

V. 10. Nov. 1981

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A1/79 vom 1. Februar 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 201) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 21. Februar 1979 und 16. Mai 1980 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 325, 1980 Seite 825) 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 Wohnbauflächen dar. Die Kieler Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Schnellbahnhaltendes Holstenstraße. Eine intensive Nutzung der Baugrundstücke ist erwünscht. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen in diesem innerstädtischen Bereich schaffen. Dabei sollen insbesondere Blockinnenflächen für die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt und in diesem Zusammenhang die bauliche Nutzung der Grundstücke neu geordnet werden.

Mit dem Bebauungsplan soll u.a. auch der Teilbebauungsplan TB 655 vom 21. Oktober 1958, der neue Straßenflächen für die Verbreiterung der Kieler Straße festsetzt, im Bereich des Bebauungsplans aufgehoben werden, weil die Planung inzwischen aufgegeben wurde.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist durch eine drei- bis sechsgeschossige Wohnbebauung, gemischt mit gewerblicher Nutzung, gekennzeichnet.

In den vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden des Blockrandes, die überwiegend dem Wohnen dienen und sich in gutem baulichem Zustand befinden, sind in den Erdgeschossen am Kaltenkircher Platz und Ecke Kaltenkirchener Straße/ Augustenburger Straße sowie Ecke Augustenburger Straße/ Kieler Straße Läden und Gaststätten vorhanden. Der Bestand auf den Blockinnenflächen wird durch unterschiedliche Gewerbenutzungen und Garagenbauten bestimmt.

Das mit einer schmalen Zuwegung an der Oeverseestraße liegende Flurstück 2261 wird mit ein-, vier- und fünfgeschossigen Büro- und Lagergebäuden genutzt. Hier sind zwei Dienstleistungsbetriebe, eine Textilhandlung und eine Firma für Spezialputze ansässig. In den ein- und zweigeschossigen Kontor- und Lagergebäuden an der Augustenburger Straße (Flurstück 2270) sind eine Tapetenhandlung und Lagerflächen eines Schaustellers vorhanden. In dem kleineren dreigeschossigen Gebäude auf der Hoffläche des Hauses Kaltenkirchener Straße 4 (Flurstück 2275) befindet sich ein Betrieb für Kunststoffverarbeitung. Zwei kleine Kraftfahrzeug-Werkstätten sind auf den Flurstücken 2266 und 2269 vorhanden.

Die dreigeschossigen Wohngebäude auf dem im Blockrandbereich unbebauten Flurstück 2271 am Kaltenkircher Platz befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die Flächen südlich dieser Häuser auf demselben Grundstück sind von einem außerhalb des Plangebietes ansässigen Autohandel angemietet und werden z.Z. als Stellflächen für Neuwagen genutzt.

5. Planinhalt

Für das Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Damit werden die vorhandene Wohnbebauung an den Blockrändern mit den in den Erdgeschossen vorhandenen Läden, Ladenbetrieben und Gaststätten und die innerstädtische Lage des Gebietes an teilweise stark befahrenen Straßen sowie die im Blockinnern vorhandenen gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.

Im Rahmen der allgemeinen Wohngebietsausweisung soll die vorhandene Mischung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung erhalten bleiben. Für die im Blockinnern liegenden gewerblich genutzten Flurstücke 2261 und 2266 wird deshalb bestimmt, daß im allgemeinen Wohngebiet nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 1). Andererseits wird durch die vorgenommene 4-geschossige Ausweisung eine langfristige Umwandlung dieser Flächen für eine Wohnnutzung nicht behindert. Die Festsetzung des Nutzungsmaßes orientiert sich an der bestehenden Nutzungsdichte auf dem Flurstück 2261. Die Festsetzungen für die Bebauung der übrigen Flächen berücksichtigen sowohl die Wohnbausubstanz des Blockrandes als auch Möglichkeiten für die Errichtung von Neubauten auf den großen Blockinnenflächen. Die Baulücken im Blockrand werden geschlossen, um den Blockinnenraum vor Straßenlärm zu schützen.

