

Archiv

Begründung
zum
Bebauungsplan Altona-Nord 17

Vom 10. Februar 2006

Inhalt

1. Grundlage und Verfahrensablauf	6
2. Anlass der Planung	6
3. Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1 <i>Rechtlich beachtliche Tatbestände</i>	6
3.1.1 Flächennutzungsplan	6
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	7
3.2 <i>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</i>	7
Bestehender Bebauungsplan	7
Baumschutzverordnung	7
Altlasten	7
Kampfmittelverdacht	7
Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	7
3.3 <i>Andere planerisch beachtliche Tatbestände</i>	8
Programmplan Altona-Altstadt/ Altona-Nord	8
Lärmtechnische Untersuchung	8
3.4 <i>Angaben zum Bestand</i>	8
Bauliche Nutzung	8
Naturhaushalt, Landschaftsbild	8
Fernwärmeleitungen und Hochspannungskabel	9
4. Umweltbericht	9
5. Planinhalt und Abwägung	9
5.1 <i>Allgemeines Wohngebiet</i>	9
5.2 <i>Kerngebiet</i>	11
Max-Brauer-Allee	11
Stresemannstraße	12
5.3 <i>Erhaltungsbereiche</i>	12
Stresemannstraße	13
Oelkersallee	13
5.4 <i>Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Fahrradabstellanlagen</i>	14
Straßenverkehrsflächen	14
Stellplätze	14
Fahrradabstellanlagen	14
5.5 <i>Private Grünflächen</i>	15
5.6 <i>Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen</i>	15
5.7 <i>Boden- und Grundwasserschutz</i>	17
5.8 <i>Bodenverunreinigungen</i>	17
Altlasten	17
Kriegstrümmer	17

5.9 Lärmschutz	17
5.10 Bahnanlage	18
6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	18
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	18
8. Aufhebung vorhandener Pläne	18
9. Flächen- und Kostenangaben	18

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Altona-Nord 17

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (HmbGVBl. S. 1818, 1824). Da das Verfahren bereits vor dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 20. Juli 2004, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A1/94 vom 4. Februar 1994 (Amtl. Anz. S. 501) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 24. April 1990 (Amtl. Anz. S. 893) stattgefunden. Die zweite Anhörung fand am 10. Juli 2001 statt und wurde nicht im Amtlichen Anzeiger bekannt gemacht. Die zwei öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2002 und 8. April 2003 (Amtl. Anz. 2002 S. 5505, 2003 S. 1761) stattgefunden.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, die die Grundzüge der Planung nicht berührten. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden. Die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Altona-Nord 17 soll das vorhandene Quartier in seiner Nutzungsstruktur städtebaulich neu geordnet werden, indem Entwicklungsprozesse eingeleitet werden, die eine maßstabgerechte Verdichtung und Intensivierung der Nutzung sicherstellen, gleichzeitig aber auch eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers darstellen. Im Plangebiet sollen Voraussetzungen für Wohnungsbau, Geschäfts- und Büronutzungen geschaffen werden.

Für Teile des Plangebiets sollen Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgelegt werden, um den Charakter erhaltenswerter Gebäude zu schützen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche dar. Die Max-Brauer-Allee und die Stresemannstraße sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Im Kreuzungsbereich der Stresemannstraße/Max-Brauer-Allee verläuft eine Schnellbahntrasse.

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 entlang der Max-Brauer-Allee und der Stresemannstraße das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und im Norden des Plangebietes entlang der Oelkersallee das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Die Max-Brauer-Allee und die Stresemannstraße sind als Milieu „sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben. Im gesamten Plangebiet werden die milieübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt entlang der Max-Brauer-Allee und der Stresemannstraße den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13 a) und im Norden des Plangebietes entlang der Oelkersallee den Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dar. Die Max-Brauer-Allee und die Stresemannstraße sind als Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraßen“ (14 e) hervorgehoben.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Altona-Nord 3 vom 8. März 1968 (HmbGVBl. S. 21), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 500), setzt für das Plangebiet im nördlichen Bereich Oelkersallee und Langenfelder Straße allgemeines und reines Wohngebiet, im Südteil an der Stresemannstraße und Max-Brauer-Allee Straßenverkehrsflächen für einen Autobahnzubringer sowie an der südlichen Oelkersallee und im Blockinnern Kerngebiet fest. Für das gesamte Plangebiet ist eine Bodenordnung vorgesehen.

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).

Altlasten

In dem Plangebiet wurde ein ehemaliger Tankstellenstandort gemäß Altlasthinweiskataster registriert, der sich in der Oelkersallee 33 (Flurstück 368) befindet.

