

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 35

Archiv

Vom

8.3.94

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 8/85 vom 14. Oktober 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 2033) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. September 1985 und 16. August 1991 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 1693, 1991 Seite 1721) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Plan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden; hierzu hat eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit der Sechzigsten Änderung vom 22. Mai 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 99) stellt für den Geltungsbereich des

...

Bebauungsplans nördlich der Straße St. Pauli Fischmarkt Wohnbauflächen und südlich davon gemischte Bauflächen mit dem Symbol "Messe, Markt, Festplatz" dar. Die Straßen Pepermölenbek und St. Pauli-Fischmarkt sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Außerdem wird eine Fläche gekennzeichnet, in denen Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich werden.

3. Anlaß der Planung

Die 1976 im Bebauungsplan Altona-Altstadt 27/St. Pauli 21 u. a. festgesetzte verdichtete Kerngebietsnutzung entspricht nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklungsplanung. Inzwischen wird von folgenden städtebaulichen Zielen ausgegangen:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für eine zusätzliche Wohnbebauung an der Straße Pinnaßberg als auch für den Bau von Büro- und Gewerbegebäuden zwischen den Straßen Pinnaßberg und St. Pauli Fischmarkt. Planungsziel ist u. a. die Wiederherstellung einer geschlossenen Randbebauung südlich der Straße Pinnaßberg entsprechend der bis Mitte der 60er Jahre vorhandenen historischen Bebauung. Außerdem wird eine Grünfläche an der Straße Pinnaßberg in Verlängerung der Antonistraße neu ausgewiesen. Darüber hinaus soll die Ausweisung im Block südlich Lange Straße den inzwischen erfolgten Sanierungsmaßnahmen angepaßt werden.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Wettbewerb über die Entwicklung des Bereichs an der Straße Pinnaßberg, am St. Pauli Fischmarkt und an der St. Pauli Hafenstraße zugrunde. Die Festlegung von Erhaltungsbereichen nach

...

§ 172 des Baugesetzbuchs dient der Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäude und städtebaulicher Strukturen, die das Stadtbild Altona-Altstadt prägen.

4. Angaben zum Bestand

Nördlich der Straße Pinnaßberg befinden sich vier- bis sechsgeschossige Wohngebäude aus der Gründerzeit mit Läden und Gaststätten. Südlich der Straße bildet ein sechsgeschossiges Wohngebäude aus der gleichen Zeit die "Runde Ecke". Im Anschluß daran wurde in den Jahren 1978 bis 1982 ein Wohngebäude mit bis zu neun Geschossen errichtet. Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 1761 befindet sich eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke. Die Altbauten sind bis auf wenige Ausnahmen im Zuge eines Sanierungsverfahrens instand gesetzt oder modernisiert worden. Im Gebäude St. Pauli Fischmarkt 14, dem 1899 entstandenen "Fischerhaus", befindet sich ein Restaurant. An der Straße St. Pauli Fischmarkt sind außerdem drei alte gewerblich genutzte Speicher und ein leerstehendes zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Ein Teil der restlichen Fläche wird von einer Gerüstbaufirma genutzt. Parallel zur Straße St. Pauli Fischmarkt verläuft die als Flutschuttbauwerk ausgebildete Uferpromenade, die in Höhe der Antonistraße durch eine Brücke mit dem Wohngebiet St. Pauli-Süd verbunden ist.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bebauung im Block südlich Lange Straße wird überwiegend in ihrem Bestand mit vier bis sechs Vollgeschossen durch Baukörperausweisungen planerisch gesichert und als Erhaltungsbereich festgelegt. Dies entspricht der Zielsetzung des fast abgeschlossenen Sanierungsverfahrens Altona-Altstadt S 1; die meisten Gebäude sind inzwischen instand gesetzt und modernisiert. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ist für die (inzwischen abgebrochenen) Häuser Pinnaßberg 74 bis 79 und Heidritterstraße 1 bis 2 aus Gründen der besseren Einpassung der Neubauten in die vorhandene Struktur die Anzahl der Vollgeschosse von vier auf fünf bzw. von vier bis sechs auf fünf bis sechs geändert worden. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die mehrgeschossige Bebauung am St. Pauli Fischmarkt wird ebenfalls planerisch gesichert; die "Runde Ecke" (westlicher Teil des Flurstücks 1761) ist als Erhaltungsbereich festgelegt worden.

Zusätzliche Wohnbauflächen werden südlich der Straße Pinnaßberg im Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung auf Teilen der Flurstücke 1760, 564 und 1647 ausgewiesen, um eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Wohngebiets zwischen Heidritterstraße/Hein-Köllisch-Platz und Pepermoelenbek zu erreichen. Die in § 2 Nummer 2 festgesetzte Unzulässigkeit von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen soll verhindern, daß dieses mit einer hohen Nutzungsdichte versehene Gebiet durch zusätzliche Wohnungen noch stärker verdichtet wird. Der vier- bis fünfgeschossige Baukörper bildet mit der geplanten Kerngebietsbebauung an der Straße Pinnaßberg eine zusammenhängende Gebäudezeile, die auch

...

