

## B e g r ü n d u n g

Archiv

zum Bebauungsplan Altona-Nord 8

Vom

13. Sept. 1990

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. A 6/80 vom 22. Oktober 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 1825) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat nach der Bekanntmachung vom 28. Oktober 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 1834) stattgefunden. Wegen der geänderten Planungsvorstellungen wurde am 1. November 1988 in einer nach der Geschäftsordnung der Bezirksversammlung Altona durchgeführten Anhörung den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

...

Zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. Januar 1989 und 28. Juni 1989 (Amtlicher Anzeiger Seiten 93 und 1318) stattgefunden. Soweit nach der ersten öffentlichen Auslegung der Bebauungsplan im südlichen Planbereich in Einzelheiten geändert wurde, sind hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt; es hat nach § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden. Dagegen berühren Planänderungen im nördlichen Bereich nach der ersten öffentlichen Auslegung die Grundzüge der Planung und erforderten für diesen Teil des Bebauungsplans eine erneute öffentliche Auslegung. Die in diesem Planbereich vorgenommenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die übrigen Teile des Plangebiets und führen dort nicht zu Änderungen und Ergänzungen. Insbesondere werden durch die Änderung von Teilen der Grünfläche in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altentagesstätte/ Bürgertreff keine privaten oder öffentlichen Belange in einer abwägungsrelevanten Weise berührt.

## 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 Alsenstraße und die Stresemannstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Die mit dem Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung von Kerngebiet hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan ist insgesamt von untergeordneter Größe und liegt innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt weiterhin gewahrt.

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan sah ursprünglich die Unterbringung von Bundeswehreinrichtungen und der Polizeidirektion West vor, später von Kerngebiets- und Wohnnutzungen im Rahmen eines neuen städtebaulichen Handlungs- und Nutzungskonzepts. Im Zusammenhang mit den 1988 getroffenen Entscheidungen über das Projekt eines Musical-Theaters am Standort Hamburg werden auf dieser Fläche nunmehr kulturelle Einrichtungen sowie Büroflächen, Läden und Restaurants planungsrechtlich ermöglicht. Die Wohnnutzungen an der Stresemannstraße und die an der Alsenstraße vorhandene Nutzung eines Gebäudes für Zwecke der Justizbehörde bleiben erhalten. Die Wohnnutzung an der Missundestraße soll planungsrechtlich gesichert und in begrenztem Umfang erweitert werden. Dagegen wird auf einen Wohnungsneubau an der Stresemannstraße und der Alsenstraße wegen der starken Verkehrsbelastungen verzichtet. Im nördlichen Plangebiet werden unter Einbeziehung von Teilen der Gefionstraße Grünflächen (Parkanlage/ Spielplatz) festgesetzt. An der Gefionstraße wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altentagesstätte/Bürgertreff ausgewiesen. Die Stadtteil-Entwicklungsplanung Altona-Altstadt/Altona-Nord sieht für die Umgebung des Bebauungsplangebiets reine und allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen und Kerngebiete vor. Für das Bebauungsplangebiet selbst sind für die Eckbereiche Alsenstraße/ Stresemannstraße Gemeinbedarfsflächen (Verwaltung und Polizei) und Stresemannstraße/Missundestraße allgemeine Wohngebiete dargestellt. Entlang der Gefionstraße ist eine Grünfläche mit einem Spielplatz für größere Kinder dargestellt. Von den programmplanerisch dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht grundsätzlich abgewichen.

4. Angaben zum Bestand

Im Eckbereich Stresemannstraße/Missundestraße ist eine bis zu fünfgeschossige Wohnbauzeile aus den 20er und 30er Jahren, an der Missundestraße ein dreigeschossiges Wohngebäude vorhanden. An der Alsenstraße befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude der Justizbehörde (Moritz-Liepmann-Haus als eine besondere Einrichtung des Strafvollzugs).

An der Gefionstraße ist eine Gewerbenutzung (orthopädischer Bedarf für Behinderte) in einem eingeschossigen Gebäude untergebracht. Außerdem ist an der Missundestraße ein Kinderspielplatz angelegt. Die übrigen Flächen im Plangebiet (Flurstücke 196 und 208) sind bereits Anfang 1980 für eine anderweitige Nutzung freigemacht worden; hier wird inzwischen ein Musical-Theater mit Bürofläche, Läden und Restaurants errichtet (Flst. 196) und sie sind als Grünflächen hergerichtet (Flst. 208). Außerdem ist im Plangebiet wertvoller Baumbestand vorhanden.

...

