

B e g r ü n d u n g**Archiv**

zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 33

vom 20. April 1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 4/78 vom 11. Dezember 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 2155) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. Dezember 1978 und 20. Februar 1980 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 10, 1980 Seite 289) stattgefunden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Gebiet des durch Verordnung vom 25. April 1978 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Altona-Altstadt S 1 (Hamburger Hochstraße) - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 98. Deshalb fanden mit Rücksicht auf die in Sanierungsgebieten geltenden Sonderregelungen nach § 86 Absatz 1 Satz 3 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2319) die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Die Straße Pepermölenbek und der Straßenzug breite Straße - Pinnasberg - Bernhard-Nocht-Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

...

Außerdem ist das Plangebiet als sanierungsbedürftig gekennzeichnet.

Eine aus der veränderten Verkehrsführung zu betreibende Änderung des Flächennutzungsplans wird vorgenommen, sobald der gesamte Umfang der Änderungen in diesem Teil des hamburgischen Stadtstraßennetzes zuverlässig bestimmt werden kann; dazu notwendige Untersuchungen laufen noch.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der notwendigen Sanierung im Plangebiet geschaffen werden. Durch Neubebauung und Modernisierung der erhaltenswerten Bausubstanz soll bei Verbesserung des Wohnumfeldes zugleich das Angebot an innerstädtischem Wohnraum erweitert werden, um dem Abwandern der Bevölkerung aus den inneren Stadtbereichen entgegenzuwirken. Kleingewerbliche Betriebe sollen, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind, neue Standortmöglichkeiten im Plangebiet erhalten. Außerdem sollen Straßenverkehrsflächen (auch unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsberuhigung) geändert werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist zwischen Hamburger Hochstraße und Pinnaßberg und am Hein-Köllisch-Platz überwiegend mit vier- bis sechsgeschossigen Wohngebäuden aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg in geschlossener Bauweise bebaut. Nördlich der Hamburger Hochstraße schließen sechs- bis neungeschossige neuere Wohngebäude in geschlossener Bauweise an. Die Wohnnutzung im Block zwischen Lange Straße und Pinnaßberg ist stark mit gewerblicher Nutzung in ein- bis viergeschossigen Gebäuden auf den Blockinnenflächen durchsetzt. Im Südosten des Plangebiets befindet sich die denkmalgeschützte St. Pauli Kirche mit den Gebäuden des Gemeindezentrums (Pfarramt, Kirchenbüro, Mitternachtsmission, Kindergarten

und Altenclub). Sie ist von einer parkartigen Anlage (ehem. Friedhofsflächen) umgeben. Am Hein-Köllisch-Platz befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges Wachhaus, in dem zur Zeit eine Glaserei untergebracht ist. Im Erdgeschoß des achtgeschossigen Gebäudes an der Hamburger Hochstraße ist eine öffentliche Bücherhalle eingerichtet. Auf den Baulückenflächen zwischen Hamburger Hochstraße und Lange Straße und nördlich der Einmündung der Lange Straße in die Straße Pepermölenbek sind zwei provisorisch angelegte Kinderspielplätze auf vorübergehend für diesen Zweck überlassenen Flächen vorhanden. Westlich der bis zu neungeschossigen Bebauung zwischen Hamburger Hochstraße und Trommelstraße befindet sich ein größerer Kinderspielplatz, an den sich nördlich ein vorhandener Bolzplatz anschließt. Die Flächen des Flurstücks 1736 am Pinnaßberg werden provisorisch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens durch einen freischaffenden Architekten entwickelt worden. Dieses Gutachten umfaßt auch östlich des Plangebiets anschließende Gebietsteile des Stadtteils St. Pauli, die ebenfalls als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt sind und für die der Bebauungsplan St. Pauli 25 aufgestellt wird.

