

## Begründung

zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 44  
vom 29. April 2002

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wurde es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutz- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 2/96 vom 3. April 1996 (Amtl. Anz. S. 945) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit zwei öffentlichen Unterrichtungen und Erörterungen und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. Juli 1996, 26. Mai 1998 und 21. Juni 2001 (Amtl. Anz. 1996 S. 1754, 1998 S. 1394, 2001 S. 2091) stattgefunden.

### 2. Anlass der Planung

Der 1982 festgestellte Bebauungsplan Altona-Altstadt 33 soll im Bereich der Straße Pepermölenbek geändert werden. Die planerischen Festsetzungen auf den unbebauten, im städtischen Besitz befindlichen Flächen sind bisher nicht umgesetzt worden; sie entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Ziel des Bebauungsplans Altona-Altstadt 44 ist es, die Straße Pepermölenbek und die Breite Straße durch eine straßenparallele Neubebauung und einen Kopfbau räumlich zu fassen, um so die vorhandene Wohnbebauung vom Verkehr abzuschirmen. Dabei entsteht in der Mitte des Plangebiets eine zusammenhängende Baufläche. Verkehrsflächen sollen verlegt (westlicher Abschnitt der Lange Straße und des Pinnasbergs) und insgesamt reduziert werden.

Durch die Ausweisung von Kerngebiets- und Wohnbauflächen soll sowohl das Angebot an innerstädtischem Wohnraum erweitert als auch die Voraussetzung für die Errichtung von Arbeitsplätzen an diesem in unmittelbarer Elbnähe gelegenen, städtebaulich bedeutsamen Standort geschaffen werden. Die Nutzungsmischung fügt sich in die unmittelbare Umgebung ein.

Die im Bebauungsplan Altona-Altstadt 33 festgesetzte zwei- bis dreigeschossige Bebauung wird auf vier bzw. sechs Geschosse erhöht. An der Hamburger Hochstraße/Ecke Pepermölenbek soll statt einer sechs- und siebengeschossigen eine niedrigere vier-, fünf- und sechsgeschossige Bebauung entstehen, die zu den im Bebauungsplan planerisch gesicherten Gebäuden Lange Straße 33 und 38 einen ausreichenden Abstand hält.

Bei den Wohngebietsflächen handelt es sich um Liegenschaftsgrundstücke, die in erster Linie an Wohngruppenprojekte vergeben werden sollen. Damit werden ausdrücklich partizipative Planungsverfahren und nachbarschaftliche Wohnmodelle unterstützt.

Die Festsetzung privater Grünflächen soll die Begrünung von privaten Freiflächen sicher stellen. Ein Teilbereiche der privaten Grünflächen soll durch vertragliche Regelung öffentlich zugänglich gemacht werden.

Für die Wohngebäude Lange Straße 33 und 38 und Hamburger Hochstraße 17 – 21 wird ein Erhaltungsbereich ausgewiesen.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbauflächen“ dar. Die Straßen Pepermölenbek, Breite Straße und St. Pauli Fischmarkt sind als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm parallel der Straße Pepermölenbek einen schmalen Streifen als Milieu „Parkanlage“ dar, an den östlich die Milieudarstellung „Verdichteter Stadtraum“ anschließt. Die Straßen Pepermölenbek, Breite Straße und St. Pauli Fischmarkt sind als „sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Als milieuübergreifende Funktion wird im gesamten Plangebiet „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Südlich des Plangebiets grenzt die Landschaftsachse der Elbe an.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Biotopentwicklungsräume „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) sowie „Parkanlage“ (10 a) entlang der Straße Pepermölenbek und „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13 a) östlich angrenzend dargestellt.

### 3.1.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762, 3765) keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

### 3.1.4 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 33 vom 20. April 1982 (HmbGVBl. S. 90), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505) setzt eine zwei- bis siebengeschossige Bebauung aus allgemeinem Wohngebiet und Kerngebiet im Anschluss an die „Runde Ecke“ fest. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind den Festsetzungen entsprechend hergerichtet worden.

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 35 vom 3. März 1994 (HmbGVBl. S. 62), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 510) setzt allgemeine Wohngebiets- und Straßenverkehrsflächen fest.

