

B e g r ü n d u n g

Archiv

zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 32

28. Okt. 1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde am 22. Oktober 1976 unter der Bezeichnung Altona-Altstadt 30 eingeleitet. Unter dieser Bezeichnung hat eine erste öffentliche Auslegung des Plans nach der Bekanntmachung vom 20. Oktober 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 1047) stattgefunden. Die zweite und dritte öffentliche Auslegung des Plans wurden unter der Bezeichnung Altona-Altstadt 32 nach den Bekanntmachungen vom 17. Februar 1977 und 17. Februar 1981 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 266, 1981 Seite 333) vorgenommen. Am 1. Juli 1980 hat eine Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen sowie Grünflächen dar. Die Palmaille ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Im Westen des Geltungsbereichs ist die vorhandene unterirdische Hafenbahnstrecke dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um - ausgehend von veränderten städtebaulichen Leitvorstellungen - die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet neu zu ordnen sowie die vorhandenen Grünflächen zu sichern. Durch den Bebauungsplan

werden die Ausweisungen des Bebauungsplans Altona-Altstadt 4 vom 18. Februar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 57) geändert.

Grundlage der damaligen Festsetzungen war eine städtebauliche Planung mit der Zielsetzung, den Raum zwischen den Nord-Südgerichteten Grünbereichen Neu-Altona und Platz der Republik im Bereich der Geestkante an der Straße Palmaille durch drei Hochhäuser großmaßstäblich zu markieren. Dieser großräumigen städtebaulichen Konzeption wurde der klassizistische Straßenraum Palmaille untergeordnet. Im Bereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 4 war das westliche der drei Hochhäuser geplant, das als achtzehn- bis zwanzigeschossiges Gebäude auf den Flurstücken 1086, 1094, 1644 und 1645 errichtet werden sollte. Dabei wurde ein Maßstabsbruch in der Baukörperhöhe zur vorhandenen größtenteils denkmalgeschützten Bebauung bewußt hingenommen und ein Abbruch der Gebäude auf dem Flurstück 1645 (Palmaille 73 bis 79) geplant.

Neue Auffassungen im Denkmalschutz, die von der Erkenntnis ausgehen, daß für die Wirkung denkmalwürdiger Gebäude das Ensemble von hervorragender Bedeutung ist sowie die im verstärktem Maße anerkannte kulturelle Verpflichtung zur Erhaltung und Pflege des klassizistischen Straßenzuges Palmaille führten zu einer veränderten städtebaulichen Beurteilung. Diese Planung hat 1976 unter der Bezeichnung Bebauungsplan Altona-Altstadt 30, der noch ein größeres Gebiet erfaßte, öffentlich ausgelegen. Dabei war die Erhaltung der Häuser Palmaille 73 bis 79 unter Verzicht auf den Bau des Hochhauses ein besonderes städtebauliches Anliegen. Im Verfolg weiterer städtebaulicher Konzeptionen wurden gutachtliche Untersuchungen im Bereich der auf dem Flurstück 1645 vorhandenen Bebauung vorgenommen, nach der eine maßstabsgerechte Schließung der Baulücke an der Palmaille mit einer Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile empfohlen wurde. Ein im Hinblick darauf ausgearbeiteter Bebauungsplan mit der Bezeichnung

Altona-Altstadt 32 hat 1977 öffentlich ausgelegen und stellte die städtebauliche Weiterentwicklung der bislang aufgezeigten Lösungsmöglichkeiten dar.

