

## Begründung

zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 47  
vom 04. September 2001

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137), zuletzt geändert am 27. Juli 2001 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1950, 2013). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A1/98 vom 26. Februar 1998 (Amtlicher Anzeiger Seite 513) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Mai 1998 und 3. Januar 2000 (Amtlicher Anzeiger 1998 Seite 1394, 2000 Seite 250) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnten daher unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Baugesetzbuch ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

### 2. Anlass der Planung

Der 1994 festgestellte Bebauungsplan Altona-Altstadt 35 soll in einem Teilbereich geändert werden. Statt einer durchgehenden vier- bis sechsgeschossigen Gebäudezeile am Pinnaßberg mit einer vorgelagerten dreigeschossigen Bebauung an der Straße St. Pauli Fischmarkt soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau einer Parkanlage und einer Schulturnhalle geschaffen werden. Gegen die ursprünglich vorgesehene Neubebauung spricht die bereits vorhandene hohe bauliche Dichte, die Unterversorgung des Stadtteils mit Freiflächen und die ausgelastete Infrastruktur sowie die Belastung des Quartiers durch die Nähe des Vergnügungsviertels Reeperbahn.

Neben einer Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung wird mit dem Bebauungsplan beabsichtigt, die Grünversorgung im Stadtteil zu verbessern. Es soll eine größere öffentliche Freifläche entstehen, an deren Gestaltung die Anwohnerinnen und Anwohner mitwirken sollen. Mit diesem Vorhaben ist ein Verzicht auf vorhandene Straßenflächen und ihre Einbeziehung in die Freiflächennutzung, sowie die Veränderung der Verkehrsabwicklung verbunden. Gleichzeitig soll die soziale Infrastruktur verbessert werden, indem der Standort für einen Schulsporthallenneubau planungsrechtlich gesichert wird.

Für die um die Jahrhundertwende erbauten Speicher und Fischpackhallen an der Straße St. Pauli Fischmarkt 18 - 20 wird ein Erhaltungsbereich ausgewiesen. Des Weiteren wird eine Gaststätte mit Erweiterungsmöglichkeiten für öffentliche Toiletten gesichert.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Straße St. Pauli Fischmarkt ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) weist im Landschaftsprogramm das Milieu „verdichteter Stadtraum“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ aus. Als milieübergreifende Funktion ist das Gebiet am Rande der Elbufer Landschaftsachse als „Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt“ dargestellt. Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden hier die Biotopentwicklungsräume „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) und „Hauptverkehrsstraße“ (14e) ausgewiesen.

##### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

###### Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 35 vom 8. März 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 62) zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 494, 495) weist am Pinnasberg / St. Pauli Hafensstraße eine geschlossene vier- bis sechsgeschossige Kerngebietsnutzung mit zwei Durchlässen aus. An der Straße St. Pauli Fischmarkt ist eine zwei- und dreigeschossige kammartige Kerngebietsnutzung vorgelagert.

###### Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet gibt es laut Altlasthinweiskataster einen Hinweis auf einen ehemaligen Tankstellenstandort im Bereich der geplanten Schulturnhalle.

#### **3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Stadtentwicklungskonzept**

Das Stadtentwicklungskonzept (Stand: Dezember 1996) soll ein Leitbild und einen Orientierungsrahmen für die längerfristige räumliche Entwicklung Hamburgs unter wirtschaftlich, sozialen und ökologischen Aspekten bieten. Der Hafensrand Hamburg/Altona soll zur

lebendigen, vielfältig genutzten, architektonisch und städtebaulich attraktiven Stadtzone mit metropoler Funktion entwickelt werden. Dabei spielt auch die Elbe und der Elbhang als Frei- und Landschaftsraum Hamburgs eine wichtige Rolle. Hoher Aufwertungsdruck, starke Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum treffen hier auf die Grenze der Verdichtung hinsichtlich Nutzung, Verkehrsbelastung und Freiraumversorgung in Teilen der inneren Stadt sowie auf Gebiete sozialer Benachteiligung. Soziale Ausgleichsstrategien sind erforderlich.

