

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Neuenfelder Straße 19 • 21109 Hamburg

Archiv

Nr. 24761

**Begründung
zum Bebauungsplan Sternschanze 7**

Vom
13.01.2014

Inhalt

1. Grundlage und Verfahrensablauf	3
2. Anlass und Ziel der Planung	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.1.1 Flächennutzungsplan	5
3.1.3 Abweichung vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm.....	5
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne und Baustufenpläne	5
3.2.2 Denkmalschutz.....	6
3.2.3 Kampfmittelverdacht.....	7
3.2.4 Baumschutz.....	7
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	7
3.3.1 Erneuerungskonzept Altona-Altstadt S4 (Sanierungsgebiet Eifflerstraße).....	7
3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand	7
4. Umweltbericht	8
5. Planinhalt und Abwägung	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.1 Allgemeine Wohngebiete	11
5.1.2 Mischgebiete	14
5.1.3 Kerngebiet	16
5.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Stadtteil-Kulturzentrum“	18
5.1.5 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Feuerwehr/ FFW Altona“	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung	21
5.2.1 Allgemeine Wohngebiete	21
5.2.2 Mischgebiete	22
5.2.3 Kerngebiet	23
5.2.4 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Stadtteil-Kulturzentrum“	23
5.2.5 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Feuerwehr/ FFW Altona“	23
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	24
5.3.1 Allgemeine Wohngebiete	24
5.3.2 Mischgebiete	25
5.3.3 Kerngebiet	26
5.3.4 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Stadtteil-Kulturzentrum“	26
5.3.5 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Feuerwehr/ FFW Altona“	26
5.4 Erhaltungsbereiche	27
5.5 Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung „Spielplatz (FHH)“	29
5.6 Straßenverkehrsflächen und Erschließung	30
5.7 Oberflächenentwässerung	30
5.8 Maßnahmen zum Immissionsschutz	30
6. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	33
6.1 Baumschutz	33
6.2 Artenschutz	34
6.3 Klimaschutz.....	35
7. Nachrichtliche Übernahmen	35
7.1 Denkmalschutz	35
7.2 Oberirdische Bahnanlagen	35
8. Maßnahmen zur Verwirklichung	35
9. Aufhebung bestehender Pläne	36
10. Flächen- und Kostenangaben	36

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A2/11 vom 28. Juni 2011 (Amtl. Anz. S. 1600, 1601) eingeleitet.

Das Plangebiet war vom 22. Dezember 2009 bis 28. Juni 2011 Teil des Bebauungsplans Sternschanze 6. Mit Aufstellungsbeschluss A 2/11 vom 28. Juni 2011 (Amtl. Anz. S. 1600, 1601) hat das Bezirksamt Altona beschlossen, das Gebiet zwischen Lippmannstraße, Bahnanlage, Schulterblatt und Juliusstraße aus dem Plangebiet Sternschanze 6 herauszunehmen und für diesen Bereich den eigenen Bebauungsplan Sternschanze 7 aufzustellen. Grund für das eigenständige Planverfahren sind die gegenüber dem Text-Bebauungsplan Sternschanze 6 hinausgehenden Planungsziele, insbesondere die Ziele, für das Gebiet zur Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festzusetzen und in einem qualifizierten Bebauungsplan unter anderem die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen und öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen sowie Gemeinbedarfsflächen zu sichern. Für die angrenzenden Baublöcke des Sanierungsgebiets ergab sich dieses Erfordernis nicht, hier reichen die im Bebauungsplan Sternschanze 6 getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den bestehenden Baustufenplänen und Bebauungsplänen zur Sicherung der städtebaulichen Ziele des Bezirks aus.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Januar 2012 (Amtl. Anz. S. 69) und vom 23. August 2013 (Amtl. Anz. S. 1398) stattgefunden.

Der Bebauungsplan Sternschanze 7 dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB und wird daher im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Da die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479), unter 20.000 m² liegt und da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB vor.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479), anzuwenden. Nach der Überleitungsvorschrift nach § 25d BauNVO in der neuesten Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) wird geregelt, welche BauNVO auf Bauleitpläne anzuwenden ist, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der geänderten BauNVO im Verfahren befanden: Demnach gilt nach BauNVO 1990 mit den Änderungen vom 11. Juni 2013: „Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden.“ Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs hat vom 4. September bis einschließlich 4. Oktober 2013 stattgefunden, damit ist die BauNVO vom 23. Januar 1990

(BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479) auf den Bebauungsplan anzuwenden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Sternschanze 7 betrifft einen zentralen Teil des Schanzenviertels zwischen Schulterblatt, Juliusstraße, Lippmannstraße und Bahnlinie/ Eiffelstraße. Das Schanzenviertel stand in den vergangenen Jahrzehnten als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im Fokus der Sanierungsbemühungen des Hamburger Senats für die westliche innere Stadt. Im Rahmen der Sanierung wurde der Wohnungsbestand umfassend modernisiert, ergänzt und städtebauliche Missstände beseitigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Sternschanze 7 ist erforderlich, um die Ergebnisse und Ziele des Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S4 (Eiffelstraße) langfristig planungsrechtlich zu sichern und um das Gebiet in seiner städtebaulichen Eigenart zu erhalten.

Wesentliches Planungsziel ist vor allem die Bewahrung des Gebietscharakters mit seiner stadtteilprägenden Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen, dem Stadtteilkulturzentrum in den Gebäuden des ehemaligen „Flora“-Theaters am Schulterblatt und dem „Flora“-Park.

Ein weiteres Planungsziel ist der Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebiets. Für den Bereich des Plangebiets, in denen die baulichen Anlagen und der „Flora“-Park das Ortsbild und die Stadtgestalt besonders prägen, wird daher ein städtebaulicher Erhaltungsbe-
reich nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs festgesetzt.

Das Plangebiet sieht sich heute einer überdurchschnittlich hohen Nachfrage sowohl im Hinblick auf Wohnungen als auch auf gewerbliche Nutzungen ausgesetzt. Insbesondere hat die Anzahl der gastronomischen Betriebe, der so genannten Schank- und Speisewirtschaften, sehr stark zugenommen. Der Einzugsbereich dieser Betriebe geht mittlerweile weit über das eigentliche Schanzenviertel hinaus. Die hohe Nachfrage dieser Betriebe nach geeigneten Räumlichkeiten führt an dem Standort bereits heute zu einer Verdrängung von alteingesessenen Einzelhandels- und sonstigen Gewerbebetrieben. Zudem häufen sich Konflikte mit der Wohnnutzung (u.a. Lärmbelästigung, Vermüllung des öffentlichen Raums), welche im Quartier nach wie vor die Hauptnutzungsart darstellt und auch in Zukunft darstellen soll, so dass planungsrechtliche Maßnahmen erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB langfristig zu sichern. Auch der Gebietscharakter ist gefährdet, wenn keine Maßnahmen ergriffen würden. Um auch in der Zukunft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen (z.B. kleinteiliger Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe) einerseits und Gastronomiebetrieben andererseits zu sichern, den Gebietscharakter zu bewahren und städtebaulichen Konflikten entgegenzuwirken, soll das Planungsrecht dahingehend angepasst werden, dass Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet nur noch ausnahmsweise statt wie bisher allgemein zulässig sind.

Außerdem sollen zur Vermeidung von städtebaulichen Spannungen und zur Wahrung des Gebietscharakters Vergnügungsstätten in allen Baugebieten ausgeschlossen werden, Betriebe

be des Beherbergungsgewerbes sollen in den Wohngebieten zukünftig ausgeschlossen werden und in den weiteren Baugebieten nur ausnahmsweise zulässig sein.

Durch die Neuaufstellung wird im Plangebiet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479), Gültigkeit erhalten.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Verbindungsbahn ist als Schnellbahn dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind die „Entwicklung des Naturhaushaltes“ und die „Verbesserung der Freiraumversorgung vordringlich“ dargestellt.

Die Karte zum Arten- und Biotopschutz stellt den Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar. Für die Verbindungsbahn sieht das Landschaftsprogramm den Biotopentwicklungsraum 14d „Gleisanlage“ vor.

3.1.3 Abweichung vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Auch wird den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms durch die Planung entsprochen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsprogramms stehen den Entwicklungszielen des Bebauungsplans nicht entgegen, der Bebauungsplan ist somit aus der übergeordneten Planung entwickelt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne und Baustufenpläne

Baustufenplan Altona-Altstadt vom 14. Januar 1955

Der Baustufenplan Altona-Altstadt vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für den überwiegenden Teil des Plangebiets viergeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise (W 4g) aus. Die Flächen zwischen Verbindungsbahn und Eifflerstraße sind als Verkehrsflächen ausgewiesen. Im Zusammenhang mit dem Baustufenplan Altona-Altstadt ist die Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) anzuwenden.

Der Baustufenplan stellt für die Fläche des ehemaligen „Flora“-Theaters ein „Gebäude öffentlicher Art“ dar; die 1. Änderung des Baustufenplans Altona-Altstadt vom 29. März 1955 weist

hier eine „Fläche für besondere Zwecke (Theater)“ aus. Da die genannten Darstellungen nicht in das Bundesbaugesetz bzw. Baugesetzbuch übergeleitet worden sind, ist dieser Bereich planungsrechtlich derzeit als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen.

3.2.2 Denkmalschutz

Die in der Planzeichnung umgrenzten Ensembles am Schulterblatt sowie an der Lippmannstraße/ Juliusstraße stehen unter Denkmalschutz. Es handelt sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl. S. 142)) um geschützte Denkmalensembles. Gemäß §§ 8, 9 10, 11 DSchG dürfen ohne Genehmigung des Denkmalschutzamts keine Veränderungen vorgenommen werden.

Denkmal - Ensemble Juliusstraße 16, Lippmannstraße 58 (nicht konstituierend), 60, 62, 64, 64a, 66:

Geschichtlich und zur Bewahrung der Eigenheiten des Stadtbilds bedeutsame Gruppe überwiegend viergeschossiger Mietwohnhäuser großstädtischen Niveaus der Zeit um 1880, zeittypische Fassadenschemata mit Dekor im Stil des Spätklassizismus bzw. der Renaissance, bei Nr. 64 auch Hofbebauung, zwischen Nr. 60 und 62 breiter Zugang zum ehem. Tivoli-Gelände:

Juliusstraße 16: Wohngebäude (Eckgebäude) errichtet 1882 für H. I. A. Hornung nach Plänen von J. Hartick.

Lippmannstraße 58: nicht konstituierender Ensemblebestandteil (errichtet 1960).

Lippmannstraße 60: Wohngebäude (Eckgebäude), errichtet 1880 für C. T. Krückner nach Plänen von J. Liedtke.

Lippmannstraße 62: Wohngebäude (Eckgebäude), errichtet 1880 für C. T. Krückner nach Plänen von J. Liedtke.

Lippmannstraße 64: Wohngebäude (Vorderhaus), errichtet 1880 für C. T. Krückner nach Plänen von J. Liedtke.

Lippmannstraße 64a: Hinterhaus, errichtet 1880 für C. T. Krückner nach Plänen von J. Liedtke.

Lippmannstraße 66: Wohngebäude, errichtet 1880 für und durch das Bauunternehmen Maas & Brennecke nach Plänen von H. Biesterfeld.

Denkmal - Ensemble Schulterblatt 75, 79, 79a, 81, 83:

Geschichtlich und zur Bewahrung der Eigenheiten des Stadtbilds bedeutsame Gruppe fünfgeschossiger Mietwohnhäuser großstädtischen Niveaus der Zeit um 1890, im Erdgeschoss mit Läden, zeittypische Fassadenschemata mit Dekor im Stil der Renaissance, vergleichsweise große Homogenität der Fassadengestaltung:

Schulterblatt 75: Wohngebäude, errichtet 1887 für F. I. A. Möller nach Plänen von A. Karnatz.