Die Berücksichtigung des erhaltenswerten Altbaubestandes hat die städtebauliche Planung bestimmt. Ein Erhalten sämtlicher vorhandener Wohngebäude war aber nicht möglich, weil nicht nur Substanzmängel, sondern vielfach auch die Nichterfüllung der in der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) geforderten Gebäudeabstände einer planungsrechtlichen Sicherung entgegenstehen. Die Instandsetzung eines Gebäudes soll im Rahmen

des Bestandsschutzes allgemein auch dann nicht ausgeschlossen werden, wenn das Gebäude außerhalb der überbauren Grundstücksflächen liegt. Insoweit läßt der Plan Abweichungen von den städtebaulichen Zielvorstellungen zu. Dabei werden im Einzelfall Prüfungen der Gebäude hinsichtlich ihrer Modernisierungsfähigkeit - z. T. auch mit umfangreichen Gutachten - vorgenommen.

Die Bauflächen des Plangebiets werden überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den Bestand der Wohnbebauung mit der in den Erdgeschossen teilweise vorhandenen Laden- und Gaststättennutzung sowie der Bücherhalle auf dem Flurstück 508 planerisch zu sichern. Diese Festsetzung soll gleichzeitig der Erhaltung eines gewerblichen Nutzungsanteils entgegenkommen.

Nördlich der Hamburger Hochstraße und am Hein-Köllisch-Platz entsprechen die Ausweisungen der geschlossenen Bauweise sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Geschößzahl jeweils dem Bestand. Lediglich im Anschluß an die nordwestliche Randbebauung am Hein-Köllisch-Platz wurde an der Hamburger Hochstraße eine sechsgeschossige Bebauung neu festgesetzt, da aus städtebaulichen Gründen eine Verbindung der bestehenden Gebäudezeilen geboten ist und damit gleichzeitig eine Neubebauung ermöglicht wird, die den notwendigen Abbrüchen im Plangebiet vorausgehen kann. Mit der hier getroffenen Festsetzung soll erreicht werden, daß mit Traufhöhen und Dachflächen der Anschluß an die östlich davon stehende fünfgeschossige Altbebauung gefunden wird.

Für die Flächen nördlich der Lange Straße kann eine Bebauung sowohl des Blockrandes an der Lange Straße als auch an der Hamburger Hochstraße wegen der fehlenden oder ungenügenden Abstandsflächen künftig nicht mehr in dem bisherigen Umfang zugelassen werden; hier wurde die jeweils schlechtere oder städtebaulich nachteiligere Bausubstanz unberücksichtigt gelassen. Insbesondere sind die Abstände der vorhandenen

...

Bebauung Hamburger Hochstraße 7/11 und Lange Straße 48/51 völlig unzureichend, so daß eine planungsrechtliche Absicherung beider Straßenränder nicht in Frage kommen konnte. Der Bebauung in diesem Teilbereich an der Lange Straße wurde deshalb der Vorzug gegeben, weil Grundrißorientierung, Abstandsflächensituation und eine aus städtebaulich gestalterischer Sicht für notwendig erachtete räumliche Fassung der Lange Straße in der Anbindung an den Hein-Köllisch-Platz für die Erhaltung dieser Gebäude sprachen. Bei Ausbildung eines für die Fassung des Hein-Köllisch-Platzes erforderlichen Kopfbaues und unter Einschluß des berücksichtigungswerten Gebäudebestandes wurde eine städtebauliche Form gebildet, die mit der an der Straße Pepermölenbek vorgesehenen Bebauung räumlich nach Westen abschließt und damit ihre Innenflächen gegen Verkehrslärmmissionen weitgehend schützt. Der vorgesehene Neubau zwischen Lange Straße 48 und Hamburger Hochstraße 17 berücksichtigt die erforderlichen Abstandsflächen der Fenster im lichtschartartigen Einschnitt am Gebäude Lange Straße 48. Eine Schließung der Baulücke durch Heranführen des Neubaus an die Altbebauung der Hamburger Hochstraße wäre nur sinnvoll gewesen, wenn die Bebauung Hamburger Hochstraße 7/11 planerisch gesichert worden wäre. Die im Rahmen der Neuplanung vorgenommene Zusammenziehung von Vorder- und Rückfronten zu einer einheitlichen Struktur wird nicht nachteilig bewertet, da die bei den Altbauten stark differenzierte Vorderfrontsituation weiterhin erhalten bleibt. Zur Sicherung der Planausweisung in diesem Bereich wird - da die Abstandsflächen nach der Hamburgischen Bauordnung hier nicht eingehalten werden - die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Die Ausweisung auf den Flurstücken 527 und 530 ist nach der öffentlichen Auslegung auf Grund vorgebrachter Bedenken unter Berücksichtigung der in § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes enthaltenen Vorschriften zur eingeschränkten Bürgerbeteiligung verändert worden. Gleichzeitig wurde der Durchgang an die Ostgrenze des Flurstücks 530 verlegt. Durch diese geringfügigen Änderungen werden die