### 3.1.5 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

## 3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept (Stand: Dezember 1996) soll ein Leitbild und einen Orientierungsrahmen für längerfristige räumliche Entwicklung Hamburgs unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten bieten. Der Hafенrand Hamburg/Altona soll zur lebendigen, vielfältig genutzten, architektonisch und städtebaulich attraktiven Stadtzone mit metropolер Funktion entwickelt werden.

### 3.2.2 Lärmtechnische Untersuchung

Im Jahre 1995 wurde eine lärmtechnische Untersuchung im Bereich des Plangebiets durchgeführt.

### 3.2.3 Gutachten

Im Jahre 1992 wurde eine Anwohnerplanung durchgeführt. Unterstützt wurden die Anwohner/innen bei dieser Planung durch ein Architekturbüro. Die Ergebnisse der Anwohnerplanung sind in einem Gutachten zusammengefasst.

Im Jahre 1993 wurde eine Verkehrsuntersuchung im Umfeld der Straße Pepermölenbek durchgeführt. Zur grünplanerischen Bewertung liegt ein Gutachten aus dem Jahre 1993 vor.

### 3.3 Bestand

#### 3.3.1 Gebäude- und Nutzungsbestand

An der Hamburger Hochstraße 17, 19 und 21 (Flurstücke 535 und 536) sind drei sechsgeschossige Wohngebäude sowie auf der südlichen Seite des Gebäudeblocks Lange Straße 33 und 38 (Flurstücke 537 und 534) zwei weitere sechs- und viergeschossige Wohngebäude vorhanden.

Auf den Freiflächen zwischen Pepermölenbek und Lange Straße befinden sich – getrennt durch eine gepflasterte Fußwegeverbindung – zwei Kinderspielplätze.

Die Lange Straße und Pinnaßberg laufen im Zentrum des Plangebiets zusammen und bilden zwischen einer Freifläche und einem Kinderspielplatz die Zufahrt zur Straße Pepermölenbek.

Die auf der Geestkante an der nördlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Hamburger Hochstraße wird mit einer Brücke über die Straße Pepermölenbek geführt.

Zwischen der Straße Pinnaßberg und Breite Straße, nördlich der „Runden Ecke“, verläuft eine unterirdische Abwasserleitung. Im Bereich der Straße Pinnaßberg und Lange Straße sind noch unterirdische Abwasser- und Gasleitungen vorhanden.

#### 3.3.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich in nordsüdlicher Richtung mit unmittelbarem Bezug zu Fischmarkt und Hafen bis an die Geestkante heran. Im Norden des Plangebiets verläuft die Hamburger Hochstraße auf der steil abfallenden Geestkante in Höhe von ca. 13,4 m über Normalnull (NN). Die Kante ist mit einer Abmauerung versehen. Das darunter liegende Gelände eines Spielplatzes liegt im Mittel etwa 7 m über NN. In nordsüdlichem Verlauf schwankt die Geländehöhe des Plangebiets zwischen ca. 6,4 m und 7,5 m über NN. Zur Straße Pepermölenbek an der Westgrenze des Plangebiets steigt die Geländehöhe auf bis zu 8,9 m über NN an.

Der Planungsbereich wurde in der Vergangenheit stark überformt, so dass keine natürliche oder naturnahe Vegetation mehr vorkommt. Während die nördliche Freifläche (Spielplatz) noch einige Bestände mit kleineren Bäumen und Sträuchern aufweist, ist der mittlere Teil des Gebiets ohne jeglichen Gehölzbewuchs. Hier liegen ein mit Spielsand verfüllter Kinderspielplatz und südlich der Einmündung Pinnaßberg eine Brach- und Ruderalfläche. Im Anschluss an die Bebauung der „Runden Ecke“ im Süden liegt eine kleine gehölzbestandene Fläche mit hohen Sträuchern und einzelnen, kleineren Bäumen. Eine kleinere Rasenfläche befindet sich zwischen Pinnaßberg und Ostgrenze des Planungsbereichs. Durch die versiegelten Verkehrsflächen werden die vorhandenen Freiflächen zerschnitten und treten eher als „Restflächen“ in Erscheinung. Die Nord- und Westgrenze des Planungsgebiets sowie der zentrale Bereich sind als versiegelte Verkehrsflächen dargestellt.

