

zum Bebauungsplan Altona-Nord 12

Archiv

1. Verfahrensablauf

vom 26. JAN. 1984

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. A 4/81 vom 28. Oktober 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1897) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 21. September 1981 und vom 16. September 1982 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1665, 1982 Seite 1660) 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 und gewerbliche Bauflächen dar. Die Max-Brauer-Allee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Nach der Aufhebung des Wohnlagers Eggerstedtstraße sollen auf der freigewordenen Fläche dringend benötigte innerstädtische Wohnungen und sog. "Gewerbehäuser für Handel und Handwerk" errichtet werden. Das gleiche gilt für das westlich angrenzende Gelände, auf dem zur Zeit über-

...

wiegend Polizeieinrichtungen untergebracht sind, über das aber nicht vor 1988 verfügt werden kann. Der Bebauungsplan schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Zum Ausgleich des im Stadtteil Altona-Nord vorhandenen Defizits an Grünflächen und Jugendeinrichtungen wird die Erweiterung eines vorhandenen Spielplatzes um 1,3 ha und der Bau eines Kindertagesheims ermöglicht. Es werden außerdem Erweiterungsflächen für die Theodor-Haubach-Schule sowie Ersatzflächen für eine Sportanlage gesichert.

#### 4. Angaben zum Bestand

Nördlich der Haubachstraße befindet sich die Theodor-Haubach-Schule (Vor-, Grund-, Haupt- und Realschule) sowie eine vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung, die sich nach Süden an der Schnellstraße und der Goldbachstraße - größtenteils mit Gebäuden aus der Gründerzeit - fortsetzt. An der Ecke Schnellstraße/Haubachstraße ist eine Drogerie vorhanden. Nordöstlich der Bodenstedtstraße und zwischen Goldbachstraße und Haubachstraße werden ehemalige Kasernengebäude und eine Wagenhalle von der Polizei genutzt. Es sind dort die Verkehrsstaffel West, Verkehrsunfalldienst und Fahrbereitschaftsdienst, die Dienst-, Lager- und Werkstatträume der Zentralen Betriebsstelle Altona, die Zentrale Bewirtschaftungsstelle für Dienstkleidung und das Musikkorps stationiert. Die Halle an der Haubachstraße dient dem Dienstsport der Polizei; sie wird von der Sportvereinigung Polizei mitgenutzt. Auf dem Gelände sind zwei Dienstwohnungen sowie in zwei Gebäuden nördlich der Goldbachstraße drei Gewerbebetriebe vorhanden. In einem Teil des Kasernengebäudes am Zeiseweg sind Räume des Instituts für

Hydrobiologie untergebracht. Der Behelfsbau am Zeiseweg dient zur Zeit als Unterkunft für Asylbewerber. Bei der geräumten Fläche westlich der Eggerstedtstraße handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Wohnlagers Eggerstadtstraße, das in einem inzwischen abgebrochenen Teil der Kaserne untergebracht war. Zwischen der geräumten Fläche und dem Polizeigelände ist ein großer Spielplatz angelegt. Im Süden des Planbereichs befindet sich der Karl-Möller-Sportplatz und an der Ecke Schnellstraße/Max-Brauer-Allee eine Netzstation der HEW. Außerdem befinden sich im Plangebiet ein Hochbunker (Eggerstedtstraße 51), ein Rundschutzbauwerk (hinter Schnellstraße 22/24) sowie drei Rundschutzbauwerke und ein Röhrenschutzbauwerk auf dem Schulgelände.