## 5. Planinhalt

### 5.1 Kerngebiet

Für die bauliche Entwicklung im westlichen Plangebiet, mit der die Unterbringung von Büroflächen, Ladennutzungen, Restaurants und ähnlichen Einrichtungen sowie eines Theaters ermöglicht werden soll, wird an der Alsenstraße und der Stresemannstraße Kerngebiet festgesetzt. Eine alsbaldige bauliche Nutzung ist im Hinblick auf die Lage am S-Bahnhof Holstenstraße sowie der guten Verkehrsanbindung über die Stresemannstraße (Bundesstraße B 431 als Autobahnzubringer) und die Alsenstraße (Ring 2 des hamburgischen Straßenverkehrsnetzes) städtebaulich gerechtfertigt und darüber hinaus hinsichtlich der Entwicklung und Aktivierung des Quartiers erwünscht.

Im östlichen Plangebiet wird im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Stresemannstraße und der Missundestraße, die z.Z. überwiegend durch Wohnen genutzt wird, ebenfalls Kerngebiet festgesetzt, weil hier eine bestandsorientierte Wohngebietsausweisung wegen der vorhandenen Verkehrslärmbelastung als langfristige planerische Zielsetzung nicht vertretbar ist.

Die Kerngebietsausweisung einer am benachbarten Bestand orientierten Straßenrandbebauung ist mit einem im Blockinneren liegenden Theaterbaukörper städtebaulich vertretbar; die teilweise vorhandene Blockbebauung kann mit einer an diesem Standort angemessenen baulichen Dichte geschlossen werden.

Für die im östlichen Planbereich festgesetzte viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise wird eine Bautiefe von 15 m bestimmt. Die nach Westen anschließende maximal siebengeschossige Bebauung im Bereich des Neubauvorhabens an der Alsenstraße und Stresemannstraße ist sowohl aus der vorhandenen Baustruktur als auch aus der vorgesehenen Nutzung entwickelt worden. Für die Bebauung im rückwärtigen Bereich sind Gebäudehöhen von 4,5 m bis zu 30 m über Gelände festgesetzt. Mit dieser differenzierten Staffelung der Gebäudehöhe werden Beeinträchtigungen für die umgebenden Gebäude weitgehend vermieden. In Teilbereichen unmittelbar entlang der Stresemannstraße und der Alsenstraße wird in Anlehnung an den Bestand sowie im Hinblick auf die besondere architektonische Gestaltung der Ecksituation eine fünfgeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben. Zusammen mit der Festsetzung einer Traufhöhe (Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der Geländeoberfläche) von maximal 18,5 m über Gelände wird eine einheitliche Höhenentwicklung sichergestellt. Dabei ist die Anordnung und Gliederung der Baukörper im Eckbereich Stresemannstraße/ Alsenstraße weitgehend auf das Neubauvorhaben abgestellt. Für den hier vorgesehenen Standort eines Musical-Theaters wurden Alternativflächen, die für einen Theaterstandort in Betracht kommen, geprüft.

Es handelt sich um folgende Flächen:

- Gerstäckerstraße
- ehem. Kampnagel-Gelände in Barmbek
- ehem. Rud. Steiner Schule/Bürgerhaus Wandsbek
- Volkshochschule Farmsen
- Fr.-Ebert-Halle Harburg (Schulaula).

....

Die Prüfungsergebnisse sind in die Entscheidung für den Eckbereich Stresemannstraße/Alsenstraße eingeflossen, der sich wegen seiner zentralen Standortbedingungen und der Verfügbarkeit eines städtischen Grundstücks als städtebaulich gut geeignet herausgestellt hat.

Für das Neubauvorhaben, dessen Flächen in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans mit "(A)" und "(B)" bezeichnet sind, ergibt sich insgesamt eine Grundfläche der baulichen Anlagen von 9.000 m<sup>2</sup> und eine Geschoßfläche von 29.500 m<sup>2</sup>. Von dieser Geschoßfläche sind für Büros, Restaurants und Einzelhandel maximal 15.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche und für kulturelle Anlagen maximal 14.500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Die festgesetzten Werte entsprechen den zulässigen Höchstwerten des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Die zulässige Geschoßfläche wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung von 26.000 m<sup>2</sup> auf 29.500 m<sup>2</sup> erhöht.

Die Erhöhung der Geschoßfläche betrifft ausschließlich den geplanten Bereich für ein Theater und ist vertretbar, weil die Baugrenzen und Bauhöhen unverändert geblieben sind. Auch die Nutzungskapazität, d.h. die Zahl der Zuschauerplätze, der Personalbestand, Zahl und Umfang der Veranstaltungen sowie die Zahl der Stellplätze wurden nicht verändert.

