

Begründung

zum Bebauungsplan

Altona-Altstadt 58

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2.	Anlass und Ziel der Planung.....	4
3.	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	5
3.1.3	Abweichung vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm.....	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne / Baustufenpläne / Fluchtlinienpläne	5
3.2.2	Altlasten	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	6
3.3.1	Sanierungs- und Stadtumbaugebiet, Sanierungsziele und Erneuerungskonzept	6
3.3.2	Programmplan Altona-Altstadt/-Nord.....	7
3.4	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	7
4.	Planinhalt und Abwägung.....	8
4.1	Allgemeines Wohngebiet.....	9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2	Kerngebiet	12
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Verkehrsflächen	16
4.4	Ausschluss von Stellplätzen und Garagen	17
4.5	Erhaltungsbereiche.....	17
4.6	Bodenverunreinigungen.....	19
4.7	Entwässerung.....	20
4.8	Grünfläche/ Spielplatz.....	20
4.9	Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen	21
5.	Naturschutzrechtliche Belange	22
5.1	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	22
5.2	Artenschutz	22
5.3	Boden- und Grundwasserschutz	23
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	23
7.	Aufhebung bestehender Pläne	23

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Für den Bebauungsplan wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung mit zusätzlichem Wohnraum dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden.

Im Gegensatz zum allgemeinen Bebauungsplanverfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürger nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Nummer 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB abgesehen, da die Bürger bereits im Rahmen des sanierungsrechtlichen Verfahrens für das Erneuerungskonzept des Sanierungsgebiets Altona-Altstadt S5 am 7. September 2006 sowie am 12. September 2007 im Forum Altona, Große Bergstraße 162, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet wurden. Bei dieser öffentlichen Veranstaltung wurde das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept durch den Bezirk und die Sanierungsträgerin öffentlich vorgestellt und erörtert.

Des Weiteren kann nach § 13 a BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB verzichtet werden. Die Umweltbelange wurden demzufolge nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und abgewogen und in der Planung berücksichtigt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 05/09 vom 14. September 2009 (Amtl. Anz. S. 1863) eingeleitet. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 14. Juni 2011 (Amtl. Anz. S. 1422) stattgefunden.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479), anzuwenden. Nach der Überleitungsvorschrift nach § 25 d BauNVO in der neuesten Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), wird geregelt, welche BauNVO auf Bauleitpläne anzuwenden ist, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der geänderten BauNVO im Verfahren befanden: Demnach gilt nach BauNVO 1990 mit den Änderungen vom 11. Juni 2013: „Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden.“ Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs hat vom 22. Juni bis einschließlich 3. August 2011 stattgefunden, damit ist die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479) auf den Bebauungsplan anzuwenden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen vor allem planungsrechtliche Voraussetzungen für neuen Wohnungsbau geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets Altona-Altstadt S5 (Große Bergstraße/ Nobistor). Ein Ziel das durch die Sanierung des Gebiets S5 erreicht werden soll, ist die Stabilisierung und Stärkung von Altona-Altstadt als Wohnstandort. Der Bebauungsplan knüpft deshalb eng an dieses Ziel an und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um in den der Großen Bergstraße abgewandten Bereichen neue Wohngebäude im Geschosswohnungsbau zu errichten. Durch die Erhöhung des Anteils der Wohnnutzungen wird einer einseitigen Nutzungsstruktur im Zentrum von Altona-Altstadt entgegengewirkt und dazu beigetragen, den Bereich auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten zu beleben. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich durch den Bebauungsplan die Chance, den durch Kriegsschäden und spätere Abrisse entstandenen Bruch innerhalb der Stadtstruktur zu beheben, indem eine straßenbildprägende Blockrandbebauung wiederhergestellt wird. So kann an die historischen Bebauungsstrukturen mit ihren eindeutig abgegrenzten Straßenräumen angeknüpft werden. Gleichzeitig wird durch diese Form der Bebauung mit ihren ruhigen Innenhöfen eine hohe Wohnqualität geschaffen.

Für die bisher als Parkplatz genutzte Fläche zwischen Hospitalstraße, Schomburgstraße, Virchowstraße und Kleiner Bergstraße ist eine viergeschossige Wohnbebauung mit 55 Wohneinheiten geplant, die sich an den vorhandenen Blockrandstrukturen orientiert. Hiermit soll eine innerstädtisch untergenutzte Fläche städtebaulich aufgewertet werden. Es ist vorgesehen, die Kleine Bergstraße für den Bereich des Bebauungsplans aufzuheben und zu entwidmen. Das Anfahren der Grundstücke und rückwärtigen Grundstücksbereiche der Großen Bergstraße und der Hospitalstraße wird durch ein festgesetztes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner und Gewerbebetreibenden sichergestellt.

Im Bereich der Großen Bergstraße werden darüber hinaus Spielhallen, Wettbüros, Tanzbars und Diskotheken sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet (sogenannte Sex-Shops) ist, ausgeschlossen.

Für die bestehende öffentliche Parkanlage im Norden des Plangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Diese Freifläche bleibt somit weiterhin der Öffentlichkeit für Spiel-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten erhalten.

Zusätzlich werden Begrünungsmaßnahmen, wie z. B. eine Dachbegrünung für die rückwärtigen Gebäude der Großen Bergstraße sowie eine Begrünung der geplanten Tiefgarage, festgesetzt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den südlichen Teil des Plangebiets „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar. Der nördliche Teil des Plangebiets ist als Wohnbauflächen dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. 363) stellt für den südlichen Teil des Plangebiets das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und für den nördlichen Teil des Plangebiets "Etagenwohnen" dar.

3.1.3 Abweichung vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Die geplante Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet im nördlichen Teil und Kerngebiet im südlichen Teil des Plangebiets entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

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

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne / Baustufenpläne / Fluchtlinienpläne

Der Durchführungsplan D 354 vom 21. Mai 1958 (HmbGVBl. Seite 168), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511, 512), weist entlang der Großen Bergstraße einen 12 m tiefen Bereich als Geschäftsgebiet (dreigeschossig, geschlossene Bauweise) mit einer zusätzlich 3 m tiefen Fläche für Läden (eingeschossig, geschlossene Bauweise) aus. Die Ausweisung Geschäftsgebiet wurde 1990 durch den Bebauungsplan Altona-Altstadt 40 in Kerngebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764) geändert (s. u.). Der ehemalige Parkplatz, der Spielplatz und die Parkflächen entlang der Schomburgstraße, Teile der rückwärtigen Flurstücke, die sich entlang der Großen Bergstraße befinden, sowie ein 5 m breiter Streifen entlang der Virchowstraße wurden im Durchführungsplan D 354 als neue Straßenflächen/ Parkplatz ausgewiesen. Die vorhandenen Straßen sind in dem Plan als Straßenflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 40 vom 2. Oktober 1990 (HmbGVBl. S. 217) setzt für das im Durchführungsplan 354 ausgewiesene Geschäftsgebiet Kerngebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764), geändert am 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665), fest. Mit der Planänderung wurden im Kerngebiet Spielhallen und Sex-Video-Shops aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

3.2.2 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich gemäß Altlasthinweiskataster eine nicht planungsrelevante Fläche (ehemalige chemische Reinigung), s. Kapitel 4.6 Bodenverunreinigungen.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet sind die Flurstücke 74, 855, 890, 903, 1242, 1243 und 1251 in der Gemarkung Altona-Nordwest von dem Kampfmittelräumdienst der Behörde für Inneres – Feuerwehr F04 gemäß der Verdachtsflächenkarte im GeoInfo-Online als Bombenblindgängerverdachtsfläche ausgewiesen worden (Stand Oktober 2009).