Im Juli 1977 trat der bisherige Interessent für die Nutzung der Gebäude auf dem Flurstück 1645, der Baulückenschließung und der rückwärtigen Bebauung zurück. Damit war die Voraussetzung für ein neues Bebauungsplan-Verfahren gegeben, zumal in diesem Zeitraum ein Umdenkungsprozeß einsetzte, der eine stärkere Gewichtung der Grünbelange erforderte. Dementsprechend hat man sich zugunsten der Erhaltung der öffentlichen Grünfläche Altonaer Balkon in der vorhandenen Form gegen die zusätzlich beabsichtigte rückwärtige Bebauung im Bereich südlich der Baulücke ausgesprochen. Bei der Überarbeitung des Bebauungsplans wurde diese Forderung aufgenommen.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet sind, von einem rückwärtigen Anbau abgesehen, drei- bis fünfgeschossige Gebäude mit überwiegend Büronutzung vorhanden. Die Gebäude Palmaille 73 bis 79 stehen seit einigen Jahren leer. Ein Teil der an der Palmaille vorhandenen Bebauung steht unter Denkmalschutz.

Der Bereich der Geestkante und die Fläche des Altonaer Balkons werden als Parkanlage genutzt, wobei auf Teilen des Flurstücks 1086 südlich der Häuser Palmaille 73 bis 79 eine Fläche von ca. 930 m² als Spielplatz hergerichtet ist.

5. Planinhalt

Entsprechend dem Bestand bzw. den Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplans Altona-Altstadt 4 wird an der Palmaille Kerngebiet festgesetzt.

Auf dem Flurstück 1094 wird an der Palmaille überwiegend fünfgeschossige Bebauung mit einer max. Bautiefe von 20 m festgesetzt, dabei wird die Gebäudeflucht der Gebäude Palmaille 73 bis 79 aufgenommen. Um eine architektonisch klare Anbindung an das Gebäude Palmaille 65 sichern zu können, wird im Bereich der ausgewiesenen Durchfahrt die Baulinie auf die Flucht des seitlichen Anbaus zurückgenommen. Auf der Südseite wird mit der Festsetzung der Baugrenzen für den fünfgeschossigen Bereich die vorhandene Gebäudeflucht des westlichen Nachbarhauses Palmaille 73 aufgenommen. Auf Grund von Bedenken und Anregungen wurde im Bereich der ausgewiesenen Durchfahrt die rückwärtige Baugrenze ohne Vorsprung bis an das Gebäude Palmaille 65 geführt. Auch die Traufhöhe wurde mit Rücksicht auf die anschließende Bebauung mit 16,10 m im Ostteil und mit 15,30 m im Westteil festgesetzt.

Mit § 2 Nummer 5, dessen Vorschrift aufgrund einer vorgebrachten Einwendung aufgenommen wurde, wird ein Überschreiten der Baulinie auf der Nordseite zur Palmaille bis zu 1,50 m zugelassen. Hiermit soll die Möglichkeit gegeben werden, die Fassade durch erkerartige Ausbildungen zu gliedern und zu gestalten.

Die Erhaltung der Gebäude Palmaille 73 bis 79 wird durch die Festlegung eines Erhaltungsbereiches nach § 39h Absatz 1 des Bundesbaugesetzes gesichert, in welchem der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung bedürfen, um die hier vorhandenen baulichen Anlagen auf Dauer zu erhalten (vergleiche § 2 Nummer 1). Im übrigen bestehen über die Erhaltung der Gebäude auch grundbuchrechtlich abgesicherte Vereinbarungen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem derzeitigen Grundeigentümer. Die Gebietsfestlegung erfolgt aus den in § 39 h Absatz 3 Nummer 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Gründen, wonach die Erhaltung bestimmter einzelner baulicher Anlagen ermöglicht wird, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild durch den **bestimmenden Charakter** ihrer Gebäude prägen.

Darüber hinaus ergeben sich Gründe für die Gebietsfestlegung aus §39 h

Absatz 3 Nummer 2 des Bundesbaugesetzes zum Schutz baulicher Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung. Die um 1870 entstandenen Patrizierhäuser Palmaille 73 bis 79 mit ihren historischen Fassaden bilden zusammen mit dem klassizistisch geprägten Straßenzug Palmaille und dem Altonaer Rathaus ein über die Grenzen Hamburgs hinaus bedeutungsvolles städtebauliches Ensemble.

