

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 39

VOM

22. 12. 1989

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. A3/86 vom 24. September 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 1849) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. März 1987 und 17. März 1989 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 753, 1989 Seite 613) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll der Bereich westlich Elmenhorststraße zwischen Königstraße und Mörkenstraße städtebaulich neu geordnet werden. In Anlehnung an den Bestand ist eine Bebauung vorgesehen, die ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung beinhaltet. Für Teile des Plangebiets, die überwiegend durch

...

eine gründerzeitliche Bebauung geprägt sind, werden Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt, um den Erhalt dieser Gebäude zu ermöglichen.

4. Angaben zum Bestand

Im Planbereich ist eine Gemengelage aus Wohngebäuden und Gebäuden mit gewerblicher Nutzung vorhanden. Während sich bis zu viergeschossige Wohngebäude entlang der Straße Lessers Passage, der Mörkenstraße und der Elmenhorststraße befinden, sind entlang der Königstraße sowie im Blockinnenbereich gewerbliche Nutzungen vorhanden. Hierbei handelt es sich um zwei Automobilhändler (Flurstücke 1371 und 830), ein Autozubehörgeschäft (Flurstück 803), eine Auto-Service-Firma (Flurstück 804), einen Reifenhandel, eine Autolackiererei und einen Autowaschsalon (Flurstück 805), eine Versicherungsvertretung (Flurstück 1371), einen Lager- und Garagerhof (rückwärtiger Teil des Flurstücks 823), ein Dental-Labor und zwei Arztpraxen (Flurstück 796), einen Spirituosenladen (Flurstück 816), eine Tischlerei (rückwärtiger Teil des Flurstücks 827) sowie eine Tankstelle mit Automobilhandel (Flurstücke 807, 1346 und 805). Einige Gebäude im Blockinnenbereich stehen z.Z. leer.

Die Gebäude auf den Flurstücken 799 (Königstraße 30) und 822 (Mörkenstraße 55, 55a und 55b) sind unter Denkmalschutz gestellt worden.

Für das Plangebiet bestehen Hinweise auf Munitionsverdacht. Da eine Auswertung von Luftaufnahmen nicht möglich ist, sind bei Neubauten oder größeren Eingriffen in den Untergrund die zuständigen Fachdienststellen des Bezirksamtes Altona bzw. der Baubehörde zu beteiligen.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Entlang der Lessers Passage, der Mörkenstraße und der Elmenhorststraße wird dem Bestand entsprechend allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Während östlich der Lessers Passage ausschließlich der Bestand durch eine drei- bis viergeschossige Baukörperausweisung gesichert wird, ist entlang der Mörken- und Elmenhorststraße eine drei- bzw. viergeschossige Baukörperausweisung in einer Tiefe von 12 m bestimmt worden, die unter Einbeziehung des Gebäudebestandes zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf noch unbebauten Flächen ermöglicht.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe wird für rückwärtige nicht überbaubare Flächen der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen festgesetzt; dieser Ausschluß beginnt in 15 m bis 18 m Tiefe gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Hiermit soll erreicht werden, daß diese Blockinnenflächen als begrünte und unversiegelte Freiflächen erhalten bleiben bzw. weiterentwickelt werden. Auf dem Flurstück 1283 (Mörkenstraße/Ecke Elmenhorststraße) ist der Ausschluß bis an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt worden, um die auf dem Flurstück vorhandene Gartenanlage zu erhalten.

5.2 Kerngebiet

Entlang der Königstraße wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Im westlichen Bereich werden die

....

Gebäude bestandsgemäß fünf- bzw. sechsgeschossig, das Gebäude im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 796 dem Bestand entsprechend zweigeschossig ausgewiesen. Für die Überbauung der Lessers Passage ist eine lichte Höhe von mindestens 4 m bestimmt. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Überbauung der Lessers Passage wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt (vgl. § 2 Nummer 9). Damit wird eine höhengleiche Anpassung an die beiderseits angrenzenden fünfgeschossigen Gebäude gesichert. Für die unbebauten Flächen im östlichen Bereich wird eine 13 m tiefe straßenparallele Blockrandbebauung bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse von mindestens vier und höchstens fünf sowie die festgesetzte Traufhöhe (= Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) von maximal 17 m über Gehweg soll eine höhengleiche Neubebauung in Fortführung der vorhandenen Bebauung entlang der Königstraße sicherstellen. Auf dem Flurstück 805 wird eine Durchfahrt in den Blockinnenbereich mit einer lichten Höhe von mindestens 4 m festgesetzt; sie dient der Anfahrbarkeit von Gewerbeflächen im Blockinnenbereich.