## 5. Planinhalt

Das Plangebiet umfaßt mit Ausnahme der Flächen nördlich der Haubachstraße einen Teilbereich des im Jahre 1979 für das Gebiet Eggerstedtstraße/Krankenhaus Altona durchgeführten Architektenwettbewerbs. Die Ausweisungen des Bebauungsplans stellen eine Weiterentwicklung des im Rahmen dieses Wettbewerbs prämierten städtebaulichen Konzepts dar. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung an der Gerichtstraße und der Schnellstraße werden südlich der Haubachstraße vier Baublöcke gebaut, die der für diesen Stadtteil typischen Blockstruktur entsprechen. Ein erster Bauabschnitt mit 104 Sozialwohnungen auf dem Gelände des ehemaligen Wohnlagers Eggerstedtstraße ist bereits im Bau und soll 1984 fertiggestellt sein. Mit dem nächsten Bauabschnitt kann erst nach Verlagerung der Polizeieinrichtungen, die zur Zeit in den vorhandenen - ehemals als Kasernen genutzten - Gebäuden untergebracht sind, begonnen werden. Dies wird nicht vor 1988 der Fall sein. Insgesamt sollen etwa 315 Wohnungen gebaut werden.

...

Entlang der Haubachstraße ist zur Abschirmung der Wohnblöcke gegen die nördlich der Haubachstraße vorhandene Brauerei eine Mischgebietsfläche ausgewiesen. Vorgeesehen ist hier in sog. "Gewerbehäusern" die Unterbringung von solchen Handwerks- und Handelsbetrieben mit Lager und Freiflächen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den Obergeschossen können vornehmlich betriebsbezogene Wohnungen eingerichtet werden. Aus der engen Nachbarschaft von Wohnungsbau und gewerblichen Nutzungen ergeben sich Beschränkungen zur Art der Nutzung (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1) und Festlegungen zur Geschößzahl (vgl. § 2 Nummer 4).

Das Mischgebiet ist insgesamt etwa 36,5 m tief; der gewerbliche Bereich soll somit ausschließlich nach Norden zur Haubachstraße orientiert sein.

Je nach Bedarf der einzelnen Betriebe sind Unterteilungen in unterschiedliche Parzellenbreiten möglich, wobei ein einheitliches Achsmaß zugrundegelegt werden soll. Der etwa 16,5 m tiefe, den Gebäuden vorgelagerte Streifen kann überwiegend als Stellplatz-, Lager- und Anlieferfläche genutzt werden und ist direkt von der Haubachstraße anfahrbar (siehe § 2 Nummer 6). Die Gebäude in der mit einer Tiefe von maximal 16,0 m ausgewiesenen überbaubaren Fläche sind jeweils flexibel unterteilbar. Für Produktions-, Verkaufs- und Lagerflächen ist besonders das untere Geschoß geeignet. Über oder neben den Personal- oder Nebenräumen sowie Produktionsflächen sind Wohnungen nur in dem zum Blockinnenbereich orientierten Teil des Mischgebiets und zwar oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2); dies sind in erster Linie Wohnungen für Betriebseigner oder -angehörige, zulässig sind aber auch andere Wohnungen. Auf jeden Fall müssen die Wohn- und Schlafräume einseitig dem ruhigen Wohninnenbereich zugeordnet werden,

um sie gegen die vom nördlich gelegenen Industriegebiet und gegen die von der Haubachstraße ausgehenden Emissionen zu schützen (vgl. § 2 Nummer 5).

Weiterhin wird im Mischgebiet durch eine Baulinie eine durchgehende Bauflucht als nördliche Blockinnenhofbegrenzung für die gegenüberliegende Wohnbebauung sichergestellt. Dem Mischgebiet zugeordnet ist südlich der Bebauung ein 4,0 m breiter, als private Grünanlage festgesetzter Grundstücksstreifen, so daß direkte Zugänge zum gemeinsamen Wohninnenbereich möglich sind. Die Ausweisung als private Grünanlage soll eine Nutzung dieses Bereichs als Lagerflächen o.ä. verhindern, damit die Qualität der angrenzenden Freiflächen des Wohngebiets nicht gemindert wird. Insgesamt werden durch die so getroffenen planerischen Festlegungen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung in ein zumutbares Verhältnis gebracht. Außerdem sind aus dem städtebaulichen Wettbewerb und einem anschließenden Weiterbearbeitungsauftrag für die Grundstücks- und Gebäudegliederung Vorstellungen zur Fassadengestaltung entwickelt worden. Dabei wird für die Nordwestseite eine der Gewerbenutzung angemessene Lösung angestrebt, während die Gestaltungselemente der dem Wohninnenbereich zugewandten Gebäudeseiten der sog. "Gewerbehäuser" der angrenzenden Wohnbebauung angepaßt werden sollen. Damit eine einheitlich geplante und gebaute Gewerbezeile entsteht, wurde von der Freien und Hansestadt Hamburg ein Beratervertrag mit dem für den städtebaulichen Entwurf und das Gestaltungskonzept verantwortlichen Architekten abgeschlossen, der Bauwillige in baupflegerischer Hinsicht beraten soll.

