

**Begründung zum
Bebauungsplan Ottensen 2/Othmarschen 31/Altona-Altstadt 48
vom 26. September 2000**

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan eine klimaschutzrechtliche Festsetzung. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A 4/89 vom 14. Juni 1989 mit der Ergänzung vom 9. Dezember 1998 (Amtlicher Anzeiger 1989 Seite 1237, 1998 Seite 3417) eingeleitet. Im Rahmen dieser Ergänzung wurde das Plangebiet als Ergebnis der zwischenbehördlichen Abstimmung vor der öffentlichen Auslegung um Flächen im westlichen und östlichen Bereich der Straße Neumühlen erweitert, um westlich der Straße Neumühlen eine Neuordnung der Verkehrserschließung von Övelgönne zu ermöglichen und die landseitige Nutzung des Museumshafens abzusichern sowie im östlichen Bereich der Straße Neumühlen eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung im Bereich des Elbufers zu ermöglichen. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 25. Mai 1989 und 14. Dezember 1998 (Amtlicher Anzeiger 1989 Seite 997, 1998 Seite 3418) stattgefunden.

2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Aufwertung des ehemaligen Hafengebiets Neumühlen geschaffen. Hierbei soll die vorgesehene Mischnutzung von Wohnungen und Büros mit der kulturhistorisch bedeutsamen Bebauung sowie der umgebenden Parklandschaft und insbesondere der Uferzone und des damit verbundenen Erlebnisbereiches (Museumshafen, Cafegärten) verknüpft werden. Dem Bebauungsplan-Entwurf liegen die Ergebnisse eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs "Neumühlen" zugrunde, der im Jahre 1986 ausgelobt wurde. 1987 hat der Hamburger Senat zudem „Leitlinien zur Entwicklung des nördlichen Elbufers“ beschlossen. Damit wurde stadtentwicklungspolitisch eine Aufwertung eingeleitet. U.a. sollen brachliegende, extensiv genutzte Grundstücke bzw. im Umbruch befindliche Hafenflächen als attraktive Standorte für Arbeitsstätten, Wohn- und Freizeitnutzung, kulturelle und touristische Einrichtungen erschlossen werden. Diese vom Senat beschlossene Neuordnung und Attraktivitätssteigerung zählt zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben Hamburgs. Angesichts der hohen Arbeitslosenzahlen liegt die Ansiedlung z. B. neuer Dienstleistungsunternehmen und damit verbunden die Schaffung von Arbeitsplätzen in attraktiver Lage im öffentlichen Interesse. Gleichzeitig kann durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen in

Kerngebieten die vorhandene Wohnnutzung nördlich der Straße Neumühlen ergänzt werden. Eine Mischung von Kerngebietsnutzungen und Wohnungen trägt zur Belebung des Gebiets bei. Aufgrund des Hafenslärms ist allerdings eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen nicht vertretbar.

Für die Zuwegung nach Övelgönne sollte eine neue Wegeführung direkt am Wasser gefunden werden, um die Probleme des Besucherverkehrs und die Stellplatzprobleme der Anwohner und der ansässigen Restaurants und Cafés zu lösen.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans für den überwiegenden Teil gemischte Bauflächen und Grünfläche dar, im Nordosten, südlich der Elbchaussee zu einem kleinen Teil Wohnbauflächen und im Westen Wohnbauflächen, deren parkartiger Charakter durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Die Elbchaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Im Planbereich verläuft eine Bahntrasse. Im östlichen Bereich des Plangebiets und entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist die Grenze des Hafengebiets gemäß Hafenentwicklungsgesetz nachrichtlich übernommen.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) ist im Bereich des Landschaftsprogramms das gesamte Plangebiet Teil einer Landschaftsachse (Elbufer-Achse). Der Rosengarten ist als Milieu Parkanlage dargestellt, außerdem als Stadtteilpark gekennzeichnet und liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Uferbereich südlich der bestehenden Parkanlagen ist mit Entwickeln des Landschaftsbildes gekennzeichnet. Die Flächen südlich der Straße Neumühlen sind bis zum Museumshafen als Milieu Verdichteter Stadtraum dargestellt. Im Artenschutzprogramm sind die Biotopentwicklungsräume Parkanlage (10 a) und Geschlossene Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13 a) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Verbindliche Bauleitplanung:

- Bebauungsplan Ottensen I/Othmarschen 26 vom 19. September 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 161)

Der Bebauungsplan Ottensen I/Othmarschen 26 setzt reines Wohngebiet in geschlossener und allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise, Straßenverkehrsflächen sowie sonstige Verkehrsflächen, Lösch- und Ladeplatz, fest. Ein Teilbereich des Plans liegt im Landschaftsschutzgebiet.

- Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)

Der Baustufenplan Ottensen weist zweigeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise, Industriegebiet mit maximaler Firsthöhe von 10 m (besonders gefährdende und belästigende Betriebe sind ausgeschlossen, ebenso Betriebe nach § 16 der Gewerbeordnung), von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen, Grünflächen öffentlicher Art, Verkehrsflächen und Wasserflächen aus. Teile des Gebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Baumschutz:

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken 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).

Landschaftsschutzgebiet:

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203), zuletzt geändert am 24. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 299).

Denkmalschutz:

Die Einzelanlage Neumühlen 16 bis 20 (Flurstück 3875) ist dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zu-

letzt geändert am 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 267), unterstellt.

Altlasten:

Im Plangebiet befinden sich drei Altlaststandorte (siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 5.13).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

1986 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für das nördliche Elbufer im Bereich Neumühlen ausgelobt.

1996 wurde ein Gutachterverfahren „Neumühlen“ für den Baublock südlich der Heuburg durchgeführt.

1998 wurde für die östliche Teilfläche (sogenannte „Sichelfläche“) ein Architektenauswahlverfahren durchgeführt.