Grundzüge der Planung nicht berührt. Gegen eine planerische Absicherung der Häuser Lange Straße 33 und 38 sprechen ebenfalls die zu geringen Abstandsflächen und die schlechte Qualität der Bausubstanz. Die hier aus dem Bebauungsplan erkennbare Gesamtsituation wird für den Erhalt der Häuser Hamburger Hochstraße 17/21 städtebaulich wesentlich günstiger beurteilt als das Belassen der Bebauung Lange Straße 33 und 38. Diese Häuser sollen aber mit Ziel, billigen Wohnraum zu erhalten, mit vertretbarem Aufwand in standgesetzt werden. Für die vorgesehene Neubebauung an der Pepermölenbek westlich der Häuser Lange Straße 33 und 38 muß die Frage einer Befreiung von den Abstandsforderungen der Hamburger Bauordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Die städtebauliche Konzeption machte es außerdem erforderlich, die beiden als Provisorium eingerichteten Spielplatzflächen zwischen Hamburger Hochstraße und Lange Straße zu Gunsten der Wohnbebauung weitgehend aufzugeben. Das endgültige Belassen des Spielplatzes auf dem Flurstück 498 ist auch darum nicht zu vertreten, weil Flächen für die Einrichtung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen nicht vorhanden sind und außerdem noch ein Streifen von ca. 6,0 m für den Ausbau der Straße Pepermölenbek benötigt wird.

Die ausführlichen Diskussionen der städtebaulichen Lösung haben ergeben, daß eine weitgehende Schließung des Wohngebiets zur Pepermölenbek/Schlachterbuden erstrebenswert ist, da so ein Teil der Verkehrslärmimmissionen abgehalten werden kann. Im Knotenbereich zur nördlichen Hafenrandstraße wurde deshalb Kerngebiet ausgewiesen und nördlich davon dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet, um hier sog. "Handwerkerhäuser" einzurichten. In den daran anschließenden sechs- und siebengeschossigen Gebäuden bis zur Hamburger Hochstraße 21 ist überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Mit der festgesetzten Traufhöhenbegrenzung auf 17,7 m soll erreicht werden, daß der siebengeschossige Neubau die Traufe des vorhandenen Gebäudes Hamburger Hochstraße 21 aufnimmt. Zugleich

...

wird mit dem Neubau der Geländehöhenunterschied zwischen Hamburger Hochstraße und dem südlich anschließenden Terrain so berücksichtigt, daß die Anlage eines Vollgeschosses unterhalb der Eingangsebene von der Hamburger Hochstraße ermöglicht wird. Die Wohngebäude können dadurch auf Terrassen-Plateaus so angeordnet werden, daß die Erdgeschoßwohnungen besser gegen den Verkehrslärm geschützt werden können und die Ostseite der Wohnungen dem abgeschirmten Blockinnenraum zugeordnet wird.