Schulterblatt 79/ 79a: Wohngebäude, errichtet 1887 für F. I. A. Möller nach Plänen von A. Karnatz.

Schulterblatt 81/ 83: Wohngebäude (Eckgebäude), errichtet 1887 für J. H. Lehmkuhl nach Plänen von A. Karnatz.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund/ Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person einen Antrag auf Gefahrenerkundung/ Luftbildauswertung bei der Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV) der Feuerwehr Hamburg stellen.

3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Erneuerungskonzept Altona-Altstadt S4 (Sanierungsgebiet Eifflerstraße)

Das Gebiet zwischen Lippmannstraße, Bahnanlage, Schulterblatt und Juliusstraße ist per Senatsbeschluss vom 08.08.1995 als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festgelegt worden. Die aktive Phase des Sanierungsgebiets Altona-Altstadt S4 wurde im Jahr 2012 abgeschlossen; weiterhin laufen dort Stadterneuerungsaktivitäten.

Die Sanierungsziele waren der langfristige Erhalt des Wohnungsbestands und der den Stadtteil prägenden Mischung von Wohnen und kleinteiligem Gewerbe, die Schaffung von neuem Wohnraum, die Stabilisierung der Bewohnerstruktur sowie die Verhinderung von Verdrängungsprozessen, die Verbesserung des Wohnumfelds und der öffentlichen Infrastruktur sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Das Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S4 wurde im August 1996 aufgestellt und ist seitdem fortlaufend fortgeschrieben worden. Es trifft konkrete Zielaussagen zur räumlichen Entwicklung und zu Nutzungen.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und das Bezirksamt Altona beabsichtigen, das Sanierungsverfahren nach § 142 BauGB zum 31.12.2013 zu beenden und die zugehörige Sanierungsverordnung aufzuheben. Von der Aufhebung der Sanierungsverordnung soll voraussichtlich ein Teilbereich mit dem ehemaligen „Flora“-Theater und dem „Flora“-Park ausgenommen werden. Dort soll das Besondere Städtebaurecht bis auf Weiteres erhalten bleiben, um den weiteren Bestand der erreichten Sanierungserfolge für das Quartier zu gewährleisten und dafür eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen. In diesem Rahmen wird jedoch kein weiterer Einsatz von öffentlichen RISE-Fördermitteln der Städtebauförderung erfolgen.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das rund 3 ha große Plangebiet ist im Kernbereich des so genannten Schanzenviertels im Stadtteil Sternschanze gelegen. Es umfasst den gründerzeitlichen Baublock Lippmannstraße - Eifflerstraße - Schulterblatt - Juliusstraße sowie die gemischt genutzten Flächen zwischen

Eifflerstraße und Verbindungsbahn. Das Plangebiet ist insgesamt durch eine hohe Baudichte gekennzeichnet.

Die vorherrschende Nutzungsart ist das Wohnen. In den straßenbegleitenden Erdgeschossen und in Hinterhaus-/ Hofgebäuden befinden sich insbesondere an der Eifflerstraße, der Straße Schulterblatt und der Juliusstraße kleinteilige Ladennutzungen, nicht störende Gewerbenutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Das Zentrum des Plangebiets bildet der „Flora“-Park, der als öffentliche Grünanlage eine wichtige Funktion für Kinderspiel, Freizeit und Erholung im hochverdichteten Quartier des Schanzenviertels erfüllt. Der im westlichen Teil des „Flora“-Parks gelegene Hochbunker aus dem Zweiten Weltkrieg befindet sich im Besitz des Bundes und wird als Kletterwand genutzt.

Angrenzend an den Park, an der Straße Schulterblatt, befindet sich das Gebäude des ehemaligen „Flora“-Theaters, welches aufgrund von Teilabrissen im Jahre 1988 und aufgrund eines Brandes 1995 nur noch in Teilen erhalten ist. Im November 1989 wurde das Gebäude von Gruppen und Initiativen des Stadtteiles besetzt. Seitdem wird das Gebäude als kultureller und politischer Treffpunkt genutzt, Organisator ist der Verein „Flora e.V., Verein zur Förderung der Lebensfreude im Stadtteil“. Im Jahre 2001 wurde das Gebäude von der FHH an einen Privatmann verkauft. An den Nutzungsverhältnissen änderte sich durch den Verkauf nichts. Bis heute nutzen die Besetzer und Hamburger Bürgerinnen und Bürger das Gebäude als Stadtteil-Kulturzentrum mit Musikveranstaltungen sowie Räumen zur Begegnung, wie z.B. Cafes oder einer Motorradwerkstatt. Seit April dieses Jahres bemüht sich der Eigentümer um in Besitznahme und eigene Nutzung des Gebäudes.

Im Gebäude Schulterblatt Nr. 73 befindet sich mit dem „Kulturhaus 73“ eine weitere Einrichtung für kulturelle Zwecke mit angeschlossenem Gastronomiebetrieb.

Im Plangebiet sind diverse Elektrizitäts-Netz- und Kundennetzstationen vorhanden. Des Weiteren verlaufen mehrere Gas-Niederdruckleitungen, Gas-Hochdruckleitungen und Fernwärmeleitungen (im Bereich: Juliusstraße, Lippmannstraße, Schulterblatt) durch das Plangebiet.

Die Entwässerung erfolgt über Siele im Mischsystem. In den Straßen Eifflerstraße, Lippmannstraße, Juliusstraße und der Straße Schulterblatt sind Mischwassersiele vorhanden.

4. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen (§ 13 a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB).

5. Planinhalt und Abwägung

Das Sanierungsverfahren für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Eifflerstraße (Altona-Altstadt S4) ist nach mehr als zwei Jahrzehnten aktiver Stadterneuerung und Quartiersentwicklung überwiegend abgeschlossen. Nach den umfangreichen Sanierungsbemühungen ist

es das planerische Ziel der Hansestadt Hamburg, die wieder gewonnenen und neu geschaffenen Qualitäten des Quartiers Schanzenviertel als Wohnstandort für die Zukunft zu sichern und weiterzuentwickeln. Wengleich sich die ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen im Laufe der Jahre fortlaufend geändert haben, blieben die Hauptziele der Stadterneuerung weitgehend unverändert. Sie behalten auch nach dem Abschluss des förmlichen Sanierungsverfahrens ihre Gültigkeit als planerische und städtebauliche Leitziele:

- Langfristiger Erhalt und Erneuerung des Gebiets als Wohn- und Gewerbestandort
- Förderung und Sicherung der kleinteiligen wohnungsnahen Versorgung mit Einzelhandelsangeboten
- Stabilisierung der Wohnfunktion und behutsame Aufwertung durch Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum
- Abbruch schlechter Bausubstanz und Neubau insbesondere von Wohnungen ergänzt durch Gewerberaum
- Verbesserung des Wohnumfelds

Hauptziel der Stadterneuerung war der langfristige Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestands durch Instandsetzung, behutsame Modernisierung und Ergänzung. Im Rahmen der Sanierung wurde der Wohnungsbestand im Gebiet umfassend instand gesetzt und erneuert. Durch Baulückenschließungen und Dachausbauten konnten auch neue Wohnungen geschaffen werden. Zusätzlich wurden zahlreiche frei finanzierte Wohnungen neu errichtet. Infolgedessen konnte der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet Eifflerstraße von 1991 bis 2009 um 15 % erhöht werden. Durch die Sanierung konnte das Gebiet als Wohnquartier nachhaltig gestärkt werden. Die Stärkung der Wohnfunktion fand zudem ihren Ausdruck in der Realisierung zahlreicher Wohnumfeldmaßnahmen. Wohnungsnahe Freiflächen und der „Flora“-Park wurden neu angelegt oder neu gestaltet, einzelne Straßen wurden mit dem Ziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität umgebaut.

Im Zuge der Sanierung ist es zudem gelungen, die historisch begründete, stadtteilprägende Bebauungsstruktur im Bestand weitgehend zu erhalten.

Ein zentrales Ziel der Sanierung war auch die Verbesserung der gestalterischen Qualität der Straße Schulterblatt. Nach einem langjährigen Verfahren zur Konzeptfindung und zum Entwurf wurde die Straße in den Jahren 2001-2002 schließlich baulich umgestaltet.

Das für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs in den vergangenen Jahren aufgestellte Erneuerungskonzept übersetzt die Sanierungsziele in eine konkrete städtebauliche Konzeption. Es ist daher geeignet, auch nach dem Auslaufen des förmlichen Sanierungsverfahrens die planerischen und städtebaulichen Leitvorstellungen zur Entwicklung des Gebiets vorzugeben.

Im Erneuerungskonzept sind für den Bereich Lippmannstraße, Eifflerstraße, Schulterblatt und Juliusstraße straßenbegleitend überwiegend Wohnnutzungen dargestellt. Darüber hinaus sind im Bereich Eifflerstraße und am Schulterblatt Gewerbeflächen als Zielaussagen festgeschrieben, die zum Teil auch eine Hofnutzung im Blockinnenbereich einbeziehen. Im Blockinnenbereich zwischen Juliusstraße, Lippmannstraße, Eifflerstraße und Schulterblatt ist der „Flora“-Park in Zusammenhang mit dem ehemaligen Bunker als öffentliche Grün- und

Spielfläche dargestellt. Das Gebäude des ehemaligen „Flora“-Theaters ist als Gemeinbedarf dargestellt mit dem Planungsziel „Erhalt, Instandsetzung und Modernisierung“; daneben ist eine Erweiterung als zweigeschossiger Neubau dargestellt. Der Bereich zwischen Eiffelstraße und Bahnanlage stellt Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarfsnutzungen (Freiwillige Feuerwehr Altona) dar.

Aufgrund der besonderen Dynamik der Stadtentwicklung im Stadtteil Sternschanze, die in erheblichem Maße durch Aufwertungs-, Verdrängungs- und Segregationsprozesse gekennzeichnet ist, ist die Sicherung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets durch den Bebauungsplan Sternschanze 7 dringend erforderlich.

In den letzten Jahren ist im Schanzenviertel insgesamt eine Entwicklung zu beobachten, dass immer mehr Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe durch gastronomische Betriebe oder Kioske umgenutzt werden. Dies ist vor allem im Bereich des Schulterblatts und der angrenzenden Straßen außerhalb des Plangebiets sehr auffällig und es wurden bereits zahlreiche Bauvoranfragen und Anträge für Nutzungsänderungen, Umbauten und Erweiterungen von gastronomischen Betrieben eingereicht. Sofern die Ausweitung der Schank- und Speisewirtschaften in der heutigen Dynamik fortschreiten würde, stünde zu befürchten, dass der besondere städtebauliche Charakter des Schanzenviertels als überwiegendes Wohnquartier und die besondere Eigenart seines Milieus verloren gingen.

Unter dem Sanierungsrecht bestand für jegliche bauordnungsrechtliche Genehmigung, beispielsweise bei Anträgen für Nutzungsänderungen und zur Erweiterungen von gastronomischen Betrieben, ein sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt. Dies bedeutete, dass Vorhaben, die die Sanierung unmöglich machten oder wesentlich erschwerten, oder die den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider liefen, nicht genehmigungsfähig waren. Mit dem Auslaufen der förmlichen Sanierungsverfahren im Bereich des Schanzenviertels ist diese zusätzliche planerische Steuerungsmöglichkeit teilweise bereits entfallen bzw. wird in absehbarer Zeit entfallen. Mit dem bestehenden Bauplanungsrecht des aktuell geltenden Baustufenplans besteht nahezu keine Handhabe, diese Vorhaben abzuwehren.

