

Begründung
zum Bebauungsplan Altona Altstadt 55
(nach § 13 a BauGB)

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). Da der Bebauungsplan Maßnahmen einer Innenentwicklung vorsieht, nämlich die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen und die Festsetzung einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² vorsieht, wurde für den Bebauungsplan das so genannte beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt. Im Gegensatz zum allgemeinen Bebauungsplanverfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürger nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Trotzdem hat am 17. Oktober 2007 eine Anhörung der betroffenen Anwohner im Bezirksamt Altona stattgefunden. Darüber hinaus kann im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 des BauGB abgesehen werden. Die Umweltbelange wurden demzufolge nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und abgewogen und in der Planung berücksichtigt. Gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB wird von einer „Zusammenfassenden Erklärung“ im Sinne von § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen. Gegen die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach §13 a BauGB im Plangebiet Altona-Altstadt 55 liegen keine Einwände vor.

2. Anlass der Planung

Das Bezirksamt Altona beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung des Teilbereichs zwischen Großer Elbstraße, De-Voß-Straße, Buttstraße und der rückwärtigen Flurstücksgrenze der Bebauung am Fischmarkt. Der Bebauungsplanentwurf Altona-Altstadt 55 soll den Bebauungsplan Altona-Altstadt 21 in diesem Teilbereich ersetzen. Eine seit ca. 100 Jahren an der Großen Elbstraße ansässige Reederei beabsichtigt eine bauliche Erweiterung auf den Flurstücken 626 und 1799. Der Investor der Reederei möchte hier im Erdgeschoss u. a. Einzelhandel insbesondere für die Nahversorgung ansiedeln. Seit geraumer Zeit wird in diesem Bereich das Fehlen von Einkaufsmöglichkeiten bemängelt.

Der südliche Bereich der Buttstraße war vor dem Zweiten Weltkrieg parallel zur Straße bebaut. Im Krieg wurde dieser Bebauungsabschnitt zerstört und ist heute unbebaut. Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 21 sah, abgesehen von der Bestandssicherung eines gewerblich genutzten Gebäudes, keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten entlang der Buttstraße vor. Derzeit stellt sich der südliche Teil der Buttstraße als eine Art Hinterhof dar, der von den umliegenden gewerblichen Einrichtungen der Großen Elbstraße als Stellplatz genutzt wird. Städtebaulich ist eine Schließung des Baublockes wünschenswert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist mit der Darstellung des Flächennutzungsplans vereinbar.

3.1.2. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu „verdichteten Stadtraum“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen ist im Bereich Freiraumverbund eine Landschaftsachse sowie im Bereich Landschaftsbild die Entwicklung des Landschaftsbildes festgesetzt. In der Karte zum Arten- und Biotopschutz wird der Geltungsbereich als städtisch verdichteter Bereich dargestellt, der bei geschlossener oder sonstiger Bebauung nur einen sehr geringen Grünanteil aufweist.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 21, festgestellt am 21. September 1999, weist im Änderungsbereich eine Kerngebietsnutzung in geschlossener Bauweise auf. Entlang der Großen Elbstraße sind die vorhandenen fünf- bzw. sechsgeschossigen Gebäude, entlang der Buttstraße ist der vorhandene dreigeschossige Gewerbebau in seinem Bestand festgeschrieben. Für den Änderungsbereich wird der Bebauungsplan Altona-Altstadt 21 aufgehoben.

Baumschutzverordnung

Im Plangebiet 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).

3.1.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich ein Altlastenstandort, vgl. Ziffer 4.

Kampfmittelverdachtsflächen

Das gesamte Plangebiet ist vom Kampfmittelräumdienst der Behörde für Inneres – Feuerwehr F04 als Fläche mit Bombenblindgängerverdacht aus dem II. Weltkrieg eingestuft worden, vgl. Ziffer 4.

Verschattungsgutachten

Aufgrund einer möglichen Verschattung der Wohn- und Gewerbegebäude nördlich der Buttstraße durch den geplanten Neubau wurde im Mai 2009 ein Verschattungsgutachten erstellt, vgl. Ziffer 4.

Lärmschutz

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 21 ist im April 1995 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt worden, vgl. Ziffer 4.

Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in Teilen im hochwassergefährdeten Bereich des Tidegebietes, vgl. Ziffer 4.