Die besondere städtebauliche Situation des Geschäftsbereichs an der Königstraße wird geprägt durch eine gewachsene Nutzungsstruktur mit Geschäfts- und Büronutzungen, die für Bevölkerung und Wirtschaft ein vielschichtiges Angebot in einem gut erschlossenen Bereich bieten. Für dieses zum näheren Einzugsbereich des Zentrums Große Bergstraße gehörende Gebiet besteht ein zunehmender Bedarf an Kerngebietsflächen.

Spielhallen sind im Plangebiet bisher zwar nicht vorhanden, jedoch muß angesichts des in unmittelbarer Nähe liegenden "Vergnügungsviertels St. Pauli", in dem derartige Nutzungen zulässig sind, mit Anträgen auf Zulassung von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen gerechnet werden. Damit ist eine Entwicklung zu erkennen, die dem städtebaulichen Ziel zuwiderläuft, diesen innerstädtischen Bereich mit seiner Nutzungsstruktur zu erhalten. Eine Ansiedlung von Spielhallen wird eine Verdrängung bestehender Geschäfts- und Büronutzungen zur Folge haben und damit zu einer Abwertung sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen dieses Geschäftsgebiets führen.

Durch den Betrieb von Spielhallen läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen, als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäfts. Die Betreiber von Spielhallen sind wegen der hohen Gewinnmargen in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Außerdem stellen sich Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild dieses Wohn- und Geschäftsbereichs dar, so daß derartige Nutzungen zu einem Verlust an Attraktivität, bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- bzw. Dienstleistungsbetriebe und die in den oberen Geschossen zulässigen Wohnungen sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien führen können.

Sowohl die beschriebenen Auswirkungen auf die künftige Situation dieses Geschäftsviertels an der Königstraße als auch die Bemühung um den Erhalt der hier vorhandenen Nutzungsstruktur verdeutlichen, daß eine geordnete, städtebauliche Entwicklung den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder

...

ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, erfordert. Ebenso ist der Ausschluß von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, notwendig, um insbesondere ein Ausweiten des in unmittelbarer Nähe liegenden "Vergnügungsviertels St. Pauli" zu verhindern. Hier gelten hinsichtlich des Attraktivitäts- und Imageverlustes die zum Ausschluß von Spielhallen vorgebrachten Argumente gleichermaßen. Deshalb werden auf der Grundlage der nach § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) erforderlichen "besonderen" (speziellen) städtebaulichen Gründe in den Kerngebieten des Bebauungsplans Altona-Altstadt 39 Spielhallen, Sex-(Video-)Kinos, Peep-Shows und ähnliche Live-Darstellungen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

Nach § 2 Nummer 3 sind im Kerngebiet Wohnungen im Erdgeschoß unzulässig, da auf Grund der Verkehrsbelastung auf der Königstraße sowie der Situation direkt an die Straßenverkehrsfläche angrenzender Gebäude Wohnungen im Erdgeschoß städtebaulich nicht zu vertreten sind. Hier sollen die gegenwärtigen Nutzungen (Läden, Büros, Dienstleistungsbetriebe usw.) weiterhin bestehen bleiben.