Das planerische Ziel, die besondere Eigenart des Schanzenviertels als vielschichtiges Wohnquartier mit kleinteiligem Gewerbe zu bewahren, bleibt auch nach dem Abschluss der förmlichen Sanierungsverfahren bestehen. Zur Vermeidung einer weiteren Verschärfung der städtebaulichen Konflikte und zur Sicherung der übergeordneten planerischen Ziele für das Schanzenviertel ist das Erfordernis zu einer planungsrechtlichen Regulierung von Schank- und Speisewirtschaften aus besonderen städtebaulichen Gründen gegeben (siehe auch Punkt 2 der Begründung).

Für das Plangebiet und den Stadtteil insgesamt sind zudem die Sicherung eines Stadtteil-Kulturzentrums im Gebäude des ehemaligen „Flora“-Theaters sowie die Sicherung der öffentlichen Parkanlage „Flora“-Park von besonderer Bedeutung und daher ausdrückliche Planungsziele.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die im bestehenden Baustufenplan als Wohngebiete ausgewiesenen Baugebiete werden größtenteils als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit am heutigen Bestand und entspricht der ausgeübten Nutzung. Ziel der Festsetzung ist es, die Wohnfunktionen des Schanzenviertels zu stärken und weiterzuentwickeln.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 und 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, d.h. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1:

„In den allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 und 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479), ausgeschlossen.“

In Anwendung des § 1 Absatz 6 BauNVO wird der Ausschluss dieser ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen, da die genannten Nutzungen geeignet sind, aufgrund ihrer erhöhten Verkehrserzeugung Störungen der angrenzenden Wohnnutzung hervorzurufen. Das innerstädtische Plangebiet erscheint für die Einrichtung von Gartenbaubetrieben nicht geeignet, insbesondere aufgrund des großen Flächenbedarfs dieser Betriebe; von Tankstellen und Gartenbaubetrieben können zudem Immissionen ausgehen, die gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB nicht gewährleisten. Durch den Ausschluss der Nutzungen wird die allgemeine Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete nicht beeinträchtigt.

Der Baustufenplan Altona-Altstadt traf in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung bislang keine Regelungen in Hinblick auf Beherbergungsbetriebe. Beherbergungsbetriebe sind aufgrund ihrer Besucherfrequenz grundsätzlich geeignet, benachbarte Wohnnutzungen durch Verkehre und Immissionen nachteilig zu beeinträchtigen. Um derartigen negativen städtebaulichen Auswirkungen vorzubeugen, werden Beherbergungsbetriebe in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

In den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig bleiben sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Dies entspricht der Zielsetzung des Erneuerungskonzepts, die das Plangebiet prägende Mischung von Wohnen und kleinteiligem Gewerbe insgesamt zu erhalten.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften regelhaft allgemein zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sind gewerbliche Betriebe, in denen Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr verabreicht werden. Unter den Begriff der Schank- und Speisewirtschaften fallen nicht Barbetriebe, Diskotheken oder Vergnügungsstätten. Ihnen fehlt es in der Regel bereits an dem Merkmal, dass sie der Versorgung des Baugebiets dienen, da sie regelhaft einen überörtlichen Bezug haben. Vergnügungsstätten sind in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO unzulässig. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Kioske stellen einen Unterfall des bauplanungsrechtlichen Anlagenbegriffs der „Läden“ dar, welche regelhaft der Versorgung des Gebiets dienen. Eine Unterscheidung von Kiosken hinsichtlich ihrer Sortimente, also zwischen solchen Kiosken, die einen Schwerpunkt im Außenverkauf von Getränken haben, und Kiosken mit einem mehr der Nahversorgung ähnlichen Sortiment, ist bauplanungsrechtlich nicht möglich. Selbst wenn eine Häufung von Kiosken mit einem tatsächlichen Schwerpunkt im Außenverkauf von Getränken im Plangebiet erkennbar wäre, ergäbe sich somit keine rechtliche Grundlage für eine Beschränkung ihrer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit.

Bereits mit dem laufenden Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften können erhebliche Störungen der Nachbarschaft verbunden sein. Zudem ist Lärm, den die Gäste auf der Straße in unmittelbarer Umgebung der Gaststätte verursachen, dem Gaststättenbetrieb zuzurechnen. Insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden sind Teile des Schanzenviertels durch Lärmimmissionen der Besucher von Schank- und Speisewirtschaften sehr stark belastet. Hinzu kommen Immissionen, die bereits allein durch den Aufenthalt und die Bewegungen der Besucher von und zu den verschiedenen Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Plangebiets hervorgerufen werden. Einen weiteren Störfaktor stellt der Zu- und Abgangsverkehr und Parksuchverkehr mit Kfz dar.

Der Bebauungsplan Sternschanze 7 setzt überwiegend allgemeine Wohn- und Mischgebiete fest. Mithin stellt das Wohnen anteilig die Hauptnutzungsart im Schanzenviertel dar.

Größe und Betrieb der einzelnen Schank- und Speisewirtschaft müssen objektiv erkennbar in einer vernünftigen Relation zur Eigenart des Plangebiets (Gebietscharakter) stehen; die Summe der Schank- und Speisewirtschaften in einem Gebiet muss in Relation zu den anderen Nutzungen in einem vernünftigen Verhältnis stehen. Nach der Einschätzung des plangebenden Bezirks ist eine angemessene Anzahl von Schank- und Speisewirtschaften in den Baugebieten des Plangebiets Sternschanze 7 derzeit insgesamt noch gegeben, sollte aber keinesfalls, wie im umgebenden Schanzenviertel, erhöht werden.

Schank- und Speisewirtschaften in allgemeinen Wohngebieten sollen gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO überwiegend der Versorgung des Gebiets dienen, in dem sie sich befinden. „Der Versorgung des Gebiets dienend“ bedeutet, dass die Schank- und Speisewirtschaften überwiegend der Befriedigung der mit einer normalen Lebensführung zusammenhängenden Bedürfnisse dienen sollen bzw. erforderlich sein müssen. Für die als allgemeine Wohngebiete festzusetzenden Teile des Plangebiets ist festzustellen, dass die vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften unter Betrachtung ihrer Ausprägung, Größe und Anzahl als überwiegend der Versorgung des Gebiets dienend eingestuft werden können.

Planerisches Ziel des Bebauungsplans ist es, den Gebietscharakter der allgemeinen Wohngebiete als Baugebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen, zu erhalten und zu stärken. Gleiches gilt für die Mischgebiete, in denen ein hoher Anteil an Wohnnutzung vorliegt. Durch die zunehmende Häufung von Schank- und Speisewirtschaften sind die Wohnfunktionen in den Baugebieten des Schanzenviertels gefährdet.

Aus den genannten besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO festgesetzt, dass die in den Baugebieten aufgrund des Baustufenplans bislang allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften in den allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden können, vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2:

„In den allgemeinen Wohngebieten können Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

Mit der Umwandlung der allgemeinen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in eine ausnahmsweise Zulässigkeit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Schanzenviertel im Sinne der Sanierungsziele als Wohnstandort zu stärken und weiterzuentwickeln. Indem die Zulässigkeit gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO von der allgemeinen Zulässigkeit hin zu einer Zulässigkeit als Ausnahmetatbestand verändert wird, werden künftig höhere Anforderungen und Prüfmaßstäbe bei der planungsrechtlichen Beurteilung angelegt. Ziel ist es, die allgemeinen Zweckbestimmungen der Baugebiete im Plangeltungsbereich zu wahren. Durch den Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften wird die allgemeine Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete nicht beeinträchtigt.

Die Regelung erstreckt sich auf alle im Plangebiet betroffenen Baugebiete. Es erscheint aus planerischer Sicht geboten, auch die Bereiche des Plangebiets, die bislang nicht von einer nachteiligen Häufung von gastronomischen Betrieben betroffen sind, in die planungsrechtliche Regelung einzubeziehen und so wirksam vor Verlagerungsprozessen vom umgebenden Schanzenviertel hinein bis in das Plangebiet zu schützen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Schanzenviertels, welches als gründerzeitliches Quartier durch einen hohen Grad der Nutzungsmischung und ein enges Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet ist, müssen zur Vermeidung von weiteren Konflikten auch die Mischgebiete, die sich vor Ort durch einen hohen Wohnanteil auszeichnen, in die Regulierung mit einbezogen werden. Gleiches gilt für die Kerngebiete, die sich im Plangebiet stets in unmittelbarer Nachbarschaft zu schützenswerter Wohnbebauung befinden (vgl. 5.1.2, 5.1.3).

Für die bestehenden Schank- und Speisewirtschaften ergeben sich in Bezug auf die ausgeübte Nutzung keinerlei Einschränkungen. Gleiches gilt für die Fortführung einer genehmigten Nutzung. Die vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften genießen Bestandsschutz. Modernisierungen sind zulässig.

Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB können den Bestandsschutz jedoch entfallen lassen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht die Qualität der Nutzung so verändert, dass sich die Genehmigungsfrage neu stellt. Sowohl wesentliche Nutzungsänderungen als auch Umbaumaßnahmen und Erweiterungen von bestehenden Betrieben können hierunter fallen. Bei Erweiterungen wird die Verträglichkeit des Betriebes mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu prüfen sein.

Neu beantragte Vorhaben sind in Hinblick auf ihre ausnahmsweise Zulässigkeit einzelfallbezogen zu prüfen. Der Begriff der Ausnahmen knüpft an die Vorschrift des § 31 Absatz 1 BauGB an, nach der solche Ausnahmen zugelassen werden können, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Bei der Entscheidung darüber, ob eine Ausnahme für die planungsrechtliche Zulassung einer Schank- und Speisewirtschaft gewährt werden kann, ist im Rahmen der Anwendung des § 15 BauNVO sachgerechtes Ermessen bei der Einzelfallentscheidung auszuüben.

Auch wenn ein Vorhaben der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahme nach Art und Umfang entspricht, kann es dennoch nicht genehmigungsfähig sein. Insbesondere in überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebieten, in denen gesunden Wohnverhältnissen ein besonderes

Gewicht zuzumessen ist, kann ein nach Art und Umfang ausnahmsweise zulässiges Vorhaben dennoch unzulässig sein, etwa weil es im Einzelfall den Gebietscharakter verletzt oder weil von ihm unzumutbare Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind.

Für die Erteilung einer Ausnahme ist auch zu prüfen, ob die beabsichtigte Nutzfläche für die Versorgung des allgemeinen Wohngebiets, in dem sich sein geplantes Vorhaben befindet, nicht unangemessen dimensioniert ist. Wenngleich die Schank- und Speisewirtschaft in einem allgemeinen Wohngebiet der Versorgung des Gebiets dienen müssen, muss sich ihr Einzugsbereich nicht notwendigerweise auf das Gebiet selbst beschränken, sondern kann auch über das Gebiet hinaus reichen. Wesentlich kommt es darauf an, dass der Betrieb die Wohnbedürfnisse der Anwohner im Baugebiet nicht unzumutbar belästigt oder stört. Für Mischgebiete, die durch einen hohen Wohnanteil gekennzeichnet sind, gilt ebenfalls, dass der Betrieb die Wohnbedürfnisse der Anwohner im Baugebiet nicht unzumutbar belästigen oder stören darf.

