

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 34

Archiv

1. Verfahrensablauf

Vom 5. Okt. 1982

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A3/78 vom 25. September 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1721) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Oktober 1978, vom 17. September 1979 sowie vom 16. Mai 1980 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 1793, 1979 Seite 1629, 1980 Seite 825) stattgefunden.

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 Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eines von mehreren Stadterneuerungsgebieten in Hamburg, für die im Rahmen der "Stadterneuerung in kleinen Schritten" (SIKS) eine Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung seiner Qualitäten als Standort für innerstädtisches Wohnen angestrebt wird.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Stadterneuerung in diesem Sinne zu schaffen.

Dem Bebauungsplanverfahren war ein Gutachterverfahren zur Lösung der städtebaulichen Aufgabenstellung vorausgegangen. Der Bebauungsplan stellt eine Weiterentwicklung der innerhalb des damaligen Gutachterverfahrens erzielten Ergebnisse dar.

#### 4. Angaben zum Bestand

Der Gebäudebestand und die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet werden durch ein charakteristisches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bestimmt.

Neben einigen Ladennutzungen in den Erdgeschossen der Blockränder (vorwiegend der beiden nördlichen Blöcke) sind unterschiedliche Gewerbenutzungen (u. a. mehrere Tischlereien, eine Schlosserei, ein Betrieb für Lederbe-arbeitung, eine Firma für Leuchtwerbung) auf den Blockinnenhöfen vorhanden.

Die südliche Teilfläche des Blocks Ecke Schomburgstraße/Thedestraße (Flurstücke 1061 bis 1064) ist überwiegend gewerblich genutzt. Nördlich dieser Fläche befindet sich ein Berufsvorbereitungsheim der Freien und Hansestadt Hamburg mit einer Lehrwerkstatt und einer Einrichtung für psychotherapeutische Betreuung auf dem Grundstück der Baur'schen Stiftung (Flurstück 1065), die Altbebauung auf den Flurstücken 871 bis 879 dient neben einigen Läden in den Erdgeschossen (zum Teil leerstehend) überwiegend dem Wohnen.

Im südwestlichen Block stehen vier neuere Wohnhauszeilen mit dazugehöriger Tiefgarage, die auf der Grundlage des Durchführungsplans D 209 A errichtet wurden (Flurstücke 856 und 1152). Die übrigen Gebäude dieses Blocks sind der Rest eines ehemals geschlossenen Blockrandes. Auf dem Flurstück 858 befindet sich ein kleinerer Gewerbehof, der Standort dreier Handwerksbetriebe ist.

Die beiden nördlichen Blöcke sind durch eine im wesentlichen gut erhaltene, größtenteils viergeschossige Blockrandbebauung aus dem 19. Jahrhundert geprägt. Die vorhandenen Gebäude auf den Innenhöfen werden überwiegend gewerblich genutzt.

Das Haus Billrothstraße 79 bis 81 ist Sitz der Stadtmission der Ev.-luth. Kirchengemeinde Altona (Flurstück 840).

## 5. Planinhalt

Unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz wird durch die Bildung von Baublöcken eine städtebauliche Ordnung geschaffen bzw. erhalten, die der gewachsenen Struktur des etwa 100 Jahre alten Wohnquartiers entspricht.

Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage für eine Verbesserung der Wohnqualität und der Qualität des Wohnumfeldes im Plangebiet geschaffen werden. Dies wird durch die weitgehende Freihaltung der Blockinnenflächen sowie durch die Vergrößerung der Abstandsflächen, insbesondere in Bereichen vorgesehener Neubebauung, erreicht. Für diese Gebiete, in denen gänzlich oder überwiegend Neubebauung zu erwarten oder anzustreben ist, legt der Bebauungsplan für die Blockränder eine Bautiefe von 13 m fest. Für Blockränder, die erhalten werden sollen, ist darum nur die für Wohngebäude in § 7 Absatz 2 Satz 1 der Hamburgischen Bauordnung vorgeschriebene Gebäudetiefe von 12 m festgesetzt worden, weil hier wegen ungenügender Abstandsflächen Verschattungen der Gebäude, die in der Regel nur eine Bautiefe von ca. 10 m aufweisen, nicht ausgeschlossen werden können. Die durch Berücksichtigung größerer Abstandsflächen geschaffene Verbreiterung des Straßenraumes der Billrothstraße eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, diese Straße als Wohnstraße umzugestalten, wobei Fahrverkehr und Fußgängerverkehr unter gegenseitiger Rücksichtnahme gleichberechtigt sind. Darüber hinaus ist die Anordnung von Durchgängen Bestandteil des Gestaltungskonzepts für die Verkehrsberuhigung und der Neubaumaßnahmen. Gleichzeitig wird aus diesem Gestaltungskonzept eine symmetrisch geordnete Gartengestaltung der Blockinnenflächen entwickelt.

Gleichzeitig soll durch die Ausweisung eines Geh- und Fahrrechts auf den Flurstücken 823 und 842 die Anbindung der rückwärtigen Teilflächen der Flurstücke 841 und 842 an die Virchowstraße ermöglicht werden (vgl. § 2 Nummer 2).

Für den nordöstlichen Block, Teilbereiche des nordwestlichen Blocks und die an die Billrothstraße angrenzenden Teile der beiden südlichen Blöcke wurde allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit werden die in den Erdgeschossen vorhandenen Ladennutzungen berücksichtigt. Außerdem sollen bestehende nicht störende Handwerksbetriebe in diesem Bereich auch weiterhin betrieben werden können. Um die Möglichkeit zur Neueinrichtung nicht störender Handwerksbetriebe oder von Ladengeschäften im Plangebiet zu schaffen, wurde die Erdgeschoßzone der Randbebauung des nordöstlichen Blocks an der Thedestraße mit einer größeren Bautiefe ausgewiesen. Die vorhandenen viergeschossigen Wohnzeilen an der Schomburgstraße wurden dem Bestand entsprechend als reines Wohngebiet ausgewiesen. Im Interesse der Schaffung ruhiger Wohnbereiche und einer vielfältigen wohngebundenen Nutzung (Mietergärten, Spielzonen, Grünflächen) der Blockinnenflächen wird vorgeschrieben, daß Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in Tiefgaragen zu errichten sind (vgl. § 2 Nummer 6).

Die erhaltenswerte Wohnbebauung im Plangebiet wird entsprechend dem Bestand viergeschossig ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Billrothstraße wird auf Grund von Einwendungen aus der ersten öffentlichen Auslegung darüber hinaus ein zusätzliches Dachgeschoß ermöglicht. Damit soll ein besserer Ausgleich für den durch die Blockentkernung verlorengegangenen Wohnraum geschaffen werden. An die Ausbildung des fünften Vollgeschosses werden besondere Anforderungen gestellt (vgl. § 2 Nummer 4), so daß stadtbildgestalterisch überzeugende Lösungen durch Anpassung an die vorhandene Bebauung entstehen können. Die Ausweisung

des zusätzlichen Vollgeschosses muß allerdings auf den Bereich südlich der Billrothstraße begrenzt werden, da nur hier die nach der Hamburgischen Bauordnung für eine fünfgeschossige Bebauung notwendigen Abstandsflächen ausreichen. In den Bereichen nördlich der Billrothstraße dagegen, für die der Bebauungsplan überwiegend Bestands-sicherung vorsieht, lassen sich die für fünf Geschosse nach der Bauordnung notwendigen Abstandsflächen nicht nachweisen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde in dem Plan überwiegend zwingend festgesetzt. Damit soll die planerische Konzeption sichergestellt werden. Die zwingende Festsetzung ist dabei besonders für die Bereiche notwendig, in denen die Abstände nach der Hamburgischen Bauordnung für eine viergeschossige Bebauung nicht ausreichen. Die Nachteile einer Unterschreitung der Abstände aus Gründen der besonderen Berücksichtigung erhaltenswerten Gebäudebestandes und vorgegebener Straßenräume werden durch die geplante Verbesserung des Wohnumfeldes in den Blockinnenräumen weitgehend ausgeglichen.