### **3.2.2 Gutachten**

Im Rahmen des 1997/1998 mit öffentlichen Mitteln geförderten Kunstprojekts "Park-Fiction" ist der Planungsprozess für das Projekt Antoni-Park durch die Vergabe einer Fachberatung unterstützt worden. Aufgabe der Fachberatung war es, landschaftsplanerische, städtebauliche und sozialplanerische Beratungsleistungen im Rahmen der fachbegleitenden Planung für das Projekt „Park-Fiction“ zu erbringen und Vorschläge aus dem Beteiligungsprozess hinsichtlich ihrer Realisierungsfähigkeit zu überprüfen. Große Teile des Plangebiets waren Teil des Bearbeitungsgebiets.

## **3.3 Bestand**

### **3.3.1 Gebäude- und Nutzungsbestand**

An der Straße St. Pauli Fischmarkt 18 - 20 (Flurstücke 2096, 2095, 2094) sind drei zweigeschossige Gebäude vorhanden, von denen nur noch eines (Nr. 19) dem ursprünglich gebauten Zweck der Fischverarbeitung bzw. des Fischhandels dient. Das Gebäude Nr. 18 steht leer und wurde zuletzt als Lagerraum mit einer Wohnung im ersten Obergeschoss genutzt. In dem Gebäude Nr. 20 befinden sich eine Gaststätte („Schuppen 20“) und eine Wohnung. In der Gaststätte im Gebäude St. Pauli Fischmarkt 27 östlich der Fußgängerbrücke ("Golden-Pudel Club") finden auch Musik- und Kunstveranstaltungen statt. Die Freiflächen auf der Ebene an der Straße St. Pauli Fischmarkt werden als provisorische Außensitzplätze der Gaststätte im Gebäude Nr. 20 und als Parkplätze genutzt. Die vorhandene Brücke schafft eine fußläufige Verbindung über die Hafenrandstraße.

Im Bereich der Straße Pinnasberg sind zahlreiche unterirdische Leitungen vorhanden. Im einzelnen:

- in der Straße Pinnasberg verläuft eine unterirdische Abwasserleitung (Mischwasserseil),
- im südlichen Fußgängerbereich eine Versorgungsleitung der Hamburger Wasserwerke sowie
- Leitungen der Deutschen Telekom AG und der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

Die Abwasserleitungen und die Versorgungsleitung mit Wasser sind im Plan gekennzeichnet, die übrigen Leitungen sind wegen ihres geringen Umfanges nicht gekennzeichnet.

### 3.3.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Geestkante und umfasst sowohl Flächen der in der Saalekaltzeit entstandenen Geest als auch der ursprünglichen Talau der Elbe. Damit handelt es sich um den Saumbereich zwischen zwei naturräumlichen Einheiten mit erheblichen Merkmalsunterschieden. Während der Geestbereich auf einer Höhe von ca. 13 m bis 15 m über Normalnull (NN) liegt, ist die Geländehöhe an der Straße St. Pauli Fischmarkt bei ca. 5,5 m bis 6 m über NN. Der Planungsraum wurde in der Vergangenheit stark überformt, so dass keine natürliche oder naturnahe Vegetation mehr vorkommt. Der obere Bereich stellt sich hauptsächlich als versiegelte Verkehrsfläche (Pinnasberg) dar, der Böschungsbereich ist eine offene begrünte Fläche (Wiese, Strauch- und Kleingehölzfläche mit einigen Bäumen) und der untere Bereich wird als Parkplatz (wassergebundene Grandfläche) genutzt. Trotz der vorangegangenen Nutzungen ist die markante naturräumliche Grenze zwischen Geest und Elbtal erlebbar geblieben und stellt eine besondere landschaftsbildprägende Situation dar. Hinzu kommen als Besonderheit des Landschaftsbildes die weiten Blickmöglichkeiten auf die Elbe und den Hafen. Im mittleren Bereich sind zwei Linden vorhanden, die 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) unterliegen.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Kerngebiet