Die Prüfung dieser allgemeinen Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahme bedarf insbesondere dann einer besonderen Sorgfalt, wenn wie im vorliegenden Fall der Gebietscharakter bzw. die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets dem Augenschein nach bereits gefährdet scheint, da sich im angrenzenden umgebenden Schanzenviertel bereits ein Ungleichgewicht zwischen den das Baugebiet prägenden Nutzungsarten eingestellt hat. Das Vorliegen eines Ungleichgewichts bzw. eine Gefährdung des Gebietscharakters sind anzunehmen, wenn bereits eine überdurchschnittliche Häufung derartiger Betriebe festzustellen ist. Auch ist zu berücksichtigen, ob die wohnungsnaher Versorgung des Gebiets durch kleinteilige Gewerbebetriebe wie beispielsweise inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte oder Handwerksbetriebe gefährdet scheint oder Verdrängungseffekte zu befürchten sind. Insofern bedarf jede Entscheidung einer detaillierten Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation.

Nach der BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich unzulässig.

5.1.2 Mischgebiete

Im Norden und Osten des Plangebiets werden Teilbereiche des im Baustufenplan ausgewiesenen Wohngebiets entsprechend der aktuellen Nutzung als Mischgebiete (MI) nach § 6 der BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit am heutigen Bestand und entspricht der ausgeübten Nutzung.

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, vgl. § 2 Nummer 3, Satz 1 bis 2:

„In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

In den Mischgebieten werden Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.“

In Anwendung des § 1 Absatz 5 BauNVO wird der Ausschluss dieser ansonsten in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen vorgenommen, da die genannten Nutzungen geeignet sind, aufgrund ihrer erhöhten Verkehrserzeugung Störungen der angrenzenden Wohnnutzung hervorzurufen. Das innerstädtische Plangebiet erscheint für die Einrichtung von

Gartenbaubetrieben nicht geeignet, insbesondere aufgrund des großen Flächenbedarfs dieser Betriebe; von Tankstellen und Gartenbaubetrieben können zudem Immissionen ausgehen, die gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB nicht gewährleisten. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird die allgemeine Zweckbestimmung der Mischgebiete nicht beeinträchtigt.

In den Mischgebieten werden in Anwendung von § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO des Weiteren Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 und Absatz 3 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe (als Unterart der nach § 6 Absatz 2 Nummer 4 zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe) sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (als Unterart der nach § 6 Absatz 2 Nummer 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe), als unzulässig festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung). Zu den vom Vergnügungsstättenbegriff erfassten Betrieben gehören insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Online-Wettbüros, Internetcafes sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist ("Peep-Shows" etc.).

Es ist das planerische Ziel, den vorhandenen kleinteiligen Geschäftsbesatz und die heterogene Gewerbestruktur im Plangebiet zu sichern und vor einer Verdrängung durch andere Nutzungen zu schützen. Eine Umwandlung von Ladengeschäften in Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros/Online-Wettbüros, Internetcafes und ähnliche Unternehmen kann das Image des Standorts nachhaltig schwächen und zu einer Minderung der Akzeptanz und der Nachfrage des Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts führen (sog. trading-down-Effekt). Gleiches gilt für Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Gleiches gilt für Bordelle oder bordellartige Betriebe, d.h. Gewerbebetriebe, deren Zweck auf die Erregung und/ oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse angelegt ist, sowie für Einzelhandelsgeschäfte, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist ("Sex-Shops").

Für den Ausschluss der genannten Nutzungsarten sind weiterhin folgende Gründe anzuführen:

- Die genannten Nutzungen sind regelmäßig geeignet, Konflikte mit anderen Nutzungsarten und damit städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Die genannten Betriebe zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Kundenfrequenz aus. Gleichzeitig weisen sie regelmäßig lange Öffnungszeiten bis in die Nachtzeit hinein auf. Von ihnen können daher störende Lärmimmissionen ausgehen, welche die Wohnruhe der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen beeinträchtigen.

- In der Regel weisen die genannten Betriebe eine Außengestaltung auf, die einerseits durch aggressive Werbeanlagen die Aufmerksamkeit potenzieller Kunden zu erzeugen sucht, andererseits im Gegensatz zu Einzelhandel und anderen gewerblichen Nutzungen keine Einblicke in das Gebäudeinnere gewährt, sondern sich zum öffentlichen Raum hin abschottet. Daher sind die genannten Betriebe geeignet, negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu haben.

Die genannten Betriebe sind aufgrund ihrer Geschäftsmodelle, der erzielbaren hohen Flächenumsätze und Gewinnmargen regelmäßig in der Lage, auch hohe Mieten zu zahlen. Dienstleistungs-, Handwerks- und Einzelhandelsnutzungen können diese Mieten häufig nicht leisten und stehen deshalb in der Gefahr, vom Standort verdrängt zu werden. Die städtebauliche Zielsetzung einer hochwertigen Nutzung und des Erhalts eines lebendigen Quartiers mit ausgewogener Funktionsmischung wäre durch eine solche Entwicklung gefährdet.

Bei einer Zulassung der genannten Nutzungen würde eine nachhaltige Beeinträchtigung und ggf. Verdrängung der im Plangebiet ebenfalls vorhandenen anderen Nutzungsarten zu erwarten sein.

Aus den genannten Gründen werden die genannten Nutzungsarten auch im Kerngebiet (vgl. auch 5.1.3) ausgeschlossen.

Auch in den Mischgebieten erscheint das in den bestehenden Bebauungsplänen und in den Sanierungskonzepten angestrebte verträgliche Nebeneinander von Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben gefährdet (vgl. auch 5.1.1). Im umgebenden Schanzenviertel haben in einigen Bereichen gastronomische Betriebe mittlerweile einen so großen Anteil eingenommen, dass andere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe und kleinteilige Gewerbebetriebe, die in der Vergangenheit der Versorgung des Gebiets dienten, bereits zu einem großen Teil verdrängt wurden oder in der Gefahr stehen, verdrängt zu werden. Um zu verhindern, dass diese Entwicklung auf das Plangebiet übergreift und zur Sicherung einer den Sanierungszielen entsprechenden, ausgewogenen Entwicklung muss daher auch in den Mischgebieten in Anwendung des § 1 Absatz 5 BauNVO die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt werden. Auch können Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Rücksicht auf die überwiegend vorhandenen Wohnnutzungen im Mischgebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, vgl. § 2 Nummer 3 Satz 3:

„In den Mischgebieten können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

Ziel der Festsetzung ist es, den Charakter der Baugebiete als gemischt genutzte Quartiere zu stärken und weiterzuentwickeln. Die allgemeine Zweckbestimmung der Mischgebiete bleibt gewahrt und wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die Mischgebiete nördlich der Eifflerstraße und am nördlichen Schulterblatt sind durch Verkehrslärmimmissionen beeinträchtigt. Es ist jedoch Planungsziel, die im Bestand vorhandene gemischte Nutzungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln, da sie auch für den städtebaulichen Erhaltungsbereich prägend ist. Durch Maßnahmen zum baulichen Schallschutz können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden (vgl. Kapitel 5.8)

5.1.3 Kerngebiet

An der Eifflerstraße im Nordwesten des Plangebiets wird ein Teilgebiet des im Baustufenplan ausgewiesenen Wohngebiets entsprechend der geplanten Nutzung als Kerngebiet (MK) nach § 7 der BauNVO festgesetzt. An der Eifflerstraße wird derzeit ein Zentrum für Existenzgründer neu errichtet.

Im Kerngebiet werden in Anwendung von § 1 Absatz 5 BauNVO Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Großgaragen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen als unzulässig festgesetzt. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummern 1 und 2 der Baunutzungsverordnung werden in Anwendung von § 1 Absatz 6 BauNVO ausgeschlossen, vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1-2 der Verordnung:

„Im Kerngebiet sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen unzulässig.

Im Kerngebiet werden Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummern 1 und 2 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.“

Die Festsetzung, wonach in den Kerngebieten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig sind, erfolgt, um nachteilige Strukturveränderungen für die angrenzenden Wohngebiete zu verhindern. Der Ausschluss der genannten Betriebe ist ebenfalls zum Erhalt des gewachsenen Straßenbilds erforderlich. Außerdem wird durch diese Festsetzung einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens entgegengewirkt.

Im Bebauungsplangebiet sind im Kerngebiet Wohnungen unzulässig. Aufgrund der Nähe zur Bahn, die sich im direkten Anschluss an die Grundstücke im Norden befindet, wird auf die Ausweisung von Wohnungen verzichtet. Dieser Standort ist durch die Vorbelastung durch den Bahnlärm wenig geeignet für das Wohnen und soll daher anderen Nutzungen, die weniger störanfällig sind, vorbehalten bleiben. Der Ausschluss von Wohnungen im Kerngebiet erfolgt des Weiteren, um Raum für nicht störende gewerbliche Kerngebietsnutzungen zu schaffen, da im Plangebiet die stadtteilprägende Nutzungsmischung erhalten bleiben soll. Dies macht es erforderlich, auch für nicht störende Handelsbetriebe Raum zu schaffen, denn Wohnen stellt bereits die überwiegende Nutzungsart im Plangebiet dar.

Im Kerngebiet werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sex-Shops als unzulässig festgesetzt, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen und Einzelhandelsgeschäfte (sog. "trading-down-Effekt", vgl. Abwägung zu 5.1.2) zu vermeiden und um den Gebietscharakter zu bewahren.

Aus bereits vorstehend (vgl. Kapitel 5.1.1) genannten Gründen wird in Anwendung des § 1 Absatz 5 BauNVO festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind, vgl. § 2 Nummer 4 Satz 3:

„Im Kerngebiet können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

Im umgebenden Schanzenviertel haben gastronomische Betriebe mittlerweile einen so großen Anteil eingenommen, dass andere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe und kleinteilige Gewerbebetriebe bereits zu einem großen Teil verdrängt wurden oder in der Gefahr stehen, verdrängt zu werden. Um dieser Tendenz vorzubeugen und zur Sicherung einer den Planungszielen entsprechenden, ausgewogenen Entwicklung des Plangebiets muss daher auch in den Kerngebieten die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften beschränkt werden (vgl. auch Abwägung zu 5.1.1).

Insgesamt zielen die Festsetzungen zu den im Kerngebiet zulässigen Nutzungen darauf ab, das Baugebiet als Standort für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu sichern und eine Verträglichkeit mit den umgebenden Wohnnutzungen sicherzustellen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt daher auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Nutzungsausschlüsse gewahrt.

5.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Stadtteil-Kulturzentrum“

Das Gebäude „Rote Flora“ am Schulterblatt 71 (Flurstück 2250) gilt seit 1989, also seit 24 Jahren, als besetzt und wird von Vereinen und anderen Gruppen aus dem Stadtteil für kulturelle und politische Zwecke genutzt.

Planerisches Ziel ist es, diese, für das Plangebiet, den gesamten Stadtteil und für Hamburg, wichtige Nutzung, planungsrechtlich langfristig zu sichern. Im immer dichter besiedelten Schanzenviertel und anderen zentralen Stadtteilen bildet die „Rote Flora“ für viele Bürgerinnen und Bürger eine Art Bastion gegen die sog. Gentrifizierung, d.h. gegen die Verdrängung von alteingesessenen Bewohnern und Gewerbetreibenden und die Veränderungen in der Stadt und der Gesellschaft im Allgemeinen. Dieser Raum des kulturellen Austausches soll im Plangebiet langfristig erhalten werden.

Da sich das Gebäude/Grundstück Schulterblatt 71 seit dem Jahr 2001 im Privatbesitz befindet, ist zu prüfen, ob die Festsetzung dieser Fläche für Zwecke des Gemeinbedarfs eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG darstellt. Dies richtet sich nach den tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten der Bebauung des Grundstückes. Im Rahmen der Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes abgewogen werden (Battis in Battis/ Krautzberger/Lohr, 12. Aufl. 2014, § 1 Rn. 124).