Die zunächst nur in der Planbegründung enthaltenen Aussagen zur Nutzungsaufteilung innerhalb der Kerngebietsausweisung wurden weiter differenziert und in § 2 Nummer 3 verbindlich geregelt. Die insoweit vorgenommenen Änderungen dienen lediglich der Verbesserung der Theater-  
nutzung (insbesondere im Hinblick auf den Probebetrieb), der Flächen für das Foyer, Nebenflächen sowie Fluchtwege. Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche und die Nachbarschaft gehen von diesen Planänderungen nicht aus. Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Die Verpflichtung des Bauherrn, Maßnahmen zur Sicherstellung des Fernsehempfangs in der Umgebung des Bauvorhabens vorzunehmen, sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag erfolgt.

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Außerdem werden Tankstellen sowie Nutzungen nach § 11 Absatz 3 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

...



Dazu im einzelnen:

- Durch den Ausschluß von Spielhallen, Sex-(Video Kinos und ähnlichen Live-Darstellungen soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung an diesem Standort entgegengetreten werden, um die hier geplanten Nutzungen (Läden, Büros, Restaurants und kulturelle Einrichtungen) nicht zu gefährden. Außerdem soll eine Attraktivitätsminderung im Hinblick auf das geplante Theater vermieden werden.
- Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar und darüber hinaus auch von der Verkehrsbelastung und der Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Alsenstraße (Ring 2) und Stresemannstraße (B 431) her nicht vertretbar sind.
- Des weiteren werden Nutzungen nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe) ausgeschlossen, um die umliegenden Zentren nicht zu gefährden; darüber hinaus sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auch vom Verkehrsaufkommen her und im Hinblick auf den Stellplatzbedarf nicht vertretbar. Bei der Beurteilung von Bauanträgen wird es im wesentlichen auf die Prüfung der Zentrumschädlichkeit ankommen.

Für die einzelnen Bereiche des Kerngebiets sind folgende Regelungen getroffen worden:

- Auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche sind maximal 5.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für Einzelhandelsnutzungen zulässig; die Erdgeschosse sind entlang der Stresemannstraße und der Alsenstraße ladenartig zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 4).

- Auf der mit "(B)" bezeichneten Fläche sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Die Begrenzung bzw. der Ausschluß von Geschoßflächen für den Einzelhandel und die ladenartige Gestaltung sollen ein angemessenes und nach Möglichkeit differenziertes Einkaufsangebot für das Quartier ermöglichen, aber zugleich auch sicherstellen, daß die umliegenden Einkaufszentren in ihrem Bestand sowie in ihrer Entwicklungsmöglichkeit geschützt werden. Eine über die maximal zulässige Geschoßfläche für Einzelhandelsnutzung von 5.000 m<sup>2</sup> hinausgehende Nutzung wäre zentrenschädigend und auch hinsichtlich des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens (Kundenfrequenz und Einzugsbereich) nicht vertretbar.

Die genannten 5.000 m<sup>2</sup> stellen keine Nutzungen im Sinne des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung dar. Zusammen mit der festgesetzten ladenartigen Gestaltung der Erdgeschosses soll eine vielfältig gegliederte und kundenfreundliche Einkaufsmöglichkeit für das Quartier geschaffen werden.

- Auf den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Flächen werden Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 6). Der Ausschluß von Wohnungen auf den betreffenden Flächen des Kerngebietes ist begründet mit der Absicht, an diesem Standort Büro-, Laden- und kulturelle Nutzungen unterzubringen. Außerdem ist ein Wohnungsneubau auf Grund der Lärmemissionen, die von dem Straßenverkehr auf der Alsenstraße (Ring 2) auf der Stresemannstraße (B 431) ausgehen, nicht vertretbar.

- Nach § 2 Nummer 7 werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen der mit "(A)", "(B)" und "(C)" bezeichneten Flächen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Mit dieser Regelung soll eine Freiflächengestaltung unter Erhalt des Baumbestandes sichergestellt und eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht werden. Die notwendigen Stellplätze müssen in Tiefgaragen untergebracht werden. Weitere Stellplätze für das Theater werden im Baugenehmigungsverfahren auf Flächen außerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Vorgehen sind hierfür Flächen südlich der Bahnanlagen im Bereich des Holstenplatzes. Die planungsrechtliche Festlegung einer solchen Fläche wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren erfolgen.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die vorhandenen Wohnnutzungen an der Stresemannstraße und der Alsenstraße haben Bestandsschutz. Ein darüber hinausgehender Wohnungsneubau an diesen Straßen ist wegen der vorhandenen starken Verkehrsbelastung als planerische Zielsetzung nicht vertretbar. An der Missundestraße wird Wohnungsneubau in begrenztem Umfang vorgesehen, und zwar in Ergänzung des Bestandes als viergeschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise. Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird entlang der Missundestraße mit 15 m und für die zurückgesetzte Bebauung bestandsentsprechend mit 13 m bestimmt. Dies entspricht einer Baukörperausweisung nach § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183).