Südlich der Straße Pinnasberg (Teil des Flurstücks 2111) wird in Verlängerung der außerhalb des Plangebiets gelegenen angrenzenden Wohnbebauung ein Baukörper mit 13 m Tiefe und Gebäudehöhenbeschränkungen von 36 m über NN festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit insgesamt sieben Vollgeschossen, d.h. die Bebauung ist um zwei Geschosse höher als die vorhandene angrenzende Bebauung. Damit wird die straßenbegleitende Neubebauung am Geesthang, die der ursprünglich vorhandenen historischen Bebauung entspricht, zu einem baulichen Abschluss gebracht und die schon auf Grund der Topographie herausragende städtebauliche Situation betont. Die viertelkreisförmige Ausweisung der Baugrenzen stellt ein Pendant zur Bebauung in der Bernhard-Nocht-Straße 4 (außerhalb des Plangebiets) dar. Die Baukörperfestsetzung ist damit als zwingende Festsetzung im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), zu betrachten. Aus dieser zwingenden Festsetzung, die städtebaulich begründet ist, ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsbemessungen der Hamburgischen Bauordnung. Die relativ hohe Dichte der Bebauung am Pinnasberg wird durch das qualitativ hochwertige Freiflächenangebot (Parkanlage) ausgeglichen. Auf Grund einer Anregung während der öffentlichen Auslegung ist auf die Festsetzung einer Baulinie an der Straße Pinnasberg verzichtet worden. Des Weiteren ist auf eine Längenbeschränkung einer bis zu 1,5 m zulässigen Überschreitung der Baugrenzen verzichtet worden. Damit soll mehr Flexibilität bei der Fassadengestaltung erreicht werden. Die Planänderungen

nach der öffentlichen Auslegung sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Bürgerinnen und Bürger hat stattgefunden.

Auf Grund der hohen Lärmwerte im Plangebiet - neben dem Verkehrslärm spielt auch der Hafentlärm eine Rolle - ist eine Wohngebietsausweisung nicht möglich. Es sollen aber Wohnungen ausnahmsweise zulässig sein. Die Zulässigkeit wird von wirksamen baulichen Lärmschutzmaßnahmen abhängig gemacht. Der Nachteil der hohen Lärmwerte wird durch die Attraktivität des Standorts ausgeglichen. Die Standortgunst bezieht sich insbesondere auf die Blickbeziehung zum Hafen, die zentrale Lage innerhalb des Stadtgebiets und die unmittelbare Nähe zu einer öffentlichen Parkanlage am Geesthang.

Unterhalb der Neubebauung soll unter Ausnutzung der Topographie eine zweigeschossige Quartiersgarage entstehen, in der auch notwendige Stellplätze von Neubauvorhaben aus der Umgebung untergebracht werden sollen. Von der Straße St. Pauli Fischmarkt aus erfolgt die Zu- und Abfahrt. Die Dachfläche der Quartiersgarage sowie der rückwärtige Teil der Zu- und Abfahrt soll als begehbare Terrasse ausgebildet werden, um im Hinblick auf die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nutzbare Freiflächen zu schaffen. Leitungen für die Entlüftung der festgesetzten Gemeinschaftsgarage sind über die Dächer der mehrgeschossigen Bebauung zu führen (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung ist erforderlich, um Beeinträchtigungen für die hier Wohnenden und Arbeitenden aber auch für die Besucherinnen und Besucher der Parkanlage zu vermeiden. Hierdurch werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zur Vermeidung von Missständen konkretisiert, die bei ungenügender Höhe der Entlüftung durch Abgase an der Südseite der Gebäude entstehen könnten.