von ihrer äußeren Gestaltung her als architektonische Einheit in Erscheinung treten soll. Aus Rücksicht auf die gegenüberliegenden Altbauten ist die Traufhöhe (Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) auf max. 26 m über Normalnull begrenzt. Da die Straße Pinnaßberg im Bereich der gesamten Neubauzeile um ca. 2,8 m nach Westen hin abfällt, bleibt es offen, ob hier im Rahmen der vorgeschriebenen Traufhöhe eine vier- oder fünfgeschossige Bebauung entsteht. Auf der Ostseite dieser Wohnbebauung ist ein ca. 15 m breiter und mindestens 6 m hoher Durchgang vorgesehen, um Blickbeziehungen von der Straße Pinnaßberg zur Elbe zu ermöglichen. Das hier festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Gehweg und Aussichtsterrassen anzulegen und zu unterhalten. An dieser Stelle soll außerdem eine öffentlich zugängliche Treppenverbindung zwischen der Straße Pinnaßberg und dem Fußgängerbereich am St. Pauli Fischmarkt vorgesehen werden (vgl. § 2 Nummer 13 Sätze 1 und 2). Die Treppe dient als Ersatz der z. Z. weiter westlich vorhandenen und im Zusammenhang mit der Neubebauung abgängigen "Pinnaßbergtreppe". Die außerhalb des Gehrechts liegende Dachfläche von der der Wohnbebauung vorgelagerten zweigeschossigen Gemeinschaftsgarage ist als begehbare Terrasse für die Bewohner der nördlich angrenzenden Bebauung auszubilden; mindestens 30 vom Hundert (v. H.) der Dachfläche sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung sollen für die Bewohner nutzbare Freiflächen geschaffen werden; im Rahmen der Herrichtung sollen Sitz- und Spielmöglichkeiten vorgesehen werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen von 0,5, 0,6 und 0,8 soll sicherstellen, daß Versickerungsflächen für Regenwasser bzw. ein Mindestmaß an ökologischen Freiflächen innerhalb dieses innerstädtischen Wohnbereichs erhalten bleiben. Die Grundflächenzahlen von 0,6 nördlich der Straße Pinnaßberg und von 0,5 im südwestlichen Plangebiet entsprechen dem Bestand. Ebenso ist die Grundflächenzahl von 0,8 auf dem Flurstück 1761 auf die vorhandene Bebauung abgestimmt. Im Bereich der vier- bis fünfgeschossigen Neubebauung südlich der Straße Pinnaßberg ist aus städtebaulichen Gründen und wegen der notwendigen Garagentiefe eine Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich. In allen Fällen ist eine Überschreitung der in § 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), festgesetzten Obergrenze von 0,4 erforderlich, weil sich die Dichte der Bebauung insgesamt durch die städtebauliche Zielsetzung ergibt, den Hafenrand entsprechend der historischen Bebauung weitgehend zu schließen und durch niedrige, vorgelagerte Baukörper einerseits die Hangsituation zu betonen, andererseits die vorhandene Nutzungsmischung zu sichern und weiterzuentwickeln. Aus diesen städtebaulichen Gründen ist das festgesetzte Nutzungsmaß erforderlich, zumal durch die Ausweisung einer Grünfläche sowie durch vielfältige textliche Regelungen (wie Begrünungsmaßnahmen, Ausschluß von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, Ausschluß von ebenerdigen Stellplätzen) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Hinzu kommt die besondere Lage des Plangebiets zur Innenstadt sowie die Nähe zu den Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

...

Die im Bebauungsplan getroffenen Baukörper- bzw. baukörper-ähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Bauordnung.

5.2 Kerngebiet

In Verlängerung der neu ausgewiesenen Wohnbebauung wird an der Straße Pinnasberg ein vier- bis fünf- und im östlichen Bereich ein sechsgeschossiges Kerngebiet als Straßenrandbebauung festgesetzt. Um die Höhenentwicklung auf ein städtebaulich sinnvolles Maß zu begrenzen, wird die Traufhöhe für den vier- bis fünfgeschossigen Abschnitt auf 29 m über Normalnull festgesetzt. Für die sechsgeschossige Bebauung ist eine zwingende Festsetzung getroffen worden, um die hier festgesetzte Straßenrandbebauung besonders zu betonen. Die hier neu geplante geschlossene Gebäudezeile betont die Hangsituation und entspricht im übrigen der ursprünglich vorhandenen historischen Bebauung.

Zwei 6 m bzw. 9 m hohe und 15 m bzw. 17 m breite Öffnungen in der Erdgeschoßebene schaffen eine Durchlässigkeit der Bebauung zum Nutzen der Bewohner des Stadtteils. Der kleinere Durchgang auf der Höhe der St. Pauli Kirche soll eine öffentlich zugängliche Aussichtsterrasse erhalten (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 1). Die größere südlich der St. Pauli Hafenstraße ausgewiesene Öffnung der sechsgeschossigen Bebauung ist als dreigeschossige Straßenüberbauung konzipiert; sie ermöglicht eine Blickbeziehung vom Hein-Köllisch-Platz über die Antonistraße zur Elbe und markiert sowohl den Übergang vom zukünftigen "Antoniplatz" zur öffentlichen Parkanlage als auch den Endpunkt der

Fußgängerbrücke, die das Wohngebiet um den Hein-Köllisch-Platz mit der Fußgängerpromenade an der Elbe verbindet. Die Straßenüberbauung wird durch die sechsgeschossigen Gebäude so eingefasst, daß die Straßenrandbebauung an ihrem Ende eine Betonung erhält, die der städtebaulichen Situation entspricht. In besonderer Weise räumlich gefaßt wird dadurch auch der östlich angrenzende (außerhalb des Plangebiets liegende) Schauermannspark.

Durch die Ausweisung eines Kerngebiets an der Straße Pinnasberg können sowohl dringend benötigte Büroflächen als auch Wohnungen errichtet werden. Die Planzeichnung setzt daher fest, daß in der Straßenrandbebauung Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig sind. Die oberhalb der Straßenüberbauung sowie im zweigeschossigen Kerngebiet vorgesehenen Wohnungen sind nach § 2 Nummer 5 auf den im Plan mit "(a)" bezeichneten Flächen zulässig. Damit soll die ursprünglich für St. Pauli und Altona Altstadt charakteristische Mischung aus Wohnen und Gewerbe auch zukünftig ermöglicht werden. Eine überwiegende Wohnnutzung jedoch ist an diesem Standort unmittelbar angrenzend an die vorhandenen Gewerbehallen St. Pauli Fischmarkt 18 bis 20 und ohne Freiflächen auf dem eigenen Grundstück städtebaulich nicht vertretbar. Durch den in § 2 Nummer 2 festgesetzten Ausschluß von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen wird hier planerisch Einfluß genommen, daß die Wohnnutzung im Kerngebiet nicht überwiegt.