4. Angaben zum Bestand

Auf dem Flurstück 893 (südlich der Straße Neumühlen) befindet sich am Standort des ehemaligen Kühlhauses das Wohnstift Augustinum. Nördlich der Straße Neumühlen befindet sich auf dem Flurstück 3875 das denkmalgeschützte Lawaetz-Haus, das als Begegnungsstätte und Sitz der Lawaetzstiftung genutzt wird. Das Gelände des ehemaligen Elektrizitäts-Werkes-Untereibe (EWU), Flurstück 881, dient zur Zeit als provisorischer Parkplatz für das Augustinum; teilweise wird es für Baustelleneinrichtungen genutzt. Auf dem Flurstück 883 zwischen Elbtreppe und der Straße Neumühlen befindet sich die erhaltenswerte „Heuburg“ (zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser in steiler Hanglage), an der Elbchaussee 97, Flurstück 4055, ein zweigeschossiges Wohngebäude. Das zur Zeit leerstehende ehemalige „Transthermosgebäude“, Flurstück 4285, soll erhalten und in Zukunft von einem Segelverein genutzt werden. Nördlich des EWU-Geländes befindet sich eine als Parkanlage („Rosengarten“) genutzte Grünfläche, östlich der Elbtreppe ein Teil der Parkanlage „Donnerspark“.

Auf dem Flurstück 3579 befinden sich der Zugang zum Museumshafen Övelgönne und Stellplatzflächen.

Durch das Plangebiet verläuft das Transportsiel Altona. Zudem sind im Plangebiet Mischwasser-, Regenwasser- und Schmutzwassersiele sowie Druckrohrleitungen vorhanden.

Im östlichen Plangebiet befindet sich eine Druckrohrleitung vom Kraftwerk Stellingermoor zur ehemaligen Klärschlamm-Verladestation an der Elbe. In der Straße Neumüh-

len verlaufen zwei Druckrohrleitungen.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Das vorhandene Wohngebäude Elbchaussee 97 (Flurstück 4055) wird mit der Ausweisung als reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in seinem tatsächlichen Bestand gesichert.

Die historische Bausubstanz der „Heuburg“ (Flurstück 883) wird in ihrem Bestand mit dreigeschossiger Bebauung, einer GRZ von 0,5 und einer offenen Bauweise ausgewiesen. Die geringen Grenzabstände werden bewußt festgeschrieben, da sie zum Charakteristikum der milieuprägenden Bausubstanz gehören; die „Heuburg“ wird aus Gründen des Milieuschutzes mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,4) nach § 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), erfolgt zur Sicherung der milieuprägenden historischen Bausubstanz. Durch die allseitig anschließenden Freiflächen der Parkanlagen „Rosengarten“ und „Donnerspark“ ist sichergestellt, daß die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht entstehen.

Da es sich um eine bestehende Bebauung und um eine auf das Grundstück begrenzte geringfügige Überschreitung handelt, entsteht kein relevanter zusätzlicher Verkehr.

5.2 Kerngebiet

Wie bereits in Ziffer 2 dargestellt, sind die an der Elbe gelegenen Uferflächen aus gesamthamburgischer Sicht von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Strukturveränderungen in der Hafentechnologie sind nicht ohne Auswirkungen auf die Stadt- und Hafenstruktur von Hamburg geblieben. Aus Teilbereichen am Nordufer der Elbe, besonders in Neumühlen, haben sich hafenbezogene Betriebe auf Flächen südlich der Elbe zurückgezogen. Auf den dadurch freigewordenen Flächen ergaben sich für die Stadt einmalige Entwicklungsmöglichkeiten. Die Lage am Wasser und die Erlebbarkeit des Hafens als Teilraum der Stadt machen die besondere Standortgunst dieser Flächen aus.

Um im interkommunalen Wettbewerb konkurrenzfähig zu bleiben, muß Hamburg die Attraktivität der Kernstadt steigern. Im produzierenden Bereich verlorengegangene Arbeitsplätze lassen sich überwiegend nur im Dienstleistungsbereich ersetzen. Die Ansiedlung neuer Dienstleistungsunternehmen wird nur an international konkurrenzfähigen Standorten möglich sein, das heißt in zentralen und städtebaulich herausragenden

Lagen. Die City benötigt daher Erweiterungsflächen. Die Flächen am nördlichen Hafendrand bieten hierfür ideale Voraussetzungen. Zu einem attraktiv genutzten Standort gehören auch Wohnungen; diese können im Kerngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Damit sind - in allerdings begrenztem Umfang - auf den neu zu bebauenden Flächen auch Wohnungen für diejenigen, die die herausragende Lage schätzen und dafür durch Lärm gegebene Nachteile in Kauf nehmen, möglich. Eine Mischgebietsausweisung ist aufgrund der Lärmsituation in diesem Bereich des Plangebiets nicht möglich.

Seit Mitte der 1980er Jahre ist die Neuordnung des nördlichen Elbufers bis zum ehemaligen Kühlhaus in Neumühlen eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung. Spätestens seit dem Hamburger Bauforum 1985 wird die Diskussion über Entwicklungsziele und Gestaltungsmöglichkeiten für das nördliche Elbufer auch öffentlich geführt. Das Neubauprojekt ist eines der zentralen Projekte für die Neuordnung und Entwicklung des nördlichen Elbufers.

Frei- und Grünflächen sind im Plangebiet ausreichend vorhanden.

Über den Bestand hinausgehende Grün- und Freiflächen sind zur Verbesserung der Freizeit- und Lebensqualität nicht erforderlich.

Bei den Flächen südlich der Straße Neumühlen handelt es sich um weitgehend unbebaute Flächen, die ursprünglich als Reserve- und Erweiterungsgebiet für den östlich angrenzenden Fischereihafen Altona galten bzw. für die Ansiedlung von hafenbezogenen Gewerbe- und Industriebetrieben vorgesehen waren.

