gelegenen Uferflächen aus gesamthamburgischer Sicht von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Strukturveränderungen im Seetransport, in der Umschlagstechnologie, im Schiffsbau und der Fischereiwirtschaft sind nicht ohne Auswirkungen auf die Stadt- und Hafenstruktur von Hamburg geblieben. Die hafenbezogenen Betriebe haben sich aus den Randlagen der Innenstadt auf Flächen südlich der Elbe zurückgezogen. Mit Ausnahme der touristisch orientierten Betriebe und des Fähranlegers befinden sich hier keine Betriebe mehr, die auf die unmittelbare Lage an der Elbe angewiesen sind. Bis auf wenige Ausnahmen sind alle ansässigen Betriebe uneingeschränkt in einem Kerngebiet zulässig, so daß Arbeitsplätze nicht gefährdet sind. Die vorhandenen Betriebe haben darüber hinaus Bestandsschutz. Durch die freiwerdenden Flächen ergaben sich für die Stadt einmalige Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere für die Kernstadt. Die Flächen liegen hochzentral. Neben der Zentralität sind es die Lage am Wasser und die Erlebbarkeit des Hafens als Teilraum der Stadt, die die besondere Standortgunst dieser Flächen ausmachen.

Um im interkommunalen Wettbewerb konkurrenzfähig zu bleiben, muß Hamburg die Attraktivität der Kernstadt steigern. Im produzierenden Bereich verlorengegangene Arbeitsplätze lassen sich überwiegend nur im Dienstleistungsbereich ersetzen. Die Ansiedlung neuer Dienstleistungsunternehmen wird nur an international konkurrenzfähigen Standorten möglich sein, das heißt in zentralen und städtebaulich herausragenden Lagen. Die City benötigt daher Erweiterungsflächen. Die Flächen am nördlichen Hafendrand bieten hierfür ideale Voraussetzungen. Es geht hier also nicht um ein nur an einer Nachfrage orientiertes Angebot. Attraktive und dauerhaft konkurrenzfähige Standorte zeichnen sich nicht nur durch eine zentrale Lage, sondern auch durch ein attraktiv oder interessant gestaltetes und auch genutztes Umfeld aus. Aus diesem Grunde sollen neben Büroflächen - soweit möglich - unterschiedliche Nutzungen berücksichtigt werden. Zu einem attraktiv genutzten Standort gehören auch Wohnungen; diese können im Kerngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Damit sind - in allerdings begrenztem Umfang - auf den neu zu bebauenden Flächen auch Wohnungen für diejenigen, die die herausragende Lage schätzen und dafür durch Lärm gegebene Nachteile in Kauf nehmen, möglich. Eine Mischgebietsausweisung ist aufgrund der Lärmsituation in diesem Bereich des Plangebiets nicht möglich.

Seit Mitte der 1980er Jahre ist die Neuordnung des nördlichen Elbufers bis zum Kühlhaus in Neumühlen eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung. Spätestens seit dem Hamburger Bauforum 1985 wird die Diskussion über Entwicklungsziele und Gestaltungsmöglichkeiten für das nördliche Elbufer auch öffentlich geführt. Das Neubauprojekt am Holzhafen ist eines der zentralen Projekte für die Neuordnung und Entwicklung des nördlichen Elbufers.

Frei- und Grünflächen sind im Plangebiet ausreichend vorhanden (siehe Ziffer 4.7). Über den Bestand hinausgehende Grün- und Freiflächen sind zur Verbesserung der Freizeit- und Lebensqualität nicht erforderlich.

Hierzu im einzelnen:

Flächen südlich der Großen Elbstraße/beidseitig des sog. Holzhafens

Bei den Flächen südlich der Großen Elbstraße, beiderseits des sogenannten Holzhafens handelt es sich um Flächen, die bis zum Zweiten Weltkrieg bebaut waren. In den 1950er Jahren wurde der grüne Elbhang, der sich bis zur westlichen Stadtgrenze fortsetzt und den sogenannten Elbhöhenwanderweg integriert, als Parkanlage weiterentwickelt. Bis heute konnte aufgrund der nicht wieder geschlossenen Lücken in der ehemals dichten elbseitigen Uferbebauung - das Hafenpanorama überblickt werden. Nach geltendem Planrecht sind diese Flächen aber bebaubar. So setzt der Teilbebauungsplan TB 457 „Flächen für Hafenanlagen“ ohne Höhenbeschränkungen fest. Danach hätten auf den Flächen hohe Silobebauungen errichtet werden können,

die auch für die gegenüberliegende Bebauung wenig attraktiv gewesen wären. Ein Anspruch auf den freien Zugang zum Hafen besteht auch derzeit nicht. Durch die Art der Bebauung mit einem Wechsel von bebauten Flächen sowie Freiflächen (Plätze und Hafenbecken) bleibt eine Blickbeziehung sowohl auf den Hafen als auch auf die Elbe weiterhin bestehen.

Grundlage für die Festsetzungen ist das Ergebnis eines 1994 durchgeführten Realisierungswettbewerbs, das nach der ersten öffentlichen Auslegung noch einmal überarbeitet worden ist. Einerseits wurde die Geschößfläche gegenüber der Fassung der ersten öffentlichen Auslegung um 2.000 m² reduziert, andererseits aber auch die Art der Bebauung auf der Westseite des Holzhafens so verändert, daß kein durchgehender Gebäuderiegel ausgewiesen wird. Die ursprüngliche Gebäudefront zur Elbe von ca. 140 m Länge ist um etwa 60 m verkürzt worden und durch das Einschieben eines mindestens 28 m breiten Platzbereichs werden Blickbeziehungen zur Elbe offengehalten.

Auf der Ostseite des sogenannten Holzhafens werden eine Geschößfläche von 16.000 m² und sieben Vollgeschosse sowie eine Traufhöhe von 32,5 m über NN festgesetzt. Auf der Westseite wird eine turmähnliche Bebauung mit einer Firsthöhe von 63 m über NN ermöglicht. Das Einfügen eines turmähnlichen Gebäudes an diesem exponierten, von weither einsehbaren Standort trägt zusätzlich zur städtebaulichen Vielfalt des Elbufers zwischen Fischauktionshalle und Fährterminal bei. Das turmähnliche Gebäude soll eine prismenartige Kubatur mit einer transparenten gläsernen Außenhaut erhalten, die im Gegensatz zu den gemauerten Lochfassaden der Umgebung steht. Damit wird sowohl hinsichtlich der Höhe als auch der Gestaltung ein städtebaulicher Akzent gesetzt. Die Geschößfläche wird auf 7.800 m² begrenzt. Auf der Ostseite des turmähnlichen Gebäudes ist eine Auskragung mit 4 m Tiefe und einer lichten Höhe von mindestens 5 m festgesetzt. Hinsichtlich der Baulinie kann ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Durch die Auskragung über der Straßenverkehrsfläche ist für die Öffentlichkeit der Zugang zum vorgesehenen Steg gewährleistet und ein erweiterter Durchblick zur Elbe möglich. Westlich des turmähnlichen Gebäudes wird in einem Abstand von 28 m, als Pedant zur Neubebauung auf der Ostseite des Holzhafenbeckens, eine weitere siebengeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 32,5 m über NN und eine Geschößfläche von 15.200 m² festgesetzt. Sie ist mit dem turmähnlichen Gebäude über eine durchgehende Sockelzone verbunden. Somit ist beidseitig des Holzhafens für die Neubebauung eine Geschößfläche von insgesamt 39.000 m² zulässig. Die festgesetzte Traufhöhe von 32,5 m über NN nimmt Bezug auf den westlich gelegenen höheren Teil des Fährterminals (außerhalb des Plangebiets) und auf die östlich gelegenen Elbspeicher.

Die vornehmlich siebengeschossige Bebauung orientiert sich an der historischen Bebauung sowie an den vorhandenen denkmalgeschützten Elbspeichern und den östlichen, außerhalb des Plangebiets gelegenen Fährterminals. Die Bebauung soll oberhalb des Sockels einheitliche Lochfassaden aus Ziegelverblendsteinen mit stehenden Fensterformaten erhalten. Die Tiefe des Grundstücks wird genutzt, indem die einzelnen Gebäudeteile um Lichthöfe, Atrien und Durchgänge gruppiert werden (siehe auch unverbindliche Schnittzeichnung A-A in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans). Glasfassaden entwickeln sich vor bzw. seitlich zu den Atrien und betonen insbesondere Erschließungsbereiche. Vorgesehen sind außerdem Flachdächer mit leichter Attikaausbildung. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung kann es in gewissen Jahres- und Tageszeiten zu Verschattungen kommen, die aber im innerstädtischen Bereich nicht zu unterbinden sind und hingenommen werden müssen.

Die Neubebauung sowohl östlich als auch westlich des Holzhafens erhält jeweils eine eingeschossige Tief- und Garagenebene. Um den Sockel zur Großen Elbstraße nicht zu hoch erscheinen zu lassen, sind Abtreppungen und publikumswirksame Nutzungen in Teilbereichen vorzusehen. Die sogenannte Verteilerebene oberhalb des Sockelgeschosses (7,2 m über NN) wird auf der Westseite des Hafenbeckens weitgehend als öffentlich zu nutzender Platz am Wasser hergerichtet. Die Absicherung dieser Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Gehrechten. Oberhalb des Sockelgeschosses (7,2 m über NN) sind aus Flutschutzgründen technische Sicherheitsmaßnahmen bezüglich des Wellenaufbaus notwendig, und zwar auf der Wasserseite bis zur Höhe von 8,5 m über NN und auf der Landseite bis 7,7 m über NN.

Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets südlich der Großen Elbstraße gilt bei der Berechnung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Bezugsebene eine Höhe von 7,2 m über NN. Bei der festgesetzten Geschoßfläche sind mehrgeschossig verglaste, überdachte Innenhöfe nicht anzurechnen (vgl. § 2 Nummer 4). Bis zur Gebäudehöhe von 7,2 m über NN sind Flutschutzmaßnahmen notwendig; in diesem Bereich sind keine Büro- oder Wohnnutzung, sondern nur untergeordnete Nutzungen wie u.a. Stellplätze zulässig. Verglaste, überdachte Innenhöfe sind nicht anzurechnen, weil sie keine Hauptnutzfläche enthalten und hauptsächlich aus Gründen des Windschutzes notwendig sind.

Um den Fußgängern auf der Großen Elbstraße trotz Neubebauung durchgängig die unmittelbare Nähe zum Wasser und die freie Sicht auf die Elbe zu ermöglichen, soll wasserseitig vor den Gebäuden ein 3,5 m bis 4 m breiter begehbarer Steg verlaufen (siehe Ziffer 4.8).