Das bisherige Planungsrecht für das Grundstück Schulterblatt 71 (Flurstück 2250) ist wie folgt zu beurteilen:

Der derzeit geltende Baustufenplan Altona-Altstadt vom 14.01.1955 (Amtl. Anz. S. 61) stellt für die Fläche des ehemaligen „Flora“-Theaters ein „Gebäude öffentlicher Art“ dar; die 1. Änderung des Baustufenplans Altona-Altstadt vom 29. März 1955 weist hier eine „Fläche für besondere Zwecke (Theater)“ aus. Da die genannten Darstellungen nicht in das Bundesbaugesetz bzw. Baugesetzbuch übergeleitet worden sind, ist dieser Bereich planungsrechtlich derzeit als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB beispielsweise hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt bzw. nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. BauNVO zu beurteilen ist, hängt maßgeblich von dem konkreten Vorhabenzuschnitt und den von dem Bauherrn auf dem Vorhabengrundstück ausgewählten Vorhabenstandort ab.

Diese Festlegungen erfolgen durch den Bauherrn regelmäßig erst in einem Verfahren, das auf die Genehmigung eines bestimmten zur Genehmigung gestellten Vorhabens gerichtet ist. Der dem Baugenehmigungsverfahren vorgelagerte Prüfungsansatz der planenden Gemeinde im Planaufstellungsverfahren ist demgegenüber allgemeiner.

Zwar hat der Eigentümer im Oktober 2013 einen Vorbescheidsantrag nach § 63 Hamburger Bauordnung (HBauO) für den Neubau eines Stadtteilkultur- und Veranstaltungszentrums mit Geschäfts-, Gastronomie-, Einzelhandels-, und Kita-Einheiten eingereicht, wonach eine 6-geschossige, alternativ 5-geschossige, Bebauung samt Tiefgarage geplant sei, welche zum Teil auch auf angrenzenden Grundstücken stattfinden sollte. Dieser Antrag ist jedoch aufgrund fehlender relevanter Unterlagen, welche der Eigentümer noch vorzulegen hat, noch nicht entscheidungsreif und kann daher in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht berücksichtigt werden. Auch die am 18.10.2013 eingereichten drei weiteren Vorbescheidsanträge nach § 63 HBauO des Eigentümers sind noch nicht entscheidungsreif, aufgrund fehlender Angaben und Unterlagen des Antragstellers, und können daher nicht Gegenstand der Abwägung werden (siehe dazu auch das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 04.03.2013, Az.: 2 D 51/12.NE, Rn. 125 ff., zitiert nach juris).

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB kann daher nur berücksichtigt werden, wie der Eigentümer das Grundstück in der Vergangenheit nutzte und grundsätzlich nutzen kann.

Der Eigentümer kaufte das Grundstück im Jahr 2001 von der Freien und Hansestadt Hamburg. Dabei wurde eine weitere Bebauung über die derzeitige Bebauung des Grundstückes hinaus ausgeschlossen. Dieses Bauverbot wurde durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Diese Sicherheit besteht nach wie vor. Der Eigentümer hat das Gebäude „Rote Flora“ zu keinem Zeitpunkt in den vergangenen 12 Jahren in Besitz genommen, sondern die Nutzung als Stadtteilkulturzentrum durch Dritte geduldet. Erst seit April dieses Jahres versucht der Eigentümer eine Nutzungsänderung zu erreichen.

Neben den kaufvertraglich geregelten Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten, ist zudem zu berücksichtigen, dass für das Grundstück Schulterblatt 71 nach wie vor die Sanierungsvorordnung Altona-Altstadt S4 Eifflerstraße vom 20.03.1990 gilt. Als sanierungsrechtliche Ausweisung gelten folgende Festlegungen:

Altbaubestand (Alte Flora):

Überwiegend Gemeinbedarf mit dem Erneuerungsziel „Erhalt/Modernisierung“, 2-geschossig,

Bebaute Fläche: 603,55m²

Freifläche:

Die südlich angrenzende, zum Flurstück 2250 gehörende Freifläche zwischen Schulterblatt 71 und Schulterblatt 69 ist mit dem Erneuerungsziel: „Neubau überwiegend Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

Für den Neubaukörper gelten folgende Maße:

2-geschossig

Breite: ca. 18m

Tiefe: ca. 9m

Nach den Grundsätzen des Sanierungsrechtes wäre demnach auch zukünftig lediglich eine Nutzung als Stadtteilkulturzentrum in Rahmen der Bestandsbebauung gemäß § 144, 145 BauGB genehmigungsfähig.

Da somit die Position des Eigentümers bereits durch vertragliche und sanierungsrechtliche Regelungen sehr stark eingeschränkt ist, kommt der geplanten planungsrechtlichen Festsetzung keine gewichtige eigentumseinschränkende Bedeutung zu, denn die immanente Baufreiheit des Eigentümers wird dadurch faktisch nicht wesentlich eingeschränkt. Der Eigentümer kaufte das Grundstück im Jahre 2001 bereits im Wissen um die bestehenden sanierungsrechtlichen bzw. vertraglich vereinbarten Einschränkungen. Die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung und Bestandsnutzung stellt für ihn damit keine unverhältnismäßige Einschränkung seiner Eigentumsposition dar. Vielmehr ist die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich, um nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Daran ändert die Möglichkeit des Eigentümers, unter den Voraussetzungen der §§ 39 ff. BauGB gegebenenfalls einen Entschädigungs- bzw. Übernahmeanspruch geltend machen zu können, nichts.

Die Festsetzung sichert auch einen etwaigen Erweiterungsbau nach Südosten, wie er im Erneuerungskonzept dargestellt ist, und damit eine möglich Erweiterung der stadtteilkulturellen Nutzung.

Der weitere Teil des Grundstücks liegt im „Flora“-Park und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.1.5 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Feuerwehr/ FFW Altona“

Die Freiwillige Feuerwehr Altona hat Ihren Sitz an der Eifflerstraße, Ecke Lippmannstraße.

Diese langjährig bestehende Gemeinbedarfsnutzung wird durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehr/ FFW Altona“ auch für die Zukunft gesichert.

Die Freiwillige Feuerwehr Altona ist auf diesen Standort angewiesen. Aus diesem Grund müssen mögliche anderweitige Bebauungsabsichten der privaten Grundstückseigentümer in der Abwägung zurückgestellt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), durch Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch Festsetzung maximaler Traufhöhen bestimmt.

Über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird bestimmt, welcher Anteil des im Bauland befindlichen Teils eines Grundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Ziel der Planung ist unter anderem der Erhalt des Gebietscharakters sowie in einem Teilbereich der Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart. Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich daher überwiegend am vorhandenen Bestand, wobei geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung sowie dem Erneuerungskonzept der Sanierung und beträgt zwischen vier und fünf Vollgeschosse. Die Geschossigkeiten werden überwiegend als zwingend festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich neu geplante oder ergänzende Gebäude in die vorhandene Bauungsstruktur städtebaulich verträglich einfügen.

Insgesamt wird über die festgesetzten Grundflächenzahlen in Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse eine zwar vergleichsweise hohe, aber der Umgebung und dem zentralen Standort entsprechende und angemessene bauliche Dichte gesichert.

In Kombination der festgesetzten Grundflächenzahlen mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ergeben sich in Teilbereichen der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete rechnerisch Dichten, die über die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen hinausgehen. Diese Überschreitungen sind jedoch aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO notwendig, um die Ziele der Planung, des Erneuerungskonzepts und die Fortentwicklung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Plangebiets zu sichern. Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte ist für die westliche innere Stadt Hamburgs üblich; sie ist überdies städtebaulich angemessen und durch die innerstädtische Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung gerechtfertigt. Mit dem „Flora“-Park befindet sich eine hochwertige Grünanlage innerhalb des Plangebiets. Insgesamt wird durch die Planung also gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Auch stehen sonstige öffentliche Belange nicht entgegen.

5.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Für die allgemeinen Wohngebiete wird überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Auf dem Flurstück Nr. 805 Ecke Eiffelstraße/ Lippmannstraße ist aufgrund des speziellen Grundstückszuschnitts die Festsetzung einer höheren GRZ von 0,8 erforderlich.

Die gemäß § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung geltende Obergrenze von 0,4 wird damit durch die festgesetzte GRZ geringfügig, für das Flurstück Nr. 805 deutlich, überschritten. Die zulässige Dichte ist jedoch nicht geeignet, zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu führen (vgl. vorstehend 5.2).

Für die allgemeinen Wohngebiete entlang der Eifflerstraße werden zwingend vier Vollgeschosse festgesetzt. Im Bestand sind drei bis vier Vollgeschosse vorhanden. Die zwingende Festsetzung von vier Vollgeschossen stellt planungsrechtlich sicher, dass sich eine neu geplante oder ergänzende Bebauung in die vorhandene Bebauungsstruktur städtebaulich einfügt, ohne dass Lücken in der Blockrandbebauung entstehen können.

Entlang der Lippmannstraße soll dem Bestand entsprechend eine zwischen vier Vollgeschossen (im nördlichen Teil) und fünf Vollgeschossen (im südlichen Teil) hohe, geschlossene Bebauung entwickelt werden. Aus diesem Grund werden in diesem Bereich zwingend vier bzw. fünf Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet entlang der Juliusstraße werden zwingend fünf Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand.

5.2.2 Mischgebiete

Für die Mischgebiete wird überwiegend eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Im Mischgebiet zwischen der Eifflerstraße und der Verbindungsbahn ist aufgrund der speziellen Grundstückszuschnitte die Festsetzung einer höheren GRZ von 0,9 erforderlich.

Die gemäß § 17 BauNVO geltende Obergrenze von 0,6 wird durch die festgesetzten GRZ geringfügig überschritten. Die zulässige Dichte ist jedoch nicht geeignet, zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu führen (vgl. vorstehend 5.2). Insbesondere in dem sehr schmalen Bereich zwischen Eifflerstrasse und Verbindungsbahn kann auf den kleinen, zum Teil fast vollständig überbauten Grundstücken eine sinnvolle Ausnutzung sowie notwendiger baulicher Lärmschutz nur durch eine größere Grundflächenzahl erreicht werden. Gleiches gilt für die Bauflächen am Schulterblatt mit z.T. sehr engen Grundstückszuschnitten. Es ist jedoch Planungsziel, die im Bestand vorhandene gemischte Nutzungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln, da sie auch für den städtebaulichen Erhaltungsbereich prägend ist.

In dem Mischgebiet nördlich der Eifflerstraße werden zwischen vier bis fünf Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Obwohl die Bestandsbebauung an dieser Stelle z.T. nur zwei Vollgeschosse aufweist, ist die Festsetzung einer mindestens vier Geschosse hohen Bebauung in geschlossener Bauweise erforderlich, um hier einen städtebaulicher Lärmschutz gegenüber den Bahnlärmimmissionen für das gesamte Plangebiet herzustellen.

Im Mischgebiet auf den Grundstücken der Häuser Eifflerstrasse Nr. 40a, Nr. 40 und Nr. 42 werden entsprechend der westlich benachbarten Wohnbebauung zwingend vier Vollgeschosse in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die zwingende Festsetzung stellt die Entwicklung einer städtebaulich erwünschten einheitlichen Blockrandstruktur entlang der Eifflerstraße sicher.