Kampfmittelverdacht

Für das Plangebiet bestehen keinerlei Hinweise auf nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Munition, Waffen bzw. Kampfstoffe etc., sodass keine Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst eingeleitet werden müssen. Im Plangebiet sind jedoch Kriegstrümmergrundstücke vorhanden.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S.1757, 2797), zuletzt geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S.1794, 1796).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Programmplan Altona-Altstadt/ Altona-Nord

Der Programmplan Altona-Altstadt/ Altona-Nord vom Dezember 1983 stellt an der Stresemannstraße / Max-Brauer-Allee Kerngebiet mit der Geschossflächenzahl 1,2 dar, an der Ecke Max-Brauer-Allee / Langenfelder Straße allgemeines Wohngebiet mit der Geschossflächenzahl 1,4 und an der Oelkersallee / Langenfelder Straße sowie im Blockinnern reines Wohngebiet mit der Geschossflächenzahl 1,4.

Lärmtechnische Untersuchung

Im Februar 1997 wurde für das Plangebiet eine lärmtechnische Untersuchung (LTU) erstellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das im südöstlichen Bereich des Stadtteils Altona-Nord gelegene Plangebiet wird im Süden durch die Stresemannstraße und im Südosten durch die Max-Brauer-Allee erschlossen. Im Kreuzungsbereich der beiden verkehrsreichen Straßen verläuft oberirdisch die Sternbrücke, die als Schnellbahntrasse (Dammtor – Altona) und Fernbahntrasse genutzt wird. Im Nordwesten begrenzt die Oelkersallee den Planraum. Nordöstlich wird das Gebiet von der Langenfelder Straße erschlossen.

Bauliche Nutzung

Entlang der Stresemannstraße, Oelkersallee und Langenfelder Straße befinden sich vorwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser. In dem viergeschossigen Wohngebäude, das sich im Eckbereich Max-Brauer-Allee/Langenfelder Straße befindet, sind im Erdgeschoss unterschiedliche Nutzungen vertreten. Hierzu zählen Büros, Geschäfte, ein Restaurant und kleine Gewerbebetriebe.

Entlang der Max-Brauer-Allee wurde bereits mit den Bauarbeiten für die geplanten Neubauten begonnen. Auf diesen Flächen befanden sich zuvor Abstellplätze für PKWs, die von Autohändlern genutzt wurden sowie ein kleines eingeschossiges Gebäude in dem ein Musikclub untergebracht war, der sich inzwischen in der Barnerstraße befindet.

In den zusammenhängenden Gebäuden mit den Belegnummern Max-Brauer-Allee 227 und 229 (Flurstück 385 und 386) ist ein Fotostudio ansässig. Südwestlich auf dem Flurstück 384 (Max-Brauer-Allee 225) schließt sich ein viergeschossiges Wohngebäude an.

Im Blockinneren des Plangebiets sind unterschiedliche Nutzungen vorhanden: Auf dem Flurstück 2228 (Oelkersallee 25 a/b) befindet sich ein dreigeschossiges Wohnhaus, das von der Oelkersallee erschlossen wird. Die Hinterhofgebäude auf dem Flurstück 368 (Oelkersallee 31/33) werden von Kleinbetrieben der darstellenden Kunst genutzt.

Naturhaushalt, Landschaftsbild

Die Böden des Plangebietes sind durch menschliche Nutzungen überformt und zum größeren Teil versiegelt. Im Bereich der offenen Flächen wie der gärtnerisch gestalteten Anpflanzungen oder der vorhandenen Gärten sind die Böden unversiegelt und nur in geringerem Maße durch menschliche Nutzungen beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildungsrate ist auf Grund des hohen Versiegelungsgrades gering.

Im Plangebiet befinden sich als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verschiedene gärtnerisch gestaltete Flächen in den Hinterhöfen der straßenseitig stehenden Gebäude. Im Süden des Plangebietes befinden sich in den Hinterhöfen Flächen mit dichtem Baum- und Strauchbewuchs, die zum größeren Teil ungeräumt und zum kleineren Teil als Garten genutzt wer-

den. Die Flächen bilden im Plangebiet den wichtigsten Lebens- und Rückzugsraum für Tiere, insbesondere Vögel und Insekten. Es wird erwartet, dass die derzeit zu beobachtenden Beeinträchtigungen durch unregelmäßige Nutzungen abnehmen, wenn die Zugänglichkeit durch die Randbebauung erschwert wird, so dass sich der Biotopwert der Flächen weiter erhöhen wird.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die städtischen Strukturen mit ihrer Blockrandbebauung und durch die offenen Grundstücke entlang der Max-Brauer-Allee, die von Kfz-Betrieben genutzt werden, bestimmt. Das Quartier ist stark menschlich überformt, so dass die wenigen naturnahen Elemente wie Einzelbäume oder gärtnerisch gestaltete Hofbereiche eine entsprechend hohe Wertigkeit auf die Lebensqualität im Plangebiet ausüben. Die im Kontrast zur Bebauung stehenden Grünstrukturen tragen in besonderer Weise zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei.