Der Bereich gehört nicht mehr zum Hafengebiet. Nach geltendem Planrecht (Baustufenplan) sind die Flächen als Industriegebiet mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m festgesetzt, so daß sie bereits jetzt bebaubar sind.

Grundlage für die Festsetzungen ist das Ergebnis eines 1986 ausgelobten städtebaulichen Ideenwettbewerbs und seiner konkreten Weiterbearbeitung.

Für die Bebauung wird eine Baukörperausweisung mit einer Gebäudehöhe von 7,3 bzw. 25 m über NN festgesetzt, damit werden die Vorgaben aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb umgesetzt. Die vorgesehenen Neubauten mit einer Gebäudehöhe von 25 m schränken zwar die Sichtbeziehung zum nördlichen Elbufer teilweise ein, die Wahrnehmbarkeit des gesamten Elbpanoramas bleibt jedoch grundsätzlich erhalten.

Die vier U-förmigen Baukörper mit einer einheitlichen Gebäudetiefe von 17 m parallel zur Straße Neumühlen und 15 m zur Elbseite bilden ein städtebauliches Ensemble. Durch das Polderbauwerk und die durchlaufende Plateaufläche von 7,3 m über Normalnull (NN) - MK 1 g - werden sie funktionell miteinander verbunden. Es sollen hier hauptsächlich Bürogebäude entstehen. Die zwischen den Baukomplexen vorhandenen Freiflächen mit einer Breite von ca. 35 m ermöglichen einen freien Ausblick auf die Elbe.

Die Kopfbauten der Baukörper ragen in den zum Wasser orientierten Fußgängerbereich. Im Plan wird der auskragende Teil der Gebäude als Arkade mit einer lichten Höhe von mindestens 6 m und einer Baulinie ausgewiesen. Damit wird die öffentliche Zugänglichkeit am Elbufer durchgehend gesichert. Im Bereich der Baulinien kann ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Durch die Polderbebauung mit der "Plateaufläche" von 7,3 m über NN, die durch Flutschutztore im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Osten und Westen ergänzt werden, wird ein ausreichender Flutschutz gesichert. Zudem kann er zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Kerngebietsflächen genutzt werden. Ferner lassen sich auf der Nordseite vor der Gebäudekante ebenerdige Stellplätze zur Straße Neumühlen hin orientiert überflutungsfrei realisieren.

Die Polderbebauung ist entsprechend als geschlossene Bauweise ausgewiesen. Die Polderbebauung soll durch Treppenanlagen vom Fußgängerbereich aus zugänglich und so für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

Die Innenhöfe der U-förmigen Gebäude, die sich in ihrer Breite von 23 m zur Elbe öffnen, können eingeschossig (oberhalb des Polders) bebaut werden, um eine flexible Nutzung der Erdgeschoßzonen zu ermöglichen.

Im Anschluß an die U-förmigen Baukörper wird das L-förmige Gebäude im Westen mit einer Bebauungstiefe von 13 bzw. 12 m festgesetzt. Im Fußgängerbereich ist eine Überbauung mit einer lichten Höhe von 6 m festgesetzt, um den Fußgängerbereich an der Elbe nach Norden an die Straße Neumühlen anzuschließen. Für die westliche Teilfläche wird ebenfalls eine Gebäudehöhe von 25 m und eine Grundfläche von 80 m², entsprechend der konkreten Planung, festgesetzt. Das L-förmige Gebäude erhält nach Norden einen eingeschossigen Anbau, der den Anschluß an das vorhandene sog. Transthermosgebäude herstellt. Um die Südseite des Transthermosgebäudes (16 m) freizustellen, wird der Anbau in diesem Bereich mit einer Breite von 5 m ausgewiesen.

Das erhaltenswerte „Transthermosgebäude“ auf dem Flurstück 4285 wird bestandsgemäß mit Baugrenzen erfaßt, das unter Denkmalschutz stehende „Lawaetzhaus“ auf dem Flurstück 3875 ist ebenfalls bestandsgemäß als zweigeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die zweigeschossige Kerngebietsausweisung für das Flurstück 4186 ist gegenüber dem Bestand zurückgesetzt, um die Gebäudekante von der Straße Neumühlen abzurücken. Die Ausweisung in einer Bebauungstiefe von 12 m ermöglicht ferner eine Neubebauung auf dem östlichen Grundstücksteil. Die Grundflächenzahl von 0,8 bleibt unter der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung möglichen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung und macht deutlich, daß die westlich anschließende kleinmaßstäbliche milieuprägende Bebauung auf der Nordseite der Straße Neumühlen bis zum „Lawaetzhaus“ fortgesetzt werden soll. Im östlichen Planbereich wird Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 1,0 und einer Geschoßfläche von 12.000 m² festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird

auf 28,5 m festgesetzt. Damit korrespondiert die Gebäudehöhe in etwa mit dem östlich anschließenden „Schuppen D“, Neumühlen 277 bis 281 (außerhalb des Plangebietes). Aufgrund des Zuschnittes der Fläche und um eine möglichst große Flexibilität bei der konkreten Planung zu ermöglichen, ist für diesen Bereich eine Flächenausweisung getroffen worden. Innerhalb der Kerngebietsausweisung westlich der Flächenausweisung ist eine Aufschüttungsfläche ausgewiesen, um die dahinterliegende Flutschutzmauer optisch einzubinden, einen Höhenbruch zwischen eingeschossiger Plateaufläche und anschließender Kerngebietsfläche im Osten zu vermeiden und insbesondere, um eine Auffahrt auf die Plateaufläche zu ermöglichen. Es werden keine Geschößzahlen angegeben, um möglichst viel Entwurfsfreiheit einzuräumen. Da die Gebäude auf der Grundstücksfläche ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze als geschlossene Straßenrandbebauung errichtet werden sollen, ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden. Die GRZ von 1,0 und GF von 12.000 m² ermöglichen eine Ausnutzung des Grundstücks, die der besonderen Lagegunst entspricht.