Die Festsetzung einer kleinmaßstäblichen zwei- und dreigeschossigen Kerngebietsbebauung unterhalb der neu geplanten Gebäudezeile an der Straße Pinnasberg berücksichtigt sowohl die ursprüngliche Stadtgestalt als auch die vorhandene Höhenentwicklung. Von der Elbe aus gesehen ergibt sich das typische Bild von niedrigen vorgelagerten Gewerbebauten und dahinter aufragenden Geschoßbauten (siehe

...

unverbindliche Schnittzeichnungen A - A, B - B und C - C zur zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans). Die vorgesehene Baustruktur ermöglicht die Integration der Altbauten am St. Pauli Fischmarkt, die außerdem durch die Festlegung eines Erhaltungsbereichs in ihrem Bestand besonders geschützt sind. Aus Gründen des Hochwasserschutzes muß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Wohnräumen auf + 7,6 m über Normalnull liegen (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Sicherungshöhe, die den statischen Berechnung zugrunde zu legen ist, ergibt sich aus der Hochwasserschutzlinie von 7,3 m über Normalnull zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 0,3 m. Wegen der Einsehbarkeit von den höher gelegenen Büros und Wohnungen und wegen der hohen baulichen Dichte bzw. der fehlenden Freiflächen in diesem Bereich sind die Dachflächen der zweigeschossigen Bebauung in dem mit "(b)" bezeichneten Kerngebiet mit einer mindestens 1 m starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und flächendeckend zu begrünen; außerdem sind 30 v. H. der Hofflächen zu begrünen. Aus den o. a. Gründen sind auch auf der im Plan mit "(c)" bezeichneten Fläche mindestens vier kleinkronige Bäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7).

Im Hinblick auf die Hangsituation und die überregionale städtebauliche Bedeutung dieses Standorts in unmittelbarer Nähe zum Fischmarkt und der Hafenpromenade ist die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften für die Kerngebietenutzung zwischen der öffentlichen Parkanlage und dem "Fischerhaus" notwendig (siehe Ziffer 5.4). Westlich neben dem im Erhaltungsbereich liegenden Eckgebäude St. Pauli Fischmarkt 14 ("Fischerhaus") ist eine 18 m tiefe, dreigeschossige Neubebauung ausgewiesen. Bei der Fassadengestaltung ist besondere Rücksicht auf das "Fischerhaus" zu nehmen. Dabei war zunächst vorgesehen, die straßenseitige Bauflucht gegenüber der hier ursprünglich vorhandenen zurückzusetzen, um zwischen Fahrbahn und

...

Gebäudefront einen getrennten Geh- und Radweg anlegen zu können. Auf Grund von Einwendungen während der öffentlichen Auslegung wurde jedoch die Bauflucht auf die vorhandene Straßenbegrenzungslinie vorverlegt. Gleichzeitig wurde eine Arkade mit einer lichten Höhe von 2,5 m festgesetzt, um den Gehweg und den Radweg an dem Gebäude vorbeiführen zu können. Im Hinblick auf die Festlegung eines Erhaltungsbereichs ist das "Fischerhaus" dem Bestand entsprechend zweigeschossig ausgewiesen worden. Der Neubau dagegen wird wie bisher dreigeschossig festgesetzt, wobei nunmehr das oberste Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist (vgl. § 4 Nummer 2). Damit wird erreicht, daß der Neubau hinsichtlich Gebäudehöhe und Dachneigung dem vorhandenen Gebäude angeglichen werden kann. Zugleich ist nach der öffentlichen Auslegung die nördliche Abgrenzung des Fußgängerbereichs so geändert worden, daß sie in unmittelbarer Verlängerung der nördlichen Begrenzung des "Fischerhauses" verläuft. Die vorgenannten geringfügigen Planänderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die Kerngebietsflächen am St. Pauli Fischmarkt sollen insbesondere für Büronutzungen sowie für kleinere nicht wesentlich störende Betriebe des produzierenden Gewerbes vorgehalten werden. Deshalb werden nach § 2 Nummer 4 Satz 2 Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), Tankstellen sowie Nutzungen nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Einkaufszentren, großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe) ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient auch der Wohnruhe der im Kerngebiet zulässigen Wohnungen. Außerdem sind im Kerngebiet Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1). Mit dieser

...

Vorschrift sowie der Regelung aus der Baunutzungsverordnung 1990, nach der Spielhallen und dergleichen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind, kann für das gesamte Plangebiet die planungsrechtliche Grundlage zum Ausschluß dieser Nutzungen erreicht und einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung entgegengewirkt werden. Insbesondere geht es darum, eine Ausweitung des nahen Vergnügungsviertels St. Pauli und die damit verbundenen Ruhestörungen und Verkehrsbelastungen zu verhindern. Es ist stadtplanerisches Ziel, daß die im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete sowie das nördlich angrenzende Wohnquartier, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens aufgewertet und verkehrsberuhigt wurden, in ihrer Struktur und in ihrem Wohnwert weiterhin gesichert bleiben. Der Ausschluß von störenden Einrichtungen ist auf Grund dieser besonderen städtebaulichen Situation, insbesondere unter Beachtung von Bedürfnissen der Anwohner, notwendig.