Die rückwärtigen Grundstücksteile der Häuser Eifflerstrasse Nr. 40a und Nr. 40 sind mit ein- bis zweigeschossigen Nebengebäuden bebaut. Um den hier ansässigen Betrieben auch in Zukunft Möglichkeiten zur Nutzung ihrer rückwärtigen Laden-, Lager- oder Büroflächen zu geben, wird für diese Grundstücksteile eine Bebauung mit maximal zwei Geschossen festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal zwei Geschosse soll ein moderates, städtebaulich vertretbares Einfügen im Blockinnenbereich gewährleisten sowie eine Verschattung der seitlich angrenzenden Grundstücke verhindern.

In den Mischgebieten am Schulterblatt und an der Juliusstraße werden dem Bestand entsprechend zwingend fünf Vollgeschosse in geschlossener Bauweise festgesetzt.

5.2.3 Kerngebiet

Die als Kerngebiet festzusetzenden Flächen entlang der Eifflerstraße sind derzeit weitgehend unbebaut. Städtebauliches Ziel ist die beidseitige Wiederherstellung des Straßenraums Eifflerstraße durch eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung. Eine solche Bebauung entspricht der umgebenden, insbesondere gegenüberliegenden vorhandenen Bebauung.

Die Festsetzung einer geschlossenen, mindestens vier Geschosse hohen Bebauung zwischen Bahnlinie und Eifflerstraße kann zudem für die Zukunft zu einer Minderung der Bahn-Lärmimmissionen für das gesamte Plangebiet, insbesondere die Wohn- und Mischgebiete, führen.

Für das Kerngebiet wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

5.2.4 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Stadtteil-Kulturzentrum“

Für das Stadtteil-Kulturzentrum werden dem Bestand entsprechend zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt, da eine Gemeinbedarfsfläche kein Baugebiet nach der BauNVO darstellt und damit zusätzlich zu den Hauptbaukörpern auch alle befestigten Flächen (z.B. Erschließungswege, Hofflächen) in der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,9 wird dem heutigen Bestand in etwa entsprechend ein Anteil von rund 10 % der Grundstücksfläche als begrünte Fläche gesichert.

Für den möglichen Erweiterungsbau des Stadtteil-Kulturzentrums werden ebenfalls eine maximal zweigeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Um sicherzustellen, dass die Traufkante des ehemaligen „Flora“-Theaters durch den Erweiterungsbau nicht überschritten wird, sondern sich gestalterisch unterordnet, wird für den Erweiterungsbau zusätzlich eine Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6 Meter über Gehweg festgesetzt.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen für das Flurstück 2250 sowie die Festsetzung einer Traufhöhenbeschränkung für einen Erweiterungsbau ist erforderlich, um den Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes des ehemaligen „Flora“-Theaters zu sichern.

Der Bau des ehemaligen "Flora"-Theaters hebt sich deutlich von der umgebenden Blockrandbebauung ab. Er ist in seiner städtebaulichen Gestalt in Zusammenhang mit dem angrenzenden "Flora"-Park prägend für den Ort und das Quartier. Aus diesem Grund wäre die Festsetzung einer größeren Anzahl von zulässigen Vollgeschossen unangemessen und städtebaulich nicht verträglich.

5.2.5 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Feuerwehr/ FFW Altona“

Die Fläche der Freiwilligen Feuerwehr schließt südwestlich an die Kerngebietsfläche an, für die eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung vorgesehen ist. Entsprechend wird auch für die Ecke Eifflerstraße/ Lippmannstraße eine bis zu fünfgeschossige Bebauung für angemessen und städtebaulich verträglich erachtet.

Für die überbaubare Fläche der Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt, da bei einer Gemeinbedarfsfläche in der Berechnung der Grundflächenzahl auch alle befestigten Flächen zu berücksichtigen sind und der Begünstigte, die Freiwillige Feuerwehr Altona, auf vollversiegelte Hof- und Stellflächen zwingend angewiesen ist.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung im gestalterischen Zusammenhang mit der größtenteils städtebaulich erhaltenswerten Bestandsbebauung zu sichern und eine nachhaltige Weiterentwicklung der Bebauungsstrukturen zu ermöglichen.

Für Baugebiete gilt daher die geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand.

5.3.1 Allgemeine Wohngebiete

Mit dem städtebaulichen Ziel, eine der Umgebung und dem historischen Vorbild entsprechende, weitgehend geschlossene Blockrandbebauung zu sichern und zu entwickeln, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten weitgehend am vorhandenen Bestand orientiert festgesetzt.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete entlang der Lippmannstraße ist ein Denkmal – Ensemble vorhanden. Es besteht daher ein besonderes städtebauliches Interesse an der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich baukörperbezogen festgesetzt. Die baukörperbezogene Festsetzung entspricht zusammen mit der vorgenommenen Festsetzung zur zwingenden Vollgeschosszahl einer Festsetzung gemäß § 6 Abs. 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), d.h. die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen für diesen Bereich den Abstandsregelungen der HBauO vor.

Im allgemeinen Wohngebiet an der Juliusstraße erfolgt eine baukörperbezogene Festsetzung, um die im Rahmen der städtebaulichen Sanierung entwickelte städtebauliche Bebauungsstruktur mit dem südlichen Eingang zum „Flora“-Park zu sichern. Diese baukörperbezogene Festsetzung entspricht zusammen mit der vorgenommenen Festsetzung zur zwingenden Vollgeschosszahl einer Festsetzung gemäß § 6 Abs. 8 HBauO, d.h. die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen für diesen Bereich den Abstandsregelungen der HBauO vor.

Entlang der Eifflerstraße ist es das städtebauliche Ziel, für das allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Blockrandbebauung zu entwickeln. Die vorhandene, zum Teil sehr dichte Bebauung der Höfe bzw. die vorhandenen Bebauungen in zweiter Reihe sind nicht mehr Zieler städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, da bei Neubauten eine hinreichende Belichtung und Belüftung nicht uneingeschränkt gewährleistet werden kann. Die vorhandenen Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz. Städtebauliches Ziel für die Wohngrundstücke entlang der Eifflerstraße ist jedoch die Sicherung größerer, weniger dichter Hof-/ Gartenbereiche. Die Baugrenzen werden daher zwischen Haus Nr. 32 und Nr. 38 gegenüber dem Bestand zurückgenommen, sodass die vorhandenen Hinterhaus-/ Hofbe-

bauungen zukünftig nicht mehr Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen werden. Um jedoch den betroffenen Grundstückseigentümern für die Zukunft hinreichende Möglichkeiten für Neubau, Umbau und Erweiterung zu sichern, wird im Gegenzug die straßenseitige, zulässige Bautiefe von derzeit ca. 9 m auf 14 m erweitert. Gleiches gilt für die Grundstücke Eifflerstraße Nr. 28 und Nr. 30. Somit ist es möglich, dass hier zeitgemäße Wohngebäude mit modernen Grundrissen entstehen. Durch die Festsetzung einer zukünftig durchgängig viergeschossigen Bebauung wird den Eigentümern im Vergleich zu den zum Teil geringer geschossigen Bestandsbauten eine Erweiterung der Wohnflächen ermöglicht.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Eifflerstraße entspricht einer baukörperähnlichen Festsetzung, indem ein etwas erweiterter Spielraum für die Verwirklichung der Baukörper angeboten wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hier als Flächenausweisung anzusehen, sodass die Abstandsflächenregelungen der Hamburgischen Bauordnung einzuhalten sind.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung und dem städtebaulichen Ziel einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung.

5.3.2 Mischgebiete

Im Bereich des Mischgebiets am Schulterblatt ist ein Denkmal - Ensemble vorhanden. Es besteht daher ein besonderes städtebauliches Interesse an der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich baukörperbezogen festgesetzt. Diese baukörperbezogene Festsetzung entspricht zusammen mit der vorgenommenen Festsetzung zur zwingenden Vollgeschosszahl einer Festsetzung gemäß § 6 Abs. 8 HBauO, d.h. die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen für diesen Bereich den Abstandsregelungen der HBauO vor.

Ergänzend wird im rückwärtigen Bereich des Flurstücks Nr. 814 eine kleinteilige Hofbebauung festgesetzt. Sie entspricht dem genehmigten Bestand.

An der Juliusstraße/ Ecke Schulterblatt werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch baukörperähnliche Festsetzungen bestimmt. Hier ist es das städtebauliche Ziel, die einheitliche Straßenflucht der Juliusstraße weiterzuführen. Diese baukörperbezogene Festsetzung entspricht zusammen mit der vorgenommenen Festsetzung zur zwingenden Vollgeschosszahl einer Festsetzung gemäß § 6 Abs. 8 HBauO, d.h. die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen für diesen Bereich den Abstandsregelungen der HBauO vor.

In dem Mischgebiet südlich der Eifflerstraße ist es Ziel der Planung, die bestehende gemischte Nutzungsstruktur zwischen Wohnen und gewerblichen zu erhalten. Daher sollen die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich eine größere Flexibilität ermöglichen als in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. Auch die bestehende Hofbebauung auf dem Flurstück Nr. 810 wird in Form einer Flächenausweisung gesichert, wobei die Baugrenze hier in einem angemessenen Abstand zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzt wird, sodass nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die im Mischgebiet zwischen Bahnlinie und Eifflerstraße gelegenen Grundstücke weisen eine geringe Tiefe aus. Um einen hinreichenden Spielraum für die Anordnung von Neubauten zu

sichern, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Form einer Flächenausweisung festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten entlang der Eifflerstraße entsprechen baukörperähnlichen Festsetzungen, indem ein etwas erweiterter Spielraum für die Verwirklichung der Baukörper angeboten wird. Sie sind als Flächenausweisungen anzusehen, sodass die Abstandsflächen nach der Hamburgischen Bauordnung einzuhalten sind.

Für alle Mischgebiete im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung und dem städtebaulichen Ziel einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung. Entlang der Eifflerstraße wird zudem das Ziel befördert, zur Bahn hin eine möglichst geschlossene Bebauung als wirksamen städtebaulichen Lärmschutz gegenüber den Lärmimmissionen der nördlich gelegenen Bahnlinie zu entwickeln.

5.3.3 Kerngebiet

Die im Kerngebiet entlang der Eifflerstraße gelegenen Grundstücke weisen eine geringe Tiefe aus. Um einen hinreichenden Spielraum für die Anordnung von Neubauten zu sichern, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Form einer Flächenausweisung festgesetzt.

Für die Bauflächen im Kerngebiet wird eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt, um durch eine möglichst geschlossene Bebauung einen wirksamen städtebaulichen Lärmschutz gegenüber den Lärmimmissionen der nördlich gelegenen Bahnlinie zu erzielen.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet entsprechen baukörperähnlichen Festsetzungen, indem ein etwas erweiterter Spielraum für die Verwirklichung der Baukörper angeboten wird. Sie sind als Flächenausweisungen anzusehen, sodass die Abstandsflächen nach der Hamburgischen Bauordnung einzuhalten sind.

5.3.4 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Stadtteil-Kulturzentrum“

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bereich des Stadtteil-Kulturzentrums überwiegend bestandsgemäß festgesetzt, um das städtebauliche Erscheinungsbild zu bewahren. Die heutige städtebauliche Lücke zwischen dem Stadtteil-Kulturzentrum und der Bebauung auf dem Flurstück Nr. 817 könnte durch einen Erweiterungsbau des Stadtteil-Kulturzentrums geschlossen werden. Aus diesem Grund wird hier ein Baufenster festgesetzt, dass in etwa der Tiefe des Bestandsgebäudes des Stadtteil-Kulturzentrums entspricht.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da zu dem Flurstück Nr. 817 diesem sowohl eine Bebauung mit Grenzabstand als auch eine geschlossene Bauweise verträglich erscheint. Es gelten die Abstandsregelungen der HBauO.

