

Vom 16. Dez. 1991

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

Begründung

zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 43

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A 2/90 vom 24. Oktober 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1945) eingeleitet.

Auf eine öffentliche Plandiskussion hat der Stadtplanungsausschuß der Bezirksversammlung Altona mit Beschluß vom 6. Februar 1990 verzichtet, da die Inhalte des Bebauungsplans im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion am 6. Mai 1986 zum Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 26 (Bekanntmachung vom 24. März 1986 - Amtlicher Anzeiger Seite 678), der ein größeres Gebiet erfaßte, erörtert worden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 20. November 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 2097) stattgefunden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuchs gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans durchgeführt.

...

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

## 3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan soll im Zentrumsbereich von Altona zusätzlicher Wohnungsbau auf den erschlossenen Blockinnenflächen nördlich Kleine Bergstraße realisiert werden. Wertvoller Baumbestand soll geschützt und eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht werden. Östlich der Schumacherstraße sowie im Eckbereich Schomburgstraße wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um insbesondere eine Squashhalle und gewerbliche Nutzungen zu sichern. Im übrigen wird reines Wohngebiet ausgewiesen; damit berücksichtigt der Bebauungsplan die Stadtteil-Entwicklungsplanung Altona-Altstadt/Altona-Nord, die für diesen Bereich reines Wohngebiet vorsieht.

## 4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird überwiegend von zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden mit teilweisem Dachausbau und einigen Ladennutzungen in den Erdgeschossen geprägt. Es handelt sich hier um den Restbestand historischer Bausubstanz aus dem 19. Jahrhundert. Südlich der Schomburgstraße, Ecke Schumacherstraße ist eine zweigeschossige Squashhalle mit dazugehörigen Stellplätzen vorhanden. Südlich der Schomburgstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoß (Bäckereimaschinenvertrieb auf dem Flurstück 474, auf den Flurstücken 467 und 469 ein Atelier für Kunst und Objekt-design in einem eingeschossigen Anbau, eine Imbißstube auf dem Flurstück 468). Im südlichen Plangebiet verläuft ein Teil der Kleinen Bergstraße, die für die rückwärtige Anlieferung der Läden und Geschäfte an der Fußgängerzone Große Bergstraße im Süden des Plangebietes hergestellt wurde.

Nördlich der Kleinen Bergstraße befinden sich auf dem Flurstück 1353 ein Garagentrakt und auf dem Flurstück 470 Materialien einer Baufirma.

Das städtische Flurstück 453 dient der Verbindung zwischen Kleine Bergstraße und Schumacherstraße und ist z.Z. als Fußweg hergerichtet; auf dem Flurstück 1090 sind Stellplätze vorhanden.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

Mit dem Bebauungsplan sollen zusätzliche Wohnbauflächen gesichert und die Wohnqualität durch Entkernung des Blockinnenraumes verbessert werden. Deshalb wird für den Bereich nördlich Kleine Bergstraße / westlich Hospitalstraße reines Wohngebiet ausgewiesen. Die vorhandene Bebauung wird durch die Festsetzung einer viergeschossigen, 13 m tiefen Blockrandbebauung berücksichtigt. Mit Rücksicht auf die Baumkrone der zu erhaltenden Esche (Flurstück 470) kann in einem Bereich an der Schomburgstraße nur eine Bautiefe von 8 m ausgewiesen werden. Die Ausweisung einer viergeschossigen Randbebauung nördlich Kleine Bergstraße ermöglicht ruhig gelegene Wohnfreiflächen unter Einbeziehung eines auf den Flurstücken 467, 470 und 1259 vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestandes. Die Tiefe der Bebauung wird mit 13 m bestimmt. Dies entspricht einer Baukörperausweisung i. S. der **Bauordnung**. Die Abstandsflächen zwischen der Bebauung an der Hospitalstraße und der Kleinen Bergstraße sind städtebaulich vertretbar und berücksichtigen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse.

Bestandteil des Erschließungskonzeptes ist die Anordnung von Durchgängen auf den Flurstücken 472 und 1353. Mit der Anlage von Durchgängen innerhalb der Neubebauung soll eine verbesserte Zugangsmöglichkeit zum Einkaufszentrum Große Bergstraße geschaffen werden. Die lichte Höhe der Durchgänge wird auf mindestens 3,5 m festgesetzt, um diese auch für Fahrzeuge der Feuerwehr passierbar zu machen.