3.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Altona-Altstadt an der Norderelbe und in unmittelbarer Nähe zum Fischmarkt. Der Geltungsbereich wird im Westen von der De-Voß-Straße, im Norden von der Buttstraße, im Osten vom Flurstück 1800 (Gemarkung Altona-Südwest) der Bebauung am Fischmarkt und im Süden von der Großen Elbstraße begrenzt.

In unmittelbarer Nähe, jedoch außerhalb des Plangebiets, befindet sich die Fischauktionshalle von 1886 und der Elbspeicher der ehemaligen Altonaer Speicherstadt. Der Elbspeicher (Große Elbstraße 39) mit Restaurant-, Büro- und Geschäftsnutzung ist bereits umgebaut und auf neun Geschosse aufgestockt worden. An der Großen Elbstraße 27 befinden sich Stadtlagerhaus und Silogebäude. Ein einheitliches Gestaltungsbild der Gebäudefassaden im Plangebiet ist nicht erkennbar. Ursprünglich waren die Flurstücke 1880, 1738, 1799 und 1800 auch entlang der Buttstraße bebaut.

Das Plangebiet ist mit fünf- und sechsgeschossigen Büro- und Geschäftshäusern bebaut, die zum Teil eine rückwärtige Bebauung aufweisen. Dies entspricht der Geschosshöhe der im angrenzenden Bebauungsplan Altona-Altstadt 31 ausgewiesenen Fischmarkttrandbebauung. Angesiedelt sind verschiedene gewerbliche Nutzungen, u. a. Unternehmen der Schifffahrtsbranche (z. B. Reedereien). Die Erdgeschosse werden von Einzelhandelseinrichtungen (z. B. Einrichtungsgeschäften) oder gastronomischen Betrieben genutzt. Auf einem südlich der Buttstraße gelegenen Grundstück befindet sich z. Zt. ein dreigeschossiges Bürogebäude, das in Teilen leer steht. Die verbleibenden Freiflächen des Bebauungsplangebiets sind vollständig versiegelt und dienen als Stellplatzflächen.

Topographische Besonderheit

Die Buttstraße verläuft als schräge Traverse innerhalb des Geesthanges, welcher für das Plangebiet und seine Umgebung prägnant ist.

Naturhaushalt

Das gesamte Plangebiet ist gegenwärtig bebaut und vollständig versiegelt. Außer einigen Straßenbäumen an der Buttstraße sind keine Bäume vorhanden.

Sonstiges

Im Bereich der Buttstraße befindet sich auf dem Flurstück 1738 eine Netzstation inklusive Kabel, die für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt wird.

4. Planinhalt und Abwägung

Die Freie und Hansestadt Hamburg formulierte 2008 das neue räumliche Leitbild „Wachsen mit Weitsicht“, das das bisherige Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ abgelöst hat. Damit soll eine Wachstumsstrategie verfolgt werden, die die Stadt als dynamische internationale Metropole weiterentwickelt, nachhaltiges Wirtschaftswachstum bei Wahrung der ökologischen Qualität erzeugt, hamburgere Talente und Hamburgs Magnetwirkung auf Talente fördert und Hamburg als gerechte und lebenswerte Stadt gestaltet. Dabei soll wirtschaftlicher Erfolg der Stadt und Beschäftigungswachstum einerseits über die Förderung innovativer Wirtschaftszweige, andererseits über die Unterstützung klassischer Branchen erfolgen. Als Handlungsfeld wird die Bereitstellung moderner Infrastruktur und notwendiger Flächen aufgrund nachhaltiger Planung explizit benannt.

Hamburg beabsichtigt, die Flächen, die im Flächennutzungsplan für gewerbliche Nutzung ausgewiesen sind, effizient und dem vorgesehenen Nutzungszweck entsprechend voll und ganz zuzuführen und vorhandene Potenziale auszunutzen. Das bedeutet für das Plangebiet, dass die vorhandene gewerbliche Nutzung intensiviert wird. Durch die Nutzungsintensivierung der Bauflächen innerhalb der Stadt wird eine nachhaltige Siedlungsstrategie betrieben, die sparsam mit Grund und Boden umgeht.

4.1 Kerngebiet

Art der baulichen Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), um ein Kerngebiet (MK).