Unmittelbar nördlich des Einmündungsbereichs der hier verlegten und zusammengeführten Erschließungsstraßen Pinnasberg und Lange Straße sollen an der Straße Schlachterbuden/Pepermölenbek in einem mindestens zwei-, höchstens aber dreigeschossigen Baukörper sog. "Handwerkerhäuser" entstehen. Für diesen Baukörper wird deshalb bestimmt (vgl. § 2 Nummer 1), daß dort im Erdgeschoß nur nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Eine solche Nutzung ist auf der an drei Seiten unmittelbar von Straßen umgebenen Fläche vertretbar und gleichzeitig zur Sicherung von Standorten für kleingewerbliche Handwerksbetriebe bei der Neuordnung des Plangebiets wünschenswert. In den Obergeschossen der "Handwerkerhäuser" sollen die in Verbindung mit der gewerblichen Nutzung stehenden Wohnungen errichtet werden. Aus Gründen des Lärmschutzes werden an diese Wohnungen besondere Anforderungen auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen Bauordnung zu stellen sein. Die bauliche Ausbildung der "Handwerkerhäuser" soll so erfolgen, daß Belichtung und Besonnung der nördlich davon vorgesehenen Wohnbebauung möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die Anordnung der Baugrenzen für den Kopfbau am Hein-Köllisch-Platz einschließlich der für die Obergeschosse zugelassenen Auskragung von 2,0 m ist so vorgenommen, daß die jeweils gegenüberliegende Bebauung in ihrer Belichtung möglichst wenig eingeschränkt wird, andererseits aber das Ziel eines städtebaulich wünschenswerten deutlichen und massiven Abschlusses zum Hein-Köllisch-Platz weitgehend erreicht werden kann. Diesem Ziel dient auch die Einbeziehung von nicht mehr benötigten Verkehrsflächen der Hamburger Hochstraße in die überbaubare Fläche. Eine Störung des Platzbildes durch den

Neubau erfolgt nicht. Die geplanten Tiefgaragen auf den Flurstücken 524 und 525 verursachen keine Immissionen, die den verkehrsberuhigten Hein-Köllisch-Platz stören.

Die heute vorhandenen in ihrer Flucht gebrochenen platzbestimmenden Gebäudewände der im Norden und Süden am Hein-Köllisch-Platz stehenden Bebauung werden im Bebauungsplan durch Baulinien gesichert. Um die im allgemeinen Wohngebiet an der bestehenden Bebauung vor den aufgehenden Gebäudewänden angeordneten Balkone und Erker zu sichern und dieses Charakteristikum auch auf die Neubebauung übertragen zu können, werden für Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Loggien und Erker über die Vorschriften des § 23 Absätze 2 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) hinaus weitergehende Ausnahmen zugelassen (vgl. § 2 Nummer 4).

In Anpassung an den vorhandenen Charakter der Bebauung sollen Neubauten in der Regel mit geneigten Dächern ausgebildet und vorhandene Dachformen aufgenommen werden. Um den gestalterischen Spielraum bei der Vielfalt der vorkommenden Dachformen nicht unnötig einzuengen, wurde auf eine Regelung im Plan jedoch verzichtet. Die für die Gestaltung baulicher Anlagen bestehenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften (vgl. dazu § 72 der Hamburgischen Bauordnung) bieten ausreichende Handhabe für die auf den Einzelfall bezogene Durchsetzung von besonderen Anforderungen.

Im Südwesten des Plangebiets wird im Anschluß an die sog. "Runde Ecke" Kerngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung berücksichtigt zum einen die Kerngebietsausweisung des angrenzenden Bebauungsplans Altona-Altstadt 27/St. Pauli 21, zum anderen lassen zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen in diesem Bereich eine wohnbezogene Ausweisung nicht zu. Der anschließend an die