Die Grundflächenzahl für das Kerngebiet beträgt mit Ausnahme der zweigeschossigen Bereiche 1,0. Dies ergibt sich aus der Kombination einer geschlossenen Gebäudezeile auf dem Geesthang und einer vorgelagerten "kammförmigen" Bebauung und der für den Neubaukomplex erforderlichen Garagenanlage. Im Hinblick auf zulässige Wohnungen an der Straße Pinnasberg sind im Text besondere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Für die zweigeschossig zu bebauenden Kerngebietsflächen ist jeweils eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt worden, um hier begrünte Hofflächen entstehen zu lassen. Auf dem relativ großen Hof der mit einer zweigeschossigen Baukörperausweisung versehenen Fläche sollen Zu- und Abfahrtsrampen der Gemeinschaftsgarage angeordnet werden. Unter Berücksichtigung dieser Nebenanlagen ist hier eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt worden. Die im Bebauungsplan getroffenen Baukörper- bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des

...

§ 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Bauordnung.

5.3 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 Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher 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. Veränderungen an Gebäuden dürfen nur so vorgenommen werden, daß die historische Struktur der Fassaden und Dächer erhalten bleibt; die Fenster sind zu gliedern (vgl. § 2 Nummer 1).

...

Die Festlegung von Erhaltungsbereichen dient der Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäudeensembles und städtebaulicher Strukturen, die den Hafensrand bzw. das Stadtbild Altona-Altstadt (vormals St. Pauli-Süd) prägen und in die sich die Neubebauung einfügen muß. Im einzelnen:

- Blockrandbebauung Lange Straße/Heidritterstraße/
Pinnaasberg

Bei den vier- bis sechsgeschossigen Wohnhäusern mit teils sehr anspruchsvoll gegliederten Fassaden handelt es sich um stadtbildprägende Gebäudegruppen, überwiegend aus der Gründerzeit (1880 bis 1913). Zusammen mit der Bebauung um den Hein-Köllisch-Platz stellen sie den Siedlungskern der ehemaligen Vorstadt St. Pauli dar. Dieses Gebiet wurde im 19. Jahrhundert als hafennahes, großstädtisches Arbeiterviertel entwickelt.

Die nach der Jahrhundertwende errichteten Etagenhäuser Lange Straße/Heidritterstraße sind mit ihren Zwerchgiebeln als Vertreter des "Heimatstils" anzusehen. Das fünfgeschossige Gebäude Lange Straße 17 bis 19 mit seiner gut erhaltenen Stuckfassade gehört dem seltenen Sahlhaustyp an. Die das Elbpanorama prägenden Gebäude Pinnaasberg 74 bis 79 sowie Heidritterstraße 1 bis 2 sind inzwischen abgebrochen worden, nachdem durch Gutachten nachgewiesen wurde, daß ein Erhalt dieser Häuser auf Grund der sehr schlechten Bausubstanz unwirtschaftlich ist. Um einen gestalterisch einwandfreien Anschluß des hier geplanten Neubaus an die Trauflinie des westlich angrenzenden Altbaus Pinnaasberg 72 zu erhalten, ist die Geschoßzahl für die Gebäude Pinnaasberg 74 bis 75 nach der öffentlichen Auslegung von vier auf fünf heraufgesetzt worden. Für den Eckbereich Pinnaasberg 76 bis 79 und Heidritterstraße 1 bis 2

...

wurde die Zahl der Vollgeschosse in fünf (als Mindestgrenze) bis sechs (als Höchstgrenze) geändert. Der westliche Teil des Baublocks an der Straße Pinnasberg unter Einschluß der ehemaligen Straßenverbindung "Kleiner Pinnas" wurde 1887 einheitlich bebaut. Die noch vorhandenen Fassaden weisen interessante Formelemente aus der Neorenaissance auf.

- **Bebauung St. Pauli Fischmarkt**

Im Zusammenhang mit der Verlagerung des Hamburger Fischmarktes aus der Innenstadt an das Elbufer Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich der St. Pauli Fischmarkt in Konkurrenz zum Altonaer Fischmarkt. Die Gebäudegruppen St. Pauli Fischmarkt 3, 4 und 14 bis 20 dokumentieren den baulichen Zustand, wie er dort seit der Jahrhundertwende bestanden hat. Die mit zwei eindrucksvoll gestalteten Jugendstil-Etagenhäusern bebaute "Runde Ecke" (St. Pauli Fischmarkt 3, 4) stellt ein markantes Merkzeichen am Hafenrand dar. Sie wird durch die neue Straßenführung des St. Pauli Fischmarktes und die Fußgängerpromenade stadträumlich besonders betont. Die 1899 erbaute Gastwirtschaft "Fischerhaus" (St. Pauli Fischmarkt 14) mit ihrer späthistorischen Fassade stand ursprünglich im Mittelpunkt von kleinmaßstäblichen, auch um die Jahrhundertwende erbauten Speichern und Fischpackhallen. Das als Eckgelenk am Anfang zur Pinnastreppe errichtete "Fischerhaus" ist heute mit seinen Arkadenfenstern, geschweiften Blendgiebeln und dem Eckturm ein Wahrzeichen des St. Pauli-Ufers. Auch die östlich hiervon stehenden Gebäude St. Pauli Fischmarkt 18 bis 20, die Fassaden mit zum Teil gestalterisch aufwendigen Putzgliederungen aufweisen, prägen entscheidend das Milieu des Hafenrandes.

5.4 Gestaltungsvorschriften

Die Sanierung bzw. Neubebauung des Hafenrands gehört zu den wichtigsten städtebaulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufwertung des nördlichen Elbufers. Die in dem Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsvorschriften sind begründet durch die exponierte Lage des Bebauungsplan-gebiets zwischen Landungsbrücken und Fischmarkt, die beide touristische Anziehungspunkte darstellen. In einem städtebaulichen Wettbewerb sind die Gestaltungsziele für den Gesamtbereich zwischen Fischmarkt und Davidstreppe erarbeitet worden.