An der Schnellstraße und an der Haubachstraße wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um neben dem Wohnen weitere Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere zur Versorgung des Gebiets, zu ermöglichen. Dagegen sollen die

...

dem öffentlichen Grünraum gegenüberliegenden Bauflächen ausschließlich dem Wohnen vorbehalten bleiben. Diese Flächen werden daher als reines Wohngebiet festgesetzt, indem die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden, Handwerks- und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden, um die Wohnruhe nicht durch die mit diesen Nutzungen verbundenen Störungen zu beeinträchtigen (vgl. § 2 Nummer 1). Entsprechend der gewünschten Anbindung der öffentlichen an die privaten Freiflächen, der auch die Erschließungsart der Neubebauung Rechnung trägt, sollen hier Erdgeschoßwohnungen mit Vorgärten entstehen.

Die Unterschreitung der zulässigen Bebauungstiefe im Block Gerichtstraße/Vereinsweg/Haubachstraße bezieht sich auf den Bestand und wurde in Anbetracht des kleinen Blockinnenraums gewählt. Die erhaltenswerte Bebauung an der Haubachstraße/Schnellstraße wird durch die Festsetzung von Baugrenzen weitgehend berücksichtigt und durch die Ausweisung daran anschließender Neubebauung ergänzt. Für die Bebauung auf den mit (a) und (b) bezeichneten Flächen werden Baugrenz- bzw. Baulinienüberschreitungen durch Gebäudeteile zugelassen (vgl. § 2 Nummer 2), um eine Angleichung an das Erscheinungsbild der Altbausubstanz zu ermöglichen. Bei den mit (a) bezeichneten Flächen gelten die Vorschriften nicht für den Blockinnenbereich, weil eine weitere Einengung der relativ kleinen Wohnhöfe vermieden werden muß. Dagegen sind auf den mit (b) bezeichneten Flächen sowohl auf der Außenseite als auch zum Blockinnenbereich Überschreitungen zulässig, weil hier größere Abstandsflächen vorliegen.

Das angestrebte einheitlich wirkende Gesamtbild der Blockbebauungen ist wesentlich von einer gleichen Ge-

bäude- bzw. Traufhöhe abhängig. Deshalb werden für die Wohngebiete zwingende Geschößzahlen vorgeschrieben. In den Anschlußbereichen zwischen der Altbausubstanz und der Neubebauung soll vermieden werden, daß vorhandene Giebelwände sichtbar bleiben. Es wurde daher notwendig, an der Goldbachstraße, an der Haubachstraße und an der Schnellstraße Baulinien festzusetzen.