sog. "Runde Ecke" ausgewiesene siebengeschossige Baukörper ist städtebaulich an dieser Stelle wünschenswert, weil dadurch die geplanten Verkehrsführungen (nördliche Hafenrandstraße, geänderte Führung der Straße Pinnasberg) betont werden und die bauliche Erscheinung der sog. "Runden Ecke" abgeschlossen werden kann. Die Anschlußbebauung an die "Runde Ecke" ist nach dem Bebauungsplan Altona-Altstadt 27/St. Pauli 21 innerhalb der dort gültigen Baugrenzen genehmigt worden, die zulassen, daß die nach der Hamburgischen Bauordnung geforderten Abstände dieser Bebauung zur vorhandenen Bebauung Pinnasberg 63/72 unterschritten werden. Wegen einer vorhandenen und zu berücksichtigenden Sielleitung muß auf der siebengeschossig überbaubaren Kerngebietsfläche eine Leitungstrasse freigehalten werden. Da hier außerdem einer Fußwegbeziehung vom Pinnasberg zum geplanten Fußgängerüberweg über die nördliche Hafenrandstraße/Fischmarkt entsprochen werden kann, wird ein Teil der Verkehrsflächen des aufzugebenden Teils der Straße Pinnasberg für eine solche 4 m breite Gehwegverbindung berücksichtigt. In § 2 Nummer 3 wurde daher bestimmt, daß die Zahl der im Plan festgesetzten Vollgeschosse erst über diesem Durchgang, der eine lichte Höhe von mind. 3,5 m einhalten muß, gezählt wird. Damit ist eine einheitliche Höhe des Ergänzungsbaukörpers und der "Runden Ecke" gewahrt.

In dem zwei- und dreigeschossigen Gebäudeteil an der Straße Schlachterbuden nördlich des geplanten Durchganges sollen im Erdgeschoß nur nicht störende gewerbliche Nutzungen untergebracht werden (vgl. § 2 Nummer 2). Lage und Immissionsbelastung dieser Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem geplanten wichtigen Verkehrsknoten sind besondere städtebauliche Gründe, die eine Gliederung in diesem Teil des Kerngebiets rechtfertigen. Die Anordnung dieses Baukörpers erfolgt auch aus Gründen der Verkehrslärmabschirmung der östlich dahinter liegenden Wohnbebauung. Die Bestimmung von zwei und drei Vollgeschossen einschließlich der vorgesehenen

Staffelung der Baumasse für diesen Baukörper ergab sich unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Lage dieser Fläche. Diese exponierte Lage an der Einmündung der Straße Pepermölenbek in die nördliche Hafenrandstraße und die Einwirkung auf wichtige städtebauliche Blickbeziehungen erfordern eine Gestaltung dieses Baukörpers mit besonderer Sorgfalt. Detaillierte Forderungen sollen im Baugenehmigungsverfahren bei Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens erhoben werden. Die im Plan ausgewiesenen Durchgänge für Fußgänger ergeben sich aus der Erschließungsplanung und sollen kurze Wege ermöglichen bzw. im Wohnblock zwischen Pinnaßberg und Lange Straße die bequeme Erreichbarkeit des Blockinnenraumes sichern. Für die zwischen Hamburger Hochstraße und Trommelstraße vorgesehene Wegeverbindung wird ein öffentliches Nutzungsbedürfnis angenommen, so daß die entsprechenden Flächen mit einem Gehrecht festgesetzt wurden (vgl. § 2 Nummer 5).

Die im Block zwischen Pinnaßweg, Lange Straße, Heidritterstraße und Pinnaßberg vorhandene und erhaltenswerte Wohnbebauung wird so ergänzt, daß ein allseits geschlossener Block mit einem ruhigen Blockinnenbereich entsteht. Die Berücksichtigung des Gebäudes Pinnaßberg 62 auf dem Flurstück 598 macht dabei ein Freihalten der Ostfassade dieses Gebäudes erforderlich. Diesem Erfordernis wird mit einer platzartigen Anordnung der vorgesehenen Bebauung am Pinnaßberg entsprochen. Für die neu festgesetzte Bebauung am Pinnaßberg zwischen Kleiner Pinnaß und Heidritterstraße ist für das Erdgeschoß im Hinblick auf die Bedürfnisse von Läden und kleineren gewerblichen Nutzungen eine Bautiefe von insgesamt 18,0 m vorgesehen. Die festgesetzten Geschoßzahlen sind auch für diesen Block aus dem Bestand entwickelt.