In den Kerngebieten können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird der von der Bezirksversammlung Altona, dem Senat sowie der Bürgerschaft geforderten Nutzungsmischung entsprochen. Da Wohnungen an dieser Stelle erheblichem Hafenzulärm ausgesetzt sind, wird eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen nicht für vertretbar gehalten, sondern im Einzelfall von wirksamen baulichen Lärmschutzmaßnahmen abhängig gemacht (siehe Ziffer 5.11). Diese Wohnungen sind für Interessierte gedacht, die die besondere Lage und Atmosphäre am Hafenzulärm suchen und daher auch bereit sind, die ortsüblichen Bedingungen, einschließlich des Lärms und der dadurch notwendigen Schutzmaßnahmen, zu akzeptieren. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen am Wasser darf allerdings nicht dazu führen, daß die dem Plangebiet gegenüberliegenden Hafenzulärmbetriebe auf der südlichen Elbseite in ihrem Bestand eingeschränkt werden bzw. deren Weiterentwicklung unterbunden wird.

Das Wohnstift Augustinum (Flurstück 893) wird dem Bestand entsprechend als 13-geschossiger Baukörper mit Staffelgeschoß und einer Grundfläche von 1200 m² in geschlossener Bauweise planerisch festgeschrieben; die Traufhöhen werden mit 42,6 m bzw. mit 46,4 m über NN der gegebenen Höhenstaffelung des Gebäudes entsprechend festgelegt. Die vorgesehene bauliche Erweiterung des Augustinums wird mit einer eingeschossigen Bebauung und dem L-förmigen Baukörper um das ehemalige „Transthermosgebäude“ berücksichtigt. Eine weitere bauliche Nutzung für die Flurstücke 893 und 891 kommt nicht in Betracht, da einerseits Freiflächen für das Augustinum bereitgestellt werden müssen und andererseits die Blickbeziehung auf die Elbe für die Poldergemeinschaft Neumühlen (westlich des Plangebietes) gesichert werden soll. Die Wohnungen sind im Kerngebiet ausnahmsweise zulässig.

Die Dichte der Bebauung für den Bereich südlich der Straße Neumühlen entspricht etwa einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 2,8 und einer im Bebauungsplan festgelegten GRZ von 1,0. Die Dichte ist durch die Freiflächen nach Süden zum Wasser und

nach Norden zum Park unter Würdigung der besonderen Lagegunst, der guten Verkehrsanbindung an das Bezirkszentrum Altona und die Hamburger Innenstadt über die Hafенrandstraße wünschenswert und städtebaulich vertretbar.

5.3 Sonstiges Sondergebiet

Das Sondergebiet Stellplätze ist Bestandteil des Museumshafens Övelgönne und dient der Stellplatzsicherung für den Besucherverkehr des Museumshafens. Innerhalb dieses Bereiches sind außerdem die für den Museumsbetrieb notwendigen Nebenanlagen wie Kioske, Toiletten etc unterzubringen. Dementsprechend ist in § 2 Nummer 2 festgesetzt, daß im Sondergebiet Stellplätze (Museumshafen) nur Stellplätze sowie Nebenanlagen zulässig sind, die der Einrichtung Museumshafen dienen, wie zum Beispiel Kioske, Toiletten und Informationstafeln. Somit ist die Unterbringung der aus dem Besucherverkehr resultierenden Folgeeinrichtungen sichergestellt.

Der Museumshafen soll mit der geplanten Anbindung an die öffentliche Promenade Neumühlen im Osten - öffentliche Parkanlage - und im Westen durch den im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesenen Bereich unmittelbar für die Öffentlichkeit vom Nordufer zugänglich und erlebbar sein.

5.4 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, 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). Die festgesetzten Erhaltungsbereiche umfassen die milieutypischen Strukturen der „Heuburg“ (Elb-
treppe 5 - 15 d, Flurstück 883) und des ehemaligen Transthermosgebäudes (Neumühlen 21, Flurstück 4285).

Die um 1850 erbaute „Heuburg“ bildet mit ihren eng-verschachtelt zusammenstehenden zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern ein städtebaulich einzigartiges Ensemble am Fuß der Elbtreppe, das zusammen mit dem unter Denkmalschutz gestellten Lawaetzhaus den „Eingang“ nach Neumühlen bildet.

Die „Heuburg“ stellt sich als ein verschachteltes, eng aneinanderstehendes Gebäudeensemble dar, das in die beginnende Gründerzeit einzuordnen ist. Die gegeneinandergestellten Gebäude mit ihren unterschiedlichen Fassaden (reihenhausartiger Querriegel) erzeugen ein imposantes Spannungsfeld. Es sind vorwiegend 2 – 3-geschosige Gebäude mit geputzten Fassaden. Von der Straße aus liegt der Gebäudekomplex besonders auffällig im Blickfeld und bietet mit der anschließenden gegliederten Mauerwerks-Stützwand einen fast wehrhaften Eindruck. Die Heuburg ist insgesamt ein beispielhaftes Zeugnis für einfache Wohnformen mit hohem Wohnwert aufgrund der besonderen Lagegunst (Geesthang).