Das Gelände am Hafenrand wird bestimmt durch den parallel zur Elbe verlaufenden Geesthang, der bis Mitte der sechziger Jahre durch eine geschlossene mehrgeschossige Häuserzeile noch besonders betont wurde. Um diese charakteristische städtebauliche Form wiederherzustellen, ist auf der Südseite der Straße Pinnaßberg eine überwiegend vier- bis fünfgeschossige Bebauung festgesetzt worden, die durch die Anordnung von zwei mindestens 6 m hohen Durchgängen und einer Straßenüberbauung von mindestens 9 m lichter Höhe Fußgänger-Blickbeziehungen auf die Elbe ermöglicht. Die Festsetzung von Baulinien ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, eine geschlossene Straßenrandbebauung, wie sie hier ursprünglich bestanden hat, auch bei Berücksichtigung moderner Architekturelemente, wiederherzustellen. Trotz flächig wirkender Gesamtfassade soll die Ablesbarkeit von Einzelhäusern, d. h. eine Gliederung der Gebäudezeile erreicht werden. Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist eine durchgehende Trauflinie einzuhalten, die nur im Bereich der gegenüberliegenden Altbauten um ein Geschoß verspringt. Um dies zu erreichen, sind Traufhöhen von maximal 26 m bis 29 m über Normalnull festgesetzt worden. Das vorhandene Straßengefälle muß hier im Bereich der Sockelgeschosse ausgeglichen werden.

...

Es wird angestrebt, Gestaltungselemente der im Plangebiet noch vorhandenen neoklassizistischen Fassaden zu übernehmen. Um den gestalterischen Spielraum für eine Gliederung der Fassaden zu erhalten, kann nach § 2 Nummer 9 eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 1 m in den Obergeschossen zugelassen werden, wenn eine Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände eingehalten wird. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudefront betragen. Da von den ursprünglich vor der Geestkante angeordneten giebelständigen niedrigen Gewerbebauten nur noch wenige erhalten sind, kann die Straße St. Pauli Fischmarkt auf ihrer Nordseite z. Z. nur unzureichend räumlich gefaßt werden. Auch hier soll der alte Zustand möglichst wiederhergestellt werden. Im einzelnen werden nachstehende gestalterische Anforderungen festgelegt:

5.4.1 Vier- bis sechsgeschossige Neubebauung südlich der Straße Pinnaßberg

- In der vertikalen Gliederung der Fassaden sind die Hausbreiten bzw. Grundstücksgrenzen ablesbar zu gestalten. Gliederungselemente (mit Ausnahme von Balkonen, Loggien und Erkern) dürfen maximal 0,5 m vor- und zurückspringen (vgl. § 3 Nummer 1). Trotz einheitlicher Neubebauung auf ca. 150 m Länge sollen entsprechend den Altbauten in der Umgebung nach außen hin ablesbare Hauseinheiten entstehen. Dies kann durch vertikale Gliederungselemente (Lisenen, Mauerwerksvor- und -rücksprünge, eingelassene Regenrohre usw.) erreicht werden. Die Begrenzung auf einen Vorsprung von maximal 0,5 m der Gliederungselemente ist in der angestrebten Anpassung an die sparsam gegliederten neoklassizistischen Fassaden der vorhandenen Bebauung begründet.

...

- Die horizontale Gliederung der Fassaden in Sockelzone, Normalgeschoß- und Dachgeschoßzone ist durch Gestaltungselemente wie Gesimse, Materialwechsel und wechselnde Fenstergrößen deutlich zu machen (vgl. § 3 Nummer 2). Im Sinne einer Wiederherstellung des charakteristischen Erscheinungsbildes soll die Neubebauung entsprechend den das Gebiet prägenden Gründerzeitfassaden dreizonig horizontal gegliedert werden.

- Es sind helle Putzfassaden vorzusehen. Die Sockel- bzw. Erdgeschoßzonen können ausnahmsweise in farblich nicht abgesetztem Ziegelmauerwerk ausgeführt werden. Massive Brüstungen sind in Material und Farbe gestalterisch der Fassade anzugleichen. Geneigte Flächen sind in Metall auszuführen (vgl. § 3 Nummer 3). Die Materialvorgaben sollen eine bessere Anpassung der Neubebauung an die in der Umgebung vorhandenen Altbauten ermöglichen. Im Stadtteil St. Pauli wurden ursprünglich öffentliche Gebäude in Klinkermauerwerk und private Gebäude als Putzbauten errichtet. Als Material für die Dachdeckung wird in Abstimmung mit den Gestaltungsvorschriften für das Nachbargebiet Metall (z. B. Zink- oder Kupferblech) vorgeschrieben.

- Die Dachneigung von Gebäuden muß zwischen 25 Grad und 40 Grad betragen. Dachgauben sind unzulässig (vgl. § 3 Nummer 4). Diese Festsetzung ermöglicht die gestalterische Anpassung an die in der Umgebung vorhandenen Dächer. Ein Dachausbau wird aus Gründen der hohen baulichen Dichte und der geringen Freiflächen ausgeschlossen.