Im reinen Wohngebiet ist überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, jedoch machen die Bestandssicherung des Gebäudes auf dem Flurstück 468 und die Neuausweisung für das relativ kleine Flurstück 469 die Festsetzung einer GRZ von 0,9 erforderlich. Die Grundflächenzahl liegt über der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) zulässigen Obergrenze, weil der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand gesichert werden soll. Außerdem sollen erschlossene und von der Lagebeziehung hochwertige innerstädtische Grundstücke für eine Wohnbebauung flächenintensiv ausgenutzt werden. Die Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze hält sich im städtebaulich gerechtfertigten Rahmen und ist unter den dargelegten Gesichtspunkten erforderlich.

Darüber hinaus werden zur Verbesserung des Erscheinungsbildes städtebauliche und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in Form von Wandbegrünungen auf dem Flurstück 450 vorgeschrieben.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Im Eckbereich Schomburgstraße/Schumacherstraße wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Squashhalle, Bäckereimaschinenvertrieb) und wegen der direkten baulichen Anbindung zum Einkaufszentrum Große Bergstraße allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei bzw. vier begrenzt, um den Gebäudebestand zu sichern und Neubauten harmonisch in den Baublock einfügen zu können. Die notwendigen Stellplätze für die Flurstücke 450 und 1090 dürfen auf Grund der engen Grundstückssituation und im Hinblick auf die angestrebte Freiflächengestaltung bzw. Wohnumfeldverbesserung nur in Tiefgaragen untergebracht werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Mit der Grundflächenzahl von 0,7 wird die zulässige Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung überschritten. Die Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, weil vorhandene Nutzungen gesichert werden und die Lagegunst zum Einkaufszentrum Große Bergstraße angemessen berücksichtigt wird; im übrigen gelten die im reinen Wohngebiet für eine Überschreitung aufgeführten Begründungen gleichermaßen.

Auf dem Flurstück 453 ist eine Arkade mit einem 3 m breiten Gehrecht festgesetzt, um eine durchgehende öffentliche Wegeverbindung nach Westen und eine verbesserte Zugangsmöglichkeit vom reinen Wohngebiet nördlich Kleine Bergstraße zum Einkaufszentrum Große Bergstraße zu sichern. Die lichte Höhe der Arkade

wird auch hier mit mindestens 3,5 m festgesetzt. Das festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

### 5.3 Gestaltungsvorschriften

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Blockränder zu erzielen, werden besondere gestalterische Anforderungen entsprechend § 81 Absatz 1 Nummer 5 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), festgesetzt:

- Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen (vgl. § 2 Nummer 1). Dieser Gestaltungsrahmen entspricht einerseits Hamburger Bautradition, andererseits der für diesen Teil Altonas vorhandenen Fassadengestaltung.

Die in dem Baublock des Bebauungsplans geforderten Außenwandmaterialien sind rote Verblendsteine mit grauem bzw. hellem Fugenbild. Sämtliche Neubauten der Nachkriegszeit weisen diese Fassadengestaltung auf, so daß die unter § 2 Nummer 1 gestellte Forderung des Bebauungsplans "die von außen sichtbaren Teile der Außenwände sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen", städtebaulich im Einklang mit dem nachbarschaftsprägenden Ortsbild steht und der Gestaltungsverordnung Neu-Altona inhaltlich und verbal entspricht.

Die aus der Gründerzeit stammenden Mietshäuser sind als restliche Bausubstanz im Erscheinungsbild nicht mehr stadtteilprägend, weisen darüber hinaus z.T. aber auch Mauerwerkstrukturen zwischen den reichhaltigen Stuckelementen auf.

- Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Hiermit soll eine gestalterische Gliederung und Auflockerung der Blockrandbebauung sowie eine variable Grundrißgestaltung erreicht werden.
- Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 45 Grad und 55 Grad zulässig. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen mit einem auf das Ziegelmauerwerk abgestimmten Farbton zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung ist mit der ortsüblichen Dach- und Fassadengestaltung begründet, insbesondere durch die Neubauten der Nachkriegszeit, und erlauben im Gegensatz zur Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona, die nur eine Dachneigung von 35 Grad festsetzt, einen funktionsgerechten Ausbau der Dachgeschosse.
- Die festgesetzte Wandbegrünung ist mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung soll eine optische Verbesserung und Auflockerung an der zum Blockinnenbereich gerichteten fensterlosen Fassade der Squashhalle erreicht werden. Außerdem trägt die Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verschönerung des Blockinnenhofes bei.