Eine Gefährdung der Neubebauung des Elbufers durch den Schiffsverkehr bzw. durch aus dem Ruder laufende Schiffe ist nicht gegeben. Bereits im Rahmen der

Auslobung des Realisierungswettbewerbes für den Holzhafen wurde dem Investor wegen der exponierten Lage des Gebäudes aufgetragen, abhängig von anzusetzendem Tiefgang und der bestehenden Wassertiefe, Gebäudeabschnitte festzulegen, die auf Stützensausfall durch Schiffsstoß zu bemessen sind, um schwerere Folgen als örtlich begrenzte Beschädigungen von Fassaden und Gebäude auszuschließen. Die Wassertiefe vor der Ufermauer ist darüber hinaus wesentlich geringer als im Bereich der Fahrrinne, so daß bei normalen Tiden durch den erheblichen Tiefgang größerer Schiffe mit keiner Kollision zu rechnen ist. Bei hohen Sturmflutständen wird der Schiffsverkehr eingestellt, so daß auch in einem solchen Fall keine Gefahr besteht.

Neben den o.a. Kerngebietsfestsetzungen auf den zur Zeit unbebauten oder untergenutzten Flächen werden für die vorhandenen Kaispeicher an der Großen Elbstraße die z.T. bereits genehmigten Nutzungen und die baulichen Erweiterungen planungsrechtlich abgesichert.

Elbspeicher Große Elbstraße 39

Der ehemalige Getreidespeicher ist einer der letzten noch erhaltenen Industriebauten aus der Gründerzeit am Altonaer Hafen und steht unter Denkmalschutz. Es wurde ein Konzept für den Um- und Ausbau zu einem modernen Bürogebäude entwickelt, wobei ökologische Gesichtspunkte wie Energie-, Wassereinsparung und Verwendung von umweltverträglichen Baustoffen eine wichtige Rolle spielten. Das Gebäude ist auf neun Geschosse aufgestockt worden und schließt somit mit der Traufhöhe von 34 m über NN an das vorhandene nebenliegende Silogebäude an. Der dreigeschossige gläserne Aufbau setzt sich architektonisch bewußt von dem alten Gebäudeteil ab. Um den Eingriff in die historische Bausubstanz so gering wie möglich zu halten, wurde das neue Treppenhaus nach außen verlegt. Der östlich angrenzende Vorbau wurde seinem Bestand entsprechend eingeschossig festgesetzt. Entlang der Wasserseite verläuft ein 2,5 m breiter Weg, dessen Nutzung für die Allgemeinheit durch die Festsetzung eines Gehrechtes gesichert wird.

Stadtlagerhaus und Silo Große Elbstraße 27

Das zwischen Fischauktionshalle und dem o.g. Elbspeicher gelegene Stadtlagerhaus und das dazugehörige Silogebäude bilden aufgrund ihrer Höhe und Masse an diesem exponierten Standort an der Elbe einen städtebaulichen Akzent.

Für das Stadtlagerhaus werden zehn Geschosse festgesetzt, dies bedeutet eine Erhöhung gegenüber dem jetzigen Zustand um zwei Geschosse. Damit wird die ursprünglich vorhandene Gebäudehöhe wiederhergestellt und mit einer Traufhöhe von 39 m über NN festgesetzt. Das vorhandene Gebäude ist an der Nordseite um

einen dreigeschossigen Anbau erweitert worden, der als Zugangsbereich für das Hauptgebäude dient. Das achtgeschossige Silogebäude soll um ein Vollgeschoß und ein Satteldach, in dem ein weiteres Vollgeschoß enthalten sein kann, aufgestockt werden. Die Dachgestaltung entspricht in etwa dem ursprünglichen Gebäudezustand in der Vorkriegszeit, wobei das oberste Vollgeschoß als Satteldach mit Giebel zur Elbseite zu errichten ist und durch die Festsetzung einer Firsthöhe auf 50 m über NN als Höchstmaß begrenzt wird. Stadtlagerhaus und Silo werden durch einen zweigeschossigen Zwischentrakt verbunden. Die vorhandenen Zwischenbauten sind nicht erhaltenswert, deshalb wurde hierfür keine Festsetzung getroffen. Der überwiegende Teil des Silogebäudes soll der Unterbringung eines mechanischen Parksystems dienen; insgesamt können hier ca. 150 PKW untergebracht werden. Durch den Umbau in ein Parkhaus wird eine Entlastung des ruhenden Verkehrs eintreten. Die Freiflächen sollen den Fußgängern vorbehalten bleiben und nicht als Stellplatzflächen genutzt werden. Zur Großen Elbstraße wird für einen Gebäudeteil eine Traufhöhe von 38 m über NN festgesetzt, um die Höhe des Giebels im Straßenraum optisch abzumildern. Wie bei den o.g. Nachbargebäuden soll ein wasserseitiger öffentlich nutzbarer Weg in 2,5 m Breite mit Anschluß an die Große Elbstraße errichtet werden. Die Kaimauer wird dem Gebäude vorgelagert, damit die neue Uferwand sich nicht mit der alten Pfahlgründung des Gebäudes überschneidet.

Fischauktionshalle Große Elbstraße 9

Die unter Denkmalschutz stehende Fischauktionshalle wird bestandsgemäß als zweigeschossige Kerngebietsfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Wegen möglicher Beeinträchtigung der historischen Bausubstanz muß auf die Festsetzung von zusätzlichen Flutschutzmaßnahmen verzichtet werden.

In dem o.g. Realisierungswettbewerbsverfahren für den Holzhafen von 1994 waren neben den Flächen beidseitig des Hafenbeckens auch die überwiegend unbebauten Grundstücke nördlich Große Elbstraße/östlich Köhlbrandtreppe enthalten (Flurstücke 1210, 1213 bis 1220). Ziel war eine Neubebauung, die sich an der Höhe und dem Maßstab der erhaltenswerten fünfgeschossigen Gebäude auf den Flurstücken 1211 und 1212 orientiert und diese baulich integriert. Sowohl für die östliche als auch für die westliche unbebaute Teilfläche wird sechsgeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Unterhalb der Neubebauung ist eine Garage vorgesehen. Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird eine vertikale Gliederung in Anlehnung an die zwei vorhandenen schmalen, vertikal gegliederten Wohnhausfassaden angestrebt. Das vorhandene Gebäude Carsten-Rehder-Straße 51/53 (Flurstück 1210) soll erhalten und aufgestockt werden. Die ursprüngliche Gebäudehöhe entsprach fünf Vollgeschosse plus Dach. Entsprechend der westlich angrenzenden o.g. Neubebauung wird eine Sechsgeschossigkeit festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze müssen anderweitig nachgewiesen oder abgelöst werden.

Für die Gebäude auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind Brücken zu schaffen, die an den hochwasserfreien Geesthang angebunden sind, soweit keine Aufhöhung der Großen Elbstraße auf 6,5 m über NN erfolgt. Die lichte Höhe fester Brücken muß im Bereich der Großen Elbstraße mindestens 8,5 m betragen (vgl. § 2 Nummer 7). Die Hochwasserbrücken müssen für neu zu errichtende oder umgebaute Gebäude für Büro- oder Wohnzwecke errichtet werden, um außerhalb öffentlicher Hochwasserschutzanlagen bei Überflutung des Gebäudes die Sicherheit der Benutzer der Gebäude über hochwasserfreie Fluchtwege sowie auch die Erreichbarkeit von Feuerwehr bzw. Rettungsdiensten bei Hochwasser zu gewährleisten. Die Anfahrbarkeit durch die Feuerwehr wäre auch bei einer Straßenniveauerhöhung auf 6,5 m über NN gesichert, das würde aber zu einer Aufhöhung bis zu ca. 2 m führen und in diesem Teil der Großen Elbstraße bei den vorhandenen Gebäuden zu funktionalen und gestalterisch nicht tragbaren Anschlüssen führen. Wegen einer Großraumtransporttrasse auf der Großen Elbstraße muß die lichte Höhe der Hochwasserbrücken 8,5 m über NN betragen. Der Betrieb und die Unterhaltung ist durch den Eigentümer der betroffenen Objekte sicherzustellen.

Vorhandene Bebauung auf der Nordseite der Großen Elbstraße

Zwischen De-Voß-Straße und östlicher Plangebietsgrenze wird die vorhandene fünf- und sechsgeschossige gewerblich genutzte Gebäudezeile durch eine Kerngebietsfestsetzung mit sechs Vollgeschossen gesichert. Damit wird die im angrenzenden Bebauungsplan Altona-Altstadt 31 ausgewiesene Geschoßhöhe der Fischmarktrandbebauung aufgenommen und fortgesetzt. Auf dem Flurstück 1800 wird außerdem das vorhandene dreigeschossige Gebäude an der Buttstraße entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Die Stellplatzanlagen zur Buttstraße werden als Nebenanlagen nicht ausdrücklich festgesetzt. Die im Frühjahr 1996 abgeschlossenen Erweiterungen und Aufstockungen des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplexes der ehemaligen Mälzerei westlich De-Voß-Straße werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Für die unterschiedlichen Gebäudeabschnitte sind je nach Bestand fünf bis zehn Vollgeschosse ausgewiesen. Die geschlossene Bauweise wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Die planerisch vorbereitete sechsgeschossige Neubebauung und die Aufstockung des Gebäudes Carsten-Rehder-Straße 51 nördlich der Großen Elbstraße orientiert sich an den vorhandenen erhaltenswerten Altbauten auf den Flurstücken 1211 und 1212, deren Traufhöhen aufgenommen wurden. Ein sechsgeschossiger Neubau entspricht darüber hinaus in der Regel der Höhe eines fünfgeschossigen Altbaus.

Östlich der Straße Sandberg wird der fünf bis siebengeschossige Büroneubau mit seinen Staffelgeschossen auf dem Flurstück 1148 durch entsprechende Festsetzungen bestandsgemäß gesichert.

Die vorhandenen Wohngebäude auf der Nordseite der Großen Elbstraße, für die auch Erhaltungsbereiche festgelegt sind, werden in die umgebende Ausweisung Kerngebiet einbezogen. Trotz des Umstandes, daß hier Wohnnutzung vorhanden ist, ist es im Rahmen der städtebaulichen Abwägung angesichts der in der Großen Elbstraße gemessenen Verkehrslärmwerte nicht vertretbar, an dieser Stelle allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die vorhandenen Wohnungen haben Bestandsschutz. Darüber hinaus sind Wohnungen im Kerngebiet ausnahmsweise zulässig. Entsprechend dem Bestand werden für die Grundstücke Große Elbstraße 56 bis 60 und 96 bis 100 fünf Geschosse, Große Elbstraße 124 bis 126/Carsten-Rehder-Straße 60 bis 64 zwei bzw. vier Geschosse und Große Elbstraße 132 fünf Geschosse, jeweils in geschlossener Bauweise, festgesetzt.