Mit dieser Festsetzung soll die bereits vorhandene ortsprägende Nutzungsstruktur erhalten werden. So dienen Kerngebiete der Unterbringung von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Demnach sind in Kerngebieten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten zulässig. Auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind statthaft. Im Kerngebiet sind entlang der Großen Elbstraße die nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nr. 1). Um den Kerngebietscharakter auch zukünftig zu sichern, sind Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans sowie nur ausnahmsweise bei Vorliegen von besonderen städtebaulichen Gründen zulässig. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nr. 4). Derartige Nutzungen würden den Kerngebietscharakter nachhaltig stören und den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Mit diesem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll eine kerngebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Ziel ist es, eine Ausweitung des nahen Vergnügungsviertels St. Pauli und die damit verbundenen Ruhestörungen und Verkehrsbelastungen vor allem in den Abend- und Nachtstunden zu verhindern. Der sogenannte „Trading-Down-Effekt“ kann die Folge solcher Nutzung sein und würde der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans, hier die Erweiterung der ansässigen Reederei zu ermöglichen, entgegenstehen. Aufgrund des relativ kleinen Plangebietes können negative Auswirkungen nicht aufgefangen werden. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes könnte auch dann eintreten, wenn sich solche Nutzungen im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame Kunden anzuwerben versuchen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll weiterhin als Kerngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen werden. Eine Verdichtung des Baublocks zwischen Buttstraße, De-Voß-Straße und Großer Elbstraße soll die vorhandene städtebauliche Baustruktur aufnehmen und fortführen.

Einzelhandel

Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche (GF) unzulässig. Einzelhandel ist nur im Erdgeschossbereich der Gebäude zulässig und wird auf insgesamt 2.000 m² Geschossfläche begrenzt (vgl. §2 Nr. 3).

Grundsätzlich sind im Kerngebiet umfangreiche Einzelhandelsansiedlungen möglich. Dies ist im Plangebiet jedoch aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung nicht wünschenswert. Aus diesem Grunde sind Regelungen für die Einzelhandelsentwicklung festgelegt worden, die großflächige Einzelhandelsbetriebe

ausschließen. Trotzdem sollen Einzelhandelsflächen in begrenztem Umfang im Rahmen der Sicherung der Nahversorgung zugelassen werden. So ist im Erdgeschossbereich der Gebäude der Einzelhandel auf eine maximale Größe von insgesamt 2.000 m² Geschossfläche begrenzt.

Büro- und Geschäftsneubau Große Elbstraße 16 – 36

Das derzeitige Büro- und Geschäftshaus Große Elbstraße 16 - 36 soll abgebrochen und durch einen erweiterten Büro- und Geschäftsneubau ersetzt werden. Der Neubau erhält adressbildend an der Großen Elbstraße 16 - 36 seinen Haupteingang im Erdgeschoss Ebene 1, der mittels Hub-Schwenktoren hochwassersicher hergestellt wird. Bedingt durch die Hanglage bildet sich zur Buttstraße das Erdgeschoss Ebene 2 aus.

Es gibt insgesamt zwei Untergeschosse, die über die Buttstraße angefahren und durch einen PKW-Aufzug erschlossen werden. Im Untergeschoss Ebene 1 befinden sich neben der Haustechnik ca. 12 und im Untergeschoss Ebene 2 ca. 20 Stellplätze.

Während das Erdgeschoss Ebene 1 je nach Aufteilung etwa auf halber südlicher Grundfläche Ladennutzungen und rückwärtig liegend zusätzliche Stellplätze erhält, sind ab dem Erdgeschoss Ebene 2 aufgehend bis zum obersten Geschoss ausschließlich Büronutzungen lokalisiert. Auf dem Dach befinden sich von der Großen Elbstraße nicht einsehbare notwendige Haustechnikaggregate und die Aufzugsüberfahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Der neue Bebauungsplan weist südlich von der Buttstraße eine straßenbegleitende Bebauung aus. Damit wird die historische Bebauungsform der geschlossenen Blockränder wieder aufgenommen. Gleichzeitig wird somit eine städtebauliche Aufwertung z. T. untergenutzter Flächen ermöglicht. Diese städtebauliche Verdichtung entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Die Planung führt zu keiner umweltbezogenen Beeinträchtigung, da das gesamte Areal bereits flächig versiegelt ist. Grün- und Freiflächen sind nicht vorhanden.