Ein Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Bei Bauvorhaben ist vor Eingriffen in den Baugrund vom Grundeigentümer oder einer von ihm bevollmächtigten Person abzufragen, ob ein Kampfmittelverdacht besteht und ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden. Hierzu kann ein Auftrag auf Gefahrenerkundung/ Luftbildauswertung bei der Behörde für Inneres/ Feuerwehr/ Abteilung Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht gestellt werden.

3.2.4 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Sanierungs- und Stadtumbaugebiet, Sanierungsziele und Erneuerungskonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Verordnung vom 12. Juli 2005 (HmbGVBl. S. 302) gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Altona-Altstadt S5 Große Bergstraße/Nobistor. Gleichzeitig ist das Gebiet durch diese Verordnung als Stadtumbaugebiet gemäß §§ 171 a bis 171 d BauGB förmlich festgelegt.

Grundlegendes Ziel der Sanierung ist die Revitalisierung des Standorts als Einzelhandelszentrum sowie als Wohn- und Arbeitsort für den Stadtteil. Durch Maßnahmen des Stadtumbaus sollen die vorhandenen städtebaulichen Funktionsverluste ausgeglichen werden. Bei dem Bebauungsplan Altona-Altstadt 58 handelt es sich um einen Bebauungsplan, der aus dem Erneuerungskonzept des Sanierungsgebiets Altona-Altstadt S5 (Große Bergstraße/ Nobistor) entwickelt wurde und der insofern eng auf die Erneuerungsziele abgestimmt ist.

Für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5 (Große Bergstraße/ Nobistor) wurde ein Erneuerungskonzept erarbeitet, das laufend fortgeschrieben wird. Insbesondere für den Bereich südlich der Großen Bergstraße sieht das Erneuerungskonzept eine städtebauliche Umstrukturierung von größerem Umfang vor. Die Große Bergstraße ist in ihren übrigen Teilen, so auch im Bereich des Plangebiets, vor allem durch einen kleinteiligen Geschäftsbesatz und eine heterogene Gewerbestruktur geprägt. Es ist das Ziel der Sanierung, die vorhandenen Arbeitsplätze in Einzelhandel, Dienstleistung und Kleingewerbe zu sichern und vor einer Verdrängung durch andere Nutzungen zu schützen. Insbesondere die Umwandlung von ehemaligen Ladengeschäften in Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros hat in den vergangenen Jahren zu einem einsetzenden trading-down-Effekt in der Großen Bergstraße geführt, der die Akzeptanz des Einzelhandelsstandorts nachhaltig zu gefährden droht. Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um eine Stabilisierung und Revitalisierung des Standorts zu erreichen und nachteiligen Nutzungsänderungen vorzubeugen.

Das Erneuerungskonzept wird laufend fortgeschrieben und bietet mit seinen Darstellungen in Verbindung mit den festgelegten Sanierungszielen die Grundlage für sämtliche städtebauliche Planungen sowie baurechtliche Genehmigungsentscheidungen im Gebiet.

Für den Bereich des Plangebiets stellt das Erneuerungskonzept in der Fassung der Fortschreibung vom April 2008 die Aufhebung der Kleinen Bergstraße als

Straßenverkehrsfläche und des Parkplatzes sowie ihre Überbauung durch einen U-förmigen Riegel in Form einer Wohnbebauung dar. Die Sanierungsziele sehen für diesen Bereich die Stärkung der Wohnfunktion und die Stabilisierung des Einzelhandelsstandorts vor. Die Sanierungsträgerin regt in ihren Handlungsempfehlungen an, im Falle einer notwendigen Verlagerung des Kleingewerbes eine Integration in die Neubebauung zu prüfen. Zudem wird empfohlen, die Integration einer Quartiersgarage in die Neubebauung zu prüfen.

Die bestehende Bebauung an der Großen Bergstraße soll erhalten bleiben, überwiegend mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die öffentlichen Grün- und Spielflächen an der Schomburgstraße sollen erhalten bleiben und im Zuge der Sanierung erneuert werden.

3.3.2 Programmplan Altona-Altstadt/-Nord

Der Programmplan Altona-Altstadt/-Nord vom Dezember 1983 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Entwicklungen vor, die als Vorgabe für weitere Planungen zu beachten sind: Die Bebauung entlang der Großen Bergstraße wird als Kerngebiet und der ehemalige Parkplatz als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz gekennzeichnet. Weiterhin sieht der Programmplan eine zusätzliche unterirdische Bahnanlage vor.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum Altona-Altstadt, am nordöstlichen Ende der Einkaufsstraße Neue Große Bergstraße / Große Bergstraße. Südlich des Plangebiets verlaufen die Jessenstraße und die Louise-Schroeder-Straße. Der Geltungsbereich wird durch die Straßen Hospitalstraße, Schomburgstraße, Virchowstraße und Große Bergstraße begrenzt.

Entlang der Großen Bergstraße (Nrn. 163 bis 179) befinden sich drei- bis viergeschossige Gebäude aus der Gründerzeit, die einen Rest der in diesem Bereich ursprünglich bestehenden Blockrandbebauung darstellen. In den Erdgeschossen dieser Gebäude befinden sich kleine Läden, Gastronomiebetriebe (Cafés, Dönerläden) und Büros. Die oberen Geschosse werden als Büros oder Wohnungen genutzt. Die Große Bergstraße ist im Bereich des Plangebiets überwiegend als Fußgängerbereich ausgebaut, in der Straßenmitte verläuft ein Buskorridor.

Die ein- bis zweigeschossigen Anbauten im rückwärtigen Bereich der Gebäude werden als Erweiterung der Ladenflächen oder als Lagerräume und Büros genutzt. Im Gebäude Kleine Bergstraße 17 befindet sich im Obergeschoss eine kleine Hausmeisterwohnung, die laut Teilungserklärung Bestandteil der Teileigentumseinheit Laden im EG Große Bergstraße 169 ist. Bei dem Gebäude Kleine Bergstraße 21 handelt es sich um ein Gewerbegebäude (ehemalige Bäckerei), das heute zu Wohnzwecken genutzt wird. Ein Teil der genannten Nutzungen wird von der Kleinen Bergstraße erschlossen, die parallel zur Großen Bergstraße verläuft.

Das Grundstück nördlich der Kleinen Bergstraße, eine unbefestigte Fläche, wurde bis zu Beginn der Bauarbeiten als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die ca. 50 bis 60 Stellplätze wurden hauptsächlich von Kunden der Großen Bergstraße, Anwohnern, Beschäftigten und Gewerbetreibenden genutzt. Vereinzelt standen auf dem Parkplatz auch Vehikel von Dauercampers.

Im Bereich zwischen der ehemaligen Parkplatzfläche und der Schomburgstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einer Ballspielfläche und zwei Spielplatzflächen. Die gesamte Freizeitanlage ist dringend modernisierungsbedürftig. Eine Neugestaltung der Grünfläche ist geplant.

4. Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Voraussetzungen für den Neubau von mehrgeschossigem Wohnungsbau gesichert, womit dem 2008 formulierten räumlichen Leitbild der Freien und Hansestadt Hamburg „Wachsen mit Weitsicht“ entsprochen wird.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Flächenreserven und Entwicklungspotentiale für die Schaffung von neuem Wohnraum sieht.

Die Fläche, die im Bebauungsplan für den Wohnungsneubau ausgewiesen ist, wurde zuvor von Anwohnern, Besuchern und Gewerbetreibenden der Großen Bergstraße als Parkplatz genutzt. Es handelte sich hierbei um einen auf einer Schotter- und Sandfläche hergerichteten Parkplatz mit 50 bis 60 Parkplätzen. Für die wegfallenden Parkplätze kann im Plangebiet leider kein Ersatz geschaffen werden. Ausreichend verfügbarer Parkraum ist jedoch für die Stärkung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Neue- und Große Bergstraße ein wichtiger Bestandteil. Daher wurde der Parkraumbestand im Umfeld der Großen Bergstraße sowohl auf freie Kapazitäten als auch eine Optimierung der Rahmenbedingungen überprüft, s. Kapitel 4.3 Verkehrsflächen.