Die Festsetzung einer kleinmaßstäblichen zweigeschossigen Kerngebietsbebauung an der tiefer gelegenen Straße St. Pauli Fischmarkt berücksichtigt sowohl die ursprüngliche Stadtgestalt als auch die vorhandene bauliche Höhenentwicklung. Mit dieser Ausweisung werden die bestehenden Gebäude an der Straße St. Pauli Fischmarkt 18 bis 20 (Flurstücke 2094 bis 2096), die außerdem durch die Festlegung eines Erhaltungsbereichs in ihrem Bestand besonders geschützt sind, planerisch abgesichert. Die Gebäudehöhenbeschränkung auf 15,3 m über NN orientiert sich an dem Dachausbau St. Pauli Fischmarkt 20. Des Weiteren ist die Gebäudehöhenbeschränkung erforderlich, um Abstandsflächen zur geplanten Bebauung am Pinnasberg einzuhalten.

Die Kerngebietsflächen an der Straße St. Pauli Fischmarkt sollen insbesondere für Büronutzung, Gaststätten, Freizeiteinrichtungen sowie für kleinere, nicht wesentlich störende Betriebe des produzierenden Gewerbes vorbehalten sein. Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung entgegenwirken. Ziel ist es, insbesondere eine Ausweitung des nahen Vergnügungsviertels St. Pauli und die damit verbundenen Ruhe-

störungen und Verkehrsbelastungen zu verhindern. Die angrenzenden vorhandenen Wohngebiete, die im Rahmen eines Sanierungsverfahrens aufgewertet und verkehrsberuhigt wurden, sollen in ihrer Struktur und ihrem Wohnwert weiterhin geschützt werden. Der Ausschluss von störenden Einrichtungen ist auf Grund dieser besonderen städtebaulichen Situation, insbesondere unter Beachtung von Bedürfnissen der Anwohnerinnen und Anwohner, notwendig.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Wohnräumen mindestens auf 7,6 m über NN liegen (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Sicherungshöhe, die den statistischen Berechnungen zugrunde zu legen ist, ergibt sich aus der Hochwasserschutzlinie von 7,3 m über NN zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 0,3 m.

Im Kerngebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um an den Bestand anzuschließen. Die Grundflächenzahl von 1,0 für das Kerngebiet geht auf den Bestand ein und berücksichtigt für die Neubebauung den Bau von Garagen mit entsprechenden Zu- und Abfahrten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker kann in den Obergeschossen bis zu 1,5 m zugelassen werden. Bei Überbauungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine lichte Höhe von 3 m einzuhalten (vgl. § 2 Nummer 6). Mit der Überschreitung der Baugrenzen wird eine lebendige Fassadengestaltung angestrebt. Die lichte Höhe über den Straßenverkehrsflächen ist notwendig, um Sielbauarbeiten mit entsprechenden Gerätschaften ausführen zu können.

#### **4.2 Fläche für den Gemeinbedarf**

Westlich der vorhandenen Fußgängerbrücke wird an der Straße St. Pauli Fischmarkt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m über NN festgesetzt. Hier soll eine Einfeld-Schulsporthalle für die in der Bernhard-Nocht-Straße im Bezirk Hamburg-Mitte gelegene Schule Friedrichstraße errichtet werden. Mit dem Bau der Sporthalle wird ein dringender Bedarf der Schule gedeckt. Das Raumprogramm soll um zusätzliche Flächen, z.B. für einen Gymnastikraum und eine Tribüne ergänzt werden. Die maximale Gebäudehöhe von 14 m über NN entspricht dem Höhenniveau der Straße Pinnaßberg im östlichen Bereich des Plangebiets. Das Dach der Sporthalle soll begrünt und wie die öffentliche Parkanlage genutzt und entsprechend gestaltet werden. Aus diesem Grund ist ein Flachdach festgesetzt. Die Sporthalle soll über eine Treppe bzw. von der Straße St. Pauli Fischmarkt erschlossen werden. Dementsprechend ist ein gesonderter Treppenabgang für die Schülerinnen und Schüler geplant, um eine straßenunabhängige und sichere Zuwegung für die Kinder zu schaffen. Weiterhin ist vorgesehen, dass die Halle in den Abendstunden von Vereinen genutzt werden kann. Die Grundflächenzahl von 0,8 berücksichtigt die Anforderungen für eine Schulturnhalle mit entsprechenden Nebenanlagen.