5.4.2 Zwei- und dreigeschossiges Kerngebiet am St. Pauli Fischmarkt zwischen Fußgängerbereich und Parkanlage

- Die Außenwände sind mit roten Mauerziegeln oder mit einer Putzfassade zu versehen (vgl. § 4 Nummer 1). Putz- und Klinkerfassaden passen sich in die vorhandene Umgebung ein.
- Auf der mit "(d)" bezeichneten Fläche ist das oberste Vollgeschoß als Dach auszubilden (vgl. § 4 Nummer 2). Damit soll die dreigeschossige Bebauung sich an die Gestaltung des östlich anschließenden "Fischerhauses" anpassen.
- Die Dächer der dreigeschossigen Baukörper sind mit einer Metalldeckung zu versehen (vgl. § 4 Nummer 3). Auf Grund der topographischen Verhältnisse und der damit zwangsweise verbundenen Sichtbeziehungen ist besonderer Wert auf das Material der Dacheindeckung zu legen. Die Dächer sollen eine Metalleindeckung erhalten, die nicht reflektiert.

5.4.3 Im übrigen gelten für die gründerzeitlichen Blockränder im Gesamtgebiet folgende Gestaltungsmerkmale, die bei Umbauten berücksichtigt werden sollen:

- Der klassische Fassadenaufbau der einzelnen Gebäude in Sockel-, Erdgeschoßzone, Obergeschoße und Dachgeschoß sowie Fensteranordnungen und -unterteilungen als auch die Stuckornamentik sollen erhalten bleiben.
 - Reich verzierte alte Holztüren können in der Regel durch Pflege und Aufarbeitung erhalten werden; "moderne" Austauschprodukte beschädigen oftmals das gesamte Fassadenbild.
- ...

- Im Falle von Putzfassaden ist eine Abstimmung der Farbtöne mit der Nachbarbebauung erforderlich. Mauerwerksflächen sollten natürlich belassen werden.
- Bei Fenstererneuerungen sind ursprüngliche Unterteilungen möglichst zu erhalten oder wiederherzustellen, wenn zwischenzeitlich großflächige, ungeteilte Fenster eingebaut wurden.
- Dachausbauten von bisher ungenutzten Bodenräumen erfordern besondere Rücksichtnahme. Das Dach darf in seiner klar abschließenden Wirkung nicht aufgehoben werden. Loggien sind wegen ihrer negativen Raumbildung zu vermeiden. Fenster und Dach sollen unter Verwendung zurückhaltend auftretender Gauben ausgeführt werden, dabei sind Fensterachsen und -symmetrien der Gebäudefassade aufzunehmen.

Bei der Einpassung von Neubauten in die Altbebauung sind die vorgenannten Gestaltungsprinzipien zu berücksichtigen, wie z. B. Geschoßzonierung durch ausgewogene horizontale und vertikale Fassadengliederung (Gesimse, Materialwechsel, wechselnde Fenstergrößen, Lisenen, Mauerwerksvor- und -rücksprünge usw.), Lochfassade, gegliederte Fenster und stehende Fensterformate. Grundsätzlich soll eine expressive, stark in den Vordergrund tretende Fassadengestaltung vermieden werden, statt dessen sollte ein Neubau milieutypisch zurückhaltend in Erscheinung treten.

...

5.5 Stellplätze

Nach § 2 Nummer 11 sind ebenerdige Stellplätze auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken unzulässig. Diese Festsetzung ist im gesamten Plangebiet unter Berücksichtigung der hohen baulichen Dichte und des geringen Freiflächenanteils erfolgt. Für die Neubebauung ist der Bau von Tiefgaragen erforderlich.

Für die neue Wohn- und Büronutzung südlich der Straße Pinnaßberg ist eine zweigeschossige Gemeinschaftsgarage festgesetzt worden, die unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten unterhalb der mehrgeschossigen Gebäudezeile und teilweise innerhalb der südlich daran angrenzenden dreigeschossigen Kerngebietsbebauung angeordnet ist. Zu- und Abfahrt erfolgen von der Straße St. Pauli Fischmarkt aus. Von der Straße Pinnaßberg ist eine Zufahrt nur zur oberen Garagenebene vorgesehen, weil der von Betrieben im Kerngebiet verursachte Verkehr nicht zu Störungen des Wohngebiets führen soll. Leitungen für die Entlüftung der Gemeinschaftsgaragen sind über die Dächer der mehrgeschossigen Bebauung zu führen (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Festsetzung ist erforderlich, um Beeinträchtigungen der Wohnbebauung zu vermeiden; hierdurch werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zur Vermeidung von Mißständen konkretisiert, die bei ungenügender Höhe der Entlüftung durch Abgase an der Südseite der Gebäude entstehen könnten.

...

5.6 Parkanlagen

Im gesamten Bereich Altona-Altstadt besteht auf Grund der innerstädtischen Lage und Struktur ein Grünflächendefizit. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets ist aber die Ausstattung mit gut erreichbaren Grün- und Freiflächen günstig: Es stehen der "Grünzug Neu-Altona", die Grünflächen um die St. Pauli Kirche sowie der Schauermannspark, der erweitert und neu hergerichtet werden soll, als Erholungsflächen zur Verfügung. Mit der Fußgängerpromenade und dem als Fußgängerbereich neu zu gestaltenden Teil des Elbufers sind hier außerhalb der Fischmarktzeiten weitere Freiflächen mit hohem Erlebniswert vorhanden. Das Elbufer ist über die vorhandene Fußgängerbrücke zu erreichen. Innerhalb des im Rahmen der Sanierung entkernten Wohnblocks südlich Lange Straße gibt es eine weiträumige private Rasenfläche mit Kleinkinderspielplätzen. Öffentliche Spielplätze für größere Kinder befinden sich in unmittelbarer Nähe nördlich der Hamburger Hochstraße sowie im Grünzug nördlich Breite Straße.

Als Ergänzung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Parkanlage Schauermannspark wird unterhalb des neu zu gestaltenden Platzes südlich Antonistraße eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In diesem kleinen bastionsartigen ca. 9 m über dem Niveau des St. Pauli Fischmarkts gelegenen Park soll durch intensive Begrünung eine Ruhezone mit Hafenblick entstehen. Durch die Ausweisung der Parkanlage wird die historisch bedeutsame Hafentreppe beidseitig von Grünflächen eingefasst.