Die bebauten Grundstücke zwischen der Straße Sandberg und der westlichen Plangebietsgrenze sind erst nach der ersten öffentlichen Auslegung, im Zusammenhang mit ihrer förmlichen Herausnahme aus dem Hafengebiet, in das Planverfahren einbezogen worden. Das Plangebiet wurde entsprechend erweitert. Die erhaltenswerten Gebäude Große Elbstraße 146/Sandberg 1 bis 3, in denen Büro- und Ateliernutzungen untergebracht sind, werden gemäß ihres Bestandes als ein- bis viergeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Bei der westlich angrenzenden Bebauung handelt es sich um zweigeschossige ehemalige Fischpackhallen, in denen überwiegend Betriebe der Fischverarbeitung und des Fischgroßhandels ansässig sind. Für das Gebäude Große Elbstraße 158 bis 162 liegt ein positiver Vorbescheid für eine Aufstockung auf vier Geschosse plus Staffelgeschoß vor; dementsprechend werden vier Geschosse festgesetzt. Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung und wegen der unmittelbaren Nähe zu einem Wohngebiet und einer öffentlichen Parkanlage erfolgt eine Kerngebietsausweisung, allerdings mit unterschiedlichen Gebäudehöhen. Das Gründerzeitgebäude Große Elbstraße 164 wird entsprechend seines Bestandes zweigeschossig ausgewiesen. Um Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, wird die Gebäudetiefe mit 20 m festgesetzt. Hier kommt eine Aufstockung nicht in Betracht, weil es in der Sichtschneise zwischen der nördlich angrenzenden, am Geesthang gelegenen Treppenanlage und dem schmalen unbebauten Uferstreifen zwischen Fährterminal und zukünftiger Holzhafenbebauung liegt. Aus diesem Grunde ist eine Gebäudehöhenbeschränkung auf 13 m über NN festgesetzt worden.

Für das Grundstück Große Elbstraße 148 bis 152 wird eine Dreigeschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von 18 m über NN festgesetzt. Höhe und Geschossigkeit nehmen Rücksicht sowohl auf das östlich angrenzende historisch wertvolle Barockgebäude als auch auf die Blickbeziehung zwischen Geesthang und Elbe. Eine höhere Bebauung würde den Blick vom zentralen Bereich der Parkanlage über den neu geplanten Platz westlich des Holzhafenbeckens auf den Hafen verstellen. Entsprechend dem Bestand wird eine geschlossene Bauweise ausgewiesen. Um Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden zu schaffen, wird eine Gebäudetiefe von 27 m festgesetzt.

Östlich der Großen Elbstraße 146/Sandberg 1 bis 3 wird eine ergänzende Bebauung am Sandberg ausgewiesen. Wegen der Hanglage ist nur eine Gebäudehöhe von 18 m über NN festgesetzt. Diese ordnet sich der historischen Bebauung unter und gestattet noch Durchblicke von der höher gelegenen Parkanlage auf den Hafen.

Vorhandene Bürobebauung an der Carsten-Rehder-Straße/Köhlbrandttreppe

Das Bürogebäude östlich der Köhlbrandttreppe (Flurstücke 1832 und 1866) wird durch eine dreigeschossige Kerngebietsausweisung in geschlossener Bauweise gesichert und erhält eine 13 m tiefe Erweiterungsmöglichkeit nach Osten.

Neubaufäche Breite Straße/Carsten-Rehder-Straße

Auf den unbebauten Flurstücken 1814 und 1816 wird fünfgeschossiges Kerngebiet mit einer Traufhöhe von 33,5 m über NN in geschlossener Bauweise festgesetzt, um den Straßenraum in diesem Eckbereich zu schließen. Die Bebauung ist an dieser Stelle nach Ausbau der Breiten Straße (sogenannte Hafenrandstraße) und Wiederherstellung der Fischmarktrandbebauung von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Zusammen mit der südlich der Carsten-Rehder-Straße gelegenen Wohnbebauung, die durch den Neubau vom Verkehrslärm abgeschirmt wird, wird eine Torsituation gebildet, die den nordöstlichen Zugang zum Quartier markiert. Die lärmtechnische Untersuchung hat für diesen Eckbereich Breite Straße/Carsten-Rehder-Straße ergeben, daß aufgrund der hohen Lärmwerte eine Wohngebietsausweisung an der Breiten Straße nicht möglich ist. Die lärmabgewandte Südseite des Grundstücks bietet jedoch die Möglichkeit einer Wohnnutzung, so daß dementsprechend mindestens 2.000 m² der Geschoßfläche für Wohnungen festgesetzt sind. Darüber hinaus ist eine Bautiefe von 17 m für den südlichen Riegel und 13 m parallel zur Breiten Straße festgesetzt.

In den Kerngebieten an der Großen Elbstraße können ausnahmsweise auch Wohnungen zugelassen werden. Damit wird, wie von Senat und Bürgerschaft gefordert (siehe Ziffer 2), eine Nutzungsmischung und eine grundlegende Revitalisierung dieses Quartiers unterstützt. Da Wohnungen an dieser Stelle erheblichem Hafen- und Straßenlärm ausgesetzt sind, wird eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen nicht für vertretbar gehalten, sondern im Einzelfall von wirksamen baulichen Lärmschutzmaßnahmen abhängig gemacht (siehe Ziffer 4.10). Der Nachteil der hohen Lärmwerte wird allerdings durch die Attraktivität des Standorts teilweise ausgeglichen. Die Standortgunst bezieht sich zum einen auf die zentrale Lage innerhalb des Stadtgebiets, zum anderen auf den unverwechselbaren Charakter des Ortes, der sich insbesondere in der Gestaltqualität und dem Erlebnisreichtum ausdrückt. Stadtgeschichtlich bedeutsame Gebäude und Anlagen bilden mit gestalterisch sorgfältig geplanten Neubauten ein auf die Eigenart des Ortes abgestimmtes Ensemble. Hinzu kommt der Blick auf die Kulisse des Hafens.

Neben der Stadtbildqualität ist der Freizeitwert, der sich aus der Lage sowohl am Wasser als auch am grünen Geesthang mit seinen Erholungs- und Wandermöglichkeiten ergibt, von besonderer Bedeutung. Eine ausreichende Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gegeben.

Da von den Bauflächen keine die Wohnnutzung belastenden Immissionen mehr ausgehen, ist es gerechtfertigt, die vorhandenen Wohngebäude an diesem Standort zu ergänzen. Die Wohnungen sollen dazu beitragen, daß hier am Hafенrand, angrenzend an das Wohnquartier am Fischmarkt, ein attraktiver urbaner Lebensraum für alle Bevölkerungsschichten entsteht. Dazu gehört auch das Angebot von Wohnfolgeeinrichtungen, die z.T. in den benachbarten Wohnquartieren vorhanden sind bzw. ergänzt werden müssen. Wegen der besonderen stadträumlichen Situation muß auf ebenerdige Freiflächen verzichtet werden. Die nach der Hamburgischen Bauordnung zu fordernden Kleinkinderspiel- und Freizeitflächen sollen auf begrünten Dachterrassen untergebracht werden. Die damit verbundenen Nachteile sind angesichts der o.g. attraktiven Wohnlage hinnehmbar.

Das Wohnungsangebot ist insbesondere für Interessenten gedacht, die die besondere Lage und Atmosphäre am Hafенrand suchen und daher auch bereit sind, die ortsüblichen Bedingungen, einschließlich Lärm, und die dadurch notwendigen Schutzmaßnahmen zu akzeptieren. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen am Wasser darf allerdings nicht dazu führen, daß die dem Plangebiet gegenüberliegenden Hafенbetriebe auf der südlichen Elbseite in ihrem Bestand eingeschränkt werden bzw. deren Weiterentwicklung unterbunden wird.

In den Kerngebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Vorschrift sowie der Regelung aus der Baunutzungsverordnung, nach der Spielhallen und dergleichen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind, kann für das gesamte Plangebiet die planungsrechtliche Grundlage zum Ausschluß dieser Nutzungen erreicht werden. Ziel ist es, eine Ausweitung des nahen Vergnügungsviertels St. Pauli und die damit verbundenen Ruhestörungen und Verkehrsbelastungen vor allem in den Abend- und Nachtstunden zu verhindern. Dies soll insbesondere auch den im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebieten zugute kommen. Durch den Ausschluß solcher störenden Einrichtungen soll die angestrebte städtebauliche Entwicklung, die von einem gemischt genutzten Gebiet ausgeht, unterstützt werden.

In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind ebenerdige Stellplätze unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Auf den „(A)“ bezeichneten Flächen nördlich der Gro-

ßen Elbstraße sind aufgrund der engen Grundstückszuschnitte keine Flächen für die Unterbringung ebenerdiger Stellplätze vorhanden. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen südlich der Großen Elbstraße sollen die direkt am Elbufer liegenden wenigen Freiflächen nicht durch offene Stellplätze in ihrer Attraktivität beeinträchtigt werden. In dem für den Hochwasserschutz erforderlichen Sockelgeschoß können Stellplätze untergebracht werden, da hier eine Hauptnutzung nicht zulässig ist. Im Bereich der Großen Elbstraße 27 bis 39 wird eine Fläche nördlich der Gebäude von der Festsetzung in § 2 Nummer 3 ausgenommen und dementsprechend mit einer sonstigen Abgrenzung im Bebauungsplan festgesetzt. Wegen der Berücksichtigung der Altbausubstanz und wegen der Lage zum Straßenraum sind hier ebenerdige Stellplätze zulässig.

Aufgrund der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung und der exponierten Lage der Kerngebietsflächen wird für die Grundstücke südlich der Großen Elbstraße sowie für den Teilbereich nördlich der Großen Elbstraße, der zwischen De-Voß-Straße im Osten und Baumanns Treppe im Westen liegt, eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Für die Grundstücke östlich der De-Voß-Straße wird aus Rücksicht auf die dahinterliegende Wohnbebauung und wegen der Grundstückstiefe eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Westlich der Baumanns Treppe ist ebenfalls die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unterschritten worden. Die Grundflächenzahl von 0,8 geht auf die besondere Lage am Elbhang ein. Das gleiche trifft auf die Kerngebietsfläche östlich der Köhlbrandtreppe zu.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung zu betrachten. Es handelt sich um einen Teil der Straßenrandbebauung Große Elbstraße, und zwar in Höhe Große Elbstraße 96 bis zur Einmündung der Carsten-Rehder-Straße. Im Vordergrund steht hier das städtebauliche Ziel einer beidseitigen Straßenrandbebauung, die insbesondere im Norden die historische Lage der Gebäudekanten zur Straße wieder aufnimmt. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

4.4 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nut-

zungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1). Die Festlegung von Erhaltungsbereichen dient der Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutender Gebäudeensembles und städtebaulicher Strukturen, die den Hafenrand bzw. das Stadtbild Altona-Altstadt im Bereich der Großen Elbstraße prägen. Eventuelle Veränderungen an Gebäuden sollen die historische Struktur der Fassaden und Dächer erhalten, sowie die Fenstergliederung berücksichtigen.