Für die zwingend festgesetzte dreigeschossige Bebauung entlang der Buttstraße wird die Höhe des Gebäudes (der Bebauung) auf das dritte Geschoss als oberstes Geschoss im Dachraum im Sinne von § 2 Absatz 6 Satz 3 der Hamburgischen Bauordnung begrenzt. Weitere Geschosse sind, auch wenn sie keine Vollgeschosse sind, nicht zulässig (vgl. § 2 Nr. 5). Der Bebauungsplan setzt entlang der Buttstraße straßenbegleitend eine zwingende dreigeschossige Bebauung fest, um das traditionelle städtebauliche Erscheinungsbild wieder herzustellen. Um die gegenüberliegende Wohnbebauung an der nördlichen Buttstraße nicht nachhaltig durch Verschattungen zu beeinträchtigen, ist hier die Ausführung von Staffel- und Dachgeschossen unzulässig. An der Großen Elbstraße wird die sechsgeschossige Baukörperausweisung für den Bestand festgeschrieben. Damit wird die im Bebauungsplan Altona-Altstadt 21 festgeschriebene und in diesem Teilbereich der Großen Elbstraße vorhandene Gebäudehöhenentwicklung übernommen.

Für den Büro- und Geschäftsneubau in der Großen Elbstraße 16 - 36 dagegen

werden Gebäudehöhen festgelegt. Diese liegen bei einer maximalen Höhe von 31,50 m über NN (Oberkante First), wodurch der geplante Neubau um ein halbes Geschoss höher gebaut werden kann als die angrenzenden vorhandenen Gebäude. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht dem Bauvorhaben und führt zu einer städtebaulichen Aufwertung der Bauzeile entlang der Großen Elbstraße. Die klare und moderne Gestaltung, die für den Neubau geplant ist, betont dabei auch die besondere Lage in unmittelbarer Nähe zur Elbe.

Auf den Flurstücken 626 und 1799 kann die maximale Gebäudehöhe von 31,50m über Normalnull ausnahmsweise um 1,5m mit technischen Gebäudeteilen (eingehauste Haustechnik, Aufzüge, Treppenhäuser oder ähnliche) überschritten werden (vgl. § 2 Nr. 6). Dafür sind auf dem Dach des Neubaus zwei von der Großen Elbstraße nicht einsehbare Baufelder vorgesehen. Die maximale Höhe beträgt hier im westlichen Gebäudeteil 33,0 m über NN (Aufzugsüberfahrt) und im östlichen Gebäudeteil 32,5 m über NN (sonstige Haustechnik).

Um eine Verschattung der Wohngebäude nördlich der Buttstraße zu verhindern, ist der rückwärtige Teil des Neubaus gestaffelt auszubilden und entsprechend niedriger zu gestalten. Um darüber hinaus den Neubau in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild der Buttstraße einzufügen, dürfen die Gebäudehöhen in diesem Teilbereich 19,60 m, 23,10 m bzw. 26,70 m über NN nicht überschreiten. Hierbei werden die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.

Die Blockinnenbereiche, die derzeit voll versiegelt sind und z. T. als Tiefgarage bzw. als zweigeschossige Stellplatzpaletten genutzt werden, können bis zu dreigeschossig überbaut werden, sofern sich eine sinnvolle Nutzung abzeichnet. Aufgrund der Nähe zu den gründerzeitlichen viergeschossigen Wohngebäuden Fischmarkt 5 - 11 darf die Bebauung im östlichen Teil des Flurstücks 1800 ein Geschoss nicht überschreiten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt insgesamt 1,0. Hiermit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für ein Kerngebiet nach § 17 Absatz 1 BauNVO 1990 voll ausgeschöpft. Die innerstädtische Lage und die bereits bestehende hohe Verdichtung in diesem Bereich rechtfertigen dieses zulässige Maß an Verdichtung. Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen nicht.

Verschattungsgutachten

Ein im Mai 2009 erstelltes Verschattungsgutachten zeigt in einem direkten Vergleich der Bestandsgebäude an der Großen Elbstraße 14 – 42 und der geplanten Neubebauung Große Elbstraße 16 – 36 den Tagesgang der Sonne für den 21. März, den 21. Juni sowie den 21. Dezember eines Jahres. Zusätzlich wurde gemäß DIN 5043 für den Stichtag 17. Januar die Verschattung überprüft.

