

B e g r ü n d u n g

*Altona-Altstadt 2*

**Archiv**

I

*26.1.73*

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 2 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. Juni 1972 (Amtlicher Anzeiger Seite 770) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Fläche für Arbeitsstätten aus. Die Holstenstraße und Louise-Schroeder-Straße sind als Teile überörtlicher Verkehrsverbindungen hervorgehoben.

III

Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Tankstelle mit Reparaturwerkstatt. Die übrigen Flächen sind, abgesehen von einem kleineren unterirdischen Bunker, unbebaut.

Das Plangebiet umfaßt einen Teil des Durchführungsplans D 94 vom 18. Juni 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 85), der hier eine zweigeschossige Ladenzeile und Geschäftsgebiet mit einer ebenfalls zweigeschossigen Bebauung ausweist.

Es ist beabsichtigt, an dieser Stelle das "Norddeutsche Facharztzentrum Hamburg" sowie einige Läden und ein Café zu errichten. Dieses Projekt liegt hier wegen seines großen Einzugsbereichs besonders günstig, weil am Nobistor eine Haltestelle der City-S-Bahnlinie geplant ist und die Louise-Schroeder-Straße künftig Teil eines Zubringers zur Bundesautobahn

Hamburg - Flensburg wird. Es hat außerdem eine erwünschte belebende Wirkung auf das Einkaufszentrum am Nobistor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um Art und Maß der baulichen Nutzung für den geplanten Gebäudekomplex festzulegen. Das gesamte Plangebiet wird dem künftigen Zweck entsprechend als Kerngebiet ausgewiesen und stellt damit eine Ergänzung des südlich anschließenden vorhandenen Kerngebiets dar.

Im Kerngebiet ist ein zehngeschossiges Hochhaus mit angrenzendem zweigeschossigen Flachdachbau ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, hierin das Facharztzentrum mit den dafür erforderlichen Anlagen einzurichten. Es sind etwa 40 Facharztpraxen, eine Bettenstation mit etwa 55 Betten sowie Behandlungsabteilungen vorgesehen. Im Erdgeschoß ist eine Ladenpassage geplant und im Staffelgeschoß soll ein der Öffentlichkeit zugängliches Café eingerichtet werden.

Für den Tankstellenbereich wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Im Plangebiet ist eine bauliche Verdichtung beabsichtigt, bei der die Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) überschritten werden. Die Überschreitung nach § 17 Absatz 9 wird durch die Sicherung ausreichender Freiflächen und durch die hervorragende Verkehrslage ausgeglichen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die erforderlichen Stellplätze für das Projekt des Ärztezentrum werden in Tiefgaragen und auf einem Parkdeck auf dem Dach des zweigeschossigen Flachbaus sowie auf gleicher Ebene des zehngeschossigen Gebäudes geschaffen.

Die Louise-Schroeder-Straße und die Holstenstraße sind Hauptverkehrsstraßen mit hoher Verkehrsbelastung. Aus diesem Grunde wurden für die angrenzenden Grundstücke Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Die Erschließung des Gesamtkomplexes erfolgt somit ausschließlich von der Kleinen Marienstraße aus; sie muß daher im Bereich des Flurstücks 1277 für eine zusätzliche Standspur auf 13,0 m verbreitert werden.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 11 100 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 600 qm (davon neu etwa 100 qm) benötigt.

Die neu für Straßen benötigten Flächen müssen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch die Verbreiterung der Kleinen Marienstraße entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.