Fernwärmeleitungen und Hochspannungskabel

Innerhalb des Plangebietes befinden sich HEW-Fernwärmeleitungen, die bei der Realisierung der Planung berücksichtigt werden müssen. Entlang der Langenfelder Straße verläuft ein versorgungstechnisch erforderliches 110-kV-Hochspannungskabel der Hamburgischen Elektrizitäts-Werke AG (HEW). Auf den Flurstücken 368 und 373 befinden sich zwei HEW-Netzstationen (Nr. 4338 und 4924) mit den entsprechenden Zuleitungen.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.2)

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnbebauung entlang der Oelkersallee, Langenfelder Straße und im Eckbereich Max-Brauer-Allee/Langenfelder Straße wird entsprechend der bestehenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise gesichert. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt. Hierdurch soll vor allem die Struktur der vier- und fünfgeschossigen Blockrandbebauung gesichert werden. Im Bereich der Oelkersallee ergibt sich dadurch eine Differenzierung der zwingend festgesetzten Vollgeschosshöhen, die aufgrund der unterschiedlichen Höhen im Gebäudebestand auftreten. Die Gebäude entlang der Oelkersallee werden zusätzlich in einen Erhaltungsbereich einbezogen, da sie ein einheitliches Ensemble aus der Gründerzeit repräsentieren.

Im Blockinneren wird ebenfalls allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die vorhandenen Hofgebäude sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Die festgesetzten zwei bzw. drei Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechen dem Gebäudebestand. Da es sich bei den Gebäuden auf den Flurstücken 368, 369, 373 und 374 um prägende baugeschichtliche Zeugen handelt, die z. T. beispielhaft für Hinterhofsituationen Ende des 19. Jahrhunderts sind, werden diese in den Erhaltungsbereich integriert.

Um den Blockinnenbereich maßstäblich zu verdichten und eine intensivere Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, sind zusätzliche Gebäude und bauliche Erweiterungen im Anschluss an die geplante Blockrandschließung vorgesehen. Dadurch entstehen hofähnliche, zum Wohnen gut geeignete Gebäudeanordnungen mit Bautiefen von 7 m bis 12 m. Die festgesetzte Zahl von drei und vier Vollgeschossen als Höchstmaß orientiert sich an dem bestehenden Gebäudebestand (Flurstück 2230) sowie an der geplanten baulichen Verdichtung entlang der Max-Brauer-Allee (Flurstück 393).

Mit der neuen Baukörperausweisung auf dem Flurstück 2230 werden die Abstandsflächen nach § 6 der Hamburger Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183) in der jeweils geltenden Fassung gegenüber der geplanten Bebauung an der der Max-Brauer-Allee unterschritten. Die Ausweisung gilt als sogenannte zwingende Festsetzung gemäß § 6 Abs. 13 HBauO, die Vorrang vor den Abstandsflächen der HBauO hat.

Der geplante dreigeschossige Baukörper im Hofbereich trägt dazu bei, den Zielen des Bebauungsplans – eine maßstabsgerechte Verdichtung und städtebauliche Aufwertung des Gebiets - Rechnung zu tragen. Das Unterschreiten der Abstandsflächen führt zu keinen ungesunden Wohnverhältnissen, vielmehr werden durch die Abschrägung im Eckbereich des Baukörpers ausreichende Belichtungsverhältnisse erzielt. Dies wurde anhand eines Entwurfes, bei dem die Grundrisse der betroffenen geplanten Gebäude verglichen wurden, geprüft. Gleichzeitig bedeutet die geplante Schließung des Blockrandes entlang der Max-Brauer-Allee (Kerngebiet) einen wirksamen Lärmschutz für den neuen Baukörper im Blockinnenbereich.

Die Grundflächenzahl wird im Wesentlichen gemäß dem Gebäudebestand mit 0,6 festgesetzt. Die gegenüber der Obergrenze 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) um den Wert 0,2 erhöhte Grundflächenzahl richtet sich nach der Bestandssituation bzw. der städtebaulichen Weiterentwicklung des Quartiers, die mit dem Bebauungsplans städtebaulich festgeschrieben werden soll. Besondere städtebauliche Gründe liegen vor, da zum einen die Blockrandbebauung mit ihren z. T. prägenden, baugeschichtlichen Zeugen erhalten werden soll. Zum anderen soll im Plangebiet eine maßstabgerechte Verdichtung und Intensivierung der Nutzung in Anpassung an die historische Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden.