Nach der öffentlichen Auslegung ist die Baugrenze für die Schulturnhalle nach Norden verschoben worden; damit geht die Bebauung ca. 8 m weiter in den Hang hinein. Da das

Gerecht für die Dachfläche auch erweitert wurde, sind keine Freiflächen eingeschränkt worden. Somit wurden durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### **4.3 Fläche für den besonderen Nutzungszweck**

Zur Absicherung des zweigeschossigen Gebäudes an der historisch bedeutsamen Hafentreppe wird eine Fläche für den besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Gaststätte“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,8 berücksichtigt die vorhandene Gebäudesubstanz, die Erweiterungsmöglichkeit und die Nebenanlagen, die für eine Gaststättennutzung mit Außensitzplätzen erforderlich sind. Die Nutzung des fast 200 Jahre alten Gebäudes als Gaststätte mit Kunst- und Musikprogramm soll erhalten bleiben. Die vorgesehene bauliche Erweiterung mit einem eingeschossigen Anbau für öffentliche Toiletten kommt auch den Besucherinnen und Besuchern der Parkanlage und des Fischmarkts zugute. Die Tiefe des eingeschossigen Anbaus ist nach der öffentlichen Auslegung von 6 m auf 8 m erhöht worden. Durch diese geringfügige Erweiterung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### **4.4 Erhaltungsbereich**

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere 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 (vgl. § 2 Nummer 1).

Die Festlegung des Erhaltungsbereichs an der Straße St. Pauli Fischmarkt dient der Sicherung eines stadtgestalterisch und historisch bedeutsamen Gebäudeensembles (St. Pauli Fischmarkt 18 - 20), das den Hafenrand prägt. Die als Speicher und Fischpackhallen um die Jahrhundertwende errichteten Gebäude stehen im baulichen Zusammenhang mit dem außerhalb des Plangebiets gelegenen Fischerhaus an der Straße St. Pauli Fischmarkt 14, für das im Bebauungsplan Altona-Altstadt 35 ebenfalls ein Erhaltungsbereich festgesetzt ist. Die Gebäude an der Straße St. Pauli Fischmarkt 18 bis 20 erinnern an die Zeit, in der der Hamburger Fischmarkt aus der Innenstadt an das Elbufer verlagert wurde. Die zweigeschossigen Gebäude weisen zum Teil gestalterisch aufwendige Putzgliederungen auf.

## 4.5 Parkanlage

Nach der Freiraumanalyse zum Landschaftsprogramm besteht im Stadtteil eine hohe Dringlichkeit der Freiraumverbesserung für die wohnungsnaher Erholung. Dem wird im Plangebiet durch die Ausweisung von ca. 2.500 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche Rechnung getragen. Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind Teil des Gesamtprojekts „Antoni Park“, zu dem auch die öffentlich begehbare Dachfläche der Schulturnhalle an der Straße St. Pauli Fischmarkt, das im Norden angrenzende ebenfalls öffentlich zugängliche Kirchengelände der St. Pauli Kirche mit dem prächtigen Baumbestand und die im Osten befindliche öffentliche Grünfläche Schaueremannspark zählen. Der Stadtteilpark fügt sich in die Freiraumelemente zwischen dem Grünzug Neu-Altona und dem Alten Elbpark/Wallanlagen ein. Er ist über die Fußgängerbrücke an den Elbuferwanderweg angebunden.

Durch Ihre bastionsartige Lage am Geesthang mit Blick auf die Elbe und den Hafen erhält der Stadtteilpark eine besondere Qualität. Die Gestaltung der Freiflächen soll in enger Abstimmung mit den Anwohnerinnen und Anwohnern erfolgen. Der Planungsprozess, der u.a. Bürgerbefragungen und öffentliche Veranstaltungen zum Thema Park beinhaltete, ist als ein mit öffentlichen Mitteln gefördertes Kunstprojekt („Park Fiction“) im Rahmen des Programms „Kunst im öffentlichen Raum“ von Künstlerinnen und Künstlern begleitet worden. Das zwischenzeitlich erarbeitete und abgestimmte Gesamtkonzept „Antoni Park“ stellt die Basis für die zukünftige Gestaltung und Nutzung der Freiflächen dar.