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung stellte sich heraus, daß für die Neubebauung auf dem Flurstück 205 an der Missundestraße die Zuwegung über das nördliche Nachbarflurstück geführt werden müßte. Um dieses nicht zu erzwingen, wurde die Ausweisung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 205 von 13 m auf 16 m Tiefe erweitert; auf diese Weise kann die Zuwegung auf dem Flurstück 205 erfolgen. Diese Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

### 5.3 Gestaltungsvorschriften

Bezugnehmend auf die exponierte Lage am S-Bahnhof Holstenstraße sowie auf die Gestaltung der vorhandenen umliegenden Bebauung werden für das Bauvorhaben im Eckbereich Stresemannstraße/Alsenstraße folgende besondere städtebauliche und gestalterische Anforderungen (§ 81 Absatz 1 Nummer 5 der Hamburgischen Bauordnung i.V. mit § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 1. Juli 1986 mit der Änderung vom 22. September 1987 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1986 Seite 183, 1987 Seite 177) festgesetzt:

- Im Kerngebiet darf keine farbig wirkende oder spiegelnde Fensterverglasung verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 10), um Beeinträchtigungen des Verkehrs sowie der umgebenden Wohnbebauung durch evtl. auftretende Spiegelungen zu verhindern.

- Auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche sind die zur Alsenstraße und zur Stresemannstraße gerichteten Außenwände von Gebäuden mit Ziegeln zu verblenden. Für die nicht zu den Straßen gewandten Außenwände sowie für Außenwände auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen sind Ziegel oder heller Putz zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11). Dies erfolgt in Anlehnung an die Hamburger Bautradition sowie im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit der in diesem Teil Altonas vorhandenen Fassadengestaltungen. Hiermit soll erreicht werden, daß sich die Neubebauung in den Bestand einfügt.
  
- Auf den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Flächen sind die Dachflächen über ein- und zweigeschossigen Bauteilen als begehbare Terrassen auszubilden; mindestens 30 % dieser Dachflächen sind mit einer durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 12). Mit dieser Festsetzung soll die Gestaltung von abwechslungsreichen Freiräumen ermöglicht werden. Außerdem trägt die Dachflächenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas in dem baulich verdichteten Bereich bei.
  
- Die festgesetzten Wandbegrünungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 9). Mit der Festsetzung einer zwingenden Wandbegrünung in Teilen des Kerngebiets soll ein gestalterisch harmonischer Übergang von den Freiflächen zur Bebauung geschaffen und das Erscheinungsbild der zum Teil hohen Fassaden zur Wohnbebauung hin verbessert werden. Die Art der Fassadenbegrünung soll zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wohnumfeldes beitragen.

- Nach § 2 Nummer 13 sind auf der mit "(C)" bezeichneten Fläche sowie auf den Wohnbauflächen an der Missundestraße die Dächer mit einer Neigung zwischen 45 Grad und 55 Grad auszubilden. Durch diese Festsetzung soll unter Berücksichtigung der überwiegend vorhandenen Dachneigung im Bereich Stresemannstraße/ Missundestraße ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachgestaltung erreicht werden.

#### 5.4 Öffentliche Grünflächen

Die im nördlichen Plangebiet angeordneten Grünflächen werden durch die an der Stresemannstraße festgesetzte bauliche Nutzung vom Verkehrslärm abgeschirmt und - zusammen mit ihrer Ausgestaltung - erheblich aufgewertet. Insbesondere trägt die städtebauliche Einbindung eines Spielplatzes in die vorhandene Grünanlage mit Zuordnung zur anschließenden Wohnbaufläche zur Wohnumfeldverbesserung des Quartiers bei.

Der Kinderspielplatz im Eckbereich Missundestraße/ Gefionstraße wird bestandsgemäß in einer Größe von etwa 3.950 m<sup>2</sup> als Spielplatz ausgewiesen; dazu kommt eine Erweiterungsfläche von 350 m<sup>2</sup>.

Eine Abschirmung des Kinderspielplatzes zur Wohnbebauung im Süden sowie zur Missundestraße wird durch eine 7 m breite Fläche zur Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sichergestellt.

...

Eine Verschattung des Kinderspielplatzes ist nur im Winterhalbjahr (September bis März) etwa ab 14.00 Uhr, Verschattungen des Terrassengebäudes an der Missunde-  
straße sind im Winterhalbjahr bei dem dann gegebenen  
kleinen Sonnenumlaufsektor nicht, im Sommerhalbjahr  
bei entsprechend großem Sonnenumlaufsektor nur kurz-  
fristig, zu unterschiedlichen Zeiten gegeben.