Für die Flurstücke 375 und 376 (Oelkersallee 3 – 7) wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit wird gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung die zulässige Obergrenze von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet erheblich überschritten. Hierfür liegen besondere städtebauliche Gründe vor: Die hohe Dichte ergibt sich auf Grund der relativ kleinen Grundstücke und der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Mit der Grundflächenzahl von 1,0 wird lediglich der Bestand abgedeckt. Aus Rücksichtnahme auf den stadtbildprägenden Baubestand aus der Gründerzeit, der Bestandteil des Erhaltungsbereichs nach § 172 des Baugesetzbuchs ist, wird hier eine Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich.

Für das Flurstück 1784 (Oelkersallee 27) wird eine Grundflächenzahl von 0,7 und für das angrenzende Flurstück 1786 (Oelkersallee 21/23) wird eine Grundflächenzahl von 0,9 ausgewiesen. Damit wird gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung die zulässige Obergrenze von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Auch hier liegen besondere städtebauliche Gründe vor: In beiden Fällen ergibt sich das Überschreiten der zulässigen Obergrenze durch die vorhandene bauliche Ausnutzung auf den relativ kleinen Grundstücken. Bei den Gebäuden handelt es sich um erhaltenswerte Häuser aus der Gründerzeit, deren Bestand durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 des Baugesetzbuchs gesichert werden soll. Eine bestandsgemäße Grundflächenzahl von 0,7 bzw. 0,9 für die o.g. Flurstücke ist erforderlich, da die Umsetzung der Erhaltungssatzung ansonsten nicht möglich ist.

In den Eckbereichen der Blockrandbebauung sowie entlang der Langenfelder Straße wird eine Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Damit wird gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung die zulässige Obergrenze von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Besondere städtebauliche Gründe liegen für eine Überschreitung vor: In den Eckbereichen der Blockrandbebauung handelt es sich um eine Bestandssicherung erhaltenswerter Gebäude auf relativ kleinen Grundstücken. Mit der Festsetzung der tatsächlich vorliegenden Grundflächenzahl bleibt an den städtebaulich markanten Eckbereichen eine

bauliche Ausnutzung der Flächen möglich, die eine geschlossene Blockrandbebauung gewährleistet. Entlang der Langenfelder Straße entspricht die Bestandssituation der baulichen Ausnutzung auf den Flurstücken 398, 399 und 400 einer Grundflächenzahl von 0,6. Diese ergibt sich aus der festgesetzten privaten Grünfläche, welche die überbaubare Fläche erheblich reduziert hat. Für diese Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um bauliche Optionen für Nebenanlagen offen zu halten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Überschreitungen der Obergrenzen haben in allen erwähnten Fällen keine Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sowie sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5.2 Kerngebiet

Die Stresemannstraße und die Max-Brauer-Allee gehören zu den Straßen im Bezirk Altona mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Die Flächen entlang dieser Verkehrsstraßen, die eine Wohnnutzung nur bedingt zumutbar machen, werden daher als Kerngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur dienen. Eine Ausnahme bilden dabei die Flurstücke 395 und 396, die sich im Eckbereich Max-Brauer-Allee/Langenfelder Straße befinden und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Diese Gebäude (Max-Brauer-Allee 249 und 251) zählen städtebaulich zu dem Wohngebäudeensemble in der Langenfelder Straße und liegen 8 m rückversetzt im Gegensatz zur bestehenden Bebauung an der Max-Brauer-Allee, sodass die Lärmbelastung durch den bestehenden Abstand zur Verkehrsstraße sowie durch die Baumreihe entlang der Max-Brauer-Allee gemindert wird.

Für das gesamte Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit wird nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft. Die vorgesehene bauliche Verdichtung entspricht der zentralen Lage des Standorts mit seiner guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn-Haltestelle Holstenstraße, zwei Buslinien südlich und östlich des Plangebiets).

Max-Brauer-Allee

Entlang der Max-Brauer-Allee werden neben der bestehenden Bebauung neue Bauflächen in Form einer Baukörperausweisung mit einer Bautiefe von 12 m festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend vier- und fünfgeschossig festgesetzt, damit sich die geplante Bebauung an die Höhen der vorhandenen Gebäude anpasst und eine einheitliche Blockrandbebauung entstehen kann.

