

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Altona-Nord 16/Altona-Altstadt 45

1. Grundlage und Verfahrensablauf

v. 22. Juni 1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 5/89 vom 3. Oktober 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 2069) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. April 1990 und 16. Januar 1992 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 893, 1992 Seite 113) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert worden; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt (vgl. § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, im Bereich der Straße Schulterblatt gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Außerdem ist

der Bereich als Gebiet für Stadterneuerungsmaßnahmen gekennzeichnet. Die Max-Brauer-Allee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben; außerdem ist eine Schnell- und Fernbahnlinie dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan durch Ausweisung von Gewerbegebiet gegebene Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Größe des Gewerbegebiets gering ist und innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen innerhalb von Bauflächen liegt.

3. Anlaß der Planung

Die teilweise brachliegenden Flächen zwischen Max-Brauer-Allee und Bahnanlagen sollen einer intensiven Gewerbenutzung zugeführt werden. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Gutachten zugrunde.

4. Angaben zum Bestand

Auf den Flächen zwischen Max-Brauer-Allee und Bahnanlagen sind verschiedene Gewerbebetriebe der Möbel- und Kraftfahrzeugbranche in ein- bis dreigeschossigen Gebäuden sowie ein großes Zelt (Kfz-Handel) vorhanden; teilweise sind die Flächen bereits geräumt. Auf dem Flurstück 773 (Lippmannstraße 79) befindet sich ein erhaltenswertes Gebäude aus der Gründerzeit.

In der Straße Schulterblatt und in der Lippmannstraße (Westseite) verlaufen zwei 110 kV-Leitungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke (HEW). Außerdem befindet sich eine HEW-Netzstation auf dem Flurstück 773 (Lippmannstraße 79).

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

Die Flächen zwischen Max-Brauer-Allee und Bahnanlagen werden gemäß ihrer künftigen Nutzung überwiegend als dreigeschossiges Gewerbegebiet ausgewiesen; der zur Straße orientierte Blockrandbereich ist als 13 m bis 14 m tiefer Baukörper mit Baulinie, zwingender Festsetzung von drei Vollgeschossen, maximaler Traufhöhe (d.h. Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) von 13 m über Gehweg und einer Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend der Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), geplant.

Der Eckbereich Max-Brauer-Allee/Schulterblatt wird durch die Festsetzung von zwingend vier Vollgeschossen und durch eine maximale Traufhöhe von 16 m über Gehweg städtebaulich betont. Die festgesetzte Traufhöhe stellt eine geringfügige Erhöhung gegenüber der Fassung der öffentlichen Auslegung dar; Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt.

Die Festsetzung von Baulinien, zwingenden Geschößzahlen und Traufhöhen soll entsprechend der Lagegunst des Plangebiets in der inneren Stadt eine möglichst vollständige Ausnutzung auf den ausgewiesenen gewerblichen Flächen und eine Gestaltung des Straßenraumes der Max-Brauer-Allee sichern. Die Traufhöhe von 13 m entspricht etwa der Höhe der vorhandenen Gebäude auf der Nordwestseite der Max-Brauer-Allee. Die Traufhöhe von 16 m soll die Straßenkreuzung städtebaulich betonen. Dem Ziel, die Lagegunst des Gebietes durch eine hohe Grundstücksnutzung zu berücksichtigen dient auch die Festsetzung, wonach die Grundflächenzahl von 0,8 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung auf 1,0 erhöht werden kann (vgl. § 2 Nummer 2).

Außerdem wurde nach der öffentlichen Auslegung eine Abschrägung der Straßenflächenausweisung im äußeren Eckbereich Max-Brauer-Allee/Schulterblatt vorgenommen und hier eine überbaubare Verkehrsfläche (Auskragung) ausgewiesen; die lichte Höhe der Auskragung beträgt 5 m als Mindestmaß. Die Abschrägung erfolgte aus verkehrlichen Gründen in Übereinstimmung mit den Ausweisungen im Eckbereich Schulterblatt/Altonaer Straße (außerhalb des Plangebiets); sie dient auch einer Aufweitung der Max-Brauer-Allee im Mündungsbereich. Die genannten Änderungen sind insgesamt geringfügig; Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Für die Innenbereiche der Gewerbeflächen sind entsprechend der Blockrandbebauung und der geplanten intensiven Nutzung maximal drei- bzw. viergeschossige Flächenausweisungen vorgenommen worden. Die östlich der Lippmannstraße festgesetzte Geschößflächenzahl von 2,0 unterschreitet die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Ober-

grenze von 2,4 mit Rücksicht auf den Erhalt von nicht überbauten Flächen, entsprechend vergleichbaren städtebaulichen Verhältnissen in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes.

Im Gewerbegebiet sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig; Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Wegen des erheblichen Mangels an Gewerbeflächen im Westen Hamburgs soll mit diesen Festsetzungen erreicht werden, daß die gewerblichen Grundstücke dem produzierenden Gewerbe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden vorbehalten bleiben. Zum Ausschluß der Nutzungen im einzelnen:

- Mit dem Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme von Flächen in Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung vornehmlich produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.
- Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um städtebaulich unerwünschte negative Auswirkungen auf die in den vergangenen Jahren mit erheblichem finanziellen Aufwand entstandenen Zentren in Altona (Bezirkszentrum Neue Große Bergstraße) und Ottensen (Bezirksentlastungszentrum) zu verhindern.

- Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist unzulässig, da diese Betriebe häufig auf einen motorisierten Kundenkreis angewiesen sind und somit weiträumige Stellplatzflächen benötigen. Dieser innerstädtische Standort soll jedoch dem produzierenden Gewerbe sowie Büronutzungen vorbehalten bleiben.

- Ausnahmen für Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale, Tanzbars, Varietés, Diskotheken, Spielhallen, Sexkinos) werden ausgeschlossen, um die planerische Zielsetzung, insbesondere produzierendes Gewerbe anzusiedeln, auf der Grundlage des städtebaulichen Gutachtens realisieren zu können.

5.2 Erhaltungsbereich

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschicht-

licher 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 3).

Der Erhaltungsbereich betrifft das Flurstück 773 (Lippmannstraße 79). Das Haus ist im historisierenden Stil der Gründerzeit (etwa zwischen den Jahren 1870 bis 1890) erbaut und größtenteils original erhalten. Das baulich intakte Gebäude hat eine helle Putzfassade mit Stuckelementen und bildet einen städtebaulichen Akzent an der Ecke Max-Brauer-Allee/Lippmannstraße. Als einziges in diesem Bereich vom Krieg nicht zerstörtes Gebäude soll das Haus den Maßstab für die Neubebauung bilden und als letztes Dokument der ursprünglichen Bebauung erhalten werden.

5.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen.

Die Max-Brauer-Allee als Hauptverkehrsstraße bildet mit der Altonaer Straße, der Straße Kleiner Schäferkamp und der Straße Beim Schlump einen Straßenzug, der vorrangig der Verbindung der Stadtteile Altona und Harvestehude/Rotterbaum dient. Bei langfristiger Zunahme des Verkehrs auf diesem Straßenzug wird ein Ausbau der Max-Brauer-Allee - ebenso wie der in östlicher Verlängerung außerhalb des Plangebiets auf Grund geltenden Planrechts bereits mögliche Ausbau der Altonaer Straße - zwingend erforderlich, da für diese Verkehrsbeziehungen keine Alternativen im Straßennetz geschaffen werden können. Aus diesen Gründen wird für die Straßenverkehrsfläche der Max-Brauer-Allee eine

Breite von 26,5 m benötigt, die einen späteren vierspürigen Ausbau ermöglicht. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Straßenbegrenzungslinie der Max-Brauer-Allee östlich der Lippmannstraße entsprechend den Vorgaben der Straßenplanung unwesentlich nach Süden verschoben; im Kreuzungsbereich Max-Brauer-Allee/Schulterblatt erfolgt somit eine Aufweitung auf 32,5 m. Außerdem wurde eine Abschrägung der Straßenflächenausweisung im äußeren Eckbereich Max-Brauer-Allee/Schulterblatt vorgenommen und hier eine überbaubare Verkehrsfläche (Auskragung) ausgewiesen. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese geringfügigen Änderungen nicht berührt.

Die vorhandene oberirdische Bahnanlage der sog. Verbindungsbahn zwischen Hauptbahnhof und Altona ist nachrichtlich übernommen. Eine vorgesehene Verbreiterung der Bahnanlagen ist als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

5.4 Baumschutz

Für den nach der Planzeichnung zu erhaltenden Baum auf dem Flurstück 770 (Eckbereich Max-Brauer-Allee/Lippmannstraße) ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Es sind für diesen Baum sowie für den nach der Planzeichnung anzupflanzenden Baum (auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Flurstück 1932) einheimische, großkronige und standortgerechte Arten mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden vorzusehen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Festsetzung wurde getroffen, um den großen Laubbaum auf dem Flurstück 770 an einer städtebaulich markanten Stelle der Kreuzung Max-Brauer-Allee/Lippmannstraße zu erhalten. Als städtebauliches Gegenstück hierzu soll auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Flurstück 1932 ebenfalls ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Zur städtebaulichen Betonung der Straßenkreuzung wird die Verwendung gleichartiger Bäume auf beiden Straßenseiten vorgeschrieben.

Im Plangebiet befinden sich außerdem erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.5 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 4 eine Festsetzung nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283).

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bis zu den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg dicht bebaut gewesen. Seitdem blieben die Flächen weitgehend unbebaut, weil sie für die Planung der Kerntangente freigehalten wurden, und sind u. a. durch einen Kraftfahrzeughandel genutzt worden. Die geplante Bebauung führt zwar zu einer fast

vollständigen Versiegelung, jedoch wird damit die potentielle Gefahr einer Boden- bzw. Grundwasserverunreinigung unterbunden. Ein erhaltenswerter Baum ist mit einem Erhaltungsgebot versehen, zusätzlich ist als Pendant auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes vorgesehen.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans werden insbesondere die Festsetzungen des Durchführungsplans D 106 A vom 29. März 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 297) für das Plangebiet aufgehoben.

Soweit Flächen als vorgesehene Bahnanlagen gekennzeichnet sind, handelt es sich nicht um eine verbindliche Festsetzung, sondern um eine unverbindliche Vormerkung. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt erst auf Grund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 17.900 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenflächen etwa 5.000 m² (davon neu 1.430 m²) und auf Bahnanlagen etwa 3.400 m² (dazu weitere etwa 1.675 m² für vorgesehene Bahnanlagen).

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Herrichtung der Straßenverkehrsfläche bei einem Ausbau der Max-Brauer-Allee.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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