Die Bebauung Pinnaßberg 63/72 ist mit Einzelgutachten untersucht worden. Diese Häuser sind in den Versuch der Mietermodernisierung und Instandsetzung zum Erhalt dieser Häuser einbezogen worden.

Die Grundinstandsetzung wird vom Bauträger, der Verwalter dieser städtischen Gebäude ist, der Ausbau von den Mietern durchgeführt. Das Gebäude Pinnasberg 70, das nur eine Straßenfront von 5,5 m besitzt, soll ebenfalls erhalten bleiben. Eine Modernisierung kann hier aber derzeit nicht durchgeführt werden, da die Wohnungen bewohnt sind und die Mieter nicht ausquartiert werden sollen. Trotz der vorgesehenen Maßnahmen an den Gebäuden bleibt das planerische Grundkonzept auf Dauer gewahrt.

Die an der Trommelstraße ausgewiesene Garagenpalette in Verbindung mit ebenerdigen Stellplätzen entspricht dem Bestand. Für Neubebauung erforderliche Stellplätze sollen möglichst in Tiefgaragen untergebracht werden (vgl. § 2 Nummer 6). Im Block zwischen Pinnasberg und Lange Straße sollen Tiefgaragen im Hinblick auf Baumpflanzungen und Grüngestaltung so angeordnet werden, daß Teile des Blockinnenraumes von einer Unterkellerung freigehalten werden.

Zur Vermeidung von Schadstoffimmissionen durch Heizungsanlagen in dem dicht bebauten Wohngebiet wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch den Anschluß an eine zentrale Heizversorgung (Fernheizung, Gas, Elektrizität) vorzunehmen ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Einzelfeuerstätten für gasförmige Brennstoffe oder Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Regelung liegt auch im generellen Interesse eines sparsamen Energieverbrauchs.

Die besondere Lage des Plangebiets in der inneren Stadt, in der Nähe des Fischmarktes und der Elbe, die erhaltenswerte vorhandene dichte Bebauung sowie die Nähe zu den vorhandenen öffentlichen Nahverkehrsmitteln und die direkte Anbindung an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz sind städtebauliche Gründe, die es rechtfertigen, nach § 17 Absatz 9 Baunutzungsverordnung die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 zu überschreiten; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

...

Vorhandenes Gewerbe wird lediglich im Block zwischen Lange Straße und Pinnasberg von Sanierungsmaßnahmen betroffen. Dem steht gegenüber, daß für das Erdgeschoß im Kerngebiet an der Straße Schlachterbuden ebenso wie für die nördlich davon vorgesehenen "Handwerkerhäuser" neue Gewerbenutzung ausgewiesen ist. Das Bauvorhaben für die "spitze Ecke" am Hein-Köllisch-Platz sieht zudem in den Erdgeschossen Ladenflächen vor. Für Handwerker und nicht störende Gewerbebetriebe ist auch die verbreiterte Erdgeschoßzone der zukünftigen Neubebauung zwischen Pinnasberg 70 und 77 vorgesehen. Es ist somit hinreichend planerische Vorsorge getroffen worden, daß sanierungsbetroffene Gewerbebetriebe in solche Neubauten eingegliedert werden können. Ob und inwieweit diese Maßnahmen entsprechend dem sozialen Wohnungsbau finanziell gefördert werden können, muß im Rahmen konkreter Bauwünsche geklärt werden. Eine zwingende Festsetzung von vorhandener Gewerbenutzung in Altbausubstanz wurde nicht vorgenommen, weil städtebauliche Gründe eine solche Festsetzung nicht rechtfertigen.