Eine Besonderheit des Landschaftsbildes stellt der Blickbezug über Elbe und Hafen dar.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Kerngebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort in zentraler und städtebaulich herausragender Lage. Wie bereits im derzeit geltenden Bebauungsplan Altona-Altstadt 33 vorgesehen, wird an der Breite Straße / Einmündung Pepermölenbek Kerngebiet festgesetzt. Hier sollen Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich geschaffen werden, die zu einer Nutzungsmischung im Quartier beitragen.

An der Ecke Pinnaßberg / St. Pauli Fischmarkt (Teil des Flurstücks 2121) wird als Abschluss der „Runden Ecke“ ein Baukörper ausgewiesen, dessen Höhe sich an der angrenzenden Bebauung orientieren soll. Dies ermöglicht eine Bebauung mit 6 Geschossen. Aufgrund von Unterschieden im Geländeniveau kann die Höhe des Bestandes geringfügig überschritten werden. Die östliche Baugrenze des Baukörpers wird bis an die Plangrenze herangeführt. Die Bautiefe beträgt im Anschlussbereich an den Bestand 16 m, ansonsten 14 m. Bei einer vollständigen baulichen Ausnutzung ist der Erhalt der vorhandenen Zuwegung zwischen Pinnaßberg und Bestandsgebäuden durch eine Auskragung im Erdgeschoss oder eine Arkade mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m für Fußgänger und Feuerwehr sicherzustellen.

Um eine transparente Wege- und Sichtverbindung zum Hafen zu schaffen, soll die Erdgeschosszone des Gebäudes in Fortführung der „Runden Ecke“ mit einem Vorbau gestaltet werden. Die

notwendigen Stützen sind als Arkade mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m auszubilden, die die Torsituation in diesem Bereich städtebaulich markiert.

An der nördlich gegenüberliegenden Ecke Pepermölenbek (Teil des Flurstücks 2086) wird als Pendant eine Bebauung mit 6 Vollgeschossen und einer Grundfläche von 20 m x 20 m festgesetzt. Mit Ausweisung dieser beiden Gebäudekörper soll die Bildung eines Platzes und einer Torsituation für die fußläufige Einmündung in das Quartier und weiter zur Straße Pinnaßberg erreicht werden. Gestaltung und Geschossigkeit der Gebäude sollen die besondere Lage an der Breite Straße mit Blickbezug nach Süden (Hafen) und Westen städtebaulich betonen. Es wird angestrebt, den Platz im Bereich der Kerngebietsausweisung zwischen den Torgebäuden an der Breite Straße mit Baumanpflanzungen zu gestalten.

Die an den Kopfbau nördlich angrenzende viergeschossige Erweiterung ist Teil der neu ausgewiesenen straßenparallelen Randbebauung an der Straße Pepermölenbek, die dazu beitragen soll, die an der Lange Straße und dem Pinnaßberg vorhandene Wohnnutzung baulich gegenüber der stark befahrenen sog. Hafenrandstraße (Breite Straße und St. Pauli Fischmarkt) abzuschirmen. Das Kerngebiet verfügt an der straßenabgewandten Rückfront der Gebäude über eine ruhige Seite. Entsprechend sind hier die Aufenthaltsräume anzuordnen.

Mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und einer Baulinie für die Neubebauung entlang der Straße Pepermölenbek wird an den Bestand im Süden angeschlossen und die aus städtebaulichen Gründen angestrebte bauliche Fassung des Straßenraums erreicht. Die Bautiefe der Kerngebietsbebauung beträgt 14 m. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht.

Die Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht die Errichtung eines Baukörpers mit üblicher Gebäudetiefe und berücksichtigt den Bau einer Gemeinschaftstiefgarage mit entsprechenden Zu- und Abfahrten. Im Kerngebiet wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 unterschritten. Die Unterschreitung ergibt sich daraus, dass für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze nur eine teilweise Unterbauung der Kerngebietsfläche erforderlich ist. Darüber hinaus wurde von einer vollständigen Überbauung des Grundstücks aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Einerseits soll ein attraktiver Platz zwischen den beiden Gebäudekörpern des Kerngebiets als Fußwegeverbindung geschaffen werden, andererseits soll eine begrünte Ruhezone mit Sitzmöglichkeiten auf der privaten Grünfläche eingerichtet werden.