5.3 Gewerbegebiet

Für die Blockinnenflächen sowie für einen Teilbereich an der Mörkenstraße wird Gewerbegebiet festgesetzt, um im Hinblick auf den bestehenden Mangel an gewerblichen Bauflächen im Westen Hamburgs auch zukünftig Flächen für produzierendes Gewerbe sowie für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude bereitzustellen. Außerdem werden vorhandene gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich

gesichert. Durch Festlegungen in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans (Abstände zur Wohnbebauung, Bau-/Traufhöhen, Anpflanzungsflächen, Freiflächen) sowie durch textliche Vorschriften wird gesichert, daß die vorhandene Wohnbebauung an der Lessers Passage und entlang der Mörkenstraße sowie der Elmenhorststraße vor unzumutbaren Lärmimmissionen, die aus dem Betriebsablauf der gewerblichen Betriebe erwachsen könnten, geschützt wird.

Das Gewerbegebiet wird überwiegend dreigeschossig (nur in einem geringen Teilbereich viergeschossig) ausgewiesen und liegt damit nicht über den Gebäudehöhen der Straßenrandbebauungen. Es wird keine Bauweise festgesetzt, um innerhalb der von den Wohngebäuden abgerückten Bauflächen noch einen den gewerblichen Nutzungen gerecht werdenden Spielraum für die Anordnung der Gebäude zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen von umgebenden Wohngebäuden wird in den Blockinnenflächen eine Gebäudehöhe von maximal 10 m über Gelände für die dreigeschossigen und von maximal 14 m über Gelände für die viergeschossigen gewerblichen Gebäude vorgeschrieben, damit sich die Bebauung stadtbildgestalterisch in die Umgebung einfügt. Entlang der Mörkenstraße wird im Bereich der Flurstücke 817 und 818 für das dreigeschossige Gewerbegebiet eine geschlossene Bauweise mit einer Traufhöhe von 9 m über Gehweg bestimmt, so daß eine gestalterische Anpassung an die erhaltenswerte Nachbarbebauung erreicht werden kann. Um die rückwärtigen Grundstücksteile erreichen zu können, wird eine Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 4 m festgesetzt.

...

Für die Flächenausweisung auf den Blockinnenflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend dem nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwert für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl von 1,6 liegt unter dem nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwert, weil unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation, insbesondere wegen der Lage des Gewerbegebiets inmitten der umgebenden Wohnbebauung, eine höhere bauliche Verdichtung städtebaulich nicht vertretbar ist.

Für die Gewerbenutzung im Blockinnenbereich sind Tiefgaragen vorgesehen, um die Wohnbebauung an den Blockrändern Mörkenstraße, Elmenhorststraße und Lessers Passage in ihrem Wohnwert nicht zusätzlich zu beeinträchtigen. Auf eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan wurde verzichtet, da die Lage und Größe von Tiefgaragen konkret auf die jeweilige Hochbaumaßnahme abgestellt werden muß und somit erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln ist; hierbei soll auch die Möglichkeit des Stellplatzangebots für die Wohnbebauung an den Blockrändern mit einbezogen werden. Für eine Tiefgaragenzufahrt ist die im Plan festgesetzte Durchfahrt auf dem Flurstück 805 an der Königstraße vorgesehen, um zusätzliche Verkehrsbelastungen im Quartier zu vermeiden.

Im Gewerbegebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i 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 2). Ebenso sind im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzblatt I Seiten 721 und 1193), zuletzt geändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089), für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 1). Dazu im einzelnen:

- Der Ausschluß von Spielhallen und dgl. wird notwendig, um einer Verdrängung der im Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen (insbesondere produzierendes Gewerbe) entgegenzuwirken. Außerdem ist es städtebaulich nicht zu vertreten, daß durch eine Zulassung von Spielhallen, Sex-(Video-)Kinos, Peep-Shows und ähnlichen Live-Darstellungen auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine insgesamt als nachteilig zu bewertende Strukturveränderung dieses Gebiets eintritt (s. auch Ziffer 5.2).

- Mit dem Ausschluß von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben wird im besonderen auf die vorhandene Wohnnutzung entlang der Straßen Rücksicht genommen, um Störungen und Belästigungen weitgehend vermeiden zu können. Dieser Zielrichtung dient auch die Vorschrift, nach der Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

- Der Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen ist notwendig, um wegen des allgemeinen Mangels an Gewerbeflächen in Hamburgs Westen die gewerblichen Grundstücke dem produzierenden Gewerbe sowie für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu erhalten. Mit dem Ausschluß der gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung vornehmlich produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.

- Eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll nur ausnahmsweise erfolgen, und zwar wenn diese Betriebe zur örtlichen Versorgung des Gebietes notwendig sind. Damit wird neben der Zielsetzung, die Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe sowie für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vorzusehen, insbesondere die Möglichkeit zum Ausschluß solcher Einzelhandelsbetriebe geschaffen, die eine städtebaulich erwünschte Weiterentwicklung der in den vergangenen Jahren mit erheblichem finanziellen Aufwand entstandenen Zentren in der Neuen Großen Bergstraße und in Ottensen negativ beeinflussen könnten. Ferner soll die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften (insbesondere von sog. Drive-In-Restaurants) sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes verhindert werden, wenn sie auf einen motorisierten Kundenkreis angewiesen sind oder große Stellplatzflächen benötigen. Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen sollen nur dann zugelassen werden, wenn unzumutbare Belastungen durch starkes Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden können.

5.4 Gestalterische Anforderungen

Unter Berücksichtigung der Dachgestaltung vorhandener Gebäude in den Blockrändern ist festgesetzt worden, daß für die Straßenrandbebauung nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35 Grad zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 5). Durch diese Festsetzung soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden.

Im übrigen sind im Hinblick auf die Festsetzung von Erhaltungsbereichen und die damit erklärte städtebauliche Bedeutung der vorhandenen Bausubstanz besondere baupflegerische Maßstäbe an die Neubebauung zu setzen. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf das äußere Erscheinungsbild der Gebäude (z.B. Verblendmauerwerk, Fenstergliederung und Dacheindeckung) zu richten. Für die Stadtbildgestaltung ist in diesem Zusammenhang das "Einfügen" in die Gründerzeitbauten (wie auch in die Bebauung der 50er Jahre) ein besonderes Beurteilungskriterium. Da für die Blockränder nur mit vereinzelter Neubautätigkeit (Baulücken) gerechnet werden kann, ist auf eine detaillierte textliche Festlegung der vorgenannten gestalterischen Anforderungen verzichtet worden; insofern kommt der baupflegerischen Beurteilung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hier eine besondere Bedeutung zu.

5.5 Erhaltungsbereiche

Für die als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebiete treffen die in § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründe zu. In diesen 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) 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 (vgl. § 2 Nummer 4).

Die festgelegten Erhaltungsbereiche für bauliche Anlagen umfassen vor allem Gründerzeitbauten, die sehr gepflegt und weitgehend originalgetreu restauriert bzw. erhalten sind. Obwohl zum Teil Baulücken vorhanden sind, wird der Charakter des Gebiets durch die erhaltenswerten Gebäude entscheidend geprägt. Im einzelnen:

- Bei den Häusern Lessers Passage 2 und 4 sowie Königstraße 32 handelt es sich um Gründerzeitbauten mit intakten Fassaden, die zum Teil vorbildlich renoviert wurden. Zusammen mit dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Königstraße 30 bilden diese Häuser den Eingang zur Lessers Passage. Die Passage mit den Häusern 6, 8, 12, 14 und 16 ist ein Beispiel für die Architektur der 50er Jahre, die im Zusammenhang mit der Planung von Neu-Altona entstanden ist. Die Einbindung des Hauses Lessers Passage 10, eines erhaltungswürdigen Gründerzeitbaus, ist als typisch für die Architekturauffassung der 50er Jahre, insbesondere für die Neu-Altona-Planung, anzusehen.