Die vorhandenen Grünflächen (Spiel- und Bolzplatz) nördlich der Hamburger Hochstraße/östlich der Straße Pepermölenbek wurden dem Bestand entsprechend übernommen. Als Ersatz für die zu Gunsten der Wohnbebauung weitgehend aufzugebenden beiden vorhandenen provisorischen Spielplätze von zusammen rd. 0,31 ha soll südlich der Hamburger Hochstraße auf der Westseite der Straße Pepermölenbek vor der Hexenberg-Bebauung ein Spielplatz von ca. 0,15 ha für 6- bis 12-jährige eingerichtet werden. Dieser Platz soll - begünstigt durch die Höhenlage zur geplanten nördlichen Hafenrandstraße - mit einem Erdwall wirkungsvoll gegen den Verkehrslärm der Straße abgeschirmt werden. Mit den Sanierungsmaßnahmen sollen außerdem auf den Blockinnenflächen zwischen Lange Straße und Pinnasberg Kleinkinderspielplätze angelegt werden. Eine verbesserte Spielmöglichkeit zwischen Lange Straße und Hamburger Hochstraße kann erst nach Aufgabe der Altbebauung Lange Straße 33

und 38 durch Inanspruchnahme der Flurstücke 534 und 537 sinnvoll geschaffen werden. Dieser Spielplatz liegt teilweise über geplanten Tiefgaragen. Die Spielmöglichkeiten der Kinder sollen zudem durch den geplanten Umbau des Hein-Köllisch-Platzes wesentlich verbessert werden.

Zwischen Heidritterstraße und Antonistraße wird das vorhandene kirchliche Gemeindezentrum mit Kindergarten und Altenclub als Gemeinbedarfsfläche für die ev.-luth. St. Pauli Kirchengemeinde ausgewiesen. Im Anschluß an das unter Denkmalschutz stehende Wachgebäude - das wegen der darin vorhandenen gewerblichen Nutzung in das allgemeine Wohngebiet einbezogen wurde - ist eine überbaubare Fläche ausgewiesen, die für ergänzende Neubauten des Altenclubs sowie für eine dringend benötigte Erweiterung des Kindergartens vorgesehen ist. Auf Grund einer Anregung während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde unter Beachtung der Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes die Bebaubarkeit teilweise auf zwei Geschosse erhöht und die Baugrenze geändert. Grundzüge der Planung sind durch diese insgesamt geringfügigen Änderungen nicht berührt.

Die während der öffentlichen Auslegung angeregte Einrichtung eines Treffpunktes für Jugendliche in der sogenannten "Schmalzfabrik" (Flurstück 591 im Blockinnern Pinnaßberg/Lange Straße) ist nicht möglich, weil hier mangelnde Abstände zur umgebenden Bebauung, Lärmbeeinträchtigungen und das Fehlen von Stellflächen für Kraftfahrzeuge der beabsichtigten Nutzung entgegenstehen. Außerdem sieht das Stadterneuerungskonzept den Abbruch der "Schmalzfabrik" vor, um im Blockinnern Freiflächen für die umgebende Wohnbebauung zu schaffen. Falls erforderlich, soll ein Jugendtreffpunkt außerhalb des Plangebiets untergebracht werden.

Südlich des vorhandenen Kindergartengebäudes Antonistraße 12 berücksichtigt der Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche die Anordnung eines Außenspielbereichs. Damit werden die bislang auf den Flächen um die Kirche verstreut angebotenen Spielgelegenheiten zusammengefaßt und die Möglichkeit eröffnet, die übrigen mit Grabmalen besetzten Flächen um die Kirche als geschichtsbezogene ruhige Parkanlage zu gestalten. Der Zugang zu dieser Parkanlage soll zu bestimmten Zeiten geschlossen werden. Aus den erläuterten Gründen setzt der Bebauungsplan um die Kirche eine öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Das festgesetzte Gehrecht sichert einen Zugang vom Pinnasberg.

Die gleichfalls während der öffentlichen Auslegung angeregte Einrichtung eines Altenwohnheimes ist nicht berücksichtigt worden, weil hierfür ein Bedarf gegenwärtig nicht erkennbar ist.