#### 5.4 Straßenverkehrsflächen/Schnellbahn

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßenverkehrsflächen Schumacherstraße, Schomburgstraße, Hospitalstraße, Kleine Bergstraße ausreichend erschlossen.

Die das südliche Plangebiet begrenzende Teilfläche der Kleinen Bergstraße - die nördlich der Großen Bergstraße (Fußgängerzone) von der Goethestraße im Westen bis zur Thedestraße im Osten führt - dient außerdem als Anlieferstraße für die an der Großen Bergstraße vorhandenen Läden und Geschäfte. Vor der Kehre der Kleinen Bergstraße ist auf dem Flurstück 453 ein 3 m breites Gehrecht bis zur Schumacherstraße ausgewiesen.

Die Eckabschrägung Schomburgstraße/Hospitalstraße ist notwendig, um den relativ stark befahrenen Kreuzungsbereich Hospitalstraße/Schomburgstraße zu öffnen bzw. verkehrssicherer zu machen. Diese Maßnahme kann erst verwirklicht werden, wenn das gegenwärtig noch auf dem Flurstück 468 vorhandene Gebäude beseitigt ist und durch einen Neubau ersetzt wird.

Der südöstliche Teil der Kleinen Bergstraße wird von der geplanten Schnellbahnlinie Innenstadt - Altona - Lurup tangiert und ist als "vorgesehene unterirdische Bahnanlage" unverbindlich vorgemerkt. Die verbindliche Festsetzung der Fläche erfolgt erst aufgrund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens.



## 5.5 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume; für sie gelten die Beschränkungen 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 die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierbei handelt es sich um wertvollen Bestand, wie z.B. ein Ahorn mit 28 cm Stammdurchmesser (Flurstück 467), zwei Ahornbäume mit 25 cm und 45 cm Stammdurchmesser und acht Birken mit einem Stammdurchmesser von 10 bis 28 cm (Flurstück 1259).

Hervorzuheben ist auch die auf dem Flurstück 470 stehende mächtige Esche mit einem Stammdurchmesser von 90 cm.

Für Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) aufweisen, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Regelung ist notwendig, um Bäume auf Dauer zu erhalten und vor Maßnahmen zu

...

schützen, die zu einer Minderung ihres Wachstums oder zum Absterben der Bäume führen können. Geländeaufhöhungen und Aufgrabungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, um die Verlegung und Unterhaltung von Leitungen und Sielen im Straßenraum sicherzustellen. In diesem Fall muß der Erhalt der Bäume durch fachgerecht auszuführenden Kronenschnitt einschließlich Wundverschluß und/oder Wurzelbehandlung gesichert werden. Als Wurzelbehandlungsmaßnahmen kommen Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß und Wurzelvorhänge in Betracht.

#### 5.6 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 6 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). Die Festsetzung in § 2 Nummer 7 erfolgt allein auf der Grundlage des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 5.7 Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Aus Sielkapazitätsgründen sollen zur Sicherstellung einer schadlosen Entwässerung Maßnahmen geschaffen werden, die den Regenwasserablauf von den Grundstücken verzögern und möglichst gering halten.

Im Baugenehmigungsverfahren sollen deshalb nach § 30 BauGB (Erschließung) und aufgrund der Hamburgischen Bauordnung Festlegungen zur Versickerung des Dachflächenwassers auf den Grundstücken und zur Brauchwassernutzung (in Verbindung mit unterirdischer Speicherkapazität auf den Grundstücken) getroffen werden. Das verbleibende überschüssige Niederschlagswasser kann dann in die vorhandenen Siele eingeleitet werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden der Durchführungsplan D 354 vom 21. Mai 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 168) sowie die Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona vom 13. November 1956 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-h), zuletzt geändert am 28. Oktober 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 361), aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 10 890 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 3 390 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 25 m<sup>2</sup>) benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; die Straßenfläche (Teil des Flurstücks 468) ist bebaut.

Weitere Kosten entstehen durch Straßenbaumaßnahmen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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