Das ehemalige Verwaltungsgebäude von Hedrichs Dampfmaschine – heute unter der Bezeichnung „Transthermosgebäude“ bekannt – ist das einzig erhaltene Gebäude des ersten Industriebetriebes in Neumühlen. Zeitlich ist es auf das Ende des 19. Jahrhunderts einzuordnen. Es ist ein schlichtes, durch Fenster und Brüstungsfries gegliedertes 2-geschossiges, weiß angetünchtes Backsteingebäude, das den vorhandenen Straßenraum abgrenzt. Durch seine exponierte Lage und die zum Teil der Straße angepasste Gebäudeform bildet es von Osten kommend gleichsam das Tor zum Milieu Neumühlen. Es ist durch die Lage und die sachliche Industriearchitektur, die im Kontrast zur Wohnbebauung (Lotsenhäuser) auf der Hangseite steht, Identifikationspunkt auf der Südseite Neumühlens.

5.5 Denkmalschutz

Für das Lawaetzhaus, Neumühlen 16 bis 20 (Flurstück 3875), ist der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich übernommen worden. Das zweigeschossige, mit einem abgewalmtten Satteldach versehene Gebäude entstand 1802 im Zusammenhang mit einem größeren Komplex für den Altonaer Kaufmann Johann-Daniel Lawaetz. Lawaetz schuf neben seiner Villa mit Park mehrere Fabriken, in denen Arbeitsplätze für arme Bevölkerungsschichten geschaffen wurden. Das sogenannte Lawaetzhaus und ehemaliges Hauptgebäude ist als einziges erhalten geblieben. Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 16. November 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 255).

5.6 Grünflächen

5.6.1 Parkanlagen

Die vorhandene Parkanlage „Rosengarten“ sowie ein Teil des Geländes „Donnerspark“ wird dem Bestand entsprechend mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg) ausgewiesen. Das Gelände des ehemaligen Elektrizitäts-Werkes-Untereibe (Flurstück 881) ist ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen.

Mit der Ausweisung der Parkanlage nördlich des Museumshafens soll die Fußgängerpromenade nach Övelgönne gesichert werden, die über die neue Fußgängerzone entlang des Museumshafens nach Westen in den Övelgönner Mühlenweg mündet. Damit wird die Parkanlage „Rosengarten“ arrondiert, die Grünanlage an die Straße Neumühlen herangeführt und die ursprüngliche historische Situation wieder hergestellt.

5.6.2 Private Grünflächen

Bei dem als private Grünfläche (Gärten) ausgewiesenen Bereich im westlichen Plangebiet handelt es sich um die vorhandenen privaten Cafegärten der örtlichen Ausflugslokale bzw. um die Vorgartenflächen der dazugehörigen Wohnbebauung, die nach dem bislang gültigen Bebauungsplan Ottensen 1/Othmarschen 26 und der tatsächlichen Situation vor Ort durch den öffentlichen Wohnweg (Övelgönner Weg) von den Gebäuden getrennt sind. Es ist Bestandteil der Planung, diesen Zustand zugunsten der Cafegärten abzuändern und dementsprechend einen Austausch beider Flächen vorzunehmen, so daß der öffentliche Weg direkt am Wasser entlang geführt werden kann. Eine Behinderung in der Bedienung der Lokale durch den öffentlichen Fußgängerverkehr wird somit künftig entfallen. Ferner werden Spaziergänger künftig direkt an der Elbe gehen können.

Dieser Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet (siehe Ausführungen in Ziffer 5.8); die Nutzung als private Grünfläche mit der hier besonderen Inanspruchnahme als Cafegärten widerspricht nicht den Zielen der Landschaftsschutzverordnung.

5.7 Straßenverkehrsfläche/ Stellplätze/ Leitungsrechte/ Entwässerung

Zur Erschließung des Plangebiets werden die vorhandenen Straßen genutzt. Die Trasse der Kaistraße/ Neumühlen erhält in Höhe des Flurstücks 881 vor dem Lawaetzgebäude eine zusätzliche Kehre, um für Busse bei Hochwasser und dementsprechend geschlossenem Flutschutztor eine Wendemöglichkeit innerhalb der neuen Polder zu schaffen. Ferner wurde die Trasse innerhalb der verfügbaren Verkehrsfläche nach Norden an den Parkrand gelegt, womit eine ausreichend große Kerngebietsfläche für die notwendigen Stellplätze vor der eingeschossigen Plateaufläche ermöglicht werden kann.

Im Westen des Plangebiets soll die Verkehrssituation des ruhenden und fließenden Verkehrs neu geregelt werden. Der Straßenquerschnitt der Straße Neumühlen berücksichtigt Stellplätze auf der Straßensüdseite, die den Anwohnern der Poldergemeinschaft Neumühlen 24 - 53 bzw. Övelgönne 1 - 8 zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Nutzung der Stellplätze ist durch eine vertragliche Regelung abzusichern. Vorgeesehen ist, die Stellplätze in Senkrechtaufstellung im vorhandenen Straßenquerschnitt anzulegen und die vorhandene Fahrbahnbreite zu reduzieren. Der noch verbleibende Querschnitt reicht aus, um den Anliegerverkehr zu bedienen. Beide Maßnahmen sollen den ruhenden und fließenden Verkehr besser ordnen und das „wilde Parken“ einschränken.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Altona-Altstadt 21 wurde u.a. auch unter Berücksichtigung der neuen Nutzungen im Plangebiet Ottensen 2 die Verkehrsabwicklung im Kreuzungsbereich Kaistraße/Klopstockstraße untersucht. Die Untersuchung ergab, daß der aus der Neubebauung resultierende, über die Knoten Kaistraße/Klopstockstraße und Große Elbstraße/St. Pauli Fischmarkt zu- und abfließende zusätzliche Verkehr sich so einstellen wird, daß übermäßige Verkehrsbeeinträchtigungen an den Knotenpunkten nicht erwartet werden. Maßnahmen zur geringen Erhöhung der Leistungsfähigkeit dieser Knoten sind denkbar.