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen sollen die städtebaulich unbefriedigenden breiten Baulücken entlang der Max-Brauer-Allee geschlossen werden, so dass eine Blockrandbebauung entsteht und sich ein geschlossenes Straßenbild ergibt. Zugleich wird hierdurch eine maßstabsgerechte Verdichtung und Intensivierung der Baustruktur möglich. Die geplante Bebauung von zwingend vier- und fünf Vollgeschossen soll zudem eine Lärmiminderung für die geplante Wohnbebauung im Blockinneren gewährleisten. Zur Erschließung des Blockinneren sind eine Durchfahrt von mindestens 4,2 m sowie ein Durchgang von mindestens 2,5 m lichter Höhe vorgesehen. Um eine Übereinstimmung von Bebauungsplan und der Neubauplanung im Bereich Max-Brauer-Allee zu gewährleisten, wurden nach der zweiten öffentlichen Auslegung die Durchfahrten und der Durchgang gemäß der veränderten Erschließungsplanung für die rückwärtigen Gebäude verschoben bzw. in der Höhe reduziert.

„Auf den mit „A“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind mindestens 20 vom Hundert (v. H.) der Geschossfläche als Wohnungen zu realisieren (vgl. § 2 Nummer 3).

Nach der lärmtechnischen Untersuchung (LTU) vom Februar 1997 liegt die Lärmbelastung an den lärmabgewandten Seiten der Stresemannstraße und Max-Brauer-Allee unter 49 dB. Im Zusammenhang mit der in § 2 Nr. 4 festgesetzten Lärmschutzklausel, nach der Aufenthaltsräume den rückwärtigen lärmabgewandten Seiten zuzuordnen sind oder andernfalls ausreichende Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen werden müssen, sind auch an der Max-Brauer-Allee Wohnungen grundsätzlich vertretbar. Zudem stärken unterschiedliche Nutzungen innerhalb von Gebäuden, die Vielfältigkeit eines Quartiers und rechtfertigen, in diesem Bereich Wohnungen zuzulassen. Die Anzahl von 20 % der Geschossfläche als Wohnungen gilt als Orientierungsrahmen für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich Straßen- und Verkehrslärm.

Auf die ursprünglich vorgesehene Ergänzung der Festsetzung - Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss - wurde aufgrund einer Anregung, die während der zweiten öffentlichen Auslegung einging, verzichtet. Der Anregung wurde zugestimmt, damit im Erdgeschoss leicht zugängliche Wohnungen für behinderte und alte Menschen entstehen können.

Im besonders verkehrsbelasteten Eckbereich Max-Brauer-Allee/ Stresemannstraße (Kfz- und Bahnverkehr) wird eine zwingend viergeschossige, geschlossene Bebauung zur Schließung des Blockrandes festgesetzt. Für den rückwärtigen Bereich ist eine höchstens zweigeschossige Bebauung als Flächenausweisung vorgesehen.

Durch die Schließung der Blockrandbebauung soll zum einen der Eckbereich städtebaulich aufgewertet werden, zum anderen wird die Lärmbelastung, die von dem Kreuzungsbereich ausgeht, durch die geplante Neubebauung verringert werden. Dadurch wird die vorhandene Grünfläche im Blockinneren als Aufenthalts- und Erholungsfläche für die Bewohner attraktiver.

Stresemannstraße

Die bestehende Bebauung an der Stresemannstraße wird als Kerngebiet in geschlossener Bauweise, – mit Ausnahme des fünfgeschossigen Wohngebäudes an der Stresemannstraße 131 - vorwiegend viergeschossig ausgewiesen. Die Ausweisung der Vollgeschosse erfolgt, auch für das fünfgeschossig ausgewiesene Gebäude, bestandsgemäß. Da es sich bei den Gebäuden um ein prägendes bauliches Ensemble aus der Gründerzeit handelt, werden die bestehenden Häuser in den Erhaltungsbereich einbezogen.

Der Eckbereich Stresemannstraße/ Oelkersallee wird als Kerngebiet ausgewiesen und soll durch eine zwingend viergeschossige, geschlossene Bebauung die Blockrandbebauung vervollständigen und die städtebauliche Situation im Eckbereich aufwerten. Hierdurch würde sich auch die Wohnqualität an der Oelkersallee verbessern, da eine geschlossene Neubebauung die Lärmausdehnung in den Blockinnenbereich verringert.

5.3 Erhaltungsbereiche

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 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 bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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 bauge-

schichtlicher 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 1).

Der Bereich entlang der Stresemannstraße und Oelkersallee wird einschließlich der städtebaulich prägenden Hofbereiche in einen Erhaltungsbereich einbezogen.

Stresemannstraße

Die Gebäude entlang der Stresemannstraße (Nr. 125, 127, 131 und 133) wurden im historistischen Stil der Gründerzeit, etwa zwischen den Jahren 1880 bis 1914, erbaut. Die Fassaden der baulich intakten Häuser bestehen vorwiegend aus hellem Putz mit Stuckelementen und beeindrucken durch ihr einheitliches, geschlossenes Erscheinungsbild.