In allen Baugebieten wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) überschritten. Die Überschreitungen nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung sind aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Insbesondere tragen öffentliche und private Freiflächen zur Qualitätsverbesserung im Plangebiet bei, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Ebenso lassen sich die Überschreitungen aus verkehrswirtschaftlichen Gründen im Hinblick auf das Dichtemodell begründen, da das gesamte Plangebiet im unmittelbaren Einzugsgebiet der S-Bahnstation Holstenstraße liegt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. An die beiden großen Baublöcke südlich der Haubachstraße schließt eine bis zum Zeiseweg reichende öffentliche Grünfläche an, in deren Mitte ein Kindertagesheim liegt. Es wird eine möglichst intensive Verbindung zwischen dem öffentlichen Grünbereich und dem privaten Blockinnenbereich der Wohnbebauung angestrebt. Dies soll über Durchgänge in den Blockrändern zu den im Innenbereich anzulegenden privaten Kinderspielflächen erreicht werden. Um die Wohnruhe in den Blockinnenhöfen nicht unzumutbar zu beeinträchtigen, dürfen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht ebenerdig sondern nur in Tiefgaragen angeordnet werden (vgl. § 2 Nummer 7). Dabei soll die genaue Lage und Dimensionierung der Tiefgaragen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden. Im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Bau-träger und der Freien und Hansestadt Hamburg wird bei Errichtung von Garagen sichergestellt, daß durch Anpassung des Verlaufs der Garagenbegrenzung an den jeweiligen Standort

...

der vorhandenen und schützenswerten Bäume der Baumbestand im Blockinnern weitestgehend erhalten bleiben kann. Für diese Bäume ist daher ein Erhaltungsgebot festgesetzt worden, um sie auch planungsrechtlich an den jetzigen Standort abzusichern. Für die weiteren im Blockinnenbereich noch vorhandenen und gegebenenfalls im Zuge der Baumaßnahmen umzusetzenden Bäume gilt die Baumschutzverordnung.

Die gegenwärtig nicht ausreichend untergebrachte Theodor-Haubach-Schule benötigt eine zusätzliche Freifläche von ca. 1 ha sowie Flächen für bauliche Erweiterungen, insbesondere für eine zweite Turnhalle. Mit der zweiten Turnhalle soll auch für das Gymnasium an der Max-Brauer-Allee die fehlende Turnhallenfläche geschaffen werden. Im Bebauungsplan werden auf einem aufzuhebenden Teil der Haubachstraße sowie südlich davon entsprechende Gemeinbedarfsflächen gesichert. Die Aufhebung eines Teils der Haubachstraße ist im Hinblick auf einen für die Schüler gefahrlosen Ablauf des Schulbetriebs erforderlich. Die geplante Turnhalle soll im Anschluß an die Mischgebietsausweisung entstehen, damit die neue bis an die Goldbachstraße angrenzende Schulfläche als Freiraum zwischen den Baublöcken erhalten bleibt. Zur Zeit stehen auf dieser Fläche noch die Kraftfahrzeughalle und ein Teil der Sporthalle der Polizei, die zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen werden sollen. Geprüft wird gegenwärtig, ob und mit welchem finanziellen Aufwand an Stelle eines Turnhallenneubaus die Umnutzung der Kraftfahrzeughalle für den Schulsport möglich ist.

Im Bereich der neuen Schulhoffläche und der Turnhalle sind zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung jeweils

Anpflanzungsgebote von 5,0 m Breite ausgewiesen. Um darüber hinaus mögliche Belästigungen aus dem Spielbetrieb in der Halle für die Wohnbebauung weitgehend auszuschließen, sind im Baugenehmigungsverfahren notwendige bauliche Auflagen, insbesondere für die Anordnung von Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen der Turnhalle zu machen.