Von den insgesamt sechs Bäumen, die sich auf dem ehemaligen Parkplatz befanden, unterlagen drei der Baumschutzverordnung. Die sieben Bäume, die sich im südlichen Straßenraum entlang der Kleinen Bergstraße befanden, waren leider nicht mit dem Bau der Tiefgarage für das Neubauvorhaben vereinbar. Ersatz für die Bäume wird außerhalb des Plangebiets geschaffen. Zwei weitere Bäume befinden sich auf den Straßennebenflächen des ehemaligen Parkplatzes.

Für den viergeschossigen Wohnungsneubau setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet fest. Die neue Bebauung wird durch eine u-förmige Baukörperausweisung entlang der Hospitalstraße und Virchowstraße festgesetzt. Mit dieser straßenbegleitenden Bebauung wird die ortstypische Blockrandstruktur weiterentwickelt und die Umgebung städtebaulich aufgewertet.

Für den Bereich des Einkaufszentrums Große Bergstraße wird Kerngebiet ausgewiesen. Hiermit soll die vorhandene kleinteilige Läden- und Geschäftsstruktur planungsrechtlich gesichert werden. Um eine ausgewogene Funktionsmischung zu sichern und Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden verschiedene Vergnügungsstätten ausgeschlossen, von denen störende Lärmimmissionen ausgehen, welche die Wohnruhe der vorhandenen und benachbarten Wohnnutzungen beeinträchtigen und sich zudem störend auf das Ortsbild auswirken können.

Das Plangebiet befindet sich in dem Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S5 (Große Bergstraße/ Nobistor). Die Planung für den Wohnungsneubau ist mit den Sanierungszielen vereinbar und ist in das Erneuerungskonzept des Sanierungsgebiets vom April 2008 eingearbeitet. Auch der Ausschluss der benannten Vergnügungsstätten und Wettbüros ist aus den Sanierungszielen entwickelt.

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die geplante Wohnbebauung wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgesetzt. Damit wird der Charakter eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiets, das nördlich der Großen Bergstraße durch die vorhandenen Wohngebäude besteht, städtebaulich weiterentwickelt.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet erfolgt keine rechtliche Schlechterstellung (Herabzonung) gegenüber dem bisher geltenden Planrecht. Es wird keine Verminderung des „Baurechts“ durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Durchführungsplan D 354 herbeigeführt. Für diese Fläche war im Durchführungsplan neu ausgewiesene Straßenflächen/ Parkplatz festgesetzt. Mit der Ausweisung allgemeines Wohngebiet werden planungsrechtliche Voraussetzungen für den Bau von Wohnungsbau geschaffen. Hierdurch erfolgt für den Bereich des ehemaligen unbefestigten Parkplatzes eine städtebauliche Aufwertung.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Neben dem Wohnen sind nach § 4 BauNVO auch das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Ein Ausschluss dieser Nutzungen ist im Plangebiet nicht vorgesehen, da diese Nutzungen auch in der Nachbarschaft in den Wohngebäuden vorhanden sind und zur Durchmischung, Belebung und Versorgung des Gebiets dienen und zur unverwechselbaren Identität des Stadtteils Altona-Altstadt gehören.

Nutzungen, wie z. B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe, können sich auf Grund der detailliert festgesetzten Baugrenzen und Baulinien nicht in dem allgemeinen Wohngebiet ansiedeln, da sie einen größeren Flächenbedarf benötigen.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 13 BauNVO auch Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Um die Wohnnutzung in Wohngebieten vor einer Verdrängung durch freie Berufe zu schützen, hat der Gesetzgeber die Zulässigkeit in Wohngebieten auf einzelne Räume begrenzt. Eine weitergehende Beschränkung der freien Berufe soll für das Plangebiet nicht erfolgen, um den Bewohnern eine zeitgemäße Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Zudem handelt es sich bei den freiberuflichen und vergleichbaren Betätigungen um Nutzungen von einer dem Wohnen vergleichbaren geringen Störintensität.

Ausnahmsweise zulässig bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen. Die Entscheidung, ob eine Ausnahme gewährt werden kann, steht grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Auch wenn ein Vorhaben der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahme nach Art und Umfang entspricht, kann es dennoch mit Rücksicht auf das Regel-Ausnahme-Prinzip nach § 31 Absatz 1 BauGB nicht genehmigungsfähig sein. Insbesondere in einem Wohngebiet, in dem eine besondere Wohnruhe zu gewährleisten ist, kann ein nach Art und Umfang ausnahmsweise zulässiges Vorhaben dennoch unzulässig sein, etwa weil es im Einzelfall den Gebietscharakter verletzt oder weil von ihm unzumutbare Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind (§ 15 Absatz 1 BauNVO).

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung werden dem Umfang und Ausmaß der Gebäude auf den einzelnen Baugrundstücken Grenzen gesetzt, die dazu dienen, ein gesundes und des sozialen Gegebenheiten angepasstes Zusammenleben zu ermöglichen. Hierzu gehört die Grundflächenzahl (GRZ), womit eine Beschränkung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen im Verhältnis zum Baugrundstück festgesetzt wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beinhaltet eine städtebauliche Aufwertung der zuvor als Parkplatz genutzten Fläche. Die Festsetzungen schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung, die sich in ihrer städtebaulichen Gestalt in die vorhandene Bebauungsstruktur (Blockrandbebauung) einfügt. Um dieses Ziel zu erreichen, werden Festsetzungen getroffen, die wenig Flexibilität in Bezug auf die Anordnung oder Höhe des Gebäudes ermöglichen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig ist. Es handelt sich also um eine Zahl, die das Verhältnis von Grundfläche zu Baugrundstück widerspiegelt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Die gemäß § 17 BauNVO geltende Obergrenze von 0,4 wird damit um 0,3 überschritten. Die Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

Das Planungsziel, die städtebauliche Struktur einer Blockrandbebauung mit den benötigten Flächen für Stellplätze und Zufahrten sowie den Flächen für Terrassen herzustellen, bedingt ein höheres Maß der baulichen Nutzung auf den betroffenen Grundstücken. Da das Grundstück an den Rändern, bis auf den südlichen Bereich, bebaut wird, entsteht eine straßenseitig geschlossene Blockrandbebauung. Dadurch wird eine verhältnismäßig hohe Baudichte ermöglicht, die eine Grundflächenzahl von 0,7 erfordert, wenn die benötigten Flächen für die unterirdischen Stellplätze und Zufahrten hinzugerechnet werden.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl hat keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Vielmehr wird durch die Bauform der Blockrandbebauung eine Steigerung der Wohnqualität gefördert, da durch die straßenseitig geschlossene Randbebauung eine innere Freifläche geschaffen wird. Dieser Blockinnenhof bietet den Bewohnern nach innen Ruhe. Besonders in den verdichteten Stadtbereichen sind diese Rückzugsorte von hoher Bedeutung, da sie den Bewohnern einen lärmabgewandten, geschützten Bereich zum Verweilen, Erholen und Spielen ermöglichen. Die Bauform der Blockrandbebauung schafft deshalb gerade in den verdichteten Stadtbereichen, trotz ihrer hohen Baudichte, eine gesteigerte Wohnqualität und sichert durch ihre lärmabgewandte Seite gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die notwendigen Stellplätze werden durch den Bau einer Tiefgarage errichtet. Die Flächen für die Tiefgarage sind bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl anzurechnen, daher wird zusätzlich festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479),

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“, vgl. § 2 Nummer 2.