Für diese Häuser wird Kerngebiet mit drei bis vier Vollgeschossen festgesetzt, wobei das oberste Geschosß als Dachgeschosß ausgebildet werden soll. Zusätzlich wird nach Süden im Bereich der Häuser Palmaille 75 bis 79 eine Erweiterungsfläche mit zwei bis vier Vollgeschossen und 4,0 m bis 7,0 m Bautiefe festgesetzt. Damit können unter dem Aspekt der Nutzungserweiterung Anbauten zugelassen werden, wobei mit der gestaffelten Bautiefe in Anpassung an die vorhandenen Gebäude eine kleinmaßstäbliche Gliederung erreicht werden soll. Mit der gleichzeitig betonten Ausformung des Eckbereiches wird ein zum Altonaer Balkon hin gestalterisch wünschenswerter baulicher Abschluß ermöglicht.

Im Hinblick auf das Erhaltungsgebot nach § 39h des Bundesbaugesetzes wird bei der Gestaltung der vorgenannten Erweiterungsbauten vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung besondere Sorgfalt aufzuwenden sein, damit insbesondere die Dachzone der Patrizierhäuser überzeugend zur Geltung gelangen kann. Es wird daher die Traufhöhe für die zweigeschossige Erweiterungsfläche auf 10,0 m und die viergeschossige auf 15,0 m begrenzt; wobei als Bezugspunkte jeweils die im Bebauungsplan festgesetzten Geländehöhen maßgebend sind. Mit der Abgrenzung der um 2,0 m niedriger festgesetzten Geländeoberfläche vor dem viergeschossigen Erweiterungsbau soll die Möglichkeit einer Abgrabung eingeräumt werden, damit das Souterrain als Vollgeschosß genutzt werden kann. Auf die Erhaltung des vorhandenen wertvollen Baubestandes mußte bei den getroffenen Festsetzungen Rücksicht genommen werden.

Dabei war eine gärtnerisch großzügige Gestaltung der Freiflächen im Kerngebiet und ihre Einbindung in die Gesamtanlage des "Altonaer Balkons" und in die Parkanlage am Geesthang bestimmend. Auf den Flurstücken 1645, 1644 und 1094 sowie Teile des Flurstücks 1086 ist im Zusammenhang mit der dort vorgesehenen Bebauung und der daraus resultierenden Stellplatzverpflichtung eine Tiefgarage vorgesehen, deren äußerste Abgrenzung im Bebauungsplan mit (A) bezeichnet ist. Die Garage muß unter Teilen der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage sowie Spielplatz - angeordnet werden, um das Netto-Bauland nicht zu Lasten der Grünflächen ausdehnen zu müssen. Die genaue Lage und Dimensionierung der Tiefgarage wird im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Baumschutzverordnung festgelegt. Darüber hinaus wird zwischen dem Bauträger und der Freien und Hansestadt Hamburg eine vertragliche Vereinbarung über die Errichtung der Tiefgarage zu schließen sein. Hiermit und mit der in § 2 Nummer 4 getroffenen Festlegung wird der Erhalt der Bäume sowie die Wahrung der besonderen topographischen Situation gesichert. Die Zufahrt zur Tiefgarage und den rückwärtigen Grundstücksteilen, die dem Gebäude Palmaille 65 zugeordnet sind, verläuft über die im Plan festgesetzte Durchfahrt. Die Vorschrift des § 2 Nummer 5 wurde auf Grund von Einwendungen nach der letzten öffentlichen Auslegung in den Plantext aufgenommen. Ebenso wurde auf dem Flurstück 1094 eine Baugrenze geringfügig verändert sowie eine Staffelung der Traufhöhe festgesetzt.

Die vorhandenen Grünanlagen bilden ein Teilstück der durchgehenden Grünverbindung entlang des Elbufers zwischen Hamburg und Wedel. Die Ausweisung der Spielplatzfläche berücksichtigt den Bestand. Bei der Ausweisung der Baukörper im Kerngebiet wurden landschaftliche Gegebenheiten sowie der vorhandene Baumbestand soweit wie möglich berücksichtigt.