Für die bestehenden dreigeschossigen (plus Dachgeschoss) Wohngebäude in der Buttstraße 6 – 10 ergeben sich lediglich im März zusätzliche Verschattungen. Dies gilt jedoch ausschließlich für einen Teil der Wohnungen im ersten bzw. zweiten Obergeschoss zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr. Das bestehende, gewerblich genutzte, dreigeschossige Gebäude in der Buttstraße 4 wird im März durch den Neubau nicht zusätzlich verschattet. Im Juni zeigen sich sowohl für den Wohnungsbau als auch für das Gewerbegebäude keine Beeinträchtigungen durch

den Neubau. Im Dezember wird lediglich eine Wohnung im zweiten Obergeschoss der Buttstraße 6 durch die Neubebauung zwischen 10.00 Uhr und 11.00 Uhr zusätzlich verschattet. In dieser Jahreszeit zeigen sich Beeinträchtigungen für das gewerblich genutzte Gebäude in der Buttstraße 4 für das erste bzw. zweite Obergeschoss zwischen 11.00 Uhr und 13.00 Uhr. Insgesamt ergeben sich durch den Neubau keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die vorhandene Bebauung.

Dies gilt auch für den Stichtag 17. Januar. Die Wohngebäude Buttstraße 6 - 10 (EG, 1. OG und teilweise 2. OG) werden an diesem Tag durch die bereits bestehenden gewerblich genutzten Gebäude Große Elbstraße 38 - 42 verschattet.

Bauweise

Um eine möglichst geschlossene Blockrandbebauung zu erzielen, wird für die vorhandene und geplante Büro- und Geschäftshausbebauung entlang der Erschließungsstraßen Große Elbstraße, De-Voß-Straße und Buttstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen und Baulinien

Die Baugrenze entlang der Großen Elbstraße knüpft an die bestehenden Gebäude an. Für den rückwärtigen Bereich wird die überbaubare Fläche ebenfalls durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Buttstraße wird aus städtebaulichen Gründen eine Baulinie festgesetzt, um die beabsichtigte Schließung des Baublocks zu erreichen. Neu geplante Gebäude müssen auf dieser Linie gebaut werden, ein Vor- oder Zurückweichen eines Gebäudes ist nicht zulässig. Hiermit soll die historische Bauflucht der straßenparallelen Bebauung in der Buttstraße wiederhergestellt werden.

4.2 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die De-Voß-Straße, die Buttstraße und die Große Elbstraße begrenzt und ist dadurch ausreichend erschlossen. Entsprechend dem Bestand werden diese Straßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Über die Große Elbstraße verlaufen die „Freizeitroute 8“, der internationale Radweg „Nordseeküstenradweg“ und der „Elberadweg“. Dies ist in den festzusetzenden Straßenverkehrsflächen entsprechend zu berücksichtigen.

4.3 Stellplätze

Die zur Realisierung des Neubauvorhabens Große Elbstraße 16 – 36 notwendigen Stellplätze dürfen nicht abgelöst werden. Erforderliche Stellplätze, die nicht in der Tiefgarage realisiert werden können, müssen in der Nähe nachgewiesen werden.

4.4 Boden- und Grundwasserschutz

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich ein Altlastenstandort mit der Ordnungsnummer 6234-008/00. Der Bereich Buttstraße 3 / Große Elbstraße 14 (Flurstück 1800) innerhalb dieses Altlastenstandortes ist nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Die Fläche ist mit einer ca. 0,1 m mächtigen Asphaltsschicht versiegelt. In die darunter folgende Auffüllung ist Bauschutt mit Anteilen von 10 von Hundert bis 100 von Hundert eingemengt. Eine Mischprobe weist in einer Entnahmetiefe von 0,1 m bis 1,4 m deutliche Belastungen für die Schwermetalle Zink, Blei und Cadmium auf. Der betroffene Bereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die übrigen Untersuchungen sind unauffällig. Die festgestellte punktuelle Bodenbelastung steht der geplanten Kerngebietsausweisung nicht entgegen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Das gesamte Plangebiet ist vom Kampfmittelräumdienst der Behörde für Inneres – Feuerwehr F04 gemäß der Verdachtsflächenkarte im GeoInfo-Online als Fläche mit Bombenblindgängerverdacht aus dem II. Weltkrieg eingestuft worden. Deshalb ist folgendes zu beachten:

Nach der Kampfmittelverordnung vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557) ist der Eigentümer verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Bei geplanten Maßnahmen mit Erdbewegungen ist vorher eine Sondierung der Bodenoberfläche erforderlich. Daher sind Bauvorhaben mit Erdbewegungen im Einzelnen bei der Behörde für Inneres, Feuerwehr Hamburg, Kampfmittelräumdienst – F04 abzufragen.