Oelkersallee

Die Oelkersallee ist die älteste Straße im Plangebiet und bereits im Stadtplan von 1836 als „Oelkers Twiete“ verzeichnet. Der derzeitige Gebäudebestand auf der Ostseite der Oelkersallee wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut. Ausnahmen bilden die Gebäude Nr. 11 und Nr. 37, die nach 1945 errichtet wurden. Die Fassaden der zumeist vier- bis fünfgeschossigen Gründerzeithäuser sind durch historische Stuckapplikationen horizontal gegliedert. Zwischen den hohen Etagenhäusern stehen Wohngebäude aus vorstädtischer Vergangenheit, wie z. B. der gut erhaltene, weiß verputzte Wohnpalais Oelkersallee 29 aus dem Jahr 1880 sowie das Wohnhaus Nr. 7 mit seiner späthistoristischen Fassade aus dem Jahr 1903. Eine markante städtebauliche Situation bildet das Eckhaus im Bereich Oelkersallee/ Langenfelder Straße, das 1885 von dem Architekten Gustav Otte entworfen wurde (Oelkersallee 41-45). Der viergeschossige, hell verputzte Jugendstilbau ist mit floralen Ornamenten reich verziert und befindet sich in einem zu erhaltenden Zustand. Die Fensterteilungen entsprechen dem Originalzustand.

Beachtung verdienen die gewerblich genutzten Hofgebäude Oelkersallee 9 und 11 (Flurstück 374). Die Gebäude fallen durch ihre zweigeschossige Höhe auf und sind beispielhaft für die Doppelnutzung von Wohnen und Gewerbe gegen Ende des neunzehnten Jahrhunderts.

Erhaltenswert sind auch die beiden intakten Hinterhof-Wohnhäuser auf den Flurstücken 373 (Oelkersallee 13) und 369 (Oelkersallee 29 a), die Ende des 19. Jahrhunderts erbaut wurden, sowie die u-förmige Gewerbehofsituation auf dem Flurstück 368 (Oelkersallee 33), die aus renovierten zwei- bis dreigeschossigen Gebäudeteilen Anfang des 20. Jahrhunderts besteht.

Das Wohngebäude auf dem Flurstück 2228 (Oelkersallee 25a und 25b) wird nicht in den Erhaltungsbereich einbezogen, da es sich um keine ortsprägende Hinterhofbebauung handelt.

Im Zusammenhang mit dem Erhaltungsgebot wird folgende Festsetzung getroffen:

In dem „Erhaltungsbereich“ sind Änderungen der Fassaden und Fenstern nur entsprechend dem Originalentwurf oder mit typischen Gründerzeitelementen, die sich an vorhandenen Gebäuden orientieren, vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1).

Diese Festsetzung soll innerhalb des Erhaltungsbereiches sicherstellen, dass an den Gebäuden im Sanierungs- oder Renovierungsfall die ursprünglichen Fassaden- und Fensterteilungen erhalten bleiben.

Bei Putzbauten sind helle Farbtöne zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2). Damit wird den vorhandenen hellen Fassaden der Gründerzeit Rechnung getragen und ein insgesamt

harmonisches Ortsbild gesichert.

5.4 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Fahrradabstellanlagen

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Der zu erwartende Verkehrszuwachs in der Max-Brauer-Allee ist in dem vorhandenen Straßenquerschnitt abwickelbar.

Die Gründerzeitwohnhäuser an der Stresemannstraße sollen als städtebaulich einheitliches Ensemble erhalten werden. Für die Stresemannstraße wird das Konzept verfolgt, sie als wichtigste Hauptstraße vom Zentrum in die westlichen Stadtteile im Wesentlichen in den Nebenflächen und in den Knotenpunkten auszubauen. Das macht bei Erhalt der nördlichen Randbebauung eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen nach Süden erforderlich. Wo erforderlich, soll langfristig die Bauflucht der Südseite zurückgenommen werden. Eine neuerliche planrechtliche Sicherung der Wohnnutzung auf den Grundstücksflächen bis zur Bahn kommt dort wegen der Lärmbelastung durch Verkehrslärm der Bahn und der Stresemannstraße nicht in Betracht; eine geeignete andere Nutzung ist kurzfristig nicht umzusetzen. Ebenso ist eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandene Wohnbebauung nicht möglich. Die langfristige Sicherung der Wohnbebauung ist weder mit der verkehrlichen und städtebaulichen Konzeption für den Ausbau der Stresemannstraße noch mit der hohen Lärmbelastung durch Eisenbahn- und Straßenverkehr vereinbar und wäre ein Abwägungsfehler.