Mit der Neuausweisung einer größeren öffentlichen Grünfläche findet die besondere Situation des Stadtteils Berücksichtigung. Die sich aus der Nähe zum Vergnügungsviertel Reeperbahn und zum sonntäglichen Fischmarkt mit den dazugehörigen Touristen- und Verkehrsaufkommen ergebenden Belastungen sollen soweit wie möglich ausgeglichen werden. Die größere Grünfläche soll zu einer Verbesserung der Wohnqualität beitragen. Dazu gehört u.a. eine möglichst große Vielfalt an Nutzungen sowie eine Gestaltung, die nach Fertigstellung der Grünfläche weiter entwickelt werden kann.

Der Abschnitt Pinnasberg zwischen Heidritterstraße und Antonistraße wird als öffentliche Verkehrsfläche zugunsten der Parkanlage aufgehoben. Die vorhandenen zwei Linden am Geesthang müssen in Zusammenhang mit dem Neubau der Schulturnhalle gefällt werden. Die verbleibende Restfläche des Geesthanges wird als Parkanlage festgesetzt. Das Höhenniveau wird dem des öffentlich begehbaren Daches der Schulturnhalle und der Straße Pinnasberg angeglichen. Die Hangfläche östlich der Fußgängerbrücke und nördlich der Ausweisung für besondere Nutzungszwecke wird als Parkanlage ausgewiesen.

Im Bereich der aufzuhebenden Straße Pinnasberg verlaufen zahlreiche Leitungen, wovon zwei Leitungen in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. In der Parkanlage soll außerdem ein von der Hamburger Stadtentwässerung geplantes Verbindungssiel zwischen St. Pauli Hafenstraße und dem Pumpwerk in der Carsten-Rehder-Straße (außerhalb des Plangebiets) verlaufen; die vorgesehene unterirdische Abwasserleitung ist im Plan entsprechend gekennzeichnet.

#### 4.6 Straßenverkehrsfläche / Gehrecht

Die Straße St. Pauli Fischmarkt ist zusammen mit der östlich angrenzenden außerhalb des Plangebiets gelegenen St. Pauli Hafensstraße Teil der so genannten "nördlichen Hafensrandstraße", die in den achtziger Jahren ausgebaut wurde, um den Durchgangsverkehr aufzunehmen. Die Straßen in den angrenzenden Wohngebieten dienen ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr. Die Straßen St. Pauli Fischmarkt, Pinnasberg (in Höhe Heidritterstraße) sowie die Fußgängerbrücke werden bestandsgemäß ausgewiesen.

Die Aufhebung des östlichen Straßenabschnittes Pinnasberg zwischen Heidritterstraße und Antonistraße zugunsten einer Parkanlage führt zu einer Änderung der Verkehrsbeziehungen in den angrenzenden Wohnstraßen, u.a. auch im Bezirk Hamburg-Mitte. Die Anbindung an die Lange Straße erfolgt im Einbahnverkehr im Uhrzeigersinn über die Heidritterstraße / westlicher Abschnitt Pinnasberg. Die Häuser der St. Pauli Hafensstraße werden über die zum Bezirk Hamburg-Mitte gehörende Antonistraße erschlossen. Der Hein-Köllisch-Platz soll so umgebaut werden, dass ein Zweirichtungsverkehr ermöglicht werden kann. Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens ist die Abwicklung des Verkehrs auf den verbleibenden Strassen gewährleistet. Die im rückzubauenden Abschnitt der Straße Pinnasberg vorhandene Sielleitung bleibt bestehen. Auch die in den nächsten Jahren geplante Verlegung eines Stammsiels ist innerhalb des jetzigen Straßenverlaufs in der zukünftigen Parkanlage gewährleistet.