Die vorgesehene Neubebauung am Kaltenkircher Platz, die auf Grund von Einwendungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans auf zwingend 5 und 6 Geschosse - bei gleichzeitiger Reduzierung des in das Blockinnere ragenden 6-geschossigen Bauteils um ein Geschöß - festgesetzt wurde, soll sich an die vorhandene 4- und 5-geschossige Bebauung anlehnen. Mit dieser Festsetzung werden den relativ großen Gebäudehöhen der 5-geschossigen Altbebauung im westlichen Anschlußbereich des Kaltenkircher Platzes Rechnung getragen und die allgemeinen Anforderungen an Besonnung und Belichtung der Altbebauung am Kaltenkircher Platz und an der Kaltenkirchener Straße gewahrt. Die 6,0 m breite

eingeschossige überbaubare Fläche am Kaltenkircher Platz soll in Verbindung mit dem Erdgeschoß des angrenzenden sechsgeschossigen Baukörpers die Möglichkeit schaffen, Einrichtungen nach § 4 Absatz 2 Nummern 2 und 3 der Baunutzungsverordnung unterbringen zu können. Die vorgenannten Änderungen wurden unter Beachtung der Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil die Veränderungen in der Abstufung der Baukörper das Bauvolumen insgesamt nicht verringern und somit in ihren städtebaulichen Auswirkungen unwesentlich bleiben.

Als Übergang von der vorhandenen 4-geschossigen Altbebauung an der Oeverseestraße zur Neuausweisung der 6-geschossigen Bebauung am Kaltenkircher Platz wird ein 5-geschossiger Baukörper festgesetzt. Durch die zwingende Festsetzung der Geschosßzahl soll eine Angleichung der Traufhöhe an die vorhandene 4-geschossige Bebauung sichergestellt und zugleich auch ein gestalterisch notwendiger Anschlußbau an die Altbebauung erreicht werden.

Für die Neubebauung auf den Blockinnenflächen wird die Anzahl der Geschosse im Hinblick auf eine angemessene und ausgewogene Baumassenverteilung sowie auf die notwendigen Abstandsflächen mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoß festgesetzt. Dabei soll mit der Festlegung des Staffelgeschosses auch die Möglichkeit eingeräumt werden, ein ausgebautes Dachgeschoß mit schräg geneigten Dachflächen auszubilden, dessen Anordnung und Ausbildung (§ 2 Nummer 3) festgelegt wird, so daß eine städtebauliche ansprechende Dachlandschaft entstehen kann. Nach der öffentlichen Auslegung wurde unter Beachtung der in § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes enthaltenen Vorschriften die Bauzeile um 13,0 m auf Grund von Einwendungen gekürzt. Die dagegen erhobenen Einwendungen konnten nur teilweise durch Ausweisung eines Staffelgeschosses im Bereich der Randbebauung an der Augustenburger Straße berücksichtigt werden.

Maßgeblich war in der Abwägung der Einwendungen die hier insgesamt erreichbare städtebauliche Verbesserung der baulichen Situation. Die Planänderung führt letztlich nur zu einer geringen Baumassenreduzierung, so daß Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner wird durch die Ausweisungen die Baulücke an der Augustenburger Straße geschlossen. Das Zurückweichen der Baugrenzen aus der Bauflucht der Nachbarbebauung ist mit der Berücksichtigung des Kronenbereichs der vorhandenen Straßenbäume begründet. Die gewerblich genutzte Bausubstanz auf den Flurstücken 2270 und 2275 konnte bei der Neuplanung nicht berücksichtigt werden. Dies hätte zur Festschreibung städtebaulicher Mängel geführt, und zwar auf dem Flurstück 2270 wegen Aufgabe der planerisch wünschenswerten Baulückenschließung im Blockrand bzw. auf dem Flurstück 2275 wegen zu geringer Abstandsfläche zur vorhandenen Wohnbebauung. Auch die beiden kleineren Kraftfahrzeugwerkstätten auf den Flurstücken 2266 und 2269 können planerisch nicht berücksichtigt werden, weil sie sich im für die vorhandene Wohnbebauung wichtigen südlichen bzw. westlichen Freiflächenbereich befinden.