Die Große Elbstraße erschließt unterhalb der über 20 m hohen Geestkante den schmalen Uferstreifen, auf dem sich Altonaer Hafen und Unterstadt bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges eng zusammengedrängten. Durch Kriegszerstörungen und zahlreiche Abbrüche seit den 1950er Jahren stehen heute die erhaltenswerten Objekte teilweise isoliert voneinander.

Im einzelnen:

Große Elbstraße 146/Sandberg 1-3

Das Gebäude Große Elbstraße 146 (Flurstück 1139) gilt als einziges in Altona erhaltenes Haus aus dem 18. Jahrhundert. 1772 ursprünglich als Kaufmannshaus mit rückwärtigem Speicher errichtet, wurde es 1881 Teil der Maschinenfabrik Groth & Degenhard. Sichtbares Zeichen der industriellen Umnutzung ist das Werkstatttor mit Kranbahn im Erdgeschoß. Ansonsten ist das zweigeschossige Backsteingebäude mit seinem spätbarocken Volutengiebel äußerlich unverändert erhalten. 1900 ließen Groth & Degenhardt das benachbarte viergeschossige Fabrikgebäude am Sandberg (Flurstück 1138) errichten und bezogen das Erdgeschoß in die Maschinenfabrik ein. Die Backsteinfassade wurde von den Altonaer Architekten Schaar & Hintzpeter entworfen. Das Ensemble aus barockem Bürgerhaus und spätwilhelminischen Fabrikgebäude ist neben der Fischauktionshalle das substantiell bedeutendste Gebäude des Altonaer Hafens. Die Gebäude werden heute von Büros, einem Atelier und einer Galerie genutzt.

Große Elbstraße 132

Das Altonaer Seemannsheim (Flurstück 1172) westlich Baumanns Treppe wurde 1929 als moderner Backsteinbau in der kubischen Form des neuen Bauens errichtet.

Carsten-Rehder-Straße 60 - 64/Ecke Große Elbstraße 124 - 128.Köhlbrandtreppe 1

Das Gebäudeensemble an der Köhlbrandtreppe, die 1887 als Fußgängerverbindung zwischen Hafen und Oberstadt angelegt wurde, faßt baulich die platzartige Ausmündung der Carsten-Rehder-Straße ein. Das Eckhaus auf der Westseite der Treppenanlage (Flurstück 1173) wurde nach einer Teilzerstörung im Krieg 1949 als Heimatstilbau wiedererrichtet. Das am Hang freistehende Wohnhaus der Spätgründerzeit, Köhlbrandtreppe 1 (Flurstück 1176), trägt seiner exponierten Lage durch besondere Gestaltungsqualitäten Rechnung und ist als Sichtbezug von Bedeutung.

Köhlbrandtreppe

Die Köhlbrandtreppe an der platzartigen Ausmündung der Carsten-Rehder-Straße wurde 1887 als Fußgängerverbindung zwischen Hafen und Oberstadt angelegt. Sie kann als die Anlage des kaiserzeitlichen Hafenumbaus gelten und war gleichzeitig Teil des alltäglichen Arbeitswegs der hier Wohnenden. Von der Aussichtsplattform auf halber Höhe hat der Fußgänger einen weiten Blick über den Holzhafen und die Elbe.

Große Elbstraße 96 - 100 und 56 - 60

Das zwischen Carsten-Rehder-Straße und Großer Elbstraße stehende schmale vier- bzw. fünfgeschossige, im Heimatstil gebaute Wohnhaus von Fritz Neugebauer (Flurstück 1211) ist zusammen mit dem gleichhohen Nachbargebäude (Flurstück 1212) ein Zeitzeugnis und maßstabbildendes Element von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Die z. T. reich geschmückten Fassaden sind vor kurzem instandgesetzt, Kriegsschäden behoben worden. Zu den erhaltenswerten Wohngebäuden an der Großen Elbstraße gehört auch das Gründerzeitgebäude Nr. 56 - 60. Mit seinen Ziegelfassaden korrespondiert das vom Architekten Möller errichtete Gebäude mit der Industriearchitektur der ehemaligen Mälzerei Naefeke.

Große Elbstraße 84/Carsten-Rehder-Straße 51 - 53

Die beiden Gebäude (Flurstück 1210) gehören zu den gründerzeitlich bebauten Parzellen zwischen Großer Elbstraße und Carsten-Rehder-Straße. Die einst fünfgeschossige Bebauung wurde durch Kriegsschäden auf drei Geschosse dezimiert. Sie soll durch Aufstockung wieder in eine höhere Bebauung integriert werden und wurde insgesamt als erhaltenswertes Ensemble eingeordnet.

4.5 Denkmalschutz

Die Fischauktionshalle, Große Elbstraße 9 (Flurstück 1986), die ehemalige Hafengroßmühle H.W. Lange (Stadtlagerhaus einschließlich Silogebäude), Große Elbstraße 27 (Flurstück 2105), der Elbspeicher, Große Elbstraße 39 (Flurstück 2104) und die ehemalige Mälzerei Naefeke, Große Elbstraße 68 (Flurstück 1208), bilden das letzte eindrucksvolle Industrieensemble am nördlichen Hafenrand. Sie waren Teil einer sehr dichten gründerzeitlichen Industriebauung am Altonaer Hafen zwischen Fischmarkt und der ehemaligen Van-der-Smissen-Allee. Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 267).

Die zum Altonaer Fischmarkt gehörende Fischauktionshalle am Eingang zur Großen Elbstraße hat erst 1970 ihre Funktion verloren. Es handelt sich um eines der bedeutendsten Denkmäler des historischen Ingenieurbaus in Norddeutschland und um ein wichtiges Zeugnis für die einstige Bedeutung der Fischereiwirtschaft im Hamburger Raum. Die 103 m x 22 m große Halle wurde 1895/96 als Eisenkonstruktion mit Backsteinausfachung, abgetrepptem Dach und zentraler Glaskuppel errichtet. In der Raumaufteilung zeigt sie die Form einer Basilika, zwei Haupt- und die niedrigeren Seitenschiffe sind durch ein zentrales Querschiff verbunden. Zwei übereinanderliegende, ringsumlaufende Galerien mit ornamentalen Eisengeländern geben dem Innenraum seine unverwechselbare Gestalt. Die im Zweiten Weltkrieg beschädigte und danach nur notdürftig wiederhergestellte Halle wurde Anfang der 1980er Jahre nach den Originalplänen restauriert und dient heute dem sonntäglichen Fischmarktbetrieb und diversen Sonderveranstaltungen als überdachte Kommunikations- und Ausstellungsfläche. Die Fischauktionshalle ist unter Nr. 740 am 3. Dezember 1984 in die Denkmalliste eingetragen worden (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 2125).

Die ehemalige Getreidegroßmühle H.W. Lange in der Großen Elbstraße 27 (Stadtlagerhaus einschließlich Silogebäude) entstand bereits vor der Mitte des 19. Jahrhunderts als einer der ersten industriellen Betriebe der Stadt Altona. Hier wurde das auf dem Seeweg importierte Getreide verarbeitet. Nach dem Brand, der 1879 die „Alte Mühle“ zerstörte, entstanden die heutigen baulichen Anlagen: 1880 die „Neue Mühle“, ein nüchternes, sechsgeschossiges Backsteinwürfel, 1932 die Aufstockung sowie 1903 das neue Maschinenhaus und ein Silo. Mälzerei, Elbspeicher und Hafengroßmühle bilden gemeinsam ein Industrie-Ensemble, das mit seiner schluchtartigen Einengung im Wechsel zur vorherigen Weite des Fischmarktes die räumliche Situation nachhaltig prägt. Das turmähnliche Mühlengebäude und die Mälzerei sind zugleich zwei signifikante Orientierungspunkte des nördlichen Elbufers. Die ehemalige Getreidegroßmühle ist unter Nr. 1209 am 1. Februar 1999 in die Denkmalliste eingetragen worden (Amtlicher Anzeiger 1999 Seite 369).

Der Elbspeicher Große Elbstraße 39 wurde 1873 als Kaispeicher für das englische Unternehmen „Hamburg-Altonaer Getreide- und Waren-Niederlage“ errichtet. Auch hier veranschaulicht der im Gebäudeinneren gut erhaltene Stahlskelettbau die Ingenieurkunst des 19. Jahrhunderts. Der mittlere Teil des dreigliedrigen Gebäudes ruht auf einem imposanten Gewölbe, das die Schuteneinfahrten bildet. Durch diese Konstruktion konnten - einmalig im Hamburger Hafen - kleinere Transportschiffe direkt unter dem Elbspeicher wettergeschützt be- und entladen werden. Durch die 1994 bis 1996 durchgeführte Aufstockung mit modernen architektonischen Elementen und die behutsame denkmalgerechte Sanierung insbesondere auch der Außenfassaden entstand ein modernes Bürogebäude mit ablesbarer Vergangenheit. Der Elbspeicher ist unter Nr.1076 am 19. März 1996 in die Denkmalliste eingetragen worden (Amtlicher Anzeiger 1996 Seite 842).

Nordwestlich der Fischauktionshalle steht der Gebäudekomplex der ehemaligen Malzfabrik Naefke Große Elbstraße 68. Das Brauereigewerbe gehörte neben dem Getreide- und Fischhandel zu den traditionell bedeutendsten Branchen des Altonaer Hafens ab Mitte des 19. Jahrhunderts. Seit dem 17. Jahrhundert befanden sich auf dem schon damals ungewöhnlich großen Grundstück zwischen Butt- und Großer Elbstraße die Anlagen einer Brauerei, die 1876 der Fabrikant Naefke übernahm und in den folgenden Jahrzehnten ausbauen ließ. Der städtebaulich signifikanteste Teil ist die „Neue Mälzerei“ von 1910/11, ein anspruchsvoll im Reformstil gestalteter Backsteinrohbau mit Lisenen, gegliederten Wandflächen und körperhaften Dächern (Architekten Schaar und Hintzpeter). Die Gebäudegruppe wurde 1995/96 zu einem Designzentrum umgebaut, in dem sich Wohnstudios, Einrichtungshäuser und Büroeinrichter befinden. Die ehemalige Mälzerei Naefke ist unter Nr.1031 am 14. Dezember 1993 in die Denkmalliste eingetragen worden (Amtlicher Anzeiger 1993 Seite 2599).

4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Als Bestandssicherung wird für die Bundesforschungsanstalt für Fischerei an der Palmaille Fläche für den Gemeinbedarf mit einer fünfgeschossigen Flächenausweisung festgesetzt. Die Ausweisung läßt geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu. Eine Garage ist als Nebenanlage nicht in die Flächenausweisung einbezogen worden. Mit der Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 2,0 wird der Charakter der Elbhangbebauung gewahrt.