4.5 Oberflächenentwässerung und Hochwasserschutzbereich

Oberflächenentwässerung

In der Buttstraße und in der Großen Elbstraße befinden sich öffentliche Entwässerungsanlagen. Das auf dem Flurstück 1800 befindliche öffentliche Schmutzziel hat ausschließlich die Funktion einer Grundstücksentwässerung. Es wird nicht mehr als öffentliches Siel benötigt und soll aufgehoben werden. Es kann an den Grundstückseigentümer als Grundstücksentwässerung übergeben werden. Das anfallende Schmutzwasser kann problemlos in die vorhandenen Siele eingeleitet werden. Das anfallende Oberflächenwasser dagegen muss auf den Grundstücken zurückgehalten werden und kann nur gedrosselt in die Regenwassersiele eingeleitet werden. Die maximalen Einleitmengen können erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt werden.

Hochwasserschutzbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in Teilen im (veränderbaren) hochwassergefährdeten Bereich des Tidegebietes. Für die Große Elbstraße gilt zurzeit ein

Bemessungswasserstand von 7,30 m über NN. Zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 0,50 m ergibt sich für den hochwassergefährdeten Bereich im Tidegebiet gemäß § 53 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501), eine Höhe von 7,80 m über NN. Langfristige Veränderungen des Bemessungswasserstands können nicht ausgeschlossen werden.

Gebäude- bzw. Grundstückseigentümer, die durch Sturmfluten betroffen sein können, sind im Rahmen des ihnen Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen. Die erforderlichen Maßnahmen für den Hochwasserschutz sind Teil der privaten Baumaßnahmen. Gebäude im hochwasserschutzgefährdeten Bereich sind deshalb so zu errichten und müssen so beschaffen sein, dass durch Sturmfluten keine Gefahren für Leib und Leben entstehen können.

Für den Fall, dass während einer Sturmflut Menschen in Gebäuden im hochwassergefährdeten Bereich verbleiben, müssen ausreichend hoch liegende Flucht- und Rettungswege vom Gebäude zu hoch liegenden Flächen inklusive einer Anbindung an öffentliche Wege vorhanden sein. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt möglicher Brände und Erkrankungen / Personenunfälle in der Zeit hochwasserbedingter Unerreichbarkeit erforderlich.

In besonderen Lagen muss der Wellenangriff an den Wind und Wellen zugewandten (luvseitigen) Gebäudeteilen berücksichtigt werden. Der Wellenangriff an den Luvseiten wird von der Wellenhöhe im Tiefwasserbereich der Elbe, der Vorlandgeometrie, dem Angriffswinkel der Welle und der konstruktiven Ausbildung des Bauwerks bestimmt. Bei der Bemessung der Flutschutzanlagen sind diese verschiedenen Faktoren zusätzlich zu berücksichtigen.

4.6 Lärm

Im April 1995 ist im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 21 auch für den Bereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 55 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt worden. Für die Große Elbstraße ergeben sich aufgrund der bestehenden südlich der Elbe ansässigen industriellen Nutzungen (Schiffswerft, Containerterminal etc.) und der Prognosen für die Verkehrsbelastung im Jahr 2010 z.T. erhebliche Lärmimmissionen. Eine Überarbeitung der Verkehrsprognose aus dem Jahr 2008, die im Zusammenhang mit dem neuen Fährterminal (CCII) vorgenommen worden ist, ergibt eine werktägliche Verkehrsbelastung zum Prognosehorizont 2015 / 2020 von rund 8.500 - 9.000 Kfz je Werktag (bei 6% Schwerlastverkehr) im Westen und rund 14.000 - 14.500 Kfz je Werktag im Osten. Durch diese hohe Verkehrsbelastung und durch die Pflasterung der Großen Elbstraße ergeben sich deutliche Lärmimmissionen. Dementsprechend erreicht der Straßenlärm an der Großen Elbstraße tagsüber einen Wert von bis zu 75 dB und nachts einen Wert von bis zu 67 dB.