- Im Bereich Mörkenstraße 39, 41, 59, 61 und 63 befinden sich Vor-Gründerzeitbauten (um 1850), die in ihren Fassaden sehr gut erhalten sind und zusammen mit dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Mörkenstraße 55 den Straßenrand trotz vorhandener Baulücken entscheidend prägen. Das Gebäude Mörkenstraße 49 ist ein herausragendes Beispiel eines 50er Jahre-Mietshauses, das in seiner Fassade und in seinen Fenstergliederungen original erhalten ist und sich auszeichnet in die Struktur der vorhandenen Vor-Gründerzeitbauten einfügt.
- Das Gebäude Königstraße 26 ist ein neubarocker Gründerzeitbau, der ebenfalls in Fassade und Fensterteilung weitgehend intakt erhalten ist; zusammen mit den Häusern Königstraße 30 und 32, die den Eingang zur Lessers Passage bilden, gehört dieses Haus zu den städtebaulich besonders markanten Punkten in der Straßenflucht.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden bestandsgemäß ausgewiesen, da das Gebiet ausreichend erschlossen ist und keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich werden; daher kann auch auf eine Stichstraße zur Erschließung der Blockinnenflächen verzichtet werden. Die Anfahrbarkeit der hier ausgewiesenen Gewerbeflächen ist über die ausgewiesenen Durchfahrten von der Mörkenstraße und von der Königstraße gegeben.

Die Anbindung der Lessers Passage an die Königstraße wird durch die festgesetzte Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 4 m gesichert.

...

5.7 Lärmschutz

Auf Grund der Verkehrsbelastung im Bereich der Mörkenstraße und der Königstraße muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Eine im Februar 1989 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung mit vorausgegangener Verkehrszählung hat gezeigt, daß

für die Gebäude an der Mörkenstraße und der Königstraße sowie auf dem Flurstück 1267 an der Elmenhorststraße Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Die vorgenommenen Prüfungen zur Minderung

des Verkehrslärms haben ergeben, daß die örtlichen Gegebenheiten weder eine Veränderung in den Führungen der Straßen zulassen, noch daß aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) im Bereich der jetzigen Straßen aus räumlichen und stadt- bildgestalterischen Gründen vertreten werden können. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. In § 2 Nummer 8 ist deshalb festgesetzt worden, daß in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Mörkenstraße und auf dem Flurstück 1267 an der Elmenhorststraße die Wohn- und Schlafräume sowie im Kerngebiet entlang der Königstraße die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986

....

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) 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 als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

5.8 Baumschutz/Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Über die vorgenannte Regelung hinaus ist im Bebauungsplan eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern besonders festgelegt worden. Es handelt sich um die vorhandenen Bäume und Sträucher an der Westgrenze des Gewerbegebiets im Bereich der Flurstücke 823 und 1371 sowie an der Nordgrenze des Gewerbegebiets im Bereich des Flurstücks 818, an der Südgrenze des Wohngebiets im Bereich der Flurstücke 819 bis 822 südlich Mörkenstraße sowie an der Westgrenze der Flurstücke 815, 1267 und 1283 westlich Elmenhorststraße. Diese Gehölze tragen zur Abschirmung der gewerblichen Flächen gegenüber dem Wohngebiet bei und sollen auf Dauer erhalten werden. In Ergänzung des Grünbestandes ist zur wirkungsvolleren Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen entlang der West-, Nord- und Ostgrenze des Gewerbegebiets unter

Einbeziehung der zu erhaltenden Bäume und Sträucher eine 8 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Die Anpflanzungsfläche ist zu je 4 m auf Wohnbau- wie auf Gewerbeflächen festgesetzt.

Nach § 2 Nummer 6 sind für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Diese Regelung ist notwendig, um Bäume auf Dauer zu erhalten und vor Maßnahmen zu schützen, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben führen können. Die textliche Festsetzung erfolgt allein auf der Grundlage des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.9 Beheizung

Nach § 2 Nummer 7 ist nur Fernheizung zulässig, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden. Mit dieser Vorschrift soll auf Grund der relativ hohen Stickoxid-, Schwefeldioxid- und Schwebstaubbelastungen in diesem Bereich mittel- und langfristig eine Verbesserung der Luftsituation erreicht werden.

5.10 Denkmalschutz

Für die Gebäude Mörkenstraße 55, 55 a und 55 b (Flurstück 822) sowie Königstraße 30 (Flurstück 799) ist der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich übernommen worden.

Hier gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Altona-Altstadt 12 vom 24. September 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 164) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 26.500 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 4.400 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg unmittelbar keine Kosten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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