Das Institut für Hydrobiologie und Fischereiwissenschaft am Olbersweg wird in seinem Bestand mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt. Auf die bisher vorgesehene Erweiterung nach Osten wird verzichtet, da kein Bedarf besteht und die hier vorhandenen Wohngebäude kürzlich instandgesetzt und modernisiert worden sind. Die Viergeschossigkeit orientiert sich an der vorhanden Wohnbebauung an der Sägemüh-

lenstraße. Die Grundflächenzahl von 0,6 und die Bebauungstiefe von 13 m läßt geringe Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Die vorhandene Förderschule östlich des Hochhauses zwischen Breite Straße und Carsten-Rehder-Straße wird ebenfalls in ihrem Bestand gesichert. Da ein Erweiterungsbedarf besteht, der auf der jetzigen Schulfläche nicht abgedeckt werden kann, ist westlich angrenzend eine zusätzliche Gemeinbedarfsfläche für eine viergeschossige Neubebauung festgesetzt worden. Da konkrete Bebauungsabsichten für die Erweiterungsfläche noch nicht bestehen, sind keine Geh- und Fahrrechte bzw. Durchgänge und -fahrten festgesetzt worden. Sollte hier ein neuer Baukörper errichtet werden, ist die Zufahrt für die Tiefgarage des südlich liegenden Hochhauses über die Gemeinbedarfsfläche über eine Grunddienstbarkeit o.ä. sicherzustellen. Auf der jetzigen Schulfläche wird der Standort für ein unterirdisches Pumpwerk ausgewiesen (siehe Ziffer 4.13). Im Bereich der Schulfläche ist auf Baugrenzen verzichtet worden, um flexibel auf Erweiterungsmöglichkeiten, resultierend aus der Schulentwicklungsplanung, reagieren zu können. Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der GRZ in Teilen des Wohn- und Kerngebiets im umliegenden Bereich.

4.7 Grünflächen

4.7.1 Parkanlage

Die bestehende öffentliche Parkanlage wird mit Ausnahme der unter Ziffer 4.1 beschriebenen neu ausgewiesenen Wohnbauflächen planerisch gesichert. Sie ist sowohl für die wohnungsnah als auch für die überörtliche Erholung von großer Bedeutung. Die überwiegend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Grünanlage ist Bestandteil des sich von hier in Richtung Westen bis über die Stadtgrenze hinaus ausdehnenden Bandes von Grünanlagen entlang des Elbhöhenwanderweges. Sie entspricht in ihrer jetzigen Ausgestaltung nicht mehr den zukünftigen Anforderungen. Die Anlage weist vor allem hinsichtlich Ausstattung, Übersichtlichkeit und Orientierung starke Mängel auf. Die derzeitige Aufenthaltsqualität wird von einer zusammenhängenden Abfolge von Hafenterrassen bestimmt, die von einem Teilstück des Elbhöhenwanderweges als Bestandteil der Grünanlage erlebbar sind. Durch die geplante Bebauung am Holzhafen werden diese Blickbeziehungen weitestgehend unterbrochen. Daraus ergibt sich zwangsläufig eine notwendige Neuordnung der einzelnen Funktionsbereiche der Grünanlage. Die Schaffung von Aussichtsterrassen sowie der Neubau und die Sanierung von Treppenanlagen in den verbleibenden „Hafenterrassen“ haben dabei eine hohe Priorität für die qualitative Aufwertung der Anlage.

Durch die Inanspruchnahme einer z. Zt. nur als Feuerwehrezufahrt für das Hochhaus Breite Straße 159 genutzten Fläche (Teilfläche des Flurstücks 1454) kann die Parkan-

lage um ca. 500 m² vergrößert werden. Hier soll zukünftig der Elbhöhenwanderweg verlaufen.

4.7.2 Spielplätze

Der Zustand der vorhandenen und in ihrer Größe unterschiedlichen Spielplätze ist unbefriedigend und wird den zukünftigen Anforderungen an Spielqualität und Differenzierbarkeit nach Altersgruppen nicht gerecht. Hinzu kommt, daß sich aufgrund der neu geplanten Wohnungen im Plangebiet der Spielplatzbedarf erhöht. Mit der Ausweisung von fünf Spielplätzen, die in die Parkanlage integriert sind, und der geplanten Verbesserung deren Ausstattungsqualität werden diese Defizite ausgeglichen. Die Standorte der Spielplätze in der Parkanlage entsprechen bis auf den geplanten Standort südlich des Olbersweges mit ca. 600 m² dem Bestand. Der Spielplatz nördlich des allgemeinen Wohngebiets an der Carsten-Rehder-Straße wird um ca. 200 m² erweitert. Insgesamt umfassen die Spielplatzflächen ca. 3.500 m².

4.8 Straßenverkehrsflächen/Gehrechte

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Die für das Plangebiet vorliegende Verkehrsuntersuchung von 1997 hat zu dem Ergebnis geführt, daß die Abwicklung des prognostizierten Verkehrs nach Errichtung der Neubauvorhaben weiterhin gewährleistet ist. Beeinträchtigungen können durch bauliche Maßnahmen am Knoten Große Elbstraße/St. Pauli Fischmarkt sowie Umschaltungen der dortigen Lichtsignalanlage behoben werden. Diese Maßnahmen lassen sich innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen realisieren.

Auf der Nordseite der Großen Elbstraße sind auf den Flurstücken 1213 und 1214 zusammen ca. 23 m² Straßenverkehrsfläche neu ausgewiesen, um Fahrbahnnebenflächen wie Fuß- und Radweg in ausreichender Breite anlegen zu können. Am Sandberg ist eine Straßenerweiterungsfläche von ca. 27 m² für einen Wendehammer vorgesehen. Der Sandberg soll als historische Wegeverbindung nach wie vor mit seinem Kopfsteinpflaster hervorgehoben werden. In der Carsten-Rehder-Straße soll eine Baumreihe in dem Abschnitt zwischen Parkzugang und Breite Straße gepflanzt werden. Dazu ist es erforderlich, den nördlichen Gehweg zu Lasten der Fahrbahn zu verbreitern. Ziel ist es, die fußläufige Verbindung zwischen dem Elbhöhenwanderweg bzw. dem Elbpark und dem Grünzug Neu-Altona (außerhalb des Plangebiets) deutlich zu machen. Zwischen Breiter Straße und Carsten-Rehder-Straße wird die vorhandene Treppenverbindung durch die Ausweisung eines 10 m breiten öffentlichen Weges gesichert. Über die Große Elbstraße verläuft eine Großraumtransporttrasse, dies bedeutet, daß bei einer unbeweglichen Überbauung eine Durchfahrtshöhe von 8,5 m eingehalten werden muß. Im Zusammenhang mit den geplanten Neubauprojekten am Holzhafen soll im Bereich der Großen Elbstraße eine zusätzliche Fußwegeführung zum grünen Wanderweg auf dem

Elbhang entstehen. Durch platzartige Aufweitungen innerhalb der wasserseitigen Bebauung und entlang dem von Bebauung freigehaltenen Hafenbecken ist hier auch weiterhin eine intensive, wechselhafte Blickverknüpfung und Erlebbarkeit des Hafens gewährleistet.

Um die Benutzbarkeit der privaten Platzflächen durch die Allgemeinheit zu ermöglichen, werden Gehrechte festgesetzt. Dies betrifft den östlichen Platz, in 30 m Breite zur Elbe, zwischen dem Elbspeicher (Große Elbstraße 39) und dem östlich des Holzhafens gelegenen Neubaukomplex als auch den westlich des Hafenbeckens gelegenen Platz oberhalb des Sockelgeschosses.

Wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Großen Elbstraße ist eine repräsentative Gestaltung - unter Verwendung von für diesen Bereich typischen Materialien und Möblierungselementen - vorgesehen. Dies bezieht sich auch auf die öffentlich nutzbaren privaten Platzflächen, für die Gehrechte festgesetzt sind. Die öffentliche Wegeflächen auf der Nord- und Westseite des Holzhafens stehen für Exponate des Museums der Arbeit zur Verfügung.

Auf der Kerngebietsfläche westlich des Holzhafens ist ein Gehrecht oberhalb des Sockelgeschosses (7,2 m über NN) ausgewiesen. Damit soll erreicht werden, daß die private Erschließungsebene auch als öffentlicher Platz, in einer Breite von 28 m an der Elbe, nutzbar ist. Über Rampen und Treppenanlagen wird ein Anschluß an die Große Elbstraße erreicht. Außerdem wird eine öffentliche Zuwegung zum wasserseitigen Steg (siehe Ziffer 4.8) angeboten.

Ein Gehrecht ist außerdem südlich der vorhandenen Kaispeicher (Große Elbstraße 27 und 39) in 2,5 m Breite festgesetzt. Der z. T. schon vorhandene Weg am Wasser soll im Zusammenhang mit dem Umbau des Stadtlagerhauses fortgeführt und zwei Platzflächen an der Großen Elbstraße miteinander verbinden. Im weiteren ist ein Gehrecht zwischen Breite Straße und Parkanlage, westlich des Hochhauses, in 4 m bis 5 m Breite festgesetzt worden. Damit wird die bereits bestehende fußläufige Wegeverbindung für die Allgemeinheit gesichert. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege und Plätze anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Die geplanten Neubauten südlich der Großen Elbstraße sollen an der Wasserseite Stege erhalten. Diese ca. 3,5 m bis 4 m breiten Stege sollen öffentlich zugänglich sein. Sie sind in der Planzeichnung mit einer unverbindlichen Vormerkung gekennzeichnet, da die Flächen im Hafengebiet liegen und somit den Regelungen des Hafentwicklungsgesetzes unterliegen.

4.9 Altonaer Kaibahn

Im Bereich der Großen Elbstraße gibt es Bestrebungen, auf den Flächen der ehemaligen Hafenbahn-Trasse, die durch den sog. Schellfischunnel bis zum Bahnhof Altona verlief, wieder eine historische Bahnlinie (größtenteils als Straßenbahn) einzurichten. Mit der „Altonaer Kaibahn“ könnte neben touristischen Aspekten auf einer Strecke zwischen Neumühlen im Westen und den Landungsbrücken im Osten auch eine Einbindung in die Planungen des Museums der Arbeit erfolgen. Ein solches Projekt könnte eine anschauliche Möglichkeit darstellen, den heute und auch zukünftig nicht mehr direkt erlebbaren Hafenbetrieb mit all seinen vielschichtigen Tätigkeiten im allgemeinen Bewußtsein zu halten. Aus dieser Zielsetzung ergeben sich vielfältige Verknüpfungspunkte zu einem möglichen Traditionsschiffhafen im Hafenbecken des Holzhafens. Die Gleise einer einzurichtenden „Altonaer Kaibahn“ müßten wegen der teilweise eingeschränkten Breite der Straßenverkehrsfläche innerhalb der 6,5 m breiten Fahrbahn verlegt werden. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt erst im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens. Aus diesem Grunde ist die Trasse als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

4.10 Lärmschutz

Aus der für das Jahr 2010 prognostizierten Verkehrsbelastung und aus der Vorbelastung durch das auf der gegenüberliegenden Elbseite vorhandene Industriegebiet (Schiffswerft/Containerterminal) ergeben sich hohe Lärmimmissionen, insbesondere für die Große Elbstraße, die Palmaille/Breite Straße und die Carsten-Rehder-Straße.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden im April 1995 anhand einer lärmtechnischen Untersuchung die Auswirkungen des Verkehrs- und des Hafenslärms auf das Plangebiet untersucht.