5.3.5 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Feuerwehr/ FFW Altona“

Für die Grundstücke der Freiwilligen Feuerwehr Altona an der Eifflerstraße / Lippmannstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Flächenausweisung festgesetzt, um für die Zukunft hinreichende Möglichkeiten notwendiger Erweiterungen offen zu halten.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da auf dem Flurstück Nr. 801 im angrenzenden Kerngebiet derzeit keine Bebauung vorhanden ist und zu diesem sowohl eine

Bebauung mit Grenzabstand als auch eine geschlossene Bauweise verträglich erscheint. Es gelten die Abstandsregelungen der HBauO.

5.4 Erhaltungsbereiche

Für einen Teil des Plangebiets wird ein städtebaulicher Erhaltungsbereich gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 1:

„In dem als Erhaltungsbereich festgesetzten 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.“

Das Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB dient der „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“. Eine solche Satzung kommt immer dann in Betracht, wenn die städtebauliche Gestalt eines Gebiets aufgrund seines historisch wertvollen und stadtbildprägenden Charakters langfristig und umfassend erhalten werden soll. Dies ist für das Plangebiet der Fall.

Prägend für die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsgebiets ist eine überwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung. Bedingt durch das fortdauernde wirtschaftliche Wachstum hatte die Stadt Altona im 19. Jahrhundert einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen. War zunächst nur eine Verdichtung der bestehenden Wohngebiete erfolgt, forcierte man gegen Mitte des 19. Jahrhunderts unter dem Druck der zunehmend beengten und hygienisch problematischen Wohnverhältnisse im Bereich der Altstadt die planmäßige Erweiterung der Stadt nach Norden und Nordwesten. Die Erschließung der Peripherie erfolgte zunächst auf Grundlage des Stadterweiterungsplans von 1846 in Form eines regelmäßigen Straßenrasters mit vergleichsweise großen, quadratischen bzw. rechteckigen Baublöcken. In den 1870er Jahren wurde dieses Stadterweiterungsgebiet nach Nordosten bis an die Grenze zu Hamburg vergrößert. Auch im Bereich um die Straße Schulterblatt bildete sich eine funktional durchmischte Bebauung. Straßenbegleitend entstand eine dichte Etagenhausbebauung, in den Höfen neben minderwertiger Wohnbebauung vor allem Gewerbebetriebe.

Ein Großteil der besonderen städtebaulichen Strukturen ist im Plangebiet noch erhalten und ablesbar. Die vorhandene, zum Teil sehr dichte, Bebauung der Höfe bzw. die vorhandenen Bebauungen in zweiter Reihe im WA-Gebiet südlich der Eiffelstraße sind nicht mehr mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar und damit besteht hinsichtlich dieser Bebauung kein städtebauliches Erhaltungsinteresse. Der Umstand, dass im Erhaltungsgebiet vereinzelt nicht erhaltungswürdige Bebauung vorhanden ist, ist im Hinblick

auf das zweistufig ausgestaltete Genehmigungsverfahren für die Gültigkeit der Erhaltungsfestsetzung unschädlich. Es ist grundsätzlich nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen nach § 172 BauGB erhaltungswürdig sind (BVerwG, Urt. v. 03.07.1987, BVerwGE 78, 23, 26; bestätigend: OVG Hamburg im Urteil vom 13.06.2012, 2 E 2/08.N). Es reicht daher aus, dass das Gebiet insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen aus dem Festlegungsgründen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Die Abgrenzung des Erhaltungsgebietes darf daher grundsätzlich mit einer gewissen Großzügigkeit und Pauschalität vorgenommen werden (OVG Koblenz, Urt. v. 31.07.2008, BauR 2009, 81, 81). Dies bedeutet, dass es für die Rechtswirksamkeit eines Erhaltungsgebietes unschädlich ist, wenn in ihm vereinzelt nicht erhaltungswürdige Gebäude zu finden sind.

Die Festsetzung des Erhaltungsbereiches bezieht sich, neben dem Erhalt der gründerzeitlichen Blockrandbebauung, auch auf das stadtbildprägende Gebäude des ehemaligen „Flora“-Theaters und den angrenzenden „Flora“-Park im Inneren des Baublockes, der für das Quartier eine wichtige Funktion als öffentliche Grünfläche besitzt. Im Bereich Eiffelstraße Nr. 45-55/ Ecke Schulterblatt ist ein Rest eines sich ehemals nördlich anschließenden, gründerzeitlichen Baublocks erhalten. Auch dieser Bereich ist in seiner städtebaulichen Eigenart prägend und soll in seiner Gestalt erhalten werden.

Wird ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt, so bedarf gemäß § 172 Absatz 3 BauGB in diesem der Rückbau, 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Mit dem allgemeinen Genehmigungsvorbehalt, der sich im übrigen auch auf nach Landesrecht nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben und Anlagen erstreckt, steht dem Bezirksamt ein umfangreiches Steuerungsinstrument zur Verfügung, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu verhindern und eine auf die Erhaltungsziele abgestimmte Gestaltqualität neuer Vorhaben zu erreichen. Die städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB ist damit ein geeignetes Instrument, das städtebauliche Ziel, die besondere städtebauliche Gestalt des Plangebiets zu erhalten, umzusetzen.

Die Abgrenzung des städtebaulichen Erhaltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das festzusetzende Kerngebiet entlang der Eiffelstraße und die Gemeinbedarfsfläche der FFW Altona wurden nicht in den Erhaltungsbereich übernommen, da hier derzeit keine Bebauung (MK) bzw. keine städtebaulich prägende Bebauung (Gemeinbedarfsfläche - FFW Altona) vorhanden ist.

5.5 Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung „Spielplatz (FHH)“

Der „Flora“-Park erfüllt im hochverdichteten Quartier des Schanzenviertels eine wichtige Funktion für Kinderspiel, Freizeit und Erholung.

Er wird daher als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Spielplatz (FHH)“ festgesetzt.

Teile der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Dies betrifft Teilflächen der Flurstücke Nr. 2250, 1951 und 1953. Die genannten Teilflächen der Flurstücke werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da in diesem Fall die Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen ergibt, dass das öffentliche Interesse am Betreten und Nutzen des „Flora“-Parks für die Erholung der Allgemeinheit Vorrang hat vor einer ausschließlich privaten Nutzung. Zudem werden die genannten Teilflächen der Flurstücke bereits langjährig durch die Öffentlichkeit genutzt; sie sind seinerzeit auch im Zuge der Neugestaltung des „Flora“-Parks im Einvernehmen mit den Grundeigentümern in die öffentliche Nutzung einbezogen worden. Eine langfristige Sicherung der Planungsziele kann aus Sicht der Stadt nur durch eine Festsetzung als öffentliche Fläche erfolgen. Überwiegend bestehen bereits vertragliche Regelungen zwischen FHH und den Grundstückseigentümern über die öffentliche Nutzung dieser Flächen und die teilweise Unterbauung mit privaten Tiefgaragen. Langfristiges Planungsziel ist die öffentliche Nutzung, daher wird von einer gesonderten Festsetzung der heutigen Unterbauung abgesehen. Sie genießt Bestandsschutz.

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesenen Nutzungen führen zu keinem Konflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung, da hierdurch lediglich Nutzungen verbunden sind, die mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar sind. Hiermit werden Nutzungen planungsrechtlich gesichert, die lediglich mit der Nutzung „Spielplatz“ verbunden sind und als sozialadäquat und mit dem Wohnen vereinbar gelten.

Ein besonderes öffentliches Interesse besteht auch am Erhalt der langjährig ausgeübten öffentlichen Nutzung der zum "Flora-Park" orientierten Außenbereiche des Flurstücks 2250. Hier ist u.a. eine öffentlich zugängliche Skateanlage entstanden. Ein mögliches Interesse des Grundstückseigentümers an einer anderweitigen Nutzung der Fläche muss aufgrund des öffentlichen Interesses an der Beibehaltung der langjährig ausgeübten Nutzung als Grün- und Freifläche / Spielplatz zurückstehen, zumal im straßenseitigen Grundstücksteil hinreichend überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Das mit einem ehemaligen Hochbunker bestandene Flurstück Nr. 827 befindet sich nicht im Eigentum der FHH, sondern des Bundes. Ein Ankauf durch die FHH wird derzeit vorbereitet. Der Bunker wird bereits heute für Freizeit Zwecke innerhalb des "Flora-Parks" genutzt, u.a. als Kletterwand. Ziel ist es, diese Nutzungen, wie z. B. das Klettern, aufrechtzuerhalten und für die Nutzung des Bunkers ein weitergehendes, stadtteilbezogenes Nutzungskonzept umzusetzen. Dabei sollen diese Nutzungen die Funktion des Flora Parks als Spielplatz, Freizeit- und Erholungsfläche ergänzen und der im Bebauungsplan festgesetzten Ausweisung „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ nicht widersprechen. Eine Nutzung des Bunkers ist auch weiterhin vorstellbar, soweit der Bestandsschutz es zulässt, d.h. bauliche Änderungen, die mit baulichen Erweiterungen und äußeren An- und Umbauten verbunden wären, sind in der Regel nicht möglich. Vorstellbar wären Nutzungen, die den Parkcharakter in seiner Funktion als Ort für Spiel, Freizeit und Erholung unterstützen bzw. ergänzen und zu

keinen Konflikten mit der Hauptnutzung als Spielplatz und dem benachbarten Wohnen führen, wie z.B. Freizeitaktivitäten für Kinder und Jugendliche (In/Outdoor-Klettern, Spraysen, Übungen der Freiwilligen Feuerwehr etc.) sowie Aktivitäten zur Förderung der Stadtteilkultur innerhalb des Bunkers (Musik, soziale Einrichtungen usw.).

5.6 Straßenverkehrsflächen und Erschließung

Die Änderung des Planungsrechts verändert die Anforderungen an die Erschließung im Plangebiet nicht. Die bestehende Erschließung wird als ausreichend angesehen, es sind keine Änderungen der Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Um eine dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit der Parkanlage „Flora“-Park von der Juliusstraße aus zu sichern, wird in gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 5:

„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. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.“

Ein entsprechender Fußweg und Parkzugang ist bereits vor mehreren Jahren im Rahmen der Umgestaltung des „Flora“-Parks angelegt worden. Die Festsetzung des Gehrechts dient somit der Sicherung des bereits langjährig vorhandenen und öffentlich genutzten Zugangs und ist daher auch unter Berücksichtigung der Belange der betroffenen privaten Grundeigentümer vertretbar.

5.7 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann schadlos und sicher über die vorhandenen Schmutzsole abgeführt werden.

Zur Entlastung des innerstädtischen Mischwassersielnetzes ist bei Neubebauungen gegebenenfalls das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken teilweise zurück zu halten. Die Einleitmengen in das Mischwassersielnetz werden im weiteren Genehmigungsverfahren bestimmt. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, die zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung führen könnten. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden daher durch die Planung nicht ausgelöst.