Der Bau der Tiefgarage dient dem Ziel, ein Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität und ein besonderes kinderfreundliches Wohnumfeld zu schaffen. Die Überschreitung der GRZ ist erforderlich, um dieses Ziel umsetzen zu können.

Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder die Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht zu erwarten. Auch stehen sonstige öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegen.

Zahl der Vollgeschosse, geschlossene Bauweise

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, eine geschlossene Blockrandbebauung im gestalterischen Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden an der Großen Bergstraße sowie zur Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstrukturen zu ermöglichen. Für das allgemeine Wohngebiet werden daher zwingend vier Vollgeschosse in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

Die zwingend festgesetzten vier Vollgeschosse stellen planungsrechtlich sicher, dass die geplante Bebauung sich in die vorhandene Bebauungsstruktur städtebaulich einfügt. Für den Neubau ist ein zusätzliches zulässiges Staffelgeschoss geplant.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind; die GFZ ist damit ebenso wie die GRZ eine Verhältniszahl zur Grundstücksfläche.

Durch die vier zwingend festgesetzten Vollgeschosse ergibt sich, in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, rechnerisch eine mögliche maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,8. Durch das geplante Neubauvorhaben wird diese hohe Geschossflächenzahl nicht in Anspruch genommen. Für den Neubau wird lediglich eine Geschossflächenzahl von insgesamt 2,2 vorgesehen.

Der in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegte Höchstwert wird auch damit erheblich überschritten. Die Überschreitung ist jedoch aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich: Das Planungsziel, die städtebauliche Struktur einer Blockrandbebauung wiederherzustellen, bedingt ein höheres Maß der baulichen Nutzung auf den betroffenen Grundstücken. Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder die Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht zu erwarten. Auch stehen sonstige öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Für den Wohnungsneubau wird ein u-förmiges Baufenster mit einer Tiefe von bis zu 11,5 m ausgewiesen. Mit den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien wird an die vorhandene, straßenparallele Bebauung städtebaulich angeknüpft und planungsrechtliche Voraussetzungen für die Schließung von Baulücken geschaffen.

Entlang der Hospitalstraße und der Virchowstraße werden Baulinien festgesetzt, womit ein Vor- und Zurücktreten des Gebäudes nicht zulässig ist. Hierdurch wird planungsrechtlich eine straßenparallele Bebauung gesichert, die an die historische Blockrandbebauung anknüpft und die Straßenräume in einer städtebaulichen klaren Linie lesbar definiert. Die sogenannte Blockrandbebauung, eine geschlossene Bebauung um einen Hof oder

Freifläche, ist eine für den Ortsteil Altona-Altstadt prägende Bauweise. Es ist städtebauliche Zielsetzung, dass neue Gebäude sich an diesen alten Bebauungsstrukturen orientieren um die Identität des Stadtteils durch eine gebietstypische Bauweise zu fördern.

Gleichzeitig ergibt sich durch den Bau einer geschlossenen Blockrandbebauung ein ruhiger, privater Innenhofbereich für die Bewohner. Im Bereich der Hospitalstraße werden zusätzlich Baugrenzen festgesetzt, die ein Hervortreten eines Bauteils, in Form eines dreigeschossigen 1,8 m tiefen Erkers über einer lichten Höhe von mindestens 3 m, in den Straßenraum ermöglichen. Eine Beeinträchtigung des Straßenraums ist hierdurch nicht gegeben und damit städtebaulich vertretbar.

Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen führt nicht zu einer Schlechterstellung der betroffenen Grundstückseigentümer bezüglich des durch diesen Bebauungsplan vorgesehenen „Baurechts“ gegenüber dem bisher geltenden „Baurecht“ aufgrund des bisherigen Planrechts. Der Durchführungsplan D 354 hat für die überbaubare Fläche neu ausgewiesene Straßenfläche/ Parkplatz festgesetzt.

4.2 Kerngebiet

Der Bereich Neue Große Bergstraße / Große Bergstraße nimmt wichtige Funktionen als Versorgungs- und Einzelhandelszentrum für den Bezirk und die Gesamtstadt wahr. Der Flächennutzungsplan hebt in seiner Darstellung den Entwicklungsauftrag hervor, den Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft zu stärken. Die südlichen Bauflächen werden daher als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Kerngebiet orientiert sich im Übrigen am heutigen Bestand und entspricht der ausgeübten Nutzung.

Durch die Ausweisung als Kerngebiet erfolgt keine rechtliche Schlechterstellung (Herabzonung) gegenüber dem bisher geltenden Planrecht. Es wird keine Verminderung des „Baurechts“ durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Durchführungsplan D 354 herbeigeführt. Der Durchführungsplan wies entlang der Großen Bergstraße einen 12 m breiten Bereich als Geschäftsgebiet mit einer dreigeschossigen Bebauung, geschlossene Bauweise aus. Daran schloss sich nördlich eine 3 m breite Fläche für Läden (eingeschossig, geschlossene Bauweise) an. Mit dem Bebauungsplan Altona-Altstadt 58 wird das Maß der baulichen Nutzung nicht eingeschränkt. Für die vordere Bebauung entlang der Großen Bergstraße, Hospital- und Virchowstraße wird eine zwingende drei- bis viergeschossige Bebauung, geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die rückwärtigen Bereiche wird das Maß der baulichen Nutzung im Gegensatz zum Durchführungsplan sogar erweitert. Im Bebauungsplan Altona-Altstadt 58 können die hinteren Grundstücksflächen mit einer Gebäudehöhe von 4 m über Gehweg und einer Grundflächenzahl von 0,8 intensiver für bauliche Erweiterungen genutzt werden, s. Kapitel 4.2.2.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan erstmals vorhandene Gebäude an der Hospital- und Virchowstraße planungsrechtlich abgesichert. Für die Flurstücke 1221, 1251 und 901 setzte der Durchführungsplan D 354 neue Straßenfläche/ Parkplatz, Hoffläche bzw. Fläche für eingeschossige Läden fest. Damit galt für die vorhandenen Gebäude auf diesen Flurstücken lediglich ein Bestandsschutz, d.h. für bauliche Erweiterungen oder Neubauten wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Durchführungsplans D 354 erforderlich gewesen. Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 58 hat den Gebäudebestand berücksichtigt und Ausweisungen festgesetzt, die der umliegenden Bebauung entsprechen (drei bis vier Vollgeschosse bzw. zwingend vier Vollgeschosse). Hierdurch kann das Ziel, die ortstypische

Blockrandbebauung wiederherzustellen, weiterverfolgt und die Umgebung städtebaulich aufgewertet werden.

Mit dem Bebauungsplan Altona-Altstadt 40 wurde die Ausweisung Geschäftsgebiet in Kerngebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764) geändert. Zusätzlich wurden im Bebauungsplan Altona-Altstadt 40 verschiedene Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, ähnlichen Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen. Hiermit sollten negativen Auswirkungen, die von derartigen Unternehmen auf die Umgebung ausgehen können, entgegengewirkt werden. Der Bebauungsplan Altona-Altstadt knüpft an dieses Planziel an und schließt weitere Betriebe aus, um einer Verdrängung von Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben aus dem zentralen Hauptgeschäftsbereich entgegenzuwirken.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist das planerische Ziel des Sanierungskonzepts und des Bebauungsplans Altona-Altstadt 58, den vorhandenen kleinteiligen Geschäftsbesatz und die heterogene Gewerbestruktur im Plangebiet zu sichern und vor einer Verdrängung durch andere Nutzungen zu schützen. Insbesondere die Umwandlung von ehemaligen Ladengeschäften in Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros hat in der Vergangenheit zu einem einsetzenden trading-down-Effekt in der Großen Bergstraße geführt, der die Akzeptanz des Einzelhandelsstandorts nachhaltig zu gefährden droht.