Diese Beeinträchtigungen werden im innerstädtischen  
Bereich als zumutbar bewertet. Östlich Alsenstraße/  
südlich Gefionstraße wird unter Einbeziehung der Gefion-  
straße, die für den Fahrzeugverkehr teilentwidmet und  
nur noch für den Fußgängerverkehr hergerichtet werden  
soll, sowie bisheriger Straßenverkehrsflächen der Alsen-  
straße und von Blockinnenflächen südlich der Gemein-  
bedarfsfläche eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen;  
damit kann der örtliche Einzugsbereich versorgt werden.  
Mit dieser Ausweisung werden Maßnahmen getroffen, die  
nicht nur zur Wohnumfeldverbesserung beitragen, sondern  
auch eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bewir-  
ken. Der vorhandene Baumbestand kann weitgehend ge-  
schützt und in die Parkanlage einbezogen werden.

#### 5.5 Gemeinbedarfsfläche

An der Gefionstraße wird um das Gebäude Gefionstraße 3  
eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Hiermit soll eine  
Nutzung des bestehenden eingeschossigen Gebäudes sowie  
eines bis zu zweigeschossigen Erweiterungsbaus als  
kommunale/soziale Einrichtung ermöglicht werden. Als  
Zweckbestimmung wird für das Gebäude "Altentagesstätte/  
Bürgertreff" festgesetzt. Der vorhandene Gewerbebetrieb  
("orthopädischer Bedarf für Behinderte") soll zur Reali-  
sierung der Gemeinbedarfsnutzung verlagert werden. Die  
Freie und Hansestadt Hamburg beabsichtigt, der vorgesehe-  
nen Nutzung entsprechend Miet- bzw. Pachtverträge mit  
sozialen Trägern abzuschließen.

Für Altona-Nord mit seinen rund 20.000 Einwohnern, davon einem hohen Anteil älterer Menschen und Familien mit niedrigem Einkommen, existiert bisher kein zentraler kultureller Treffpunkt. Es soll deshalb ein Bürgerzentrum mit verschiedenen sozialen Einrichtungen entstehen. Außerdem soll eine Altentagesstätte, die zur Zeit nicht bedarfsgerecht untergebracht ist, integriert werden.

Es war ursprünglich vorgesehen, daß das Gebäude Gefionstraße 3 innerhalb einer hier beabsichtigten Ausweisung als Parkanlage planungsrechtlich nicht gesichert werden sollte, weil die vorhandene gewerbliche Nutzung an diesem Standort der langfristigen städtebaulichen Zielsetzung nicht entsprach.

Die nunmehr an dieser Stelle vorgenommene Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, die auf Grund von Anregungen aus der örtlichen Bevölkerung erfolgte, erforderte eine zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplans.



## 5.6 Straßenverkehrsfläche/Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen, insbesondere die Stresemannstraße (B 431 als Autobahnzubringer) und die Alsenstraße (Ring 2) ausreichend erschlossen. Die Gefionstraße wird bis auf eine 5 m breite Fußwegverbindung nicht mehr als Straßenverkehrsfläche benötigt, sie soll entwidmet und als Parkanlage bzw. Spielplatz ausgewiesen werden.

Parallel zur Alsenstraße wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung des Plans eine vorhandene öffentliche Grünfläche nicht, wie zunächst vorgesehen, in die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche einbezogen, sondern als Parkanlage ausgewiesen. Außerdem wurde in Anpassung an das Bauvorhaben im Eckbereich Stresemannstraße/Alsenstraße die Abgrenzung zwischen Straßenverkehrsflächen und Kerngebiet geringfügig geändert. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt von der Alsenstraße über die bisherige Fahrbahnfläche der Gefionstraße.

Das Moritz-Liepmann-Haus an der Alsenstraße hat seine Belegenheit an der Alsenstraße. Eine Zufahrt - auch für Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge - soll im Bereich des ausgewiesenen Gehrechts erfolgen. Darüber hinaus besteht eine weitere Zu- und Abfahrt über die Parkanlage zur ehemaligen Gefionstraße. Diese oder eine vergleichbare "Zweiterschließung" soll auch künftig erhalten bleiben.

Das festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

...

Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 14). Mit der Festsetzung eines Gehrechts von 3 m Breite wird eine vorgesehene Fußwegverbindung von der Arnkielstraße zum S-Bahnhof Holstenstraße im Bereich der Kerngebietsflächen sichergestellt. Diese Wegeverbindung verläuft über den Kinderspielplatz und die Parkanlage und wird über das Gehrecht an die Alsenstraße geführt. Damit wird die Durchlässigkeit der Randbebauung im Süden des Plangebiets gewährleistet.