Die Baukörperfestsetzung ist als zwingende Festsetzung im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221) zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen, die städtebaulich mit der gewollten Torsituation am Eingang zum Pinnaßberg begründet sind, ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Erker, Loggien, Balkone, und Treppenhausvorbauten kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden; im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m einzuhalten (vgl. § 2 Nummer 7). Mit der Überschreitung der Baugrenzen wird eine lebendige Fassadengestaltung angestrebt. Die lichte Höhe über den Straßenverkehrsflächen ist notwendig um Sielbauarbeiten mit entsprechenden Gerätschaften ausführen zu können.

Das anfallende Oberflächenwasser soll soweit möglich auf den Grundstücken zurückgehalten, zwischengespeichert und zeitversetzt in das vorhandene Mischwassersiel eingeleitet werden.

Im Kerngebiet sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4). Damit sollen Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss generell ausgeschlossen werden. Sie wären in unmittelbarer Nähe zur Breite Straße bzw. zum Platzbereich nicht zumutbar.

Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für sonstige Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung sollen die mit einer solchen Nutzung verbundenen Störungen und Belastungen für das angrenzende Wohngebiet aber auch für die gewerblichen Nutzungen verhindert werden. Darüber hinaus ist an dieser exponierten Lage und im Übergangsbereich zum Wohngebiet eine Großgarage oder eine Tankstelle im Erdgeschoss des

Torgebäudes aus städtebaulich Gründen nicht wünschenswert. Die angestrebte Gestaltungsqualität schließt eine solche Nutzung aus.

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 331 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 3). Letzteres soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung entgegenwirken. Ziel ist es insbesondere eine Ausweitung des nahen Vergnügungsviertels St. Pauli und die damit verbundenen Ruhestörungen und Verkehrsbelastungen sowie die Verdrängung anderer Nutzung zu verhindern. Die angrenzenden vorhandenen Wohngebiete, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens aufgewertet und verkehrsberuhigt wurden, sollen in ihrer Struktur und ihrem Wohnwert weiterhin geschützt werden. Der Ausschluss von störenden Einrichtungen ist aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation, insbesondere unter Beachtung von Bedürfnissen der Anwohner, notwendig.

#### 4.2 Allgemeines Wohngebiet

Das vorhandene Wohnquartier um den Hein-Köllisch-Platz, das östlich an das Plangebiets angrenzt, soll durch die Ausweisung von Wohnbauflächen arrondiert und gestärkt werden. Im Gegensatz zur Ausweisung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 33 wird eine straßenparallele Randbebauung festgesetzt, die den Verkehrslärm abschirmt und gleichzeitig den Straßenraum baulich fasst. Voraussetzung für die Neubebauung ist die Aufhebung von Straßenflächen und der Umbau der Lange Straße, die, wie ursprünglich vorhanden, wieder direkt in die Straße Pepermölenbek einmünden soll.

Angrenzend an das Kerngebiet wird an der Ostseite der Straße Pepermölenbek bis zur Einmündung der Lange Straße (Teil des Flurstücks 2085) eine viergeschossige Bebauung festgesetzt. Die Bautiefe schließt mit 14 m zunächst an die Kerngebietsbebauung an, um dann mit 13 m auf ein für Wohnbebauung adäquates Maß zurückzuspringen. Geschossigkeit und Bautiefe setzen sich in der Wohnbebauung nördlich der Lange Straße (Flurstück 498) fort, wodurch im Einmündungsbereich der Lange Straße eine Torsituation entsteht. Die Festsetzung einer Baulinie unterstützt die einheitliche bauliche Fassung der Randbebauung zur Straße Pepermölenbek. Durch die Ausweisung von fünf und sechs Geschossen an der Hamburger Hochstraße (Flurstück 539) wird ein städtebaulich befriedigender Anschluss an den sechsgeschossigen Bestand (Flurstücke 536 und 535) erreicht; die vorhandene Brandwand des Gebäudes Hamburger Hochstraße 21 wird damit weitestgehend kaschiert.