Auf Grund des Verlaufs der Bezirksgrenze zwischen Altona und Hamburg-Mitte liegt im östlichen Planbereich eine kleine Grünfläche; sie ist Teil der im Bebauungsplan St. Pauli 35 festgesetzten Parkanlage Schauermannspark.

...

Der größte Teil dieser öffentlichen Grünfläche erstreckt sich nördlich der Plangebietsgrenze bis zur St. Pauli Hafensstraße, die in diesem Bereich für den allgemeinen Fahrverkehr aufgehoben wird.

5.7 Straßenverkehrsflächen/Gehrecht

Durch den Ausbau der Straßen St. Pauli Fischmarkt und St. Pauli Hafensstraße als Teil der "nördlichen Hafensrandstraße" wurde der Durchgangsverkehr aus den angrenzenden Wohngebieten herausgenommen. Die Straße Pinnasberg wird zu einer Anliegerstraße und endet in einer Kehre im Bereich der Einmündung Antonistraße. Östlich daran angrenzend (überwiegend im benachbarten Plangebiet St. Pauli 35) soll ein platzartiger Fußgängerbereich ("Antoniplatz") entstehen, der sich bis an die neu ausgewiesene Bebauung bzw. bis an die öffentliche Grünfläche erstreckt. Dieser Platz wird im Süden durch zwei sechsgeschossige Gebäude, die durch eine Straßenüberbauung miteinander verbunden sind, räumlich begrenzt. Die Öffnung unterhalb der Überbauung sichert die Blickbeziehung vom Hein-Köllisch-Platz und der Antonistraße auf das Hafenspanorama. Die vorhandene Fußgängerbrücke verbindet den "Antoniplatz" und den davor gelagerten bastionsartigen Park mit der Hafenspromenade. Bei der Platzgestaltung soll auf eine einwandfreie Einbindung des Brückenkopfes besonderer Wert gelegt werden.

Die Straße Pinnasberg wird gegenüber dem jetzigen Querschnitt in Teilbereichen um ca. 1 m verbreitert. Damit wird die öffentliche Verkehrsfläche bis an die Häuser herangeführt. Bei der Pflanzung von Straßenbäumen soll auf die Anordnung der in den Straßenraum hineinwirkenden Geschosse Rücksicht genommen werden. Nördlich der neu anzulegenden öffentlichen Grünfläche wird neu eine Verkehrsfläche von ca. 12 m Tiefe als Verbindung zum "Antoniplatz" festgesetzt.

...

Die vorhandene Freifläche zwischen dem "Fischerhaus" und den Gebäuden St. Pauli Fischmarkt 18 bis 20 wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Hier soll ein begrünter Platz entstehen, von dem aus eine öffentliche Wegeverbindung (Treppenanlage) zur Straße Pinnaasberg geführt wird.

Als Straßenverkehrsfläche ist auch die Fläche zwischen Elbe und Hafenpromenade, die gleichzeitig als Hochwasserschutzanlage dient, festgesetzt worden. Nach der Verlegung der Englandfähre an den Fischereihafen ist anstelle der hier vorhandenen Container-Abstellfläche ein Parkplatz für Busse geplant, dessen Zu- und Abfahrt östlich außerhalb des Plangebiets liegen soll. Der Parkplatz wird als Ersatz für die an den Landungsbrücken entfallenden Busparkplätze benötigt. Die der Hafenpromenade vorgelagerte Fläche steht überwiegend für die Erweiterung des Hamburger Fischmarkts, im übrigen als Fußgängerbereich zur Verfügung.

Innerhalb der neu ausgewiesenen Bebauung südlich der Straße Pinnaasberg sind Gehrechte festgesetzt worden, die jeweils für die Allgemeinheit zugängliche Aussichtsterrassen mit einschließen. Dadurch wird den Bewohnern des Stadtteils ermöglicht, sich hier ungestört vom Straßenverkehr aufzuhalten und den Blick auf die Elbe zu genießen. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Gehwege bzw. Aussichtsterrassen anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 13 Sätze 1 und 3). Im Bereich des im Wohngebiet festgesetzten Gehrechts soll außerdem eine öffentlich zugängliche Treppenverbindung zwischen der Straße Pinnaasberg und dem Fußgängerbereich am St. Pauli Fischmarkt vorgesehen werden (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 2). Diese Treppe soll eine vorhandene

Treppe ersetzen, die im Zusammenhang mit dem Bau der unterhalb der Wohnbebauung angeordneten Gemeinschaftsgarage abgetragen werden muß. Trotz der geringfügigen Verschiebung nach Osten bleibt somit die städtebaulich und historisch bedeutsame Wegeverbindung erhalten.

5.8 Mischwasserrückhaltebecken

Zur Entlastung der Elbe von überlaufendem Mischwasser ist im Rahmen des sog. Alsterentlastungskonzepts zusätzliches Speichervolumen in Form eines Rückhaltebeckens in Nähe des Klärwerks Köhlbrandhöft vorgesehen. Für die Herstellung und den Betrieb dieses Beckens sind mehrere Standorte untersucht worden. Der im Bebauungsplan ausgewiesene Standort hat sich insbesondere aus betrieblichen Gründen, wie durch den Zusammenfluß von Geeststammsiel östlich der Alster, Kuhmühlenstammsiel und Silbersackstollen am Pumpwerk Hafestraße als der günstigste erwiesen. An dieser Stelle fließen heute bei Regenfällen große Mengen verdünnten Mischwassers über den Regenauslaß Hafestraße ungeklärt in die Elbe. Durch das geplante Mischwasserrückhaltebecken, das zum Teil auch im benachbarten Plangebiet St. Pauli 35 liegt, werden diese Mengen künftig weitgehend zurückgehalten und zwischengespeichert. Nach Regenende werden die Abwassermengen zum Klärwerk Köhlbrandhöft gepumpt. Das Becken hat eine Tiefenlage, die andere Nutzungen über dem Becken - wie die Anlage von Fußgängerflächen unter Berücksichtigung von Belangen der Stadtentwässerung (Anfahrbarkeit der Reinigungsöffnungen mit Betriebsfahrzeugen) - zuläßt. Das geplante Mischwasserrückhaltebecken stellt eine wichtige Maßnahme dar, um die Beschaffenheit der Gewässer in Hamburg durchgreifend zu verbessern, und verringert erheblich die Mischwasserbelastung der Elbe.