## 5.7 Lärmschutz

### a) Verkehrsbelastung

Sowohl die Stresemannstraße als auch die Alsenstraße sind stark belastete Hauptverkehrsstraßen. Die Ermittlungen für die Stresemannstraße ergaben 36.000 Kraftfahrzeuge/Tag, für die Alsenstraße 19.000 Kraftfahrzeuge/Tag. An dieser bestehenden Verkehrsbelastung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Altona-Nord 8 nichts geändert werden. Es ist nicht möglich, alternative Trassen für diese Straßen im gesamthamburgischen Straßennetz zu finden, ohne daß die bestehenden hohen Verkehrslärmemissionen in andere Bereiche "verlagert" würden. Ebenso müssen Überlegungen für eine andere Trassierung schon deswegen ausscheiden, weil sowohl die Stresemannstraße als auch die Alsenstraße für die Erschließung der vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung dienen und die Anfahrbarkeit von bestehenden Läden, Einzelhandelsbetrieben, Handwerks- und Gewerbebetrieben gewährleistet werden muß. Desgleichen müssen im Bereich des Bebauungsplangebiets aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Straßen selbst ausscheiden, weil z.B. die Anlage

...

von Lärmschutzwällen oder -wänden auf Grund der Straßenrandbebauung nicht in Betracht kommt.

Im Rahmen der Abwägung wurde auch geprüft, ob eine Einbeziehung der Randbebauung an der Südseite der Stresemannstraße und an der Westseite der Alsenstraße in das Bebauungsplangebiet Altona-Nord 8 bzw. die Durchführung gesonderter Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung von passivem Lärmschutz in Frage kommt.

- Hinsichtlich der Südseite der Stresemannstraße wird das Konzept verfolgt, die Stresemannstraße als wichtigste Hauptverkehrsstraße vom Zentrum in die westlichen Stadtteile in den Nebenflächen auszubauen. Das macht bei Erhalt der nördlichen Randbebauung eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen erforderlich. Wo erforderlich, soll langfristig die Bauflucht der Südseite zurückgenommen werden. Eine neuerliche planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung auf den Grundstücksflächen bis zur Bahn kommt hier wegen der Lärmbelastung durch Verkehrslärm der Bahn und der Stresemannstraße nicht in Betracht; eine geeignete andere Nutzung ist kurzfristig planerisch nicht zu klären. Ebenso ist eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandene (im Baustufenplan als viergeschossiges Wohngebiet ausgewiesene) 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.

...

- Zur Bebauung an der Westseite der Alsenstraße ergab sich, daß die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel, die vorhandene Wohnbebauung im Block westlich Alsenstraße zu sichern, im Blockinnenbereich die Wohnruhe durch Ausschluß störender Nutzungen zu erhalten und passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen, sinnvoll ist. Die Einleitung eines entsprechenden Planverfahrens mit der Bezeichnung Altona-Nord 7 ist noch vor der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Altona-Nord 8 erfolgt.

b) Lärmtechnische Untersuchung

Die heutige Lärmbelastung im Quartier nördlich des Holstenbahnhofs ist geprägt durch die Immissionen der Alsenstraße und der Stresemannstraße sowie der Bundesbahnstrecke Dammtor - Altona. Nahezu sämtliche Gebäude an diesen Verkehrswegen sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt tagsüber (ausgenommen in der Alsenstraße) erheblich über 70 dB (A) sowie in der Nacht allgemein mit mehr als 60 dB (A) belastet. Die das östliche Plangebiet begrenzende Missundestraße liegt in ihren Belastungen deutlich unter den vorgenannten dB (A)-Werten.

Ausgelöst durch den Bau eines Theaters auf der Nordseite der Stresemannstraße sind die hierdurch verursachten lärmtechnischen Auswirkungen zunächst an vier Immissionsorten untersucht worden. Im weiteren Planverfahren wurde die lärmtechnische Untersuchung vervollständigt, so daß Aussagen zu insgesamt zwölf Immissionsorten vorliegen.

...

Bei der lärmtechnischen Untersuchung wurde von einer Analyse 1988 ausgegangen sowie eine Prognose für 1995/2000 abgegeben. Die Prognosewerte berücksichtigen eine allgemeine Verkehrszunahme aus der "normalen" Entwicklung des Straßenverkehrs, das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen sowie eine sogenannte Mehrfachreflexion, d.h. die Belastungen für eine Bebauung auf Grund einer auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls vorhandenen Bebauung. Weiterhin wurde von jeweils ca. 1.000 Zu- und Abfahrten/Tag zur Theatertiefgarage innerhalb des Plangebiets (Annahme: 200 Stellplätze) ausgegangen. An zwei Immissionsorten - Stresemannstraße 148/150 und Alsenstraße 3 - wird die Problematik besonders deutlich:

- Wie sich zeigte, wird die zu erwartende Lärmbelastung durch den Straßenverkehr an dem Gebäude Stresemannstraße 148/150 in der Prognose 1995/2000 jeweils Werte von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts übersteigen. Der rechnerische Lärmzuwachs für die Stresemannstraße 148/150, an dem die Mehrfachreflexion durch die Errichtung des gegenüberliegenden Gebäudekörpers wesentlichen Anteil hat, ist für den Abwägungsvorgang relevant.