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege und Plätze anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 4). Damit soll die öffentliche Zugänglichkeit des Flachdachs der Schulturnhalle als Erweiterung der nördlich angrenzenden Parkanlage gesichert werden.

#### 4.7 Lärmschutz

Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens und der Vorbelastung durch die auf der gegenüberliegenden Elbseite vorhandenen Hafennutzungen (Schiffswerft) ergeben sich für die Bebauung an der Straße St. Pauli Fischmarkt und die Südseite der Bebauung am Pinnasberg hohe Lärmimmissionen. Hier sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Schutzmaßnahmen getroffen werden können. Im innerstädtischen Bereich scheidet das Erstellen von Lärmschutzwällen oder -wänden aus städtebaulichen insbesondere stadtbildgestalterischen Gründen aus. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Im Kerngebiet sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Ge-

bäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281), geändert am 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 2121), maßgebend.

#### **4.8 Begrünungsmaßnahmen**

Die Möglichkeit von Begrünungsmaßnahmen ist auf den ausgewiesenen Bauflächen wegen der baulichen Dichte eingeschränkt und kann im Wesentlichen nur auf Dachflächen erfolgen. Daher wird angestrebt, dass die Dachfläche der Gemeinschaftsgarage im Kerngebiet südlich der Straße Pinnaßberg als begehbare Terrasse auszubilden und zu begrünen ist. Darüber hinaus soll auf der begehbaren Dachfläche der Schulturnhalle eine allgemein zugängliche Freifläche angelegt werden. Die begrünten Dächer wirken sich neben ihrer Funktion als Sitzplatz- und Erholungsfläche für die Anwohner positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus.

#### **4.9 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die 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).

#### **4.10 Bodenverunreinigungen**

Für das Plangebiet gibt es laut Altlasthinweiskataster einen Hinweis auf einen Tankstellenstandort im Bereich der geplanten Schulturnhalle. Die Tankstelle ist seit 1978 stillgelegt. Die Zapfsäulen und Tanks wurden beseitigt. Ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht derzeit nicht. Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Auffälligkeiten auftreten, die den Verdacht auf Bodenverunreinigungen aufkommen lassen, ist das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirksamtes Altona einzuschalten.

#### **4.11 Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser kann sicher und schadlos in das innerstädtische Mischwassernetz abgeleitet werden.

### **5. Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft**

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 35 sieht für das Plangebiet eine geschlossene Kerngebietenutzung mit zwei Durchlässen sowie Straßenverkehrsfläche vor. Südlich der Straße Pinnaßberg erfolgt jetzt eine Ausweisung als Kerngebiet. Des Weiteren wird der Standort für eine Turnhalle ausgewiesen, deren Dach öffentlich begebar ist. Die Straße Pinnaßberg zwischen Heidritterstraße und Antonistraße wird aufgehoben und zu einer öffentlichen Parkanlage umgebaut. Es werden durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Planrecht keine neuen Eingriffe ermöglicht.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere folgender Bebauungsplan aufgehoben:

Bebauungsplan Altona-Altstadt 35 vom 8. März 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 62), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 494, 495).

## **8. Flächen und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 8.600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 2.200 m<sup>2</sup>, für Parkanlagen neu etwa 2.500 m<sup>2</sup> und für eine Schulturnhalle neu etwa 1.360 m<sup>2</sup> benötigt.

### **8.2 Kostenangaben**

Kosten entstehen durch die Neuanlage von Grünflächen. Mit der Neuanlage einer Parkanlage sind auch der Rückbau der Straße Pinnaßberg und eine veränderte Verkehrsführung in den Bezirken Altona und Hamburg-Mitte verbunden. Des Weiteren entstehen Kosten beim Neubau der Schulturnhalle insbesondere für den Bau eines öffentlich begehbaren und nutzbaren Daches und Grunderwerbskosten.