Die Straßen Kleiner Pinnas und Pinnasweg werden als Verkehrsflächen aufgegeben, da sie im Rahmen der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption nicht mehr benötigt werden. Wegen der neuen Knotengestaltung der geplanten nördlichen Hafendrandstraße / Pepermölenbek muß die Einmündung der Straße Pinnasberg in die Straße Pepermölenbek nach Norden verlegt werden. Zur Vermeidung von zwei direkt nebeneinander liegenden Straßeneinmündungen wird die Lange Straße ihrerseits zur Einmündung in den neuen Teil der Straße Pinnasberg so verschwenkt, daß letztere als Hauptfahrbeziehung von der Straße Pepermölenbek zur Bernhard-Nocht-Straße klar erkennbar bleibt. Die Lange Straße - die wegen der im Straßenraum unterzubringenden öffentlichen Parkplätze teilweise geringfügig verbreitert werden muß - soll ausschließlich mit der Hamburger Hochstraße verbunden bleiben. Die Neuordnung des Verkehrsnetzes in diesem Stadterneuerungsgebiet sieht u. a. vor, große Teile des Hein-Köllisch-Platzes vom Fahrverkehr freizuhalten sowie die Heidritterstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszubilden und für Quartiererschließungsfunktionen zu sperren. Zur Aufnahme eines Treppenabganges und einer kleinen platzartigen Vorzone wurde die Verkehrsflächenausweisung südlich der Brücke Hamburger Hochstraße (an der Pepermölenbek) bis an die Westgrenze der dort geplanten Bebauung erweitert. Unter Be-

rücksichtigung der im Bebauungsplan Altona-Altstadt 27/St.Pauli 21 festgesetzten südlichen Straßenlinie der Straße Pinnasberg und der Beibehaltung von 2 Fahrspuren soll im Zusammenhang mit der Neubebauung auf der Nordseite der Straße eine Haltespur für die im Erdgeschoß zulässige gewerbliche Nutzung angelegt werden. Dafür sind die im Plan ausgewiesenen zusätzlichen Straßenflächen erforderlich.

Der Denkmalschutz für die Gebäude St.Pauli Kirche und Wachgebäude Lange Straße 6 ist nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Ein parallel zur Straße Pepermölenbek vorhandenes Abwassersiel, das teilweise unter der dort errichteten Bebauung verläuft, ist im Plan gekennzeichnet.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 33 ersetzt für den Planbereich insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Altona-Altstadt vom 15. Februar 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeige 1952 Seite 203, 1955 Seite 61), der Teilbebauungspläne TB 276 vom 24. Juli 1956, TB 424 und TB 430 vom 16. November 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 419, 486 und 485) sowie des Bebauungsplans Altona-Altstadt 27/St. Pauli 21 vom 12. November 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 209).

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 48 500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 15 800 m² (davon neu etwa 2 800 m²), für öffentliche Grünflächen etwa 4 900 m² (davon neu etwa 2 800 m²) und für Gemeinbedarfsflächen (Kirche) etwa 3 800 m² (davon neu etwa 150 m²) benötigt. Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind frei von Baulichkeiten.

...

Kosten entstehen durch den Straßenbau, einschließlich der Herrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen, durch die Verlegung von Sielleitungen und die Herrichtung von Parkanlagen. Ferner entstehen Kosten durch Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und die Errichtung von Tiefgaragen, durch Abbrüche von nicht erhaltenswerten Gebäuden und durch Verlegung von Betrieben und anderen im Zusammenhang mit der Sanierung dieses Gebiets zwangsläufig verbundenen Maßnahmen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Das Städtebauförderungsgesetz schreibt für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eine zügige Durchführung vor. Es sind deshalb für die nächsten Jahre umfangreiche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplan vorgesehen.

Für die Verwirklichung der Planung im Straßenbereich um die St. Pauli Kirche (u. a. Abbruch oberirdischer Bunkerteile, Herrichtung der Parkanlage und Errichtung eines Erweiterungsbaus für den kirchlichen Kindergarten) sind Finanzierungsmittel im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms des Bundes und der Länder bereitgestellt worden. Weitere Finanzierungsmittel werden im Rahmen der jährlichen Haushaltspläne bereitzuhalten sein.