Untersucht wurden Möglichkeiten im Rahmen der Stadtbildgestaltung, um z.B. durch absorbierende Fassadengestaltung oder durch Stellung der Baukörper eine Verbesserung im Hinblick auf die Minderung der Lärmbeeinträchtigung durch Mehrfachreflexionen zu erreichen.

Es konnten jedoch keine Veränderungen zugunsten der bestehenden Gebäude in Betracht gezogen werden, weil die Bebauung entlang der Straßen und die Schließung der Baulücken ein besonderes Anliegen der Stadtgestaltung in diesem Bereich ist, zumal durch die geschlossene Straßenrandbebauung eine erhebliche Verringerung des Straßenverkehrslärms im Blockinneren bewirkt wird. Eine Minderung der Lärmentwicklung durch akustisch günstige Konstruktionen soll im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

- Für das Gebäude Alsenstraße 3 liegen die Analysewerte 1988 und die Prognosewerte, bezogen auf die Jahre 1995/2000 auch noch sehr hoch, jedoch wird ein Lärmpegel von 70 dB (A) am Tage nicht erreicht. Der Nachtwert von 60 dB (A) ist für den Analysewert geringfügig, für den Prognosewert deutlich überschritten. Hier gelten hinsichtlich des Lärmzuwachses die zu dem Gebäude Stresemannstraße 148/150 gemachten Ausführungen.

Der Einfluß des abendlichen Tiefgaragenverkehrs auf den Lärmpegel an der Stresemannstraße beträgt sowohl für den Analysewert als auch für die Prognose jeweils weniger als 3 dB (A) und stellt einen Wert dar, der nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik kaum wahrnehmbar ist. Insoweit konnte, bezogen auf die wahrnehmbare tatsächliche Betroffenheit der Bewohner des Hauses Stresemannstraße 148/150, keine andere als die unter a) geschilderte planerische Entscheidung im Rahmen der städtebaulichen Abwägung geboten sein. Die Lärmauswirkung durch die Tiefgarage im Bereich der

Alsenstraße während der abendlichen Abfahrt der Theaterbesucher ist für die betroffenen Anwohner gegenüber der Ausfahrt wahrnehmbar und zwar für die Analyse mit einem Wert unter 3 dB (A) und für die Prognose mit einem Wert über 3 dB (A). Bei diesem "Spitzenstunden-Pegel" ist zu berücksichtigen, daß diese Belastung sich auf einen Zeitraum von ca. einer halben Stunde beschränken wird und das Wohngebiet im übrigen im Blockinnenbereich ruhig und vor Verkehrslärm geschützt ist.

Nach allem war eine andere planerische Entscheidung als die getroffene nicht möglich, wenn man nicht ein generelles "Planungsverbot" auf Grund der Vorbelastung der Straßen hinnehmen will.

c) Lärmschutzmaßnahmen

Als planerische Entscheidung verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Stresemannstraße und der Alsenstraße im Kerngebiet. Hier sind nach § 2 Nummer 1 durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäude-seiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt.

...

Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juli 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

Geräuschemissionen aus dem Aufführungsbetrieb des Theaters, die eine Beeinträchtigung der Wohnqualität zur Folge hätten, sind hinsichtlich der szenischen Darbietung nicht zu befürchten.

Der Bühnenraum wird weitgehend durch Nebenräume "ummantelt", so daß Geräusche nicht unmittelbar ins Freie dringen können. Im übrigen sind massive Seitenwände mit Schalldämmmaß ca. 70 dB (A) vorgesehen, so daß etwaige nach außen dringende Geräusche kaum wahrnehmbar sind. Das trifft auch für die Abendstunden bei geringerer Verkehrsbelastung zu.

Entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz des Gebäudes werden im übrigen im Baugenehmigungsverfahren geregelt.