Um die Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aus dem zentralen Hauptgeschäftsbereich entgegenzuwirken und um die festgelegten Sanierungsziele sowie formulierten Planungsziele zu sichern, werden im Bebauungsplan gemäß § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO die folgenden Nutzungen und Anlagentypen der nach § 7 Absatz 2 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt:

„Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Diskotheken und Tanzbars unzulässig.“, vgl. § 2 Nummer 4.

Vergnügungsstätten sind in der Baunutzungsverordnung als eigenständiger Nutzungsbegriff eingeführt, ihre Zulässigkeit ist durchgängig für alle Baugebiete geregelt. Nach gängiger Rechtsauffassung werden unter dem Begriff der "Vergnügungsstätten" Gewerbebetriebe besonderer Art zusammengefasst, die in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter der Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes ein bestimmtes gewinnbringendes Freizeitangebot vorhalten. Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten als eine besondere Art von Gewerbebetrieben definiert, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Unter Anwendung der genannten Definition sind auch Wettbüros unter dem Begriff der "Vergnügungsstätte" zu subsumieren.

Für den Ausschluss der genannten Nutzungsarten sind folgende Gründe anzuführen:

- Die genannten Nutzungen sind regelmäßig geeignet, Konflikte mit anderen Nutzungsarten und damit städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Die genannten Betriebe zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Kundenfrequenz aus.

Gleichzeitig weisen sie regelmäßig lange Öffnungszeiten bis in die Nachtzeit hinein auf. Von ihnen können daher störende Lärmimmissionen ausgehen, welche die Wohnruhe der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen beeinträchtigen.

- In der Regel weisen die genannten Betriebe eine Außengestaltung auf, die einerseits durch aggressive Werbeanlagen die Aufmerksamkeit potenzieller Kunden zu erzeugen sucht, andererseits im Gegensatz zu Einzelhandel und anderen gewerblichen Nutzungen keine Einblicke in das Gebäudeinnere gewährt, sondern sich zum öffentlichen Raum hin abschottet. Daher sind die genannten Betriebe geeignet, negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu haben.
- Die genannten Betriebe sind aufgrund ihrer Geschäftsmodelle, der erzielbaren hohen Flächenumsätze und Gewinnmargen regelmäßig in der Lage, auch hohe Mieten zu zahlen. Dienstleistungs-, Handwerks- und Einzelhandelsnutzungen können diese Mieten häufig nicht leisten und stehen deshalb in der Gefahr, vom Standort verdrängt zu werden. Die städtebauliche Zielsetzung einer hochwertigen Nutzung und der Schaffung eines lebendigen Quartiers mit ausgewogener Funktionsmischung wäre durch eine solche Entwicklung gefährdet.
- Insbesondere in Gebieten wie der Großen Bergstraße, in denen es Probleme mit der Auslastung und Akzeptanz des Einzelhandels gibt und in denen Leerstände vorzufinden sind, kann eine vermehrte Ansiedlung derartiger Betriebe das Image des Standortes weiter schwächen und zu einer weiteren Minderung der Akzeptanz und der Nachfrage des Standorts führen (sog. trading-down-Effekt).
- Bei einer weiteren Zulassung der genannten Nutzungen würde eine nachhaltige Beeinträchtigung und ggf. Verdrängung der in der Großen Bergstraße ebenfalls vorhandenen anderen Nutzungsarten, insbesondere der Wohnnutzung, aber auch der Büro- und Ladenlokalnutzungen, zu erwarten sein.

Um den Sanierungszielen entsprechend die Bedeutung des Stadtbereichs Große Bergstraße für die Wohnnutzung zu stärken und um die bestehenden Wohnnutzungen planungsrechtlich zu sichern, wird gemäß § 7 Absatz 4 Nummer 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 7 Nummer 1 BauNVO festgesetzt, dass im Kerngebiet ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen zulässig sind. Im Erdgeschoss werden Wohnungen ausgeschlossen, da dieser Bereich für die charakteristischen Nutzungen im Kernbereich, wie z. B. Läden, Büros und Dienstleistungsbetrieben, vorbehalten bleiben soll und innerhalb eines Kerngebiets, auf Grund von direkten Lärmbeeinträchtigungen, mit einer geminderten Wohnqualität im Erdgeschossbereich zu rechnen ist.

„Im Kerngebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.“, vgl. § 2 Nummer 5.

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 58 bereitet keine konkreten Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) des Bundes oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) unterliegen. Da das Kerngebiet als städtebaulicher Erhaltungsbereich festgesetzt wird, ergibt sich der allgemeine Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB. Eine Umstrukturierung der heute kleinteiligen Parzellierung für großflächige Einzelhandels- oder Hotelnutzungen entspricht nicht den Erhaltungszielen. In Verbindung mit der Festsetzung, dass ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig sind, ist die Realisierung von prüfpflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG oder des HmbUVPG nicht absehbar.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Kerngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Kerngebiet wird für das an der Großen Bergstraße gelegene Baufenster dem Bestand entsprechend eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Damit wird der nach § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegte Höchstwert der Grundflächenzahl von 1,0 voll ausgeschöpft und ermöglicht eine bauliche Ausnutzung der vorderen Grundstücksflächen, die der innerstädtischen Lage entsprechen. Für die rückwärtigen Grundstücksteile wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird auch in Zukunft eine bauliche Ausnutzung der hinteren Grundstücksflächen, z. B. für Lagermöglichkeiten oder Erweiterungen der Ladenflächen, planungsrechtlich ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die Bestandsgebäude zu erhalten. Für das Kerngebiet werden daher für die Bebauung an der Großen Bergstraße dem Bestand entsprechend zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Im Eckbereich der Großen Bergstraße und der Virchowstraße ist eine drei bis viergeschossige Bebauung zulässig, womit ein geringes Maß an Flexibilität der Höhe der Gebäude eingeräumt wird. Dieser Bereich weist im vorhandenen Bestand keine einheitlichen Gebäudehöhen auf. Städtebaulich sind in diesem Eckbereich beide Vollgeschosshöhen städtebaulich vertretbar, so dass auf eine zwingende Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet wird. Die rückwärtigen, zur heutigen Kleinen Bergstraße orientierten Grundstücksteile sind derzeit mit ein- bis zweigeschossigen Nebengebäuden bebaut. Um den an der Großen Bergstraße ansässigen Betrieben auch für die Zukunft Möglichkeiten zur rückwärtigen Erweiterung ihrer Betriebe in Form von Laden-, Lager- oder Büroflächen zu geben, wird für diese Grundstücksteile eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 4 m über Gehweg begrenzt um eine Bebauung ohne Verschattung der seitlich angrenzenden Blockrandbebauung zu sichern, die sich moderat und städtebaulich vertretbar in die Umgebung einfügt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Der als Kerngebiet festgesetzte Teil des Plangebiets ist flächig überbaubar. Entlang der Großen Bergstraße, Hospitalstraße und Virchowstraße werden Baulinien festgesetzt, womit ein Vor- und Zurücktreten des Gebäudes nicht zulässig ist. Hierdurch wird planungsrechtlich eine straßenparallele Bebauung gesichert, die an die historische Blockrandbebauung anknüpft und die Straßenräume in einer städtebaulichen klaren Linie lesbar definiert. Die sogenannte Blockrandbebauung, eine geschlossene Bebauung um einen Hof oder Freifläche, ist eine für den Ortsteil Altona-Altstadt prägende Bauweise. Es ist städtebauliche Zielsetzung, dass diese alten Bauungsstrukturen planungsrechtlich gesichert werden, um die Identität des Stadtteils durch eine gebietstypische Bauweise zu fördern.

Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen führt nicht zu einer Schlechterstellung der betroffenen Grundstückseigentümer bezüglich des durch diesen Bebauungsplan vorgesehenen „Baurechts“ gegenüber dem bisher geltenden „Baurecht“ aufgrund des bisherigen Planrechts. Der Durchführungsplan D 354 hat für die überbaubare Fläche entlang

der Großen Bergstraße eine neue Baulinie mit Tiefe von 12 m sowie eine 3 m tiefe Fläche für eingeschossige Läden festgesetzt. Der Bebauungsplan Altona-Altstadt orientiert sich an diesen Festsetzungen und lässt eine weitere Bebauung entlang der Hospitalstraße und Virchowstraße zu, um die vorhandenen Gebäude planungsrechtlich abzusichern und gibt die Möglichkeit, Baulücken zwischen der neuen Wohnbebauung und der vorhandenen Bebauung zu schließen. Hierdurch werden Voraussetzungen für eine einheitlich hohe Blockrandbebauung geschaffen, die im Gegensatz zu dem zuvor geltenden Baurecht (Durchführungsplan D 354) mehr bauliche Möglichkeiten bieten und zu einer städtebaulichen Aufwertung der betroffenen Grundstücke führen.

4.3 Verkehrsflächen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Entwidmung und Aufhebung der Kleinen Bergstraße und der Straßenverkehrsfläche auf der sich der öffentliche Parkplatz befand erforderlich. Der Wegfall von 50 bis 60 öffentlichen Stellplätzen lässt sich nicht im Plangebiet kompensieren, s. Kapitel 4.4 Ausschluss von Stellplätzen und Tiefgaragen.

Für die Stärkung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Große-/ Neue Große Bergstraße ist ausreichend verfügbarer Parkraum jedoch wichtig, denn mit einer steigenden Attraktivität des Quartiers wird auch eine zunehmende Konkurrenz um die vorhandenen Parkplätze verbunden sein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine Bestandsaufnahme des vorhandenen Parkraumes herangezogen, um die gegenwärtige Parkplatzsituation zu überprüfen. Die Analyse hat ergeben, dass im Umfeld des Zentrums Große-/ Neue Große Bergstraße nach Abzug der wegfallenden Parkplätze im Plangebiet noch ca. 1070 Parkplätze vorhanden sind. Freie Parkraumkapazitäten gibt es im Parkhaus am Altonaer Bahnhof mit seinen 500 kostenpflichtigen Parkplätzen. Diese Parkplätze stehen ebenfalls für die Kunden der Großen- und Neuen Großen Bergstraße zur Verfügung und könnten als Ausweichmöglichkeit für die wegfallenden Parkplätze im Plangebiet genutzt werden. Hierzu wäre eine Verbesserung des Parkleitsystems erforderlich. Durch eine rechtzeitige und eindeutige Ausweisung könnte der Parksuchverkehr aus den angrenzenden Wohngebieten herausgehalten werden und gezielt zu den freien Parkplätzen geführt werden.

Dennoch ist es für die Attraktivität des Standorts wichtig, dass das Angebot an Parkplätzen insgesamt nicht verringert wird und Ersatz für wegfallende Parkplätze an anderer Stelle geschaffen wird. Daher werden z. B. im Rahmen größerer geplanter Projekte innerhalb des Sanierungsgebiets Altona-Altstadt S5, mehr Stellplätze eingefordert als nach dem Genehmigungsverfahren erforderlich wären.

Die derzeit auf den Straßennebenflächen der Kleinen Bergstraße wachsenden Bäume können aufgrund der vorgesehenen Bebauung nicht erhalten werden.

Die Gebäude im Kerngebiet sind über die Große Bergstraße erschlossen. Derzeit besteht von der Kleinen Bergstraße aus eine KFZ-Zuwegung für einige Nebengebäude, die eigentumsrechtlich zur Bebauung an der Großen Bergstraße und Hospitalstraße gehören. Das Anfahren dieser Bestandsgebäude insbesondere zu Lieferzwecken soll auch weiterhin gewährleistet bleiben.

„Das festgesetzte südliche Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis, für die rückwärtige Erschließung der Flurstücke 894, 895, 896, 897, 899, 1221, 1223, und 1339 der Gemarkung Altona-Nordwest eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.“, vgl. § 2 Nummer 6.

Zudem soll den Eigentümern die Möglichkeit eröffnet werden, notwendige Stellplätze auf ihren rückwärtigen Grundstücksbereichen einzurichten. Entlang der nördlichen Grenzen der benannten Flurstücke setzt der Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 3,50 m zugunsten der Anlieger fest, um das Anfahren auch zukünftig zu gewährleisten. Über diese Zuwegung soll außerdem die Feuerwehrezufahrt für die Wohnbebauung sichergestellt werden.

Im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird angrenzend zum Spielplatz ein Gehrecht festgesetzt, um eine zusätzliche Wegeverbindung für die Öffentlichkeit planungsrechtlich zu sichern.

„Das festgesetzte nördliche Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg für den Fußgänger- und Radfahrverkehr anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.“, vgl. § 2 Nummer 7.

4.4 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet werden über die Hospitalstraße und die Virchowstraße erschlossen. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die von der Virchowstraße angeeignet wird.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.“, vgl. § 2 Nummer 3.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Stellplätze zukünftig ortsbildverträglich in Tiefgaragen untergebracht werden. Durch die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen wird erreicht, dass die Außenanlagen und insbesondere der Blockinnenhof von Stellplätzen freigehalten werden und als Freizeit- und Erholungsräume genutzt werden können. Damit wird Raum für eine angemessene Gestaltung der nicht überbauten Flächen geschaffen

Aufgrund der Aufhebung der Kleinen Bergstraße und der Überbauung des Parkplatzes gehen im Plangebiet ungefähr 50 bis 60 Stellplätze verloren. Die kostenlosen Stellplätze wurden hauptsächlich von Kunden, Gewerbetreibenden und Beschäftigten genutzt. Vereinzelt befanden sich auch Autos von Dauercampern auf dem Parkplatz. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde daher die Möglichkeit geprüft, eine Quartiersgarage einzurichten, in der sowohl die Stellplätze für den geplanten Wohnungsbau als auch Parkplätze für Kunden der Einkaufsstraße Platz finden. Leider stehen aber gemäß den Förderrichtlinien für Quartiersgaragen für den Bau einer solchen Garage keine Fördermittel zur Verfügung und eine private Finanzierung der Kundenparkplätze ist wirtschaftlich nicht tragfähig, was zur Folge hat, dass eine Quartiersgarage nicht realisiert werden kann.

4.5 Erhaltungsbereich

Die Gebäude Große Bergstraße Nrn. 163 bis 179 zählen zum letzten bewahrten alten Gebäudebestand der Großen Bergstraße. Bei diesen Gebäuden ist die kleinteilige Baustruktur des 19. Jahrhunderts, die einst so typisch für die Bebauung der Großen Bergstraße war, noch gut erkennbar. Durch Kriegsschäden und städtebauliche Planungen der Nachkriegszeit, insbesondere durch den Zeilenbau der fünfziger Jahre, gingen die gründerzeitlichen Strukturen der Blockrandbebauung, die das Viertel einst prägten, größtenteils verloren. Wenngleich die Gebäude Große Bergstraße Nrn. 163 bis 179 durch Um- und Anbauten im Laufe der Jahre stark baulich verändert wurden, so lässt sich an ihnen

dennoch sehr anschaulich die vormalige städtebauliche Struktur und Prägung des Stadtbereichs ablesen. Aus den genannten Gründen ist der Erhalt dieser Strukturen von städtebaulichem Interesse. Es wird ein Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB festgesetzt.

„In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich festgesetzten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.“, vgl. § 2 Nummer 1.

Das Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB dient der "Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt". Eine solche Satzung kommt immer dann in Betracht, wenn die städtebauliche Gestalt eines Gebiets aufgrund seines historisch wertvollen und stadtbildprägenden Charakters langfristig und umfassend erhalten werden soll. Dies ist für die beschriebene Häuserzeile der Fall. Wird ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt, so bedarf in diesem der Rückbau, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist, vgl. § 2 Nummer 1.