Der durch Straßenlärm am stärksten belastete Bereich des Plangebiets befindet sich an der Großen Elbstraße, die zwischen Fischmarkt und Carsten-Rehder-Straße mit Pflaster ausgestattet ist. Auf der Nordseite der Straße werden Pegel von bis zu 75 dB (A) am Tag und bis zu 67 dB (A) in der Nacht erreicht. Zur Verringerung des Straßenverkehrslärms kommen verkehrsrechtliche und straßenverkehrslenkende Maßnahmen, wie z.B. die Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in Betracht. Der Hafenslärm ist auf der Nordseite der Großen Elbstraße aufgrund des starken Straßenlärms nicht wahrnehmbar. Durch die geplante Neubebauung auf der Südseite kommt es außerdem zu einer Abschirmung des Lärms. Auf der Südseite der Großen Elbstraße liegen die Tagwerte zwischen 73 dB (A) und 76 dB (A) sowie die Nachtwerte an allen Seiten über 50 dB (A), auf der Südseite der Gebäude durch den Hafenslärm bei 56 dB (A). An der Nord- und Ostseite der Gebäude wird der Hafenslärm durch den Straßenlärm überlagert. Bei einer Ausweisung der neu zu bebauenden Flächen des

Kerngebiets ergeben sich somit deutliche Lärmbelastungen. Außerdem ergeben sich aus dem traditionellen sonntäglichen Fischmarktbetrieb gewisse Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch hinnehmbar, da sie zeitlich bestimmbar und begrenzt sind.

Für die Nordseiten der bestehenden und geplanten Wohngebäude an der Palmaille/Breite Straße ergeben sich durch den Verkehrslärm Immissionspegel von 70 dB (A) am Tag. Allerdings liegen die Pegel auf der Südseite nachts unter 49 dB (A); dies gilt eingeschränkt auch für die Neubebauung Ecke Breite Straße/Carsten-Rehder-Straße.

Im nördlichen Teil der Carsten-Rehder-Straße werden aufgrund des vorhandenen Pflasters Lärmwerte um 65 dB (A) am Tag und 60 dB (A) nachts erreicht. Allerdings liegt die Belastung durch den Straßenlärm in den Innenhöfen deutlich unter diesen Werten. Der Hafенlärm wird durch die vorgelagerte Bebauung an der Großen Elbstraße im wesentlichen abgeschirmt.

Zwar kann für den Bereich des Elbhangs und darüber hinaus der Hafенlärm als eine ortsübliche Lärmquelle angesehen werden. Werftgeräusche sind für einen Industriehafen typisch, so daß man von einer gewissen Duldungspflicht der Bewohner in diesem angrenzenden Gebiet auszugehen hat. Angesichts der hohen Lärmbelastung würde die Duldungspflicht ohne zusätzliche Maßnahmen jedoch überschritten. Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde daher geprüft, in welcher Weise Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere für die im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen getroffen werden müssen, um Belastungen für die künftigen Bewohner auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Um trotz der hohen Lärmwerte durch den Straßenverkehr und der Hafенbetriebe in den Wohnungen gesunde Lebensverhältnisse zu schaffen, müssen ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, da aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie Lärmschutzwälle oder -wände) aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation ausscheiden. In den allgemeinen Wohngebieten entlang der Carsten-Rehder-Straße und der Palmaille/Breite Straße sind die Wohn- und Schlafräume sowie in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. In den Kerngebieten südlich der Großen Elbstraße sind darüber hinaus für die zur Elbe orientierten Wohn- und Schlafräume nicht zu öffnende Schallschutzfenster oder vergleichbar wirksame bauliche Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderun-

gen gelten die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121).

In den Kerngebieten südlich der Großen Elbstraße ist es nicht möglich, die Wohn- und Schlafräume zu einer lärmabgewandten Seite anzuordnen, daher muß ein entsprechender Lärmschutz an den Außenteilen der Gebäude geschaffen werden. Die attraktive Wohnseite ist nach Süden zur Elbe orientiert. Hier werden Lärmwerte in der Nacht von bis zu 56 dB (A) als Außenraumpegel erreicht. Auf der Nordseite der Gebäude beträgt der Straßenverkehrslärm auf der Großen Elbstraße nachts zwischen 65 und 67 dB (A). Dementsprechend sind für den besonders lärmbelasteten Bereich des Plangebiets nicht zu öffnende Schallschutzfenster mit mechanischen Lüftungseinrichtungen oder vergleichbar wirksame bauliche Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen, um angemessene Innenraumpegel zu erreichen und damit das Wohnen am Elbufer ausnahmsweise zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht sind neben nicht zu öffnenden Schallschutzfenstern vergleichbar wirksame bauliche Lärmschutzvorkehrungen eine angemessene Lösung. So kann z.B. durch umlaufend geschlossene Wintergartenfassaden in Alternative zu Schallschutzfenstern mit mechanischen Lüftungsanlagen ein ausreichender Lärmschutz hergestellt werden. Die Lärmbelastung ist in Abhängigkeit von den betrieblichen Abläufen im Hafengebiet und den herrschenden Windrichtungen - auf den Tag und jahreszeitlich gesehen - sehr stark schwankend. So tragen die vorherrschenden Windrichtungen (West- bzw. Nordwest) den Lärm nicht in das Plangebiet. Es tritt hier daher kein gleichbleibend hoher Lärmpegel auf. Es gibt große Zeiträume, in denen mit dem Wohnen verträgliche Lärmpegel nicht überschritten werden. Den zukünftigen Bewohnern soll es daher nicht verwehrt werden, bei Bedarf und Verträglichkeit die Fenster zu öffnen. Aus den selben Gründen wurden auch Balkone nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Mögliche zusätzliche Grunddienstbarkeiten und Baulasten, die außerhalb des Regelungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden, sind ausdrücklich nicht Bestandteil der Abwägung, sondern sind als freiwillige flankierende Regelungen, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu sehen.

Der Schutz der dem Plangebiet auf der südlichen Elbseite gegenüberliegenden Hafenerbetriebe vor störungsempfindlicher Nutzung ist ein abwägungserheblicher Belang. Dies bezieht sich sowohl auf das Interesse der Inhaber der Hafenerbetriebe, den vorhandenen Bestand weiterhin nutzen zu können, als auch darauf, den Bestand zu erweitern. Die berechtigten privaten Interessen der Hafenerbetriebe wurden im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans gewürdigt. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verlangt nicht stets eine Trennung räumlicher Nutzungen mit der Folge, daß lärmverursachende und lärmempfindliche Nutzungen grundsätzlich nicht nebeneinander angesiedelt werden dürfen. Die Konfliktbewältigung kann auch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan selbst vorgenommen werden. Dementsprechend sind die

lärmverursachenden Hafенbetriebe keinen Abwehransprüchen oder Auflagen ausgesetzt.

Im Rahmen der Gewichtung und des Ausgleichs der Belange ist von der Gleichrangigkeit der abwägungserheblichen Belange auszugehen. Ihre konkrete Bedeutung für die jeweils anstehende Planung wird maßgeblich dadurch bestimmt, in welchem Ausmaß sie nach den konkreten Umständen betroffen sind. Alle Belange, auch diejenigen des Umweltschutzes, müssen in die Abwägung eingestellt und können im Rahmen der Abwägung zugunsten anderer Belange überwunden werden. Dies gilt auch für den Planungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 19. Oktober 1998 (Bundesgesetzblatt I Seite 3178); auch wenn diese Vorschrift - gestützt auf die Formulierung „soweit wie möglich“ - oft auch als „Optimierungsgebot“ bezeichnet wird, ändert dies nichts daran, daß sich auch diese Optimierungsgebote der Abwägung stellen müssen und im Interesse anderer Belange prinzipiell zurückgesetzt werden können.

Gesetzliche Normierungen von Immissionswerten (Grenz-, Richt- oder Orientierungswerte) zur Bestimmung der Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Wohngebieten oder Kerngebieten, die im Bebauungsplanverfahren verbindlich zugrundegelegt werden, gibt es nicht.

Die Ermittlung eines Grenzwertes, Richt- oder Orientierungswertes kann deshalb immer nur das Ergebnis einer Beurteilung des jeweiligen Einzelfalles sein. Das Bundesverwaltungsgericht betont in ständiger Rechtsprechung, daß sich die Frage, welcher Lärm noch zumutbar ist, nach den Umständen des Einzelfalles beurteilt, insbesondere nach der durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den jeweiligen Gebietscharakter und durch eine planerische oder tatsächliche Vorbelastung bestimmt.

Die Durchsetzungskraft der einzelnen Belange ist damit nicht gleichsam abstrakt im Sinne einer Wertskala vorgegeben, sondern richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles.

So war für den Abwägungsprozeß auch entscheidend, daß trotz einer Lärmvorbelastung die Flächen am Wasser wegen des Blicks auf Elbe und Hafen für die Wohnnutzung attraktiv sind. Dabei geht es um Wohnungen, die ausnahmsweise in den Kerngebieten zugelassen werden können. Das Angebot ist insbesondere für Interessenten gedacht, die die besondere Lage und Atmosphäre am Hafenrand suchen und bereit sind, die ortsüblichen Bedingungen, einschließlich Lärm, und die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu akzeptieren. Gleichzeitig wird städtebaulich eine Belebung des Gebietes durch ausnahmsweise zulässige Wohnungen ermöglicht.

4.11 Entwässerung/Flächen für die Abwasserbeseitigung

Der nördliche Teil des Plangebiets wird überwiegend durch vorhandene Mischwasser-siele entwässert. Teilweise befinden sich die Siele außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen und innerhalb der Parkanlage. Da diese Siele teilweise ca. 100 Jahre alt sind, muß mittelfristig mit Sielerneuerungen gerechnet werden. Im südlichen Teil des Plangebietes sind neben den Schmutz- und Mischsielen auch Druckleitungen sowie Regensiele mit Sielauslässen an der Uferwand vorhanden.