Die Ausweisung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich am Bestand. Für den Blockrand ergeben sich damit überwiegend vier Geschosse; im Südwesten des Plangebiets werden fünf- und sechsgeschossige Gebäude berücksichtigt.

Um die Entwicklung gegliederter Wohnungsgrundrisse für Neubebauung zu ermöglichen, wird bei der vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise überwiegend eine Bebauungstiefe von max. 13,0 m eingeräumt.

Mit der unter § 2 Nummer 2 getroffenen Ausnahmeregelung wird ein Spielraum in der Ausgestaltung der Baukörper eröffnet, wobei gleichzeitig mit der Maximalfestlegung von 1,50 m für das Überschreiten der Baugrenzen eine differenzierte Gestaltung der Neubebauung erreicht werden kann.

Die Lage des Plangebiets in der inneren Stadt, die vorhandene erhaltenswerte dichte Bebauung der Blockränder, die unmittelbare Anbindung an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz und an Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs sowie die mit einer Neubebauung verbundenen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt Seite 1764) festgelegten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 9 rechtfertigen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im Interesse der Bildung ruhiger Wohnbereiche und einer vielfältigen wohngebundenen Nutzung der Blockinnenflächen wird vorgeschrieben, daß Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in Tiefgaragen zu errichten sind (vgl. § 2 Nummer 5).

Zur Vermeidung von Schadstoffemissionen durch Heizungsanlagen in dem dicht bebauten Wohngebiet wird bestimmt, die Beheizung von Neubauten durch Anschluß an Sammelheizwerke vorzunehmen, sofern nicht die in § 2 Nummer 4 genannten Einzelfeuerstätten oder regenerativen Heiztechnologien Anwendung finden. Diese Regelung liegt auch im generellen Interesse eines sparsamen Energieverbrauchs.

An den zu den Straßen gerichteten Außenwänden der Neubauten sollen bauliche Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage von § 22 der Hamburgischen Bauordnung getroffen werden. Soweit im übrigen Lärmschutzmaßnahmen an den Baulichkeiten wegen des Verkehrslärms der bestehenden Straßen notwendig werden, sind hierfür die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes maßgeblich.

Die vorhandene Abwasserleitung auf den Flurstücken 2271 und 2258 ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der Teilbebauungsplan TB 655 vom 21. Oktober 1958 weist neue Straßenflächen zur Verbreiterung der Kieler Straße auf deren Westseite in einer Tiefe von etwa 15 - 25 m aus. Die Realisierung dieser Planung hätte den Abriß des östlichen Baublocks bedeutet und wurde aufgegeben. Der Bebauungsplan hebt diese Planung deshalb zugunsten der Erhaltung des Blockrandes auf. Neue Straßenflächen werden im Plangebiet nicht benötigt. Im Südwesten des Plangebietes ist eine Teilfläche des Kaltenkircher Platzes zugunsten der Wohnbebauung aufgehoben worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Altona-Altstadt vom 15. Februar 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 203, 1955 Seite 61), der Teilbebauungspläne TB 9 vom 13. Februar 1951 (Amtlicher Anzeiger Seite 343) und TB 655 vom 21. Oktober 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 377) und der Fluchtlinienpläne F 156 für die Oeverseestraße und F 157 für die Kaltenkirchener Straße vom 27. März 1903 sowie F 212 für die Augustenburger Straße vom 7. Januar 1913 aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 30 500 m² groß. Hiervon werden etwa 7.200 m² für Straßenflächen benötigt. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans werden der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten durch Baumaßnahmen oder Grunderwerb entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnungen in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.