## 5.8 Luftsituation

Die im automatisierten Meßwertnetz 1988 für das Plangebiet ermittelte aktuelle Luftschadstoffsituation ist durch die nachfolgenden Schadstoffwerte (bezogen auf ein Beurteilungsraster von 4 x 4 km, bei Staubbiederschlag ist das Beurteilungsraster 1 x 1 km) gekennzeichnet:

Schadstoff	$\mu\text{g}/\text{m}^2$	Langzeitwert		Kurzzeitwert	
		% des zulässigen TA-Luft-Wertes	$\mu\text{g}/\text{m}^2$	% des zulässigen TA-Luft-Wertes	$\mu\text{g}/\text{m}^2$
Schwefeldioxid (SO <sub>2</sub> )	35	25	195	48,7	
Stickoxid (NO <sub>2</sub> )	46	57,5	114	57	
Staubkonzentration (STBK)	62	41,3	220	73,3	
Staubbiederschlag (STBN)	104	29,7	199	30,6	

Zur Abschätzung des vom Verkehr verursachten Anteils können die Emissionsdaten für SO<sub>2</sub> und NO<sub>2</sub> (Beurteilungsraster 1 x 1 km) herangezogen werden:

Schadstoff	Menge	Verursacher
SO <sub>2</sub>	56 t	Industrie
	18,2 t	Hausbrand
	4,4 t	Verkehr
	0,5 t	Kleingewerbe
NO <sub>2</sub>	31 t	Industrie
	13,3 t	Hausbrand
	66 t	Verkehr
	0,5 t	Kleingewerbe

Infolge der unterschiedlichen Flächenbezüge - deshalb ist nur eine tendenzielle Aussage möglich - hat der Verkehr bei den Stickoxiden einen Anteil von ca. 60 % und damit auch einen ebenso großen Anteil an den zu etwa der Hälfte ausgefüllten Immissionswerten.

Bezogen auf die Gesamtverkehrsbelastung von Stresemann- und Alsenstraße von 36.000 bzw. 19.000 Kfz/Tag ist die planungsrechtliche Zusatzbelastung (insgesamt je 1.000 Zu- und Abfahrten/Tag) so einzuschätzen, daß hierdurch keine Überschreitungen der Immissionswerte hervorgerufen werden, wie sie in den Nummern 2.5.1 und 2.5.2 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) in der Fassung vom 23. Februar 1983 (Gemeinsames Ministerialblatt Seite 94) zum Schutz vor Gesundheitsgefahren und zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen festgelegt sind.

#### 5.9 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 167). Unabhängig hiervon sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen worden:

...

- Im Eckbereich Alsenstraße/Stresemannstraße standen vor Baubeginn vier Bäume, die nach den Festsetzungen des ursprünglichen Entwurfs des Bebauungsplans zu erhalten waren. Die Bäume wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans aus Sicherheitsgründen gefällt; die hierzu erforderliche Genehmigung lag vor. Aufgrund der Änderungen an der Stresemannstraße hinsichtlich der Abgrenzung Straßenverkehrsfläche/Kerngebiet war ein Anpflanzungsgebot im Bereich Stresemannstraße auf Kerngebietsflächen nicht mehr möglich. Als Ersatz sind nunmehr fünf Standorte für die Anpflanzung von Einzelbäumen im Kerngebiet an der Alsenstraße festgesetzt. Diese Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Unabhängig von dieser Ausweisung sollen auch auf den Verkehrsflächen in der Stresemannstraße neue Bäume gepflanzt werden.
- Die vorhandenen Bäume und Sträucher entlang der Missundestraße, die zur Abschirmung des Kinderspielplatzes dienen, sollen auf Dauer erhalten werden; sie werden mit der im Plan getroffenen Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern besonders gesichert. Um durch Ergänzung dieses Bestandes eine noch wirkungsvollere Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten, wird entlang der Missundestraße unter Einbeziehung der zu erhaltenden Bäume und Sträucher eine 7 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Zur optischen Abschirmung des Kinderspielplatzes wird entlang der Südgrenze zur Wohnbebauung eine 7 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Nach § 2 Nummer 8 sind für Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

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

#### 5.10 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 9 und 12 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzung in § 2 Nummer 8 erfolgt allein auf der Grundlage des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Altona-Altstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Teilbebauungsplan TB 605 vom 26. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 66),
- Teilbebauungsplan TB 827 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 209).

...

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 46.280 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden

- für Straßenverkehrsflächen etwa 11.475 m<sup>2</sup>
- für eine Parkanlage etwa 4.720 m<sup>2</sup>  
(davon neu etwa 200 m<sup>2</sup>)
- für einen Kinderspielplatz etwa 4.300 m<sup>2</sup>  
(davon neu etwa 350 m<sup>2</sup>) und
- für eine Altentagesstätte/Bürgertreff neu etwa 2.660 m<sup>2</sup>,

benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zum Teil durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind teilweise bebaut.

Weitere Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch die Herrichtung des Kinderspielplatzes und der Parkanlage sowie durch die Herrichtung der Gefionstraße als Fußwegverbindung.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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