Da eine bauliche Neuordnung auf der Südseite der Stresemannstraße und ein entsprechender Straßenausbau langfristig angestrebt wird, ist ein Verzicht auf eine Straßenverbreiterung nach Norden und damit der Erhalt dort vorhandener Gebäude sowie die städtebaulich und lärmtechnisch sinnvolle Bildung eines geschlossenen Baublocks vertretbar.

Die Straßenverkehrsflächen nach dem Bebauungsplans Altona-Nord 3 werden aufgegeben, da die entsprechende Verkehrsplanung (Autobahn in Hochlage) obsolet ist.

Um durchgehende Straßenbreiten zu erhalten, werden in der Oelkersallee, Langenfelder Straße und Max-Brauer-Allee Teilbereiche von Grundstücken als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Stellplätze

Um die Aufenthaltsqualität im Blockinneren zu stärken, ist in § 2 Nummer 5 festgesetzt:

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig; jedoch können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 20 v. H. der notwendigen Stellplätze zugelassen werden, wenn die Garten- oder Hofgestaltung und Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden. Damit soll erreicht werden, dass die Hofflächen nicht maßgeblich von Stellplätzen dominiert werden, sondern vorwiegend als Wohnhöfe genutzt werden.

Fahrradabstellanlagen

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach § 48 HBauO in der jeweils geltenden Fassung auch Fahrradabstellplätze bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen zu schaffen sind, zu denen Zu- und Abfahrtsverkehr erwartet wird. Daher sollen im öffentlichen Straßenverkehrsraum bedarfsgerechte Fahrradabstellanlagen errichtet werden. Geeignete Standorte für z. B. Abstellbügel (als Alternative zu Pollern oder Parkbügel) sind beispielsweise Einmündungen oder Überfahrten.

5.5 Private Grünflächen

Das Plangebiet weist mit seiner vorhandenen und geplanten Bebauung einen hohen Anteil an versiegelten Flächen auf. Begrünte Freiflächen sind in dem innerstädtischen Quartier eher gering. Die wenigen naturnahen Bereiche haben dementsprechend eine hohe Wertigkeit für das innerstädtische Landschaftsbild und tragen in besonderer Weise zu einer Aufwertung des Stadtbildes bei.

Zu den Grünflächen zählen die privaten Gärten im rückwärtigen Bereich der Langenfelder Straße sowie der begrünte Hinterhof im südlichen Bereich des Plangebiets. Die naturnahen Freiflächen bieten den angrenzenden Bewohnern Rückzugsmöglichkeiten und attraktive Aufenthaltsflächen. Dies ist von besonderer Bedeutung, da öffentliche Grünflächen im nahen Umfeld nicht vorhanden sind. Planungsziel ist es daher, die wenigen bestehenden Grünstrukturen zu sichern, indem für diese Bereiche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten ausgewiesen wird.

Die nördliche private Grünfläche schließt Teile der Flurstücke 365, 400, 399, 398 und 395 ein. Diese Flächen werden als Mietergärten von den Bewohnern der angrenzenden Bebauung entlang der Oelkersallee, Langenfelder Straße und Max-Brauer-Allee genutzt. Die Mietergärten sollen mit der Festsetzung private Grünfläche erhalten und gesichert werden. Eine ca. 6 m breite Fläche zwischen der Bebauung und der Ausweisung private Grünfläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die Option zum Bau von Nebenanlagen und Fahrradabstellplätzen offen zu halten.

Die südliche private Grünfläche umfasst Teile der Flurstücke 383 und 385. Diese begrünte Hinterhoffläche mit z. T. erhaltenswertem Baumbestand befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Mit der Festsetzung private Grünfläche soll die begrünte Hofsituation planrechtlich gesichert werden und als Erholungs- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner dienen. Im nordwestlichen Bereich der Hinterhoffläche wird ein 7 m breiter Streifen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um z. B. die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen zu ermöglichen.

5.6 Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich Bäume und Hecken, die der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167) unterliegen.

Die in der Planzeichnung darüber hinaus als zu erhalten dargestellten Einzelbäume bedürfen dieses besonderen Erhaltungsgebotes, da sie auf Grund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Insbesondere tragen sie zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei, die den durch Bebauung gekennzeichneten städtischen Charakter des Quartiers mildert.