Die Stadt Hamburg beteiligt sich an dem Projekt „eine Fahrradroute rund um die Nordsee“; innerhalb des Plangebiets verläuft ein Teilabschnitt dieser Fahrradroute, als dessen Ausgangspunkt Wedel und Endpunkt die Landungsbrücken gelten. Um Radtouristen entlang der Elbe führen zu können, soll dem Radverkehr die Mitbenutzung der Fußgängerzonen durch geeignete bauliche und/oder durch straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen ermöglicht werden. Dementsprechend ist beabsichtigt, die Zubringerstraße Neumühlen in ihrem westlichen Abschnitt durch gestalterische und bauliche Maßnahmen als Fahrradstraße zu deklarieren.

Das vorhandene Transportsiel Altona wird auf Privatgrund mit einem Leitungsrecht gesichert. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Leitungsrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Für die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen und geplanten öffentlichen Sielanlagen außerhalb von Wegeflächen werden je nach Sielprofil 5,0 m bis 7,0 m breite Leitungsrechte erforderlich.

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Mischwassersielnetz. Die Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung soll über ein qualifiziertes Mischsystem erfolgen. Dabei wird das Wasser der Dachflächen von den fünf westlichen Gebäuden im Kerngebiet direkt in die Elbe eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Gebäude im Bereich der Flächenausweisung im Kerngebiet und der tiefer gelegenen Flächen in dem neuen Pol-

der (z. B. Garagen und Straßen) soll über das bestehende Schmutzwasserpumpwerk Neumühlen 3 aus dem Plangebiet abgeführt werden. Für die Realisierung der Planungen sind Sielumlegungen sowie Sielaufhebungen notwendig.

5.8 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Fußgängerbereich, im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, stellt einen Teilabschnitt der Promenade Övelgönne bis zur Speicherstadt entlang des Hafens dar und soll zu einer einmaligen Erlebniszone für Hamburg ausgebaut werden. Er erstreckt sich im Plangebiet auf der Südseite der geplanten Polderbebauung einschließlich des Wohnstifts Augustinum und ist an die Straße Neumühlen angebunden. Auf der Fläche sollen Radtouristen entlang der Elbe geführt werden. Dem Radverkehr soll die Mitbenutzung der Fußgängerzone durch geeignete bauliche und/oder durch straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen ermöglicht werden.

Der Fußgängerbereich südlich der Cafegärten wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Dem Radverkehr soll auch hier die Mitbenutzung der Fußgängerzone durch geeignete bauliche und/oder durch straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen ermöglicht werden.

5.9 Altonaer Kaibahn

Im Bereich der Großen Elbstraße/Kaistraße/Neumühlen gibt es Bestrebungen, im Bereich der ehemaligen Hafenbahn-Trasse, die durch den sog. Schellfischunnel bis zum Bahnhof Altona verlief, wieder eine historische Bahnlinie (größtenteils als Straßenbahn) einzurichten. Mit der „Altonaer Kaibahn“ könnte eine touristische Aufwertung der Strecke zwischen Neumühlen im Westen und den Landungsbrücken erfolgen. Ein solches Projekt könnte eine anschauliche Möglichkeit darstellen, den heute und auch zukünftig nicht mehr direkt erlebbaren Hafenbetrieb mit all seinen vielschichtigen Tätigkeiten im allgemeinen Bewußtsein zu halten. Die Gleise einer einzurichtenden „Altonaer Kaibahn“ sollten im Bereich von Neumühlen außerhalb der Straßenverkehrsfläche direkt am Elbufer im Fußgängerbereich verlaufen. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt erst im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens. Aus diesem Grunde ist die Trasse als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

5.10 Baum- und Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verord-

nungsblatt Seite 203), zuletzt geändert am 21. September 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 227).

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken 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). Die Baumschutzverordnung findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung.

Der vorhandene Baum auf dem Flurstück 3976 (westlich des Lawaetzhauses) ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung, da er aufgrund des Verlaufs der Straße Neumühlen im Blickfeld steht. Es handelt sich hierbei um eine besonders schön gewachsene und damit wertvolle Kastanie, die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gesichert wird. Bei natürlichem Abgang des Baumes soll eine Nachpflanzung an gleicher Stelle in Absprache mit der zuständigen Gartenbauabteilung bzw. dem Naturschutzreferat des Bezirksamtes Altona erfolgen.

5.11 Lärmschutz

Aus der für das Jahr 2010 prognostizierten Verkehrsbelastung für die östlich gelegene Große Elbstraße und aus der Vorbelastung durch das auf der gegenüberliegenden Elbseite vorhandene Industriegebiet (Containerterminal) ergeben sich hohe Lärmimmissionen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Altona-Altstadt 21 wurden 1994 anhand einer lärmtechnischen Untersuchung die Auswirkungen des Verkehrslärms und des Hafenzulassungslärms auf das Plangebiet untersucht; zum Vergleich können die Daten für diesen Bebauungsplan herangezogen werden. Der durch Straßenlärm am stärksten belastete Bereich des Plangebiets befindet sich entlang der Kaistraße bzw. der Straße Neumühlen, die z.T. mit Pflaster ausgestattet ist. Auf der Nordseite der Straße werden Pegel von bis zu 75 dB (A) am Tag und bis zu 67 dB (A) in der Nacht erreicht. Zur Verringerung des Straßenverkehrslärms kommen verkehrsrechtliche und straßenverkehrslenkende Maßnahmen, wie z. B. die Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/Std. in Betracht. Der Hafenzulassungslärm ist auch auf der Nordseite der Straße Neumühlen wahrnehmbar. Durch die geplante Neubebauung auf der Südseite kommt es aber zu einer Abschirmung des Lärms. Auf der Südseite der Straße Neumühlen liegen die Nachtwerte an allen Seiten über 50 dB (A), auf der Südseite der Gebäude durch den Hafenzulassungslärm bei 56 dB (A). Bei einer Ausweisung der neu zu bebauenden Flächen des Kerngebiets ergeben sich somit deutliche Lärmbelastungen. Für die Nordseiten der bestehenden Wohngebäude in Neumühlen ergeben sich durch den Verkehrslärm Immissionspegel von 70 dB (A) am Tag. Allerdings liegen die Pegel auf der Südseite nachts unter 49 dB (A). Zwar kann für den Bereich des Elbhanges und darüber hinaus der Hafenzulassungslärm als eine ortsübliche Lärmquelle angesehen werden. Werftgeräusche sind für einen Industriehafen typisch, so daß man von einer gewissen Dul-