Die Baukörperfestsetzung ist als zwingende Festsetzung im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen, die städtebaulich mit der gewünschten Eingangstorsituation zur Lange Straße begründet sind; ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Die Lärmwerte an der Straße Pepermölenbek überschreiten die zulässigen Orientierungswerte, so dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen der Lärmschutz an der Straßenseite der Gebäude sicherzustellen ist. Auf offene Balkone zur Straßenseite sollte verzichtet werden. Die ruhige Seite der Wohnbebauung für die Unterbringung der Wohn- und Schlafräume ist an der lärmabgewandten Rückfront mit Orientierung zu den privaten Grünflächen vorhanden.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Gemeinschaftstiefgarage an der Straße Pinnasberg (Flurstücke 2085/2086) und in Garagen an der Lange Straße (Flurstücke 538/540) untergebracht.

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine klare Straßenrandbebauung als städtebaulich geschlossene Verbindung zwischen dem Bestand an der „Runden Ecke“ und der Hamburger Hochstraße zu erreichen. Die Gebäudekörper weisen die für Wohnbebauung übliche Bautiefe von 13 m aus. Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird mit einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten. Die Grundflächenzahl berücksichtigt für die Neubauten eine Garage und eine Gemeinschaftstiefgarage zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze mit den entsprechenden Zu- und Abfahrten. Zum Ausgleich für die Unterbauung ist auf den Dächern der Garagen und Tiefgarage jeweils eine private Grünfläche festgesetzt. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Die städtebauliche Struktur orientiert sich mit der vier-, fünf- und sechsgeschossigen Bebauung und den Bebauungstiefen an den im Umfeld vorhandenen Gebäudebeständen außerhalb des Plangebiets (Hamburger Hochstraße, Lange Straße, Pinnasberg). Bedürfnisse des Verkehrs und sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Grundflächenzahl nicht entgegen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich nicht.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Loggien, Balkone, Erker und Treppenhausvorbauten kann bis zu 1,5 m zugelassen werden; im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m einzuhalten (vgl. § 2 Nummer 7). Mit der Überschreitung der Baugrenzen wird eine lebendige Fassadengestaltung angestrebt. Die lichte Höhe über den Straßenverkehrsflächen ist notwendig, um Sielbauarbeiten mit entsprechenden Gerätschaften ausführen zu können.

An der Hamburger Hochstraße wird die vorhandene Geschossigkeit festgeschrieben. An der Lange Straße wird wegen der langfristigen Verbesserung der Abstandssituation nur eine viergeschossige, 12 m tiefe Bebauung festgeschrieben. Trotz dieser vom Bestand abweichenden Ausweisung gilt für die vorhandenen Altbauten in der Lange Straße 33 und 38 Bestandsschutz im Erhaltungsbereich.

Das anfallende Oberflächenwasser soll soweit möglich auf den Grundstücken zurückgehalten, zwischengespeichert und zeitversetzt in das vorhandene Mischwassersiel eingeleitet werden.

#### **4.3 Stellplätze und Garagen**

Auf den Wohn- und Kerngebietsflächen zwischen Lange Straße und Pinnasberg soll eine Gemeinschaftstiefgarage mit ca. 77 Plätzen entstehen, die sowohl die Stellplätze für die dortige Wohnbebauung wie auch für die gesamte Kerngebietsbebauung aufnimmt. Die Zufahrt ist an der Lange Straße, die Abfahrt am Pinnasberg vorgesehen.

Eine weitere Garage mit ebenerdiger Zu- und Abfahrt von der Lange Straße ist im Bereich der Wohnbebauung Hamburger Hochstraße/Ecke Pepermölenbek für die dort notwendigen Stellplätze vorgesehen. Auf dem Garagendach ist eine private Grünfläche für die dortige Wohnbebauung anzulegen, die aufgrund der Garagennutzung im Sockelgeschoss einen ebenerdigen Zugang für die Wohnungen im ersten Obergeschoss ermöglicht und aufgrund ihrer erhöhten Lage von direkten Verkehrsbelastungen auf der Lange Straße weniger beeinträchtigt wird (siehe Schnittzeichnung).