Für die festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebietes auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt der Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

Nach § 2 Nummer 8 ist für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche min-

destens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Neupflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten. Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, entsprechende Lebensraumpotentiale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Landschaftsbild beleben. Sollte das Grundstück bereits überwiegend mit Bäumen bewachsen sein, so kann im Einzelfall auf eine zusätzliche Bepflanzung verzichtet werden, wenn dadurch eine übermäßige Verschattung auftreten würde.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen einzufassen (vgl. § 2 Nummer 9). Hierdurch wird eine optische Auflockerung der Stellplatzflächen erreicht. Die Bäume mindern durch Schattenwurf die Verdunstung und Aufheizung der verdichteten Flächen und filtern Staub aus der Luft. Die neu angepflanzten Gehölze bereichern und beleben den Naturhaushalt und das Ortsbild dieses Planungsraumes und binden zusammen mit der Pflanzung von Hecken oder dicht wachsenden Gehölzen die Stellplatzflächen gestalterisch in den Umgebung ein.

Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Gehölze bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung. So können sich z. B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen nicht einheimischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Standortgerechte, einheimische Arten sind z. B. Sandbirke, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Bergahorn und Schwarzerle. Für Hecken kommen insbesondere Arten wie Hainbuche und Weißdorn in Betracht. Die Festbeschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich um innerhalb kurzer Zeit nach Fertigstellung der Bebauung ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Ortsbild zu beleben. Die Herstellung einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² im Kronenbereich der Bäume verbessert die Entwicklungschancen der Bäume.

Nach § 2 Nummer 11 sind die Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Eingrünung der Außenwände von fensterlosen Fassaden soll eine Einbindung der baulichen Anlagen in das Ortsbild bewirken. 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- oder 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, vor allem bei leicht konstruierten Gewerbebauten, einen deutlich spürbaren Klimaausgleich. Bei der Verwendung immergrüner Pflanzenarten wirken die begrünten Wände im Winter überdies isolierend.

5.7 Boden- und Grundwasserschutz

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Mit dieser Festsetzung in § 2 Nummer 6 soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.

5.8 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich Altlasten sowie Kriegstrümmergrundstücke:

Altlasten

Im Plangebiet ist laut Altlasthinweiskataster ein ehemaliger Tankstellenstandort in der Oelkersallee 33 (Flurstück 368) registriert. Eine Überprüfung hat ergeben, dass aufgrund des geringen Gefährdungspotentials eine Kennzeichnungspflicht dieser Fläche nicht besteht.

Kriegstrümmer

Im Plangebiet sind Kriegstrümmergrundstücke vorhanden, d. h. die Bebauung war nach dem Ende des II. Weltkrieges zerstört.

Als Sicherheitsauflage ergeht deshalb:

Der Erdaushub muss sorgfältig beobachtet werden. Beim Auftreten von unbekanntem Eisen oder erkennbaren Munitionsteilen muss die Arbeit sofort eingestellt werden und die Feuerwehr benachrichtigt werden.

5.9 Lärmschutz

Die Verkehrsbelastung entlang der Max-Brauer-Allee und der Stresemannstraße ist erheblich. Es wurde deshalb in einer lärmtechnischen Untersuchung vom Februar 1997 geprüft, in welchem Umfang für die entlang dieser Hauptverkehrsstraßen liegenden Bauflächen lärm-mindernde Maßnahmen ergriffen werden können. Danach lassen die örtlichen Gegebenheiten weder eine Veränderung in der Führung der Straße zu, noch können aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Wällen und Wänden) aus räumlichen oder stadtbildgestalterischen Gründen vertreten werden. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden getroffen werden müssen.

Nach § 2 Nummer 4 sind entlang der Max-Brauer-Allee und der Stresemannstraße durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen 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. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung ent-

sprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellende Anforderungen sind die Technische Baubestimmung –Schallschutz- vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

Die lärmtechnische Untersuchung vom Februar 1997 kommt im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass die Lärmbelastung an der Stresemannstraße und Max-Brauer-Allee auf den lärmabgewandten Seiten unter 49 dB liegt. In diesem Bereich des Kerngebiets sind somit auch Wohnungen grundsätzlich vertretbar, zumal zum Hofbereich eine lärmabgewandte Seite besteht. Aus diesem Grund wurde das Wohnen ausdrücklich nicht ausgeschlossen.

5.10 Bahnanlage

Im südlichen Plangebiet befindet sich die Sternbrücke, die als Schnellbahntrasse Dammtor – Altona sowie als Fernbahn genutzt wird. Die vorhandene Bahnanlage wird als hochliegende Bahnanlage nachrichtlich in den Plan übernommen.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

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 Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume, die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, die Festlegung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen oder die vorgesehene Begrünung von Stellplatzanlagen zu einer Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung vorhandener Pläne

Der Bebauungsplan Altona-Nord 3 vom 8. März 1968, (HmbGVBl. S. 21) zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 500), wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 28.650 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 5 400 m² (davon neu ca. 254 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg Grunderwerbskosten für zusätzliche Straßenverkehrsflächen.