Am Zeiseweg soll nördlich der Einmündung der Helenenstraße ein Kindertagesheim errichtet werden. Es handelt sich um den Ersatzstandort des völlig unzureichend untergebrachten Kindertagesheim Stresemannstraße 162. Mit dem Neubau wird gleichzeitig das Platzangebot im Einzugsbereich erhöht werden. Bei der Bemessung der Flächengröße des Kindertagesheims war die Größe des benachbarten Spielplatzes maßgeblich. Auf Grund des hier vorhandenen Bestands an Gehölzen kann auf größere Pflanzungen auf dem Grundstück des Kindertagesheims verzichtet werden. Die Lage des Kindertagesheims zwischen Spielplatz und Sportplatz hat auch den Vorteil, daß sich für den Spielplatz ein sehr günstiger Flächenzuschnitt sowie eine eindeutige unverbaute Orientierung zur angrenzenden Wohnbebauung ergibt. Zusammen mit dem geplanten Spielhaus bildet das Kindertagesheim eine städtebauliche Eingangssituation, die die Wegebeziehung von der Helenenstraße zur Stichstraße nördlich des Spielplatzes betont. Das zweigeschossige Gebäude des Kindertagesheims soll so konzipiert werden, daß vor Gruppenräumen im Obergeschoß Spielterrassen auf dem Dach des Erdgeschosses eingerichtet werden können. Östlich vom Baukörper des Kindertagesheims soll ein eingeschossiges Spielhaus, in dem Kinder und Jugendliche pädagogisch betreut werden, entstehen. Der Nutzungszweck dieser Einrichtung ist in § 2 Nummer 11 näher bestimmt, so daß sichergestellt ist, daß hier nur ein im Zusammenhang mit der Anlage des Spielplatzes notwendiges Gebäude geschaffen wird. Insofern werde das Spielhaus innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Spielplatzes und nicht als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Aus Gründen der Belichtung ist ein Abstand von ca. 15 m

zwischen beiden Gebäuden erforderlich. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden die Baugrenzen des geplanten Kindertagesheims sowie des Spielhauses den Grundrissen der künftigen Gebäude angepaßt. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet. Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Den übergeordneten planerischen Zielvorstellungen für das Gebiet Altona-Nord/Altstadt entsprechend soll der zur Zeit vorhandene, provisorisch eingerichtete Spielplatz auf dem Gelände des ehemaligen Wohnlagers vergrößert und zu einem sog. "Familienspielplatz" ausgebaut werden. Hier soll ein Freizeitbereich mit differenziertem Angebot für Kleinkinder, Kinder, Jugendliche und Erwachsene entstehen. Der Spielplatz soll dazu beitragen, die Unterversorgung mit öffentlichem Grün in diesem Stadtteil zu verbessern. Die gesamte Freifläche dient als ökologische Ausgleichsfläche im innerstädtischen Bereich und soll mit einheimischen Gehölzen in entsprechender Artenvielfalt bepflanzt werden. Dies wird sinngemäß auch für die übrigen Freiflächen im Plangebiet angestrebt. Bei der Herrichtung des Spielplatzes soll der vorhandene Baumbestand durch Neupflanzungen ergänzt werden, wobei im Bereich des Spielhauses besondere Sorgfalt zur Erhaltung der Linde südlich und des Ahorns nordöstlich der bebaubaren Fläche aufgewendet werden muß. Die unmittelbare Nachbarschaft zwischen reinem Wohngebiet und dem Spielplatz ist in diesem dicht bebauten innerstädtischen Bereich, der nur einen entsprechend geringen Spielraum für Standorte von Einrichtungen mit gewissen Lärmbeeinträchtigungen läßt, vertretbar. Außerdem steht die Nutzung des Spielplatzes in direkter Verbindung mit der Wohnfunktion. Ebenfalls muß hierbei berücksichtigt werden, daß die Wohnungen eine ruhige Seite zu den Blockinnenflächen besitzen. Der im Südwesten des Plangebiets vorhandene und von mehrgeschossiger Wohnbebauung umgebene Karl-Möller-Sportplatz wird als Sportanlage weitgehend übernommen. Für das nördliche und kleinste der drei Spielfelder wird Ersatz auf der östlichen Seite der Bodenstedtstraße geschaffen. Die Größe der einzelnen Spielfelder wird gegenüber dem jetzigen Zustand nicht verändert. Lediglich der

Zwischenraum zwischen den beiden verbleibenden Spielfeldern nördlich der Max-Brauer-Allee wird von ca. 8 m auf 4 m verringert. Insgesamt werden diese Plätze innerhalb der vorhandenen Fläche geringfügig verschwenkt und - unter Beibehaltung der im südlichen Eingangsbereich vorhandenen Stufen - nach Süden verschoben. Die Trainingsbeleuchtung zwischen den beiden Spielfeldern und die vorhandenen Traversen sollen im wesentlichen bestehen bleiben.