dung der Bewohner in diesem angrenzenden Gebiet auszugehen hat. Angesichts der hohen Lärmbelastung würde die Duldungspflicht ohne zusätzliche Maßnahmen jedoch überschritten. Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde daher geprüft, in welcher Weise Lärmschutzmaßnahmen insbesondere für die im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen getroffen werden müssen, um Belastungen für die künftigen Bewohner auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Um trotz der hohen Lärmwerte durch den Straßenverkehr und die Hafенbetriebe in den Wohnungen gesunde Lebensverhältnisse zu schaffen, müssen ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation ausscheiden. Daher wird in § 2 Nummer 3 festgesetzt, daß in den Wohngebieten an der Straße Neumühlen und an der Elbchaussee die Wohn- und Schlafräume sowie in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. In den Kerngebieten südlich der Straße Neumühlen sind darüber hinaus für die zur Elbe orientierten Wohn- und Schlafräume nicht zu öffnende Schallschutzfenster oder vergleichbar wirksame bauliche Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Hier ist es nicht möglich, die Wohn- und Schlafräume zu einer lärmabgewandten Seite anzuordnen, daher muß ein entsprechender Lärmschutz an den Außenbauteilen der Gebäude geschaffen werden. Die attraktive Wohnseite ist nach Süden zur Elbe orientiert. Hier werden Lärmwerte in der Nacht von bis zu 56 dB (A) als Außenraumpegel erreicht. Für den besonders lärmbelasteten Bereich des Plangebiets sind nicht zu öffnende Schallschutzfenster mit mechanischen Lüftungseinrichtungen oder vergleichbar wirksame bauliche Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen, um angemessene Innenraumpegel zu erreichen und damit das Wohnen am Elbufer ausnahmsweise zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht sind neben nicht zu öffnenden Lärmschutzfenstern vergleichbar wirksame bauliche Lärmschutzvorkehrungen eine angemessene Lösung. Den zukünftigen Bewohnern soll es nicht verwehrt werden, bei Bedarf und Verträglichkeit (z. B. tagsüber) die Fenster zu öffnen, da die Lärmbelastung durch die betrieblichen Abläufe im Hafengebiet über den Tag hinweg und je nach herrschender Windrichtung schwanken. So kann z. B. durch umlaufend geschlossene Wintergartenfassaden in Ergänzung zu Schallschutzfenstern mit mechanischen Lüftungsanlagen ein ausreichender Lärmschutz hergestellt werden. Darüber hinaus ist angedacht, Grunddienstbarkeiten zu bestellen. Die Abwägung wird davon nicht berührt. Durch diese im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Techni-

schen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

5.12 Heizungsklausel

In § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, daß die Neubebauung an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen ist. In den Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl und gasförmige Brennstoffe, sowie Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig. Durch diese ressourcenschonende und rationelle Erzeugung, Verteilung und Verwendung von Energie wird das Klima geschützt; es wird eine erhebliche regionale Emissionsminderung in dem Gebiet vor dem Elbhang erreicht.

5.13 Bodenverunreinigungen

Gemäß Altlasthinweiskataster und Gutachten beratender Ingenieure für Umwelt- und Geotechnik waren im Bereich „Donnerspark“ (Flurstücke 856 und 4054) mehrere militärische Verteidigungsanlagen vorhanden, so daß ein Verdacht auf vergrabene Munition besteht. Vor Bebauung oder größeren Eingriffen in den Untergrund muß die Fläche von der Behörde für Inneres - Kampfmittelräumdienst/ F5 - abgesucht werden. Des weiteren sind Erdarbeiten, die eine normale Bearbeitungstiefe von Gartenarbeiten überschreiten, dem Bezirksamt Altona - Gesundheits- und Umweltamt, Abteilung für Umweltschutz, Altlasten/ Flächensanierung (A/GU 44) - anzuzeigen.

Die Fläche ist wegen des vorhandenen Munitionsverdachts nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Für den geplanten Neubau eines Bürogebäudes südlich der Straße Neumühlen wurden zur Erkundung der Untergrundverhältnisse zwei Bohrsondierungen und weitere Aufschlüsse im Belastungsbereich ausgeführt. Der südliche Bereich des Baugrundstückes liegt im Bereich eines zugeschütteten Hafenbeckens. Die Mächtigkeit der Auffüllung wurde mit ca. 3,4 m bis 8,1 m erbohrt, wobei Wechsellagerungen von Geschiebemergel und Sanden überwiegen. Die Untersuchungsergebnisse von Bodenproben in oberflächennahen Bereichen weisen erhöhte Gehalte von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen auf, die beim Bodenaushub zu erhöhten Entsorgungskosten führen werden.