Ein Teil des nordwestlichen Blocks wurde unter besonderer Berücksichtigung der hier vorhandenen Gewerbebetriebe als Schutzgebiet festgesetzt. Neben der Ausweisung eines viergeschossigen Blockrandes wurden zusätzlich eingeschossig überbaubare Flächen ausgewiesen. Diese Ausweisung soll den hier ansässigen gewerblichen Betrieben die Möglichkeit einer ungefährdeten Betriebsfortführung und Entwicklung geben. In diesem Block führten während der öffentlichen Auslegungen vorgebrachte Bedenken und Anregungen zu folgenden Planänderungen: Es wurde ein auf dem Flurstück 841 zur Billrothstraße hin bestehender Vorbau durch Anordnung einer Baugrenze in seinem Bestand gesichert. Außerdem wurden die auf den Flächen desselben Grundstücks vorgesehnen Durchgänge zum Blockinnenraum nicht mehr ausgewiesen.

Statt dessen wird ein 3,0 m hoher Durchgang auf dem Flurstück 839 mit der gleichen Funktion festgesetzt. Die Verlegung des Durchgangs brachte außerdem eine Verschiebung der Grenze unterschiedlicher Nutzungen zwischen der Mischgebiets- und der allgemeinen Wohngebietsausweisung mit sich. Sie liegt nunmehr im Verlauf der Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 840 und 841. Darüber hinaus entfällt die Kennzeichnung eines Bodenordnungsgebiets im südöstlichen Teil dieses Blocks sowie eine textliche Vorschrift, nach der Zufahrten zu den Blockinnenflächen des Mischgebiets nur im Bereich der Esmarchstraße und der Virchowstraße angeordnet werden durften. Für den viergeschossigen Baukörper auf dem rückwärtigen Flurstücksteil 840 wurde die Traufhöhe mit 11,5m über Gelände begrenzt, was dem jetzigen Bestand auf der Fläche entspricht.

Die lichte Höhe des Durchgangs auf dem Flurstück 830 wurde von 3,0 auf 3,5 erhöht, um diesen für Fahrzeuge der Feuerwehr passierbar zu machen. Eine Verlegung dieses Durchgangs auf die Ostseite des Flurstücks 830, wie es im Rahmen einer Einwendung gefordert wurde, ist nicht möglich, da hier bereits die Tiefgaragenrampe angeordnet ist und ein Nebeneinander von Durchgang und Tiefgaragenrampe aus Gründen der Gestaltung und der Sicherheit nicht zu vertreten ist. Wegen des Grundstückszuschnitts können die Tiefgaragenstellplätze nur über die Ostseite des Flurstücks 830 erreicht werden, so daß der angestrebte Durchgang zwangsläufig im Versatz der Westgrenze angeordnet bleiben muß. Diese Planänderungen wurden unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen und berühren insgesamt wegen ihrer Geringfügigkeit nicht die Grundzüge der Planung. Das städtebauliche Konzept der Blockrandbebauung mit dem hier vorherrschenden Merkmal des Wohnens unter Berücksichtigung einer bestehenden gewerblichen Nutzung bleibt erhalten.

An die Dachausbildung der Gebäude auf den eingeschossigen überbaubaren Flächen werden besondere Anforderungen gestellt.

(§ 2 Nummer 3). Diese Vorschrift ist wegen der optischen Wirkungen auf oberhalb dieser Dächer angeordnete Wohnungen erforderlich.

Zur Vermeidung von Schadstoffemissionen durch Heizungsanlagen in dem dicht bebauten Wohngebiet wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch Anschluß an Sammelheizwerke vorzunehmen ist, sofern nicht die in § 2 Nummer 5 genannten Einzelfeuerstätten oder andere regenerative Heiztechnologien Verwendung finden (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Regelung liegt auch im generellen Interesse eines sparsamen Energieverbrauchs.