Im Kerngebiet entlang der Großen Elbstraße sind die nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen. Für Büronutzungen und gewerbliche Nutzungen müssen entlang der Großen Elbstraße ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, da aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie Lärmschutzwälle oder -wände) aufgrund der städtebaulichen Situation nicht in Frage kommen. Im Kerngebiet sind entlang der Großen Elbstraße die Aufenthaltsräume, insbesondere die Pausen- und Ruheräume, der gewerblich genutzten Gebäude durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für die Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden (vgl. § 2 Nr. 2).

4.7 Begrünungsmaßnahmen

Die Dächer der dreigeschossigen Gebäude entlang der Buttstraße und der bis zu dreigeschossigen Gebäude im Blockinnenbereich sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nr. 7).

Die vorgesehene Dachbegrünung verzögert den Regenwasserabfluss und entlastet die Oberflächenentwässerung. Darüber hinaus leistet sie einen Beitrag zur Aufwertung des Naturhaushalts. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben.

5. Naturschutzrechtliche Belange

5.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Grundstücke sind bereits jetzt entweder bebaut oder fast vollständig versiegelt. Aus diesem Grund erfolgen keine Festsetzungen eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen. Die vorgesehene Dachbegrünung führt zu einer Verbesserung des Naturhaushalts.

5.2 Artenschutz

Bei Gebietsüberplanungen sind nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542) besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser gesetzlich besonders geschützten Arten und ihrer Lebensbedingungen ist verboten. Deswegen muss bei einer Realisierung der Planung sichergestellt sein, dass insbesondere die europarechtlich geschützten Arten z. B.

- nicht getötet werden (z. B. durch Vermeidung von Bauarbeiten oder der Baufeldräumung in der Brut- und Setzzeit),
- nicht erheblich gestört werden und
- die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Die Lage des Plangebiets im verdichteten Stadtraum mit einem hohen Versiegelungsgrad lassen hier insgesamt nur eine stark angepasste und verarmte Flora und Fauna mit stadtraumtypischen Tierarten erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich auf stresstolerante und häufige Arten (Ubiquisten) beschränken.

In der bestehenden Baustruktur ist es möglich, dass einige der häufigen, aber dennoch besonders geschützten europäischen Vogelarten, wie z. B. Amsel, Hausrotschwanz, Blaumeise oder Kohlmeise als einzelne Brutvögel vertreten sein können. Vögel der Roten Liste oder streng geschützte Vogelarten sind hier entsprechend der Biotopausstattung auf den Flächen kaum zu erwarten und wurden während der Begehung auch nicht vorgefunden. Darüber hinaus wurden bei der Begehung auch keine Hinweise auf vorhandene und genutzte Habitatstrukturen für die streng geschützten Fledermausarten gefunden. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass auf dem Gelände Strukturen, wie z. B. Nischen in Fassaden bestehen, die zumindest für die relativ häufigen und flexiblen Zwergfledermäuse als Quartier dienen könnten. Zusammenfassend liegen somit keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Tierarten im Plangebiet oder unmittelbar angrenzender Flächen vor.

Durch die zulässigen Neubauten sind besonders geschützte Tiere, Pflanzen oder Biotope voraussichtlich nicht im erheblich nachteiligen Maße betroffen, so dass sich keine Verbotstatbestände für die Umsetzung der Planung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben.

Bei der Baufeldräumung ist die nach § 39 BNatSchG gesetzlich vorgesehene Schutzzeit zu beachten, so dass das Tötungs- und Störungsverbot nach § 44 Absatz 1 BNatSchG für die im Plangebiet vorkommenden Vögel und Fledermäuse nicht verletzt wird.

Die im Plangebiet zu erwartenden, in ihrer lokalen Population nicht gefährdeten Vogelarten können entweder innerhalb des Plangebiets in andere Strukturen ausweichen oder im Umfeld Brutmöglichkeiten finden, so dass zu erwarten ist, dass trotz der Zerstörung einzelner Fortpflanzungsstätten, die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 Absatz 5 BNatSchG). Auch möglicherweise vorkommende einzelne Zwergfledermäuse finden höchstwahrscheinlich in den verbleibenden Bäumen und Gebäuden sowie in der Umgebung genug Ausweichquartiere, so dass die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Altona-Altstadt 55 wird der Bebauungsplan Altona-Altstadt 21, festgestellt am 21. September 1999 (HmbGVBl. S. 227), aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 6.200 m². Davon sind ca. 1.900 m² als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.