Leitungen für die Entlüftung der festgesetzten Tiefgarage und der Garage sind über die Dächer der mehrgeschossigen Bebauung zu führen (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine Beeinträchtigung für die hier Wohnenden und Arbeitenden, aber auch für die Nutzer der oberhalb der Tiefgaragen gelegenen Grünflächen, zu vermeiden.

#### **4.4 Erhaltungsbereich**

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet 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 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11) in der jeweils geltenden Fassung, eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, 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 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 7).

Die Festlegung des Erhaltungsbereichs für die Wohngebäude Lange Straße 33 und 38 sowie Hamburger Hochstraße 17 – 21 dient der Erhaltung von Gebäuden aus der Zeit der Jahrhundertwende. Die Fassadengestaltung mit den ausgeprägten Stuckgliederungen dokumentiert die typische Bauweise jener Zeit und ist insoweit von baugeschichtlicher Bedeutung für die gründerzeitliche Entwicklung des Quartiers. Die Häuser an der Hamburger Hochstraße sind Teil einer einheitlich gestalteten Blockrandbebauung.

#### **4.5 Private Grünflächen**

Für die Wohn- und Kerngebietsflächen werden zwei private Grünflächen festgesetzt. Sie befinden sich oberhalb der Tiefgarage bzw. der Garage, deren Dächer mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind.

Die nachzuweisenden Kinderspiel- und Freizeitflächen sind gebäudebezogen auf den privaten Grünflächen nachzuweisen. Es wird angestrebt, die der Kerngebietsbebauung nördlich der

Tiefgarageneinfahrt zugeordnete private Grünfläche öffentlich zugänglich zu machen. Entsprechend soll sie mit einer Zuwegung versehen und als Parkanlage gestaltet werden. Die Zugänglichkeit solcher Flächen ist im Rahmen der für das Plangebiet 1992 durchgeführten Anwaltsplanung von den beteiligten Anwohner/innen gefordert worden. Damals wurden Vorschläge für eine Neugestaltung der unbebauten Liegenschaftsflächen gemacht. Es ist vorgesehen, die öffentliche Zugänglichkeit der privaten Grünfläche im Kerngebietsbereich an der Straße Pinnaßberg vertraglich zu regeln.

#### **4.6 Straßenverkehrsflächen / Geh- und Leitungsrechte / vorhandene Leitungen**

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 1992 wurden zum Einen die vorhandene Parkraumsituation und die Verkehrsströme untersucht. Zum Anderen wurden mehrere Varianten der Verkehrsführung hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelastung durch den motorisierten Verkehr für die Bewohner/innen des Untersuchungsgebiets dahingehend analysiert, welche Variante die geringste Belastung durch den motorisierten Verkehr für die Bewohner/innen mit sich bringt.

Die Straße Pepermölenbek stellt zusammen mit der Breite Straße die Verbindung für den Durchgangsverkehr zwischen dem Stadtteil Altona und der so genannten „nördlichen Hafensandstraße“ dar. Die Hamburger Hochstraße verläuft auf der Geestkante in etwa 5 m Höhe über dem darunter liegenden Gelände und wird mit einer Brücke über die Straße Pepermölenbek geführt. Lange Straße, Pinnaßberg und Hamburger Hochstraße in den Wohngebieten dienen ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr, so dass das angrenzende Wohnquartier vom Durchgangsverkehr frei bleibt. Die bisherigen Verkehrsflächen zwischen Lange Straße und Pinnaßberg werden größtenteils aufgehoben. Künftig erfolgt die Anbindung des Quartiers über die Lange Straße, die nach Westen bis zur Straße Pepermölenbek ausgebaut wird.

Die neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche zwischen Pinnaßberg und Lange Straße steht in Zusammenhang mit dem geänderten Verkehrskonzept für das gesamte Quartier. Im östlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplans Altona-Altstadt 47 soll im Zuge der Ausweisung einer Parkanlage (Antonipark) der östliche Abschnitt der Straße Pinnaßberg aufgehoben werden. Die Anbindung von der Lange Straße aus erfolgt in Zukunft über einen Einbahnstraßenbügel (Heidritterstraße/ Pinnaßberg und die neue Erschließungsstraße). Gleichzeitig wird damit die Voraussetzung für die Aufhebung bestehender Straßenflächen geschaffen.