Im gesamten Plangebiet sollen Teilmaßnahmen des vom Senat beschlossenen Elbe-entlastungskonzeptes umgesetzt werden, welches z. B. zur Reduzierung der Gewässerbelastung die Fortsetzung der Umstellung von Misch- auf Trennbeseitigung vorsieht. Für die Umstellung sind Umschlußarbeiten an den Sielen, die Herstellung neuer Siele sowie Änderungen an Hausanschlußleitungen erforderlich. Hierbei können auch außerhalb der Straßenverkehrsflächen im Bereich der Parkanlage neben den vorhandenen Sielen die Herstellung neuer Siele notwendig werden.

Des weiteren ist zur Erreichung der vom Senat vorgegebenen Gewässergüteziele die Herstellung eines überörtlich bedeutsamen Stammsieles (westlich der Alster mit Verlauf zur Elbe) vorgesehen, welches in seinem Verlauf auch das Plangebiet von Norden durchquert und an das auf der Schulfläche an der Carsten-Rehder-Straße geplante unterirdische Pumpwerk anschließt. Die Abwässer sollen dann über eine Druckleitung dem Klärwerk Köhlbrandhöft zugeleitet werden. Zur Sicherstellung der Realisierbarkeit dieser Maßnahme wird auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule zugunsten der Hamburger Stadtentwässerung eine unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Errichtung eines Pumpwerkes gesichert. Aufgrund seiner unterirdischen Anordnung läßt das Pumpwerk weiterhin andere oberirdische Nutzungen der Schule zu. Die Abdeckung des unterirdischen Pumpwerkes im Bereich Carsten-Rehder-Straße ist so herzustellen, daß das Niederschlagswasser der südlichen Schulhoffläche der Sonderschule gesammelt und den südlich angrenzenden Baumbeständen zugeführt wird. Das Wasser der Dachflächen von den neuen Gebäuden südlich der Großen Elbstraße, beidseitig des Holzhafens ist direkt in die Elbe einzuleiten.

4.12 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet gilt die 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).

Teile des Plangebietes unterliegen den Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember

1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203) in der geltenden Fassung vom 24. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 299). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung, hier gelten die besonderen Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

Für Teile der Flurstücke 1266, 1123 und 1125 der Gemarkung Altona-Südwest wird der Landschaftsschutz aufgehoben, da die vorgesehene Bebauung und Nutzungsänderung mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung nicht vereinbar ist. Bei der Bebauung handelt es sich um geringfügige Flächen am Eingang zum Park an der Palmaille und im Bereich des Flurstücks 1125. Sowohl die Änderung des Verlaufs an der südwestlichen Grundstücksgrenze der Bundesforschungsanstalt für Fischerei als auch an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Instituts für Hydrobiologie und Fischereiwissenschaft vollzieht die reale bauliche Nutzung nach. In beiden Fällen wurden Erweiterungen des alten Gebäudebestandes in das Landschaftsschutzgebiet hinein vorgenommen, ohne daß eine planrechtliche Änderung dafür erfolgt ist. Dieses soll mit dem Bebauungsplan nachvollzogen werden.

Die Gebäude südlich des Olbersweges sind im Landschaftsschutzgebiet verblieben, weil hier aufgrund der topographisch grünplanerisch und hydrogeologisch sehr sensiblen Lage - der Steilhang des Elbuferes und Anfangspunkt des Elbhöhenwanderweges mit seiner Parklandschaft - besondere Anforderungen an die landschaftsgerechte Einbindung der Gebäude zu stellen sind. Auch wenn durch diesen Bebauungsplan eine weitere Einschnürung dieses Grünzuges am Elbufer erfolgt, soll die Sicherung des Landschaftsschutzgebietes für diesen Teilbereich aufrechterhalten werden.

Über die Baumschutzverordnung hinaus ist eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Die auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule (Flurstück 1811) in einer Breite von 9 m festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, die sich nach Süden im Bereich des Pumpwerks verschmälert, dient einerseits der Grünabschirmung und gleichzeitig der Ergänzung des noch auszuweitenden Grüns im Bereich des Straßenzuges Carsten-Rehder-Straße in Richtung des Grünzuges Neu Altona (außerhalb des Plangebietes). Die Erhaltung von Einzelbäumen auf den Flurstücken 1126, 1127, 1172, 1266 und 1811 ist aufgrund der markanten Wirkung der alten Bäume auf den angrenzenden öffentlichen Raum begründet.

4.13 Begrünungsmaßnahmen

Es werden folgende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

- In den Wohngebieten ist für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren

Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum, zu pflanzen. Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 9). Die Neuanpflanzung von Bäumen soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt entsprechende Lebensraumpotentiale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Landschaftsbild beleben. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Die Verwendung von standortgerechten einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine optimale stadttökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z. T. eine sehr enge Verflechtung, so können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz.

Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.

- Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen, sind mit Ausnahme der mit „(A)“ bezeichneten Flächen an der Großen Elbstraße, mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und mit Laubgehölzen und Stauden zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10). Da die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen einen wesentlichen Anteil der Freiflächen der Grundstücke darstellen, sind sie aus landschaftsgestalterischen und stadttökologischen Gründen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und mit Laubgehölzen und Stauden zu begrünen. Ein Substrataufbau von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleineren Gehölzen ermöglichen. Die Bepflanzung der Tiefgarage soll zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen führen. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser, der Oberflächenabfluß wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Darüber hinaus wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbildung das Kleinklima günstig beeinflusst.

- Durch eine intensive Tiefgaragenbegrünung mit entsprechender Vegetationsdecke werden alle positiven Effekte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die bereits durch eine extensive Dachbegrünung erzielt werden können, noch wesentlich vergrößert. Die an die öffentliche Parkanlage angrenzenden Tiefgaragen befinden sich im räumlich untrennbaren Zusammenhang mit der Parkanlage. Ohne Begrünung oder nur mit einer Extensivbegrünung versehen, würden die Tiefgaragen eine starke Beeinträchtigung des jeweiligen Bereiches bedeuten. Eine Intensivbegrünung ist erforderlich, um sie zu integrieren. Die Fläche „(A)“ ist von der Festsetzung ausgenommen, weil hier ganzflächig begehbar und befestigte öffentliche Plätze an der Elbe entstehen sollen.

- Auf den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 30 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 11). Die lediglich für diese tieferliegenden Bereiche beidseitig der Großen Elbstraße geltende Festsetzung wurde getroffen, da die betreffenden Dachflächen dieses intensiv versiegelten Gebietes von den auf der Geestkante gelegenen Wohngebäuden direkt eingesehen werden können. Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für verlorengegangene und bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung mit einer Sedum- oder Gras-Kraut-Vegetation. Die bewachsene Bodenschicht dient einer wirksamen Speicherung von Regenwasser. Durch das Wasserrückhaltevermögen wird der Oberflächenwasserabfluß verzögert bzw. reduziert, zudem wird angepaßten Tierarten in der Boden- sowie Vegetationszone ein Lebensraum geschaffen. Die Bepflanzung von Dächern trägt außerdem durch Reduzierung von Aufheizeffekten sowie durch temperaturnausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des Kleinklimas und der lufthygienischen Verhältnisse dieses Stadtteils bei.

- Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind, mit Ausnahme der Kerngebietsflächen, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 12). Die Eingrünung der Außenwände und fensterlosen Fassaden soll eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen in die angrenzende Parkanlage bewirken. Diese Begrünung dient auch der kleinräumigen Klimaverbesserung. Grüne Wände stellen zudem einen wichtigen Lebensraum für Tiere (z.B. Insekten und Vögel) in der Stadt dar. Zusätzlich zu der im Bebauungsplan allgemein festgesetzten Fassadenbegrünung wird für bestimmte Gebäude eine Wandbegrünung ausdrücklich in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgesetzt. Dies betrifft die dem Spielplatz zugewandten Fassaden der ge-

planten Bebauung nördlich der Carsten-Rehder-Straße und die Giebelwand der an den Park angrenzenden Neubebauung südlich Olbersweg. Hier sollen grüne Raumkanten entstehen, die die Bebauung aus der Sicht der Parkbesucher optisch zurücktreten läßt. Die Kerngebietsflächen sind von der Wandbegrünung ausgenommen, weil sie größtenteils nicht mit der Parkanlage in Verbindung stehen.

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der überflutungsgefährdeten Bereiche an der Großen Elbstraße Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 13). Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluß und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört den Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Die Folgen sind hoher und schneller Abfluß in die Kanalisation, Hochwasserereignisse, Senkung des Grundwasserspiegels, Verschlechterung des Kleinklimas und Verödung von Stadträumen. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die Herrichtung so zu gestalten, daß die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser in den Untergrund sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt. Folgende durchlässige Oberflächenbefestigungen sind geeignet: Schotterrassen, Kies-Splittdecken, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Porensteine. Darüber hinaus können mit weiteren Materialien durch eine entsprechende Verlegungsart weitgehend durchlässige Oberflächenbefestigungen erstellt werden. Im überflutungsgefährdeten Bereich ist die Erhaltung der Oberflächenbeläge vorrangig. Versiegelnde Bauweisen können deshalb aus technischen Gründen zwingend erforderlich sein und sind daher zulässig.

4.14 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich vier Altstandorte, von denen drei in der Planzeichnung nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 Baugesetzbuch als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet sind. Auf den Flächen wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt und insgesamt 45 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von ca. 5 m niedergebracht. 33 der Bohrungen mußten aufgrund von Hindernissen im Untergrund abgebrochen werden. Hier sind teilweise ergänzende Untersuchungen erforderlich, die aus bautechnischen Gründen nur während der Baumaßnahmen durchgeführt werden können. An 104 Bodenproben (teilweise Mischproben) wurden die Untersuchungsparameter Schwermetalle (Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer,

Nickel, Quecksilber, Zink) und Arsen, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), extrahierbare organische Kohlenwasserstoffe (EOX), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTXE) und z.T. leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) untersucht.

Die Untersuchungen haben zum Ergebnis, daß der Untergrund bis in eine Tiefe von ca. 4,5 m (vereinzelt 6 m) aufgefüllt wurde. Darunter folgen Sande. Das Grundwasser wurde in einer Tiefe von 3,5 bis 5 m angetroffen.

Buttstraße 3/Große Elbstraße 14 (Flurstück 1800)

Die Fläche ist mit einer ca. 0,1 m mächtigen Asphaltdeckungs- schicht versiegelt. In die darunter folgende Auffüllung ist Bauschutt mit Anteilen von 10 v.H. bis 100 v.H. eingemengt. Eine Mischprobe weist in einer Entnahmetiefe von 0,1 m bis 1,4 m deutliche Belastungen für die Schwermetalle Zink, Blei und Cadmium auf. Der betroffene Bereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die übrigen Untersuchungen sind unauffällig. Die festgestellte punktuelle Bodenbelastung steht der geplanten Kerngebietsausweisung nicht entgegen.