...

5.9 Immissionsschutz

Das Wohngebiet wird unmittelbar durch Lärmimmissionen, ausgehend von dem Hafengebiet und den heutigen Verkehrswegen, beeinträchtigt. Eine im Frühjahr 1985 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung mit vorausgegangener Verkehrszählung hat gezeigt, daß für die geplante Neubebauung nördlich der Straße St. Pauli Fischmarkt Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Schutzmaßnahmen getroffen werden können. Hiernach ergab sich, daß in diesem innerstädtischen Bereich das Erstellen von Lärmschutzwällen oder -wänden aus städtebaulichen, insbesondere stadtbildgestalterischen Gründen ausscheidet. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Dazu wird in § 2 Nummer 3 bestimmt, daß im allgemeinen Wohngebiet südlich der Straße Pinnaßberg sowie für Wohnungen im Kerngebiet für die zu den Straßen gerichteten Wohn- und Schlafräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden muß. Durch diese 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. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend. Unabhängig von der Lärmbelastung wird die Immissionssituation des Plangebiets maßgeblich durch seine Randlage am Hafen geprägt. Auf Grund der Vielzahl der dort befindlichen Betriebe und Anlagen und der damit verbundenen

...

Massierung von Schadstoffemissionen ist der Luftraum in diesem Bereich vorbelastet. Die Ergebnisse der bisher durchgeführten Immissionsmessungen machen deutlich, daß das Plangebiet mit zu denjenigen Hamburgs gehört, die wegen der besonderen Lagebedingungen sowie der meteorologischen Gegebenheiten ein erhöhtes Belastungsniveau aufweisen. Eine durchgreifende Verbesserung der Immissions-situation kann nur durch eine langfristig angelegte Luft-reinhaltestrategie erreicht werden, die großräumig das gesamte Hafen- und Stadtgebiet einschließt. Dabei soll ein Abbau der Immissionsbelastung durch Maßnahmen im Bereich der Genehmigung, Überwachung und Sanierung von Anlagen erreicht werden. In bezug auf das Plangebiet sind flächen-bezogene planerische Schutzmaßnahmen (z. B. durch räumliche Abzonung, Immissionsschutzgrün) nicht möglich; eine durchgreifende Minderung der bestehenden Luftbelastung ist auf Grund der geringen Größe sowie der Lage und Struktur des Plangebiets damit nicht zu erreichen.

5.10 Begrünungsmaßnahmen

Die Möglichkeiten einer umfassenden Begrünung sind vor allem in dem Bereich südlich der Straße Pinnasberg wegen der dichten Bebauung eingeschränkt. Für das Wohngebiet ist es nur möglich, die Dachfläche der Gemeinschaftsgarage südlich der Straße Pinnasberg als begehbare Terrassen für die Bewohner der nördlich angrenzenden Bebauung auszubilden und mindestens 30 v. H. der Dachfläche zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 6).

...

In dem mit "(b)" bezeichneten Kerngebiet am St. Pauli Fischmarkt ist nach § 2 Nummer 7 die Dachfläche der zweigeschossigen Bebauung mit einer mindestens 1 m starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und flächendeckend zu begrünen; außerdem sind 30 v. H. der Hofflächen zu begrünen. Auf der mit "(c)" bezeichneten Fläche sind mindestens vier kleinkronige Bäume zu pflanzen. Eine Dachbegrünung hat den Vorteil, daß für die Bewohner der in den Obergeschossen des Kerngebiets zulässigen Wohnungen der optische Eindruck der Wohnumgebung verbessert wird. Darüber hinaus werden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen für Pflanzen und Tiere geschaffen. Ein Ausgleich für die fehlenden Freiflächen sind auch die vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen mit 30 v. H. der Hofflächen.

5.11 Baumschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume unterliegen den Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrecht I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.12 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 6 und 7 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283).

...

5.13 Hochwasserschutzanlage

Die den Südrand der "Hafenrandstraße" begrenzende Hochwasserschutzanlage ist entsprechend ihrem Bestand übernommen. Sie ist nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), festgestellt worden.

Die vom Plangebiet erfaßten Flächen der Norderelbe sind bestandsgemäß als Wasserfläche einschließlich Uferbefestigung übernommen worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden Teilbereiche der Bebauungspläne Altona-Altstadt 27/St. Pauli 21 vom 12. November 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 209) und Altona-Altstadt 33 vom 20. April 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 90) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 59 800 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 32 120 m² (davon neu etwa 480 m²), für einen Fußgängerbereich neu etwa 500 m², für das Bauwerk eines unterirdischen Mischwasserrückhaltebeckens etwa 6 150 m², für Parkanlagen neu etwa 580 m², für Hochwasserschutzanlagen etwa 1 600 m² und für Wasserflächen etwa 5 720 m² benötigt.

...

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Straßenverkehrsflächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen durch die Herrichtung der Straßenverkehrsflächen und der Parkanlage, den Bau des Rückhaltebeckens sowie Anlage der Fußgängerbereiche.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung.

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