Die besondere Lage des Plangebietes in der inneren Stadt, die vorhandene erhaltenswerte dichte Bebauung, die unmittelbare Anbindung an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz sowie die geplanten und vorbereiteten Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind städtebauliche Gründe, die es rechtfertigen, nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der BauNVO zu überschreiten; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die überwiegend gewerblich genutzte Bebauung an den Flurstücken 1061 bis 1064 entstand auf der Grundlage der Ausweisungen des Durchführungsplans D 209 A. Um die dort ansässigen Gewerbebetriebe in ihrer betrieblichen Entwicklung nicht zu gefährden, wurde diese Fläche als maximal dreigeschossig bebaubares Gewerbegebiet mit einer der vorhandenen Nutzung entsprechenden Geschoßflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Das östlich der Virchowstraße zwischen der Gewerbefläche und dem reinen Wohngebiet liegende Flurstück 1065 der Baur'schen Stiftung ist Standort eines Berufsvorbereitungsheimes für

Jugendliche und einer psychotherapeutischen Beratungs- und Behandlungsstelle. Entsprechend der Aufgabenstellung dieser Einrichtungen ist dieses Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Unter Berücksichtigung seiner Satzung ist der Grundeigentümer (Baur'sche Stiftung) als Bedarfsträger eingetragen. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wurden drei Geschosse bestimmt und die Baugrenzen in Anlehnung an die bestehenden Gebäude festgelegt. Eine Ausdehnung der baulichen Nutzung ist wegen des schützenswerten Baumbestandes nicht zu vertreten. Ebenso würden durch das Heranrücken von Wohnbebauung des Flurstücks 880 an die Gebäude der Stiftung, wie es von einem Einwander gefordert wurde, sowohl die Belange des Heimes beeinträchtigt als auch zukünftige Bewohner durch den Heimbetrieb gestört. Letzteres ist insbesondere zu befürchten, da sich in den nördlich gelegenen Räumen des Heimes, also zum Flurstück 880 hin, Ausbildungsplätze für Schweißen, Schmieden sowie Metallarbeiten befinden. Da Lärm- und Geruchsimmissionen infolge des Werkstattbetriebs nicht gänzlich vermieden werden können, ist ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung nicht zu vertreten. Auch die nördlich der Billrothstraße liegenden Flurstücke 839 und 840 werden für den Gemeinbedarf ausgewiesen; die auf dem Flurstück 840 vorhandene Stadtmission der Ev.-luth. Kirche soll in ihrer stadtteilbezogenen Arbeit damit auf diesem Flurstück berücksichtigt und zudem mit der Einbeziehung des Flurstücks 839 dringend erforderliche Erweiterungsflächen für die Kinderbetreuung gesichert werden.

Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen entsprechen dem Bestand.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

## 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Mit der Feststellung dieses Bebauungsplans werden folgende Pläne für das Plangebiet aufgehoben:

Der Durchführungsplan D 209 A vom 1. Oktober 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 451) und der Baustufenplan Altona-Altstadt vom 15. Februar 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 203, 1955 Seite 61).

Außerdem tritt die Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona vom 13. November 1956 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21 301 - h), zuletzt geändert am 15. Oktober 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 423) im Plangebiet außer Kraft (vgl. § 2 Nummer ...).

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 44 400 m<sup>2</sup> groß. Hiervon sind etwa 9 300 m<sup>2</sup> Straßenflächen und 4 500 m<sup>2</sup> Gemeinbedarfsflächen (davon neu etwa 150 m<sup>2</sup>). Neue Straßenflächen werden nicht festgesetzt. Kosten werden der Freien und Hansestadt Hamburg durch den Ausbau der Billrothstraße zur verkehrsberuhigten Zone entstehen.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach

dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.  
Vorgesehene Bodenordnungsgebiete sind im Plan gekennzeichnet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Soweit nicht Hamburg, sondern ein anderer Begünstigter für neue öffentliche Flächen ausgewiesen ist oder wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnungen in Frage. In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.