Carsten-Rehder-Straße 51/Große Elbstraße 80, 90-94 (Flurstück 1210)

Auf dieser Fläche wurde in einer Bodenmischprobe in einer Entnahme von bis 0,4 m eine erhöhte Konzentration des Schwermetalls Blei angetroffen. Der Bereich wurde gekennzeichnet. Die übrigen Untersuchungsparameter sind unauffällig. Auf dieser Fläche sollen flächendeckend Bürogebäude mit Tiefgaragen errichtet werden, so daß verunreinigtes Bodenmaterial im Rahmen der Bauarbeiten ausgekoffert wird. Eine Kerngebietsausweisung ist möglich.

Große Elbstraße (Flurstück 1222)

Die Auffüllung besteht zu ca. 100 v.H. aus Bauschutt. In einer Mischprobe sind die PAK-Gehalte des Bodens deutlich erhöht (Tiefe 1,4 m bis 2,1 m). Der Bereich wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die übrigen untersuchten Parameter sind unauffällig. Auf dieser Fläche soll flächendeckend ein Bürogebäude errichtet werden. Im Rahmen von Baumaßnahmen wird Bodenmaterial ausgekoffert. Die Untersuchungsergebnisse stehen einer Kerngebietsausweisung nicht entgegen.

Große Elbstraße (Flurstücke 1144, 1145, 1147)

Das aufgefüllte Bodenmaterial besteht fast vollständig aus Bauschutt. Die Untersuchungsergebnisse des Bodens für diese Fläche sind unauffällig. Allgemein gilt, daß ausgekoffertes Bodenmaterial nach den abfallrechtlichen Bestim-

mungen zu entsorgen ist. Die zuständige Dienststelle der Umweltbehörde - Fachamt für Gewässer und Bodenschutz - und das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirkes sind im Rahmen von Baumaßnahmen auf den untersuchten Flächen zu beteiligen.

4.15 Wasserfläche (Hafengebiet)

Bei der Elbe handelt es sich um eine Bundeswasserstraße. Außerdem liegt die Fläche im Hafengebiet. Im Hafengebiet gilt das Hafentwicklungsgesetz vom 25. Januar 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 19), zuletzt geändert am 25. Mai 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 100).

Im Bereich östlich des Altonaer Holzhafens sind am Nordufer der Elbe geringe Flächenteile des Wassergrundstücks 2117 der Gemarkung Altona-Südwest betroffen. Diese Flächenteile sind derzeit noch Bestandteil der Bundeswasserstraße Nordereibe und unterliegen außerdem den Regelungen des Hafentwicklungsgesetzes.

Da An- und Verkauf der für die Baumaßnahme am nördlichen Elbufer benötigten geringfügigen Flächenteile der Bundeswasserstraße fiskalisch geregelt werden, sich die Grenzbeschreibung des Hafentwicklungsgesetzes nicht ändert, sondern lediglich eine Anpassung des neuen Grenzverlaufes an die örtliche Gegebenheit erforderlich wird, soll auch die Korrektur der Hafengebietsgrenze im Bereich des Flurstücks 2117 zu einem späteren Zeitpunkt im Wege einer Sammelverordnung erfolgen.

4.16 Gestaltungsverordnungen

Die Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben (vgl. § 4). Die Aufhebung ist erforderlich, weil die Gestaltungsverordnung den heutigen Zielsetzungen des Bebauungsplans insbesondere im Bereich der Großen Elbstraße und des Quartiers zwischen Fischmarkt, Große Elbstraße und Carsten-Rehder-Straße widerspricht.

Die Verordnung zur Gestaltung der Palmaille betrifft das Grundstück Palmaille 29 (Flurstück 1119). Die vorhandene Bebauung weicht zwar in der Geschossigkeit von der Gestaltungsverordnung ab, die gestalterischen Festsetzungen sollen jedoch auch künftig Maßstab für eine Bebauung dieses Grundstücks bleiben.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsbeschreibung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, da seine Umsetzung eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zur Folge hat, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan ordnet die Bebauung östlich und westlich des Holzhafens neu. Diese Bebauung wird einmalige Sichtbeziehungen auf den Hafen einschränken. Da diese Bebauung jedoch in vergleichbarer Weise nach dem Teilbebauungsplan TB 457 möglich war, ist dies kein Gegenstand der Eingriffsbewertung. Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus eine Verdichtung im Plangebiet nördlich des Holzhafens bzw. der Großen Elbstraße, die ebenfalls nach vormals geltendem Planrecht weitgehend möglich waren. Damit werden über die Bebauung am Holzhafen hinaus weitere vorhandene Sichtbeziehungen auf den Hafen als spezifische landschaftliche Erlebnismöglichkeit der dort vorhandenen Grünanlagen und den Elbwanderweg eingeschränkt.

Die heute prägende optische Zuordnung der Grünanlage zum landschaftlich offenen Hafenrand wird in einen städtisch geschlossenen Charakter der Grünanlagen umgewandelt. Dies bedeutet eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes.

Der durch Freiräume geprägte Übergangsbereich zwischen der nördlichen Wohnbebauung und dem Hafenrand wird zu einem architektonisch geprägten Landschaftsraum, dessen Charakter nur noch Abstandsgrünflächen in einer lockeren Bebauung entspricht. Durch die Überplanung ökologisch und freiraumplanerisch wertvoller Flächen wird das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung verändert.

Die zusätzliche Verdichtung der Bebauung und der damit einhergehende Verlust an Gehölz- und Hochstaudenstrukturen im Inneren des Plangebiets wird das Orts- und Landschaftsbild nachteilig verändern.

Das Grünvolumen wird - auch als Lebensraum für Tiere (insbesondere Insekten und Vögel) - durch Rodung von Gehölzstrukturen und Beseitigung der Krautschicht vermindert.

Bäume werden beseitigt.

Aufgrund von Bodenversiegelungen durch bauliche Anlagen entstehen Bodensubstanzverluste.

Die Topographie wird verändert.

Im Bereich der Bodenversiegelungsflächen entsteht ein Verlust der Bodenfunktion durch Einschränkung bzw. vollständige Verhinderung der Luft-, Boden-, Wasser-Austauschvorgänge wie z.B. Versickerung und Reinigung von Regenwasser, Ablagerung und Bindung von Luftschadstoffen.

Der Boden geht als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen verloren.

Die Grundwasserneubildungsrate vermindert sich durch zunehmende Bodenversiegelung sowie erhöhten Oberflächenabfluß von Regenwasser durch zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser als Folge der Bodenversiegelung.

Die Regenwasserinfiltration in den Boden vermindert sich und damit tritt eine Reduzierung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers ein.

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung bewirkt eine Zunahme lokalklimatischer Aufheizungseffekte.

Das bioklimatisch wirksame Grünvolumen wird reduziert.

5.2 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um die im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft mindern zu können, sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher.
- Herstellung von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auf privaten Grundstücksflächen außerhalb der überflutungsfährdeten Bereiche.
- Anpflanzgebot für Bäume.
- Begrünung von Tiefgaragen.
- Fassadenbegrünung.

Darüber hinaus können folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes beitragen:

- Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern auf den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen.
- Begrünung von Außenwänden, deren Fensterabstand mehr als 5 m Breite beträgt, sowie fensterlosen Außenwände von Gebäuden außerhalb von Kerngebietsflächen mit Schling- oder Kletterpflanzen.

5.3 Eingriffsbilanzierung, naturschutzfachliche Beurteilung und Abwägung

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen zusätzlichen Flächennutzung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Bisher unbebaute Flächen der öffentlichen Parkanlage mit klimatischer, ökologischer Funktion sowie Erholungsfunktion werden für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Bauflächenausweisung für die hier ausgewiesenen drei neuen Baukörper orientiert sich am benachbarten baulichen Bestand. Besonders wertvoller Baumbestand ist von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Vegetationsflächen gehen hierbei jedoch verloren. Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehenen Baukörper nicht wesentlich negativ beeinflusst.

Die Grundwassersituation wird sich aller Voraussicht nach nicht wesentlich verändern. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können nur teilweise durch die getroffenen Festsetzungen gemindert bzw. kompensiert werden.

Im Rahmen der Gesamtabwägung wurde der neuen, hier beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, u.a. der Schaffung von hochwertigen Arbeitsstätten und neuem Wohnraum an einem attraktiven, vom Wasser geprägten Standort der Vorrang gegenüber den verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes eingeräumt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach der Vorschrift des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Altona-Altstadt 5 vom 15. Februar 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 23),

- Bebauungsplan Altona-Altstadt 7 vom 19. Juni 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 195),
- 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 7),
- Baustufenplan Altona-Altstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

Durch den Bebauungsplan Altona-Altstadt 21 wird im westlichen Bereich der Großen Elbstraße das Hafengebiet berührt; dementsprechend ist die Hafengebietsgrenze neu festgesetzt worden (vgl. Siebentes Gesetz zur Änderung des Hafententwicklungsgesetz vom 25. Mai 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 100).

Im Plan ist der Flächenbedarf für einen vorgesehenen Steg über dem Gewässer (Norderelbe) unverbindlich vorgemerkt. Dabei bedarf es eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens bzw. Plangenehmigungsverfahrens.

Bei der vorgesehenen Kaibahntrasse bedarf es ebenfalls eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens bzw. Plangenehmigungsverfahrens.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 165.600 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 55.000 m² (davon neu etwa 50 m²) für Parkanlagen etwa 17.900 m² (davon neu etwa 500 m²), für Spielplätze etwa 3.500 m² (davon neu etwa 800 m²), für Schule etwa 14.350 m² (davon neu etwa 750 m²), für die Bundesforschungsanstalt für Fischerei 6.731 m², für das Institut für Hydrobiologie und Fischereiwissenschaften 743 m² und für Wasserfläche (Hafengebiet) etwa 1.050 m² benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen neu für öffentliche Zwecke benötigte Flächen noch durch die Freie und Hansestadt erworben werden. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche handelt sich um ca. 23 m² der Flurstücke 1213, 1214 und 27 m² des Flurstücks 2051 der Gemarkung Altona-Südwest. Die Straßenflächen sind unbebaut.

Kosten werden durch die geplante Erweiterung und Aufwertung der Parkanlage und die Umgestaltung bzw. Verlagerung von Spielplatzflächen entstehen. Die neu für eine Parkanlage ausgewiesene Fläche östlich der Kehre Sägemühlenstraße gehört der Freien

und Hansestadt Hamburg. Die Fläche ist unbebaut und wird als Feuerwehrezufahrt zum Hochhaus Breite Straße 159 genutzt. Die Schulerweiterungsfläche gehört ebenfalls der Freien und Hansestadt Hamburg und ist unbebaut. Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der Gehwege und öffentlichen Plätze entstehen.