Die zukünftige Anordnung des dritten Spielfeldes, das auch heute nur für Jugendspiele oder als Trainingsplatz benutzt werden kann, gewährleistet eine gleichzeitige Übersicht des Platzwartes über alle Spielfelder. Die Benutzer des Trainingsplatzes müssen zwar nach dem Umkleiden die Bodenstedtstraße überqueren, da es sich aber um eine wenig befahrene Straße handelt, wird dies als zumutbar angesehen.

Nördlich der Spielfelder zwischen Bodenstedtstraße und Schnellstraße ist die Errichtung eines eingeschossigen Sporthauses mit Wasch-, Umkleide- und Geräteräumen geplant (vgl. § 2 Nummer 10). Die vorhandenen, an die Wohnbebauung an der Schnellstraße anschließenden Gebäude, die zur Zeit für diese Zwecke zur Verfügung stehen, werden bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung abgebrochen. Mit Rücksicht auf diese nördlich angrenzende Wohnbebauung soll das Sporthaus abgesenkt werden. Durch die Festsetzung der Traufhöhe von maximal 2,0 m über Gelände ist für das Sporthaus trotz des geringen Abstands von etwa 15 m zur Wohnbebauung eine unzumutbare Beeinträchtigung des Wohnens weitgehend ausgeschlossen. Als weitere Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber den Sportanlagen sind Anpflanzungsgebote für dichtwachsende Bäume und Sträucher,

...

im westlichen Teil nördlich des Fußwegs zusätzlich für Einzelbäume festgesetzt.

Die mit den o.a. Veränderungen möglicherweise verbundenen geringen Beeinträchtigungen für den Spielbetrieb stehen in keinem Verhältnis zu den Vorteilen, die sich für das städtebauliche Gesamtkonzept ergeben: Durch die Spielfeld-Verlagerung wird die Voraussetzung für die Neubildung eines Wohnblocks zwischen Schnellstraße und Bodenstedtstraße geschaffen. Außerdem erhalten die vorhandenen Wohngebäude an der Schnellstraße durch Verlagerung eines Spielfelds und die Einbeziehung in die zukünftige Blockstruktur eine ruhige Wohnseite, wodurch eine Verbesserung des Wohnwerts erzielt wird. Öffentliche Freiflächennutzungen werden zusammengefaßt und die Attraktivität der Grünflächen nördlich des Zeisewegs wird durch die Zuordnung eines Spielfelds noch erhöht. Bei der Entscheidung für das städtebauliche Konzept sind sowohl die Möglichkeit des weitgehenden Erhalts der Sportplatzanlage in ihrer vorhandenen Größe als auch die Schaffung von Wohnungen in dieser günstigen innerstädtischen Lage abgewogen worden. Letztlich berücksichtigt die Verlegung des Spielfelds auch Lärmschutzaspekte. Die zusammenfassende Anordnung von lärmemittierenden öffentlichen Freiflächennutzungen ermöglicht gleichzeitig die Planung von Wohnblöcken, deren Blockseiten nur begrenzt Lärm ausgesetzt sind. Die für beide Nutzungsarten enge Zuordnung wird im wesentlichen dadurch ausgeglichen, daß alle Wohnungen über eine ruhige Seite zum Blockinnenhof verfügen. Größere Abstände der neu geplanten Wohngebäude zu den Spielfeldern sind bei den auf Grund der vorhandenen Straßen vorgegebenen Flächen-Zuschnitten und den sich daraus ergebenden Blocktiefen nicht möglich.