Die Festsetzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben in den Erhaltungsbereichen dar. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen Baugenehmigung eine besondere Genehmigung notwendig ist, bei der geprüft wird, ob das Vorhaben das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher Bedeutung ist und die städtebauliche Gestalt durch die geplante bauliche Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

In den Erhaltungsbereichen sind Gebäude zusammengefasst, die in ihrer Vielzahl ortsbildprägend und städtebaulich bedeutend sind. Das Erhaltungsgebot wurde nicht auf die einzelne bauliche Anlage bezogen, sondern vorrangig auf die Wirkung mehrerer Gebäude im Ensemble abgestimmt. Durch die Erhaltungsbereiche soll baulichen Veränderungen entgegengewirkt werden, die sich nicht in die vorhandene Bebauungssituation einfügen und das Ortsbild nachhaltig negativ beeinträchtigen.

Der Erhaltungsbereich umfasst auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Großen Bergstraße, obwohl die dort vorhandenen Gebäude und Anbauten nicht erhaltenswert sind. Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich zumeist Anbauten, die als Ladenerweiterung oder Lagerraum für die gewerblichen Einrichtungen im Erdgeschoss genutzt werden. Der § 172 BauGB ermöglicht auch nicht erhaltenswerte Gebäude in einen Erhaltungsbereich einzubeziehen, um bei einer eventuellen neuen Bebauung Einfluss auf die gestalterische Qualität zu nehmen und dadurch eine Verbesserung des Ortsbild zu verwirklichen. Aus diesem Grund werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche in den Erhaltungsbereich einbezogen.

Mit dem allgemeinen Genehmigungsvorbehalt steht dem Bezirk ein umfangreiches Steuerungsinstrument zur Verfügung, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu

verhindern und eine auf die Erhaltungsziele abgestimmte Gestaltungsqualität neuer Vorhaben zu erreichen. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sowie die Höhenbegrenzung der Bebauung ergänzen die Erhaltungsziele, da sie auf den Bestand abgestimmt sind und bauliche Erweiterungen berücksichtigen.

Merkmale und Ziele des Erhaltungsgebiets

Um zu erkennen, welche Elemente ortsbildprägend wirken, wurden die vorhandenen Häuser im Plangebiet dokumentiert und hinsichtlich ihrer gestalterischen und städtebaulichen Wirkung untersucht. Danach lassen sich für die ortsbildprägenden Gebäude entlang der Großen Bergstraße sowie in den Kreuzungsbereichen Hospitalstraße und Virchowstraße folgende Merkmale zusammenfassen, durch die eine besondere Eigenart geprägt wird.

- kleinteilige Bebauung mit geneigten Dächern (Satteldächer)
- schlichte, helle Putzfassaden
- Fenster mit stehenden Formaten in den Obergeschossen

Die relativ niedrige Bebauung (zumeist dreigeschossig) wirkt im Gegensatz zu der umgebenden Bebauung entlang der Große Bergstraße eher kleinteilig. Die Gebäude sind größtenteils in der Gründerzeit entstanden und weisen sparsam gestaltete Putzfassaden in hellen Farbtönen mit zum Teil sehr reduzierten Schmuckverzierungen auf. Die einheitlichen, stehenden Fensterformate in den Obergeschossen sind noch vorhanden, allerdings wurden die ehemaligen Sprossenfenster durch moderne Fenster mit großflächigem Glas ersetzt. Das harmonische Gesamtbild der Häuser wird ebenfalls durch die mit Gauben besetzten Satteldächer geprägt, die dem Ensemble zusammen mit den kleinen Fenstern in den Obergeschossen einen vorstädtischen Charakter verleihen und an die Zeit erinnern als Altona noch eine Vorstadt von Hamburg war.

Ziel des Erhaltungsgebots ist es, die ortsbildprägenden Häuser als Ensemble zu erhalten und vor nachteiligen baulichen Entwicklungen, die das harmonische Erscheinungsbild beeinträchtigen können, zu bewahren.

4.6 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet ist zur Zeit gemäß Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg keine planungsrelevante Altlast o. ä. registriert.

Es ist folgende Fläche registriert, die nicht planungsrelevant ist:

- Fläche gemäß Altlasthinweiskataster, Große Bergstraße 175, Flurstück 894 der Gemarkung Altona-Nordwest, Ordnungsnummer 6234-177/00. Ehemalige chemische Reinigung (Kleidung) von 1967 bis 1989. Erledigt (Verdacht ausgeräumt). Entsorgungsmehrkosten sind möglich.

Vor Baubeginn ist generell zu prüfen, ob Altlasten vorliegen. Diesbezüglich ist Kontakt mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Bodenschutz und Flächensanierung des Bezirksamtes Altona aufzunehmen.

Bei Baumaßnahmen mit altlastrelevanter (Vor-)Nutzung sollte der Untergrund hinsichtlich möglicher spezifischer Belastungen untersucht werden. Mit Entsorgungsmaßnahmen des Aushubmaterials gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (TR Boden) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) (siehe Hinweise im Internet unter www.hamburg.de/abfall, Stichwort: „Mineralische Abfälle“, „Verwertung von mineralischen Abfällen in Hamburg“) und daraus resultierenden erhöhten Entsorgungskosten ist wegen der früheren Nutzung der jeweiligen Fläche und der jeweils anstehenden Auffüllung zu rechnen.

Diese Regeln gelten nicht für Oberboden (z. B. Mutterboden), der in der Regel höhere Humusgehalte aufweist. Bei der Verwertung von Oberboden ist der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

4.7 Entwässerung

In den das Plangebiet begrenzenden Straßen liegen Mischwassersiele, die geeignet sind, die Entwässerung der Baugebiete sicherzustellen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans wird die Kleine Bergstraße entwidmet. In diesem Zusammenhang wird der betroffene Sielabschnitt, ein Mischwassersiel ohne Vorflutfunktion, durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und Hamburg Wasser / Hamburger Stadtentwässerung aufgehoben und anschließend dem Eigentümer der Sielabschnitt als Grundentwässerungsleitung übergeben. Die Regenwassereinleitmengen von der Neubebauung in das Mischsiel werden im weiteren Genehmigungsverfahren bestimmt.

Durch die Festsetzung der Begrünung der Tiefgaragen und festgesetzten Dachbegrünung von Teilen der Dachflächen erfolgt eine verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischsiele. Hierdurch wird auch zu deren Entlastung beigetragen.

4.8 Grünfläche/ Spielplatz

Die bestehende öffentliche Grünfläche an der Schomburgstraße wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Im Zuge des städtebaulichen Sanierungsverfahrens ist darüber hinaus eine Neugestaltung der Grünfläche als Erholungsfläche mit einem Kinderspielplatz und einem Ballspielfeld geplant. Die Flächen werden daher als öffentliche Grünfläche (FHH) mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

Innerhalb der Grünfläche wird im südlichen Bereich eine 2 m breite Abgrenzung mit der Bezeichnung „Aufstellfläche für die Feuerwehr“ ausgewiesen, um die notwendigen Rettungswege für den südlich angrenzenden Wohnungsneubau im Brandfall sicherzustellen. Dieser Bereich ist von großsträuchigen Bepflanzungen freizuhalten, um eine schnelle Erreichbarkeit der Feuerwehrfahrzeuge zum Wohngebäude zu ermöglichen.

4.9 Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume, die dem Baumschutz unterliegen. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung.

Aufgrund des Bebauungsplans können 15 Bäume auf dem Parkplatz oder den Straßennebenflächen gefällt werden.

„Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Auf den Tiefgaragen sind mindestens sieben kleinkronig wachsende, einheimische Laubbäume als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Absterben der Bäume ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.“, vgl. § 2 Nummer 8.