Die neu zu errichtenden Straßenabschnitte sollen Parkbuchten und großkronige Bäume erhalten. Für den Fuß- und Radverkehr besteht eine direkte Verbindung vom Pinnaßberg zur Straße Pepermölenbek über die private Freifläche des Kerngebietes. Hier soll ein öffentlich zugänglicher Platz sowie eine attraktive Fußwegeverbindung für die Anwohner geschaffen werden.

Für diesen Teil der privaten Freifläche des Kerngebietes wird neben einem Gehrecht auch ein Leitungsrecht festgesetzt. Zwischen der Straße Pinnaßberg und Breite Straße, nördlich der „Runden Ecke“ verläuft eine unterirdische Abwasserleitung, die im Plan entsprechend gekennzeichnet ist. Das Leitungsrecht wird u.a. für die Umlegung der vorhandenen Leitungen aus den aufzuhebenden Straßenführungen benötigt. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege und Plätze anzulegen und zu unterhalten, sowie die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Leitungsrecht können zugelassen werden. (vgl. § 2 Nummer 6).

#### **4.7 Lärmschutz**

Die im Jahr 1995 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung nahm Bezug auf eine Bebauungsvorgabe, die nach Anordnung der Baukörper sowie Art und Maß der Nutzung weitgehend denjenigen dieses Bebauungsplanes entspricht. Insofern ist davon auszugehen, dass die im Gutachten getroffenen Aussagen und Ergebnisse nach wie vor auf das Plangebiet anzuwenden sind.

Die Untersuchung ergab an den straßenzugewandten Gebäudeseiten Schallpegel, die sowohl im Kerngebiet wie auch im allgemeinen Wohngebiet tags und nachts über den Orientierungswerten lagen. Die Schallpegel nehmen in den höheren Geschossen ab, liegen jedoch konstant über den Orientierungswerten. An den Gebäuderückseiten wurden die Orientierungswerte nicht überschritten. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ergeben sich für die Bebauung an den Straßen Pepermölenbek und Breite Straße/St. Pauli Fischmarkt hohe Lärmimmissionen, so dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Mit der neu ausgewiesenen Torbébauung am Pinnasberg und der angrenzenden Straßenrandbebauung soll das östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnquartier baulich gegenüber den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen abgeschirmt werden. In beiden Baubereichen werden die Lärmorientierungswerte für Kerngebiete und allgemeine Wohngebiete sowohl tags als auch nachts an der lärmzugewandten Straßenseite überschritten, wobei die Schallpegel mit zunehmender Höhe abnehmen. Dementsprechend sind zwingend bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dem Nachteil der hohen Lärmwerte steht die Attraktivität der Lage an zentraler Stelle im Stadtgebiet mit Blickbeziehung zu Elbe und Hafen gegenüber.

Die Straßenrandbebauung lässt nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände sind im Straßenraum zum einen aus Platzgründen nicht unterzubringen und zum anderen aus städtebaulichen Gründen nicht zu integrieren. Entlang der Straße Pepermölenbek sind im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume sowie im Kerngebiet 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 Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 2). 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 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

#### **4.8 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Die der privaten Grünfläche zugewandte fensterlose Brandwand des Gebäudes Lange Straße 33 ist gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung zu begrünen. Die festgesetzte Fassadenbegrünung ist mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11). Hierdurch sollen Fassaden, die nicht durch Fenster gegliedert sind, aus gestalterischen Gründen und zur besseren Einbindung gegenüber der privaten Grünfläche begrünt werden. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. In Baugebieten, die einen hohen Anteil an versiegelten Flächen aufweisen, ist die Fassadenbegrünung eine wirkungsvolle Begrünungsmöglichkeit, die sich mit geringem technischen und finanziellen Aufwand herstellen läßt. Grüne Außenwände bieten zudem die Möglichkeit, Baugebiete gestalterisch aufzuwerten. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente wie z. B. durch die jahreszeitliche Blattverfärbung. Nicht zuletzt bewirkt die Fassadenbegrünung eine Reduzierung der Temperaturschwankungen im unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfeld. Besonders im Sommer schaffen begrünte Außenwände einen deutlich spürbaren Klimaausgleich. Bei der Verwendung immergrüner Pflanzenarten wirken die begrünten Wände im Winter überdies isolierend.