In einem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich (Flurstück 3840) wurden neben einem erhöhten PAK-Gehalt stark erhöhte Cyanidgehalte festgestellt, die eine Gefährdung für das Grundwasser sowie für den Menschen im Hinblick auf die geplante Nut-

zung (Kerngebiet) darstellen. Vor Baubeginn muß die Sanierung dieser belasteten Fläche gesichert sein. Bau- und Sanierungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Dienststelle der Umweltbehörde- Amt für Umweltschutz, Gewässer- und Bodenschutz/ W2 - bzw. dem Gesundheits- und Umweltamt des Bezirksamtes Altona, Abteilung für Umweltschutz, Altlasten / Flächensanierung (A/ GU 44), abzustimmen. Die Fläche ist wegen der vorhandenen Belastung im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Aufgrund früherer, langjähriger gewerblicher Nutzung südlich der Straße Neumühlen und einer Beckenverfüllung um 1920 (Verlagerung der Kaimauern nach Süden) kann nicht ausgeschlossen werden, daß noch weitere vereinzelte Bodenverunreinigungen vorhanden sein könnten, die im Zuge von Baumaßnahmen zu erhöhten Entsorgungskosten des auszukoffernden Bodenmaterials führen können oder weitere Maßnahmen erforderlich werden lassen.

Nach dem Altlasthinweiskataster befindet sich der Elbuferstreifen südlich von Övelgönne auf der Höhe des Museumshafens im Bereich der altlastverdächtigen Fläche, einer Aufhöhung im Elbuferbereich. Betroffen sind die Vorgärten von Övelgönne (etwa Nr. 1 bis Nr. 8). Die Auffüllung im Bereich der Vorgärten soll schon seit den 1920er Jahren vorhanden sein. Beim Elbtunnelbau wurde der Vorgarten-/Uferbereich an dieser Stelle überwiegend weggenommen (Setzen von Spundwänden etc) und später teilweise wieder aufgebaut, so auch die zu einer Gaststätte gehörende Terrasse (Övelgönne 6). Dieser Bereich altlastverdächtiger Flächen ist nicht planungsrelevant.

Resümierend läßt sich feststellen, daß die Bodenbelastungen den Ausweisungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, jedoch bei Realisierung obige Aussagen zu beachten sind. Allgemein gilt für das Plangebiet, daß beim Auftreten von Auffälligkeiten im Untergrund im Rahmen von Baumaßnahmen, die den Verdacht einer Bodenverunreinigung nahelegen, das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirkes zu beteiligen ist. Belastetes Bodenmaterial ist nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Eingriffe in den Naturhaushalt finden geringfügig, wie zum Beispiel auf dem z. Z. unbebauten Flurstück 3976 (östlich Neumühlen 24) statt, da der Baustufenplan für Otten- sen hier Grünflächen öffentlicher Art ausweist, der neue Plan hingegen ein Gebäude zuläßt. Hierdurch werden auch die Blickmöglichkeiten aus dem „Rosengarten“ in Richtung Elbe eingeschränkt.

Die übrigen Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Bau der ausgewiesenen Gebäude und die Versiegelung weiterer Bereiche auf z. Z. unbebauten und teils brach liegenden, teils befestigten und teils als Garten genutzten Flächen verursachen keine Ausgleichs-

notwendigkeit, da die Eingriffe bereits nach dem Baustufenplan Ottensen und dem Bebauungsplan Ottensen 1/Othmarschen 26 zulässig waren.

Der Baustufenplan beschränkte jedoch die maximale Firsthöhe der Gebäude im Industriegebiet auf 10 m, während künftig über 20 m hohe Gebäude zulässig sind. Die vorgesehene Bebauung hat zur Folge, daß künftig der Elbhang einschließlich der Parkanlagen „Rosengarten“ und „Donnerspark“ sich nicht mehr auf ganzer Länge frei zur Elbe öffnet. Strom und Elbhang werden voneinander getrennt. Von allen drei Aussichtsplattformen innerhalb der Parkanlagen ist jedoch eine ungehinderte Blickbeziehung auf die Elbe möglich. Die vorgesehenen Neubauten mit einer Gebäudehöhe von 25 m schränken zwar die Sichtbeziehung zum nördlichen Elbufer teilweise ein, die Wahrnehmung des gesamten Elbpanoramas bleibt jedoch grundsätzlich erhalten. Die maßgebliche Naherholungsfunktion der Parkanlagen wird durch die geplante Neubebauung nicht gestört.

Durch den Bau der Parkanlage auf dem ehemaligen Gelände des Elektrizitäts-Werkes Unterelbe können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend ausgeglichen werden, nicht jedoch Eingriffe in das Landschaftsbild.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Mit der Feststellung des Bebauungsplans werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) sowie
- Bebauungsplan Ottensen 1/Othmarschen 26 vom 19. September 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 161).

Durch den Bebauungsplan Ottensen 2/Othmarschen 31/Altona-Altstadt 48 wird im östlichen Bereich des Plangebiets das Hafengebiet berührt; dementsprechend ist die Hafengebietsgrenze neu festgesetzt worden (vgl. Neuntes Gesetz zur Änderung des Hafenenwicklungsgesetzes vom 28. Juni 2000 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 132).

Für die vorgesehene private Hochwasserschutzanlage (Neubau des Polders Neumühlen Westkai) erteilte die Wirtschaftsbehörde/Strom- und Hafenbau am 20. April 1999 die wasserrechtliche Plangenehmigung.

Für die vorgesehene Kaibahntrasse bedarf es eines gesonderten Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 130.000 m² groß. Hiervon werden etwa 60.000 m², davon neu etwa 12.000 m², für Straßenverkehrsflächen und etwa 8.100 m² für Parkanlagen beansprucht.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Verlegung der Kaistraße und die Ausbildung einer zusätzlichen Kehre sowie durch die neue Verkehrsregelung der Straße Neumühlen im Westen des Plangebiets mit den neuen Parkplatzflächen und durch den hierfür erforderlichen Grunderwerb. Darüber hinaus entstehen Kosten für die Herrichtung der Fußgängerzonen und der Parkanlage im Bereich des ehemaligen EWU-Geländes und für die notwendigen Sielbaumaßnahmen.