Im westlichen Teil des Plangebietes sind die vorhandenen Bahnanlagen der im Plangebiet unterirdisch verlaufenden Hafenbahnstrecke Hamburg-Altona Güterbahnhof-Hamburg-Altona Kai nachrichtlich übernommen. Der Denkmalschutz für die Gebäude Palmaille 57, 59, 61 und 65 ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

"Trotz der im Bebauungsplan festgelegten gestalterischen Anforderungen an die Maßstäblichkeit der Bebauung soll eine möglichst intensive Nutzung auf den wertvollen Bauflächen ermöglicht werden. Die in der Verordnung zur Gestaltung der Palmaille vorgesehenen Vorschriften über die Geschoßzahl, die Traufhöhe sowie die Dachaus- oder -aufbauten werden daher mit dem Bebauungsplan außer Kraft gesetzt. Ebenso können die in der Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona enthaltenen Vorschriften keinesfalls mehr mit der Neuplanung in Übereinstimmung gebracht werden, so daß diese Verordnung nach § 2 Nummer 3 für das Gebiet des Bebauungsplans außer Kraft tritt und in vollem Umfang durch die mit dem Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen Festlegungen in Verbindung mit den textlichen Vorschriften ersetzt wird.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Ausnahmen von den Vorschriften der Baumschutzverordnung für die unter § 2 Nummer 5 fallenden Bäume können nicht zugelassen werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 32 ersetzt für den Planbereich die Festsetzung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 4 vom 18. Februar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 57).

Im Landschaftsschutzgebiet gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blandenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

...

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 43 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8 600 m² und für Grünflächen etwa 27 500 m² (davon neu etwa 2 000 m²) benötigt.

Die für Grünanlagen erforderlichen Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

B e g r ü n d u n g
zur Änderung des Bebauungsplans
Altona-Altstadt 32

Vom 09. April 1985

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 32 ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 5/84 vom 31. Juli 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1281) eingeleitet.

Es handelt sich um eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nach § 13 des Bundesbaugesetzes. Eine Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie eine öffentliche Auslegung der Planänderung haben daher nicht stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung gemischte Bauflächen sowie Grünflächen dar.

3. Anlaß der Planung und Planinhalt

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 32 vom 26. Oktober 1982 setzt auf dem Flurstück 1094 an der Palmaille fünfgeschossiges Kerngebiet mit einer maximalen Bautiefe von 20 m sowie auf der Südseite dieser Bebauung eine viergeschossige Erweiterung in 3 m Tiefe fest. Dieser Baukörper wird mit seiner Frontseite an das unter Denkmalschutz stehende Ge-

bäude Palmaille 65 angeschlossen, dessen rückwärtige einseitige Bebauungsmöglichkeit nur in den Grenzen des hier vorhandenen eingeschossigen Anbaus festgelegt wurde. In diesem Bereich hat sich herausgestellt, daß eine sinnvolle Kerngebietsnutzung ohne eine vollständige Erweiterung dieser eingeschossigen Bebauung erheblich beeinträchtigt wäre. Auch kann mit einer Verlängerung des vorhandenen Anbaus in denselben Abmessungen sowohl in Höhe und Tiefe die durch den mehrgeschossigen Neubau auf Flurstück 1094 entstandene Baulücke auf der Rückseite des Gebäudes Palmaille 65 so geschlossen werden, daß dadurch eine städtebaulich wünschenswerte einheitliche bauliche Gestaltung erreicht wird. Mit dem Vordergebäude Palmaille 65 wird infolge der Anpassung an die hintere Baugrenze der Nachbarbebauung eine Gesamt-Bebauungstiefe von 21,0 m zulässig. Diese Bebauung ist auch unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zu vertreten; eine Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher Belange ist nicht gegeben.

Die textliche Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die bauliche Erweiterung auf der Rückseite des Gebäudes Palmaille 65. Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Altona-Altstadt 32 sowie die Planzeichnung bleiben unberührt. Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.