Im Norden des Plangebiets verläuft die Haubachstraße, die auch weiterhin der Erschließung des nördlich anschließenden Industriegebiets sowie der neu festge-

setzten Mischgebietsflächen südlich der Straße dienen soll. Im Bereich zwischen der westlich außerhalb des Plangebiets verlaufenden Julius-Leber-Straße und der Einmündung der Marggrafstraße besteht für die Haubachstraße eine Einbahnstraßenregelung. Der Verkehr der Gegenrichtung wird zur Zeit über Marggrafstraße und Harkortstraße geführt. Die Harkortstraße führt auch den Verkehr von der Stresemannstraße in Richtung Lessingtunnel. Da die Marggrafstraße als Verkehrsfläche aufgehoben und dem Industriegebiet zugeschlagen werden soll und auch die Haubachstraße in einem Teilbereich für die Erweiterung der Schule aufgehoben werden muß, ist eine Ersatzstraße zur Aufrechterhaltung der Verkehrsbeziehungen notwendig. Im Hinblick auf eine günstige Anbindung der neu anzusiedelnden Gewerbebetriebe im geplanten Mischgebiet wird die neue Trasse nördlich der Schulfläche ausgewiesen. Die geplante Straße stellt eine Verbindung zwischen der Haubachstraße und der Harkortstraße her. Für die neu ausgewiesene Trasse werden annähernd zu gleichen Teilen Schul- und Gewerbeflächen in Anspruch genommen. Der Querschnitt dieses Straßenbereichs wird mit einer 7,0 m breiten Fahrbahn, einseitigem Fußweg und einem Schutzstreifen so gering wie möglich gehalten, um die angrenzenden Nutzungen nicht einzuschränken. Vorhandene Bäume können bis auf einen erhalten bleiben.

Innerhalb der aufzuhebenden Verkehrsfläche der Haubachstraße ist ein Mischwassersiel vorhanden, das im Plan gekennzeichnet wurde. Die Einsteigeschächte müssen jederzeit mit Sielbetriebsfahrzeugen angefahren werden können.

Die Gerichtstraße soll im Einmündungsbereich in die Harkortstraße aus Gründen der Verkehrsberuhigung des südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiets als Fahrstraße aufgehoben werden, sobald die

Voraussetzungen dafür im Bereich des Lessingtunnels und der Harkortstraße geschaffen worden sind. Mit der in diesem Zusammenhang notwendigen Einführung des Zweirichtungsverkehrs in der Harkortstraße werden Um- und Ausbaumaßnahmen in der Harkortstraße sowie am Verkehrsknoten (östlich Ausgang Lessingtunnel) Präsident-Krahn-Straße/Julius-Leber-Straße/Haubachstraße/Harkortstraße erforderlich.

Der westlich der Schule bis zur Schnellstraße verbleibende Teil der Haubachstraße soll zusammen mit dem Vereinsweg und soweit möglich dem im Plangebiet liegenden Teil der Gerichtstraße in eine verkehrsberuhigte Zone umgewandelt werden, die lediglich dem Anliegerverkehr dient. In diesem Zusammenhang muß die Widmung des Vereinswegs als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Die Verkehrsberuhigung bietet gleichzeitig die Möglichkeit einer weitergehenden Wohnumfeldverbesserung, da zusätzliche Freiflächen für die Bewohner im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden können. Eine Fußwegverbindung im Bereich der jetzigen Haubachstraße soll auch in Zukunft erhalten bleiben, damit den Bewohnern westlich der Schulfläche ein kurzer Weg zum S-Bahnhof Holstenstraße ermöglicht wird. Die dazu auf der Gemeinbedarfsfläche vorgemerkte Trasse schafft die Voraussetzung, im Zusammenhang mit den Erweiterungsmaßnahmen für die Schulfläche die Wegeverbindung anzulegen.

Die Eggerstedtstraße soll als in zwei Richtungen zu befahrende Straße vor der Haubachstraße in einer Kehre enden. Mit dem Verkehrsknotenpunkt Holstenplatz ist die Eggerstedtstraße durch eine von der Holstenstraße wegführende Einbahnstraße mit Aufpflasterungen in den Einmündungsbereichen verbunden. In der Bodenstedtstraße und der Goldbachstraße sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen den "Schleichverkehr" verhindern.