Nach § 2 Nummer 9 Satz 1 ist auf den privaten Grünflächen für je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Kleinkroniger Baum zu pflanzen. Die Neupflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets und eine ausreichende Ausstattung der privaten Grünflächen mit Bäumen gewährleisten. Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll darüber hinaus der heimischen Tier- und Pflanzenwelt entsprechende Lebensraumpotenziale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Landschaftsbild beleben.

Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Kleinkronige Bäume müssen 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 m<sup>2</sup> anzulegen (vgl. § 2 Nummer 9 Sätze 2 bis 4). Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den



verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nicht-heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden erforderlich.

Die Dächer der Tiefgaragen und der Garagen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10). Da die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage und der Garage einen wesentlichen Anteil der Freiflächen der Grundstücke darstellen, sind sie aus landschaftsgestalterischen und stadtökologischen Gründen mit Gehölzen und Stauden zu begrünen. Eine Bodenüberdeckung von 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleinere Gehölzen ermöglichen. In Bereichen, wo Bäume gepflanzt werden, muss das Bodenvolumen mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen, um eine ausreichende Wasserversorgung und Standfestigkeit zu gewährleisten. Die Bepflanzung der Tiefgarage und Garage soll zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen führen und die Wohnumfeldsituation verbessern. 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 Staubbindung das Kleinklima günstig beeinflusst. Durch eine intensive Tiefgaragenbegrünung werden alle positiven Effekte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch eine extensive Dachbegrünung erzielt werden können, noch wesentlich vergrößert.

##### **5. Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft**

In einem Grüngutachten aus dem Jahre 1993 wurden neben der Aufnahme und Bewertung des Bestandes Bebauungsalternativen des Bezirksamts Altona und der Anwohnerplanung hinsichtlich ihrer Eingriffe in den Freiraum und der Flächeninanspruchnahme verglichen.

Der bisher geltende Bebauungsplan Altona-Altstadt 33 sieht für das Plangebiet eine Kerngebietsnutzung im Anschluss an die „Runde Ecke“ sowie eine Wohnnutzung im Anschluss an die Bebauung Hamburger Hochstraße vor. Der zentrale Bereich des Plangebiets bleibt von Bebauung frei und ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Pinnasberg und Lange Straße werden am westlichen Ende durch Bebauung geschlossen. Eine Grünflächenausweisung ist nicht erfolgt.

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus führen die vorgesehenen Festsetzungen zur Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung sowie zur Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze oder die Festlegung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen zu einer Verringerung der Beeinträchtigungen des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes, die sich durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Grünbestände ergeben.

##### **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

##### **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Bebauungspläne aufgehoben:

Bebauungsplan Altona-Altstadt 33 vom 20. April 1982 (HmbGVBl. S. 90), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505);

- Bebauungsplan Altona-Altstadt 35 vom 8. März 1994 (HmbGVBl. S. 62), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 510).

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 9.140 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 3.600 m<sup>2</sup> (davon neu ca. 800 m<sup>2</sup>) benötigt. Die benötigten Straßenflächen sind im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei Verwirklichung des Plans, sollen die entstehenden Kosten für den Umbau der Straßenverkehrsflächen sowie die Sielbaukosten im Rahmen der Liegenschafterschließung von der Behörde für Bau und Verkehr finanziert werden. Außerdem fallen bei den neu zu schaffenden Straßenverkehrsflächen Grunderwerbskosten in Form von Erstattungsbeträgen an.

Die sich für die Freie und Hansestadt Hamburg ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich des festgesetzten Gehrechts sollen auf die künftigen Eigentümer beispielsweise im Rahmen der jeweiligen Grundstückskaufverträge oder durch Baulast übertragen werden, so dass keine Kosten für die Freie und Hansestadt Hamburg aus diesen Verpflichtungen entstehen.