5.8 Maßnahmen zum Immissionsschutz

In den als Mischgebiete festgesetzten Bereichen nördlich der Eiffelstraße und am nördlichen Teil der Straße Schulterblatt sind ausweislich der Daten aus der Lärmaktionsplanung in Hamburg „zur Regelung der Lärmprobleme“ (§ 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz) hohe Immissionen durch den Schienen- und Straßenverkehr zu erwarten. Im Rahmen der Lärmaktionsplanung wurde im Dezember 2011 eine „strategische Lärmkarte“ erstellt, die für lärmproblematische Bereiche die Höhe der Lärmbelastung an der lautesten Stelle (i.d.R. emissionszugewandte Seite) darstellt. So wurden an den emissionszugewandten Seiten entlang der Straßen Schulterblatt und Max-Brauer-Allee tagsüber Werte von mehr als 70 dB(A) und nachts Werte von mehr als 60 dB(A) festgestellt. Diese Werte belegen eine sehr hohe Lärmbelastung, die deutlich den Bereich der Gesundheitsgefährdung berührt. In einer

Studie des Umweltbundesamtes wurden epidemiologische Lärmstudien hinsichtlich eines Zusammenhanges zwischen Verkehrslärm und Herzinfarktrisiko untersucht. Danach geht man davon aus, dass das Herzinfarktrisiko ab 65 dB(A) deutlich zunimmt und ab 60 dB(A) leicht ansteigt (vgl. Transportation Noise and Cardiovascular Risk, Review and Synthesis of Epidemiological Studies; Dose-effect Curve and Risk Estimation, Dr. Wolfgang Babisch, WaBoLu-Hefte, Nr. 01/2006, Umweltbundesamt).

Dem Bezirksamt Altona liegen des Weiteren Daten zu Verkehrszählungen (DTV-Werte) vor, die die Belastung durch den Straßenverkehr dokumentieren. Auf der Max-Brauer-Allee wurden von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt an dem Kreuzungspunkt Sternbrücke in Richtung Schulterblatt werktags 17.000 Kfz-Fahrten pro Tag (24h) gezählt (Stand: Dezember 2011).

Die Grundstücke entlang der Eiffelstraße sind außer durch den Straßenlärm auch noch durch Lärm der angrenzenden Bahnanlage belastet.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen getroffen. Maßgeblich ist hierfür, dass in den betroffenen Bereichen eine Wohnnutzung vorhanden ist und auch weiterhin planungsrechtlich gewollt ist. Eine gemischte Nutzung ist für das Gebiet im Schanzenviertel prägend. Im Bebauungsplangebiet wird allerdings auch berücksichtigt, dass eine sehr hohe Vorbelastung durch den Verkehrslärm vorhanden ist. Darauf wird mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen reagiert, um für das Wohnen in den lärmbelasteten Bereichen gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

Die angesprochenen Mischgebiete sind im Bestand vorhanden. Für die Mischgebiete südlich der Eiffelstraße und entlang der Straße Schulterblatt treten die Belastungen nur an der straßenseitigen Fassade auf. Die Gebäude besitzen alle eine lärmabgewandte Seite zum Flora-Park.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Immissionssituation im Blockinnenbereich mittelfristig zu verbessern, indem entlang der Südseite der Eiffelstraße eine geschlossene, viergeschossige Bebauung festgesetzt wird.

Zusätzlich wird die Immissionsbelastung, die sich durch den Straßenverkehr der Max-Brauer-Allee und die Bahnlinie ergibt, für den Baublock südlich der Eiffelstraße durch eine geschlossene, mindestens viergeschossige Bebauung zwischen Eiffelstraße und Bahntrasse im Vergleich zur Strategischen Lärmkartierung aus 2012 bereits kurzfristig nachhaltig verbessern. Die Bebauung im Kerngebiet findet sich bereits in der Realisierung. Für das Mischgebiet südlich der Eiffelstraße werden daher keine Festsetzungen zum Schallschutz notwendig.

Für das Mischgebiet am Schulterblatt wird eine Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, dass bei Neubauten durch geeignete Grundrissgestaltung Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind, vgl. § 2 Nummer 7:

„Innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten Flächen des Mischgebiets sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die

Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Zum Schutz der Außenwohnbereiche am Tage wird zudem eine Festsetzung aufgenommen, wonach diese bei Neubauten entweder an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden müssen oder baulich so herzustellen sind, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird, vgl. § 2 Nummer 8:

„Innerhalb der mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen des Mischgebiets ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“

Grundlage für die Herleitung des Wertes von 65 dB(A) ist die bereits erwähnte Studie des Umweltbundesamtes (s. S 31, 32), in der ein Zusammenhang zwischen Verkehrslärm und eines Herzinfarkttrisikos festgestellt wurde. Danach belegen Untersuchungen, dass bei einem Wert von über 65 dB(A) von einem deutlich höheren Risiko von Herzinfarkten ausgegangen werden kann.

Die Gebäude im Mischgebiet zwischen Bahnlinie und Eifflerstraße weisen keine lärmabgewandte Gebäudeseite auf. Diese Situation ist bereits im Bestand vorhanden. An der Erhaltung der städtebaulichen Struktur besteht ein besonderes Interesse (Erhaltungsbereich § 172 BauGB). Wohnen soll daher weiterhin zulässig bleiben. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist möglich, wenn bei Neubauten durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Loggien) der nächtliche Innenraumpegel auf max. 30 dB(A) reduziert wird (sog. Hafencity-Festsetzung). Es wird für dieses Baugebiet daher die sog. Hafencity-Festsetzung nach dem Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung übernommen, vgl. § 2 Nummer 6:

„Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Mischgebiets ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Zum Schutz der Außenwohnbereiche am Tage wird zudem eine Festsetzung aufgenommen, wonach diese bei Neubauten entweder an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden

müssen oder baulich so herzustellen sind, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird, vgl. § 2 Nummer 8.

6. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht nicht zu Eingriffen im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185).

6.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung.

Für Einzelbäume, die wegen ihrer Größe oder ihres Alters und Erscheinungsbildes für die städtebauliche Situation maßgebend von Bedeutung sind, das Landschaftsbild der Umgebung prägen oder von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind, trifft der Bebauungsplan besondere Erhaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, vgl. § 2 Nummer 9:

"Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Ersatzpflanzungen sind einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m über den Boden gemessen, zu verwenden. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig."

Eine Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Ort zu erfolgen. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Plangebiets auf Dauer zu sichern. Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Begrünung zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage und sind besser als nicht-heimische Arten geeignet, neben der visuellen Wirkung auch Biotopfunktionen zu übernehmen. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in naher Zukunft ein Grünvolumen zu erreichen, welches den zuvor gefälltten Baum ersetzt und zu einer erlebbaren Durchgrünung des Gebietes beiträgt sowie das Landschaftsbild visuell belebt. Um die Bäume zu schützen, sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraums könnten ansonsten zu einem Absterben eines Baumes führen.

Um ein Mindestmaß an straßenbegleitendem Grün auch in der Eifflerstraße zu erhalten, verläuft die Baugrenze auf den Flurstücken 802 und 801 im nordwestlichen Bereich der Eifflerstraße etwas zurückversetzt. Hierdurch soll der bestehende Straßenbaumbestand von drei Linden erhalten werden und gegebenenfalls noch eine weitere Straßenbaumpflanzung ermöglicht werden.

6.2 Artenschutz

Besonders alte Bäume mit einer höheren potenziellen Lebensraumfunktion für baumbewohnende Arten werden auf den Privatgrundstücken zum Erhalt festgesetzt und auf stadteigenen Grundstücken erhalten. Die Fällung eines größeren Baumbestands ist in den nächsten Jahren lediglich auf dem Flurstück 801 zu erwarten. Da es sich hierbei jedoch um ca. 20 engwachsene Hybridpappeln mit Stammdurchmessern von unter 45 cm handelt, weisen diese Bäume derzeit keine besondere Lebensraumqualität für höhlenbewohnende Fledermäuse oder Vögel auf.

Generell muss bei Fäll- und Rodungsarbeiten im Zuge der Herstellung der Erschließungen und der Gebäude der allgemeine Artenschutz nach § 39 BNatSchG beachtet werden. Diese dürfen nur mit einer Ausnahmegenehmigung in der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres durchgeführt werden.

Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Diese letztgenannten Verbote gelten jedoch nicht für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplangebiet, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Im Plangebiet konnte ein Vorkommen des Haussperlings mit mindestens 2 Brutpaaren im Bereich des Parks bzw. der angrenzenden Gärten festgestellt werden. Diese Vogelart ist als europäische Vogelart besonders geschützt und entsprechend der negativen Bestandentwicklung in Hamburg als planungsrelevant einzustufen (FFH, BSU Abteilung Naturschutz: Hinweise zum Artenschutz in der Bauleitplanung 2008).

Entsprechend dieses Vorkommens wird zur Vermeidung des Eintritts eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 und zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Vogelart gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB folgende Festsetzung getroffen, vgl. § 2 Nummer 10:

„In den Baugebieten sind bei Neubauten an den nach Süden und Osten ausgerichteten Wänden je angefangene 15 m Wandlänge mindestens ein Nistkasten für Höhlenbrüter mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.“

Diese Maßnahme dient der Sicherung des Brutbestandes der im Plangebiet festgestellten Haussperlinge welche durch weitere Bautätigkeiten möglicherweise betroffen sein könnten. Durch die Schaffung neuer Brutplatzangebote sollen Verluste an potenziellen Brutmöglichkeiten im Plangebiet ausgeglichen werden. Bevorzugt sollen die Einflugöffnungen nach Süden oder Osten ausgerichtet werden, um vor nass-kalten Witterungseinflüssen geschützte Brutmöglichkeiten zu schaffen. Die Kästen sollen in einer Mindesthöhe von 2,5 m angebracht werden.

Weitere Vorkommen planungsrelevanter, besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei zwei Ortsbegehungen im Sommer 2013 konnten weder

Fledermäuse noch weitere in Ihrer Bestandsentwicklung gefährdete Vogelarten nachgewiesen werden.

Bei den zu erwartenden, kleinflächigen Veränderungen stehen für nicht in der Bestandsentwicklung gefährdete Vogelarten wie z.B. Kohlmeise, Amsel und Elster ausreichend geeignete Ausweichbiotope im Plangebiet und den angrenzenden Gebieten zur Verfügung, so dass hierfür der Eintritt eines Verbotstatbestands ausgeschlossen werden kann.

Sofern im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren doch weitere Vorkommen in Ihrem Bestand gefährdeter, besonders geschützter Tierarten festgestellt wird, sind die weitergehenden Schutz- und Verbotsvorschriften für diese Arten zu beachten und artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts eines Verbotstatbestandes zu prüfen.

6.3 Klimaschutz

Gerade in einem stark versiegelten Raum wie dem Schanzenviertel können Gründächer einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Regenwasserbewirtschaftung beitragen. Als grünordnerische Maßnahme gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB und zur Verbesserung des Kleinklimas sollen daher die ungenutzten Dachflächen von Neubauten begrünt werden, vgl. § 2 Nr. 11:

„In den Baugebieten sind die bis zu 20 Grad flachgeneigten Dachflächen, soweit sie nicht der Belichtung, als Zuwegungen und Terrassenflächen oder für Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“

Extensivdachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel.

Zwar können Dachbegrünungen im Einzelfall zu höheren Bau- und Unterhaltungskosten für Bauherren führen, die genannten naturschutzfachlichen Vorteile werden in der Abwägung jedoch höher gewichtet.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Denkmalschutz

Die Denkmal - Ensembles an der Lippmannstraße und am Schulterblatt (vgl. 3.2.2) werden nachrichtlich übernommen.

7.2 Oberirdische Bahnanlagen

Die Flächen für die Verbindungsbahn werden dem Bestand entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan Altona-Altstadt vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) einschließlich seiner 1. Änderung vom 29. März 1955 aufgehoben.

10. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 3 ha groß.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten in Höhe von ca. 390.000 € zzgl. Nebenkosten für den Erwerb des Flurstücks 827.

Weiterhin können der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten im Falle einer Übernahme des Grundstücks Flurstück 2250 entstehen.