Ziel der Festsetzung ist es, durch die Begrünung von Tiefgaragen die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu erreichen und die Ableitungsgeschwindigkeit ins bereits überlastete Sielnetz zu reduzieren. Die starke Bodenversiegelung soll damit in seiner negativen Wirkung auf den Wasserhaushalt vermindert werden. Das Begrünungsgebot stellt eine ökologisch und gestalterisch wirksame Vegetationsentwicklung auf dem Dach der Tiefgarage sicher. Die Festsetzung einer Mindestdeckstärke für den Substrataufbau von 50 cm ist erforderlich, um Sträuchern und kleinkronigen Bäumen geeignete Mindest-Wuchsbedingungen für die langfristige Entwicklung sicherzustellen. Durch diese Begrünung wird ein Mindestmaß an stadtoökologisch wirksamer Vegetationsfläche neu geschaffen, die einen Ersatzlebensraum für Vogel- und Insektenarten bieten kann. Die Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen soll die notwendige Fällung von Bestandsbäumen in Teilen kompensieren und dient der optischen Abschirmung zwischen den Gebäuden. Die Festsetzung der Pflanzung von einheimischen Laubbäumen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Einheimische Gehölze bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage, da diese Gehölze in die heimische Biozönose eingegliedert sind. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Die Festsetzung dient somit auch dem Artenschutz.

„Die Dächer der rückwärtigen Gebäude im Kerngebiet mit einer Gebäudehöhe von höchstens 4 m sind nur mit einer Dachneigung bis 15 Grad zulässig. Diese Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“, vgl. § 2 Nummer 9.

Die Begrünung von Gebäuden ermöglicht die erhöhte, anteilige Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert die Ableitungsgeschwindigkeit ins bereits überlastete Sielnetz.

Ziel der Festsetzungen ist es, auf bebauten Grundstücksflächen die Schaffung von ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung einer Mindestdeckstärke für den Substrataufbau von 8 cm ist erforderlich, um geeignete Mindest-Wuchsbedingungen für die langfristige Entwicklung eines an die Extremverhältnisse angepassten Stauden- und Gräserbewuchses sicherzustellen. Durch Dachbegrünungen auf den neuen Wohngebäuden wird ein Mindestmaß an verzögerter Ableitung des Niederschlagswassers ermöglicht und stadtoökologisch wirksame Vegetationsfläche neu geschaffen, die Ersatzlebensraum für Vogel- und Insektenarten bietet. Die Begrünung der niedrigeren Gebäude führt darüber hinaus zu einer Aufwertung des Wohnumfelds, da die

Bewohner der höhergelegenen Wohnungen im Umfeld in der Folge einen erheblich reizvolleren Ausblick haben.

5. Naturschutzrechtliche Belange

5.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Entsprechend des angewandten beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Ein ausführlicher Umweltbericht als Teil der Begründung entfällt somit.

Darüber hinaus gelten nach § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet mit den neu ausgewiesenen Baukörpern auf dem derzeitigen Parkplatz bzw. der Straßenfläche ist bereits in Teilen versiegelt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird somit unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu den Begrünungsmaßnahmen naturschutzrechtlich kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Es sind daher keine weiteren Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.2 Artenschutz

Bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 42 BNatSchG besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Das Beeinträchtigen dieser gesetzlich geschützten Arten und ihrer Lebensbedingungen ist verboten. Deswegen muss bei einer Realisierung der Planung sichergestellt sein, dass diese besonders geschützten Arten

- nicht beeinträchtigt werden (z. B. durch Vornahme von Bauarbeiten oder der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit),
- in benachbarte Ersatzbiotop ausweichen können und
- der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht gefährdet wird.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde keine spezielle Erhebung zur Fauna durchgeführt. Im Rahmen einer ökologischen Potenzialanalyse kann hier lediglich aufgrund der Biotopausstattung und benachbarter Biotopkomplexe abgeschätzt werden, welche Tierarten im Plangebiet erfahrungsgemäß zu erwarten sind. Dabei erteilt diese Potenzialabschätzung keine Auskunft darüber, ob diese Tierarten tatsächlich vorhanden sind und liefert auch keine vollständige Artenliste aller potenziell vorkommenden Tiere, sondern führt nur exemplarisch Charakterarten an, die der Ausstattung der Biotop wahrscheinlich entsprechen.

Die Lage im verdichteten Stadtraum und die Prägung als dicht bebauter Gebiet im Übergang zu einem Wohngebiet mit einem relativ hohem Versiegelungsgrad, aber unmittelbar angrenzender kleiner Grünfläche, lassen hier insgesamt eine angepasste Flora und Fauna mit stadtraumtypischen Tierarten erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich auf weitgehend stresstolerante und eher häufige Arten (Ubiquisten) beschränken.

In der bestehenden Bebauungsstruktur des städtischen, durchgrünteren Innenbereichs ist es möglich, dass einige der häufigen, aber dennoch besonders geschützten europäischen Vogelarten wie z. B. Amsel, Kohlmeise, Buchfink oder Grünfink als Brutvögel vorkommen.

Die zur Neubebauung vorgesehene Teilfläche stellt sich derzeit als teilversiegelter Parkplatz mit drei kleineren ruderalisierten Grasflächen und 6 Bäumen auf dem Parkplatz sowie 9 weiteren Bäumen auf den überplanten Straßennebenflächen dar. Nur ein Baum (Esche mit Stammdurchmesser von ca. 60 cm) weist aufgrund des Alters eine mögliche Habitateignung für baumhöhlenbewohnende Tiere auf. Die weiteren Bäume sind noch relativ jung und weisen deshalb keine Baumhöhlen als potenzielle Wohnstätte für streng geschützte Tierarten auf.

Bezogen auf die Säugetiere kann es nicht ausgeschlossen werden, dass es Einzelvorkommen von gesetzlich streng geschützten Fledermausarten in den Gebäuden oder in der alten Esche gibt. Konkrete Hinweise hierauf liegen zur Zeit aber nicht vor. Besonders geschützte Tiere, Pflanzen oder Biotope sind somit voraussichtlich nicht im erheblich nachteiligen Maße betroffen, so dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine direkten oder nicht lösbaren Verbotstatbestände nach dem Naturschutzgesetz erwartet werden können.

Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen ist in der Folge zu prüfen, ob von geplanten Maßnahmen gesetzlich besonders geschützte Tierarten konkret beeinträchtigt werden. Ist dies der Fall, sind gegebenenfalls über Auflagen in der Baugenehmigung entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen und Hilfen für die jeweiligen Arten festzusetzen.

5.3 Boden- und Grundwasserschutz

Im Plangebiet sind Bodenverunreinigungen durch Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen vorhanden und eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht auszuschließen.

Aus geologischer und hydrogeologischer Sicht befindet sich das B-Plangebiet im Bereich der Grundwasserempfindlichkeit „Geest/1“ (sehr geringe Grundwasserempfindlichkeit). Eine abdichtende Deckmoräne ist über dem 1. Grundwasserstockwerk „B“ vorhanden. Aufgrund von Trennschichten sind keine hydraulischen Verbindungen zu den tieferen Grundwasserstockwerken ausgebildet.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

Der Durchführungsplan D 354 vom 21. Mai 1958 (GVBl. S. 168);), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511, 512), sowie der Bebauungsplan Altona-Altstadt 40 vom 2. Oktober 1990 (HmbGVBl. S. 217) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 58 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche als neugestalteter Spielplatz.

Die Kosten, die durch die Entwidmung und den Rückbau der Kleinen Bergstraße einschließlich der dortigen Ver- und Entsorgungsanlagen entstehen, sollen in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Bezirksamt Altona und dem Grundstückseigentümer von dem Eigentümer getragen werden.