Die Erschließung der beiden Neubaublöcke östlich der Bodenstedtstraße erfolgt durch eine neue Wohnstraße, die, angebunden an die Haubachstraße, südlich der Bebauung in Ost-West-Richtung jeweils als Einbahnstraße in Richtung Eggerstedtstraße bzw. Bodenstedtstraße verläuft. Vorgesehen ist ein Querschnitt von 7,0 m zuzüglich Aufweitungen für Haltebuchten zum Be- und Entladen von Fahrzeugen. Der besonderen städtebaulichen Situation im Übergangsbereich zum Spielplatz entsprechend wird eine parkbezogene Gestaltung des Straßenraums angestrebt. Flächen für den ruhenden Verkehr sind hier nicht vorgesehen. Die für die Wohnbebauung erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden in der Goldbachstraße, der Bodenstedtstraße, der Eggerstedtstraße und im Zeiseweg angeordnet. Die entlang der Schnellstraße, Max-Brauer-Allee, Bodenstedtstraße und Zeiseweg vorhandenen Baumreihen sollen erhalten bleiben. Der Fußweg zwischen der Bodenstedtstraße und der Schnellstraße dient der Erschließung des südlichen Blockrands der Neubebauung.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnstraße und der Fußweg sind Bestandteil der überörtlichen Fußwege - und Grünverbindung vom S-Bahnhof Holstenstraße über Eggerstedtstraße - Spielplatz/Sportplatz - Hans-Sachs-Straße /Löfflerstraße zum Grünbereich Goetheallee/Goethestraße und bietet den Bewohnern eine verkehrssichere, attraktive Alternative zum Gehweg in der Haubachstraße. Im Schnittpunkt der Nord-Süd und Ost-West gerichteten Fußgängerverbindungen wird ein Platzbereich entstehen, der u.a. mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet wird.

Im Süden wird das Plangebiet von der Max-Brauer-Allee begrenzt, die als Hauptverkehrsstraße von übergeordneter Bedeutung einen Teil der Verbindung zwischen den Stadtteilen Harvestehude/Rotherbaum und Altona/Ottensen sowie Othmarschen/Bahrenfeld bildet.

Für den Hochbunker an der Eggerstedtstraße, der in die Wohnbebauung einbezogen werden soll, ist eine Gemeinbedarfsfläche für den Zivilschutz ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist im Bereich eines vorhandenen Durchgangs ein Gehrecht festgesetzt, durch das der Blockinnenbereich zugänglich gemacht werden soll (vgl. § 2 Nummer 9). Durch die Nutzung des Durchgangs soll eine möglichst intensive Verbindung zwischen den öffentlichen Grünflächen und den privaten Blockinnenflächen der Wohnbebauung hergestellt werden. Ebenso wird eine günstige Anbindung zu den Bereichen östlich des Plangebiets (S-Bahnstation Holstenstraße) geschaffen.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt worden, daß die Neubebauung an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen werden soll. Damit wird sichergestellt, daß zusätzlich zu den Belastungen des Gebiets mit Emissionen aus dem angrenzenden Industriegebiet keine Luftbelastungen auftreten..

Die der Versorgung der umliegenden Bebauung dienende Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG nördlich der Max-Brauer-Allee wird durch die Ausweisung einer Versorgungsfläche in ihrem Bestand gesichert.

Soweit die im Plangebiet vorhandenen und nicht durch Erhaltungsgebot gesicherten Bäume ebenfalls erhaltenswert sind, unterliegen sie Beschränkungen nach der 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).

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Es werden insbesondere folgende Pläne für das Plangebiet aufgehoben:

- Baustufenplan Altona-Altstadt vom 5. März 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 203, 1955 Seite 61)
- Teilbebauungsplan TB 117 vom 2. November 1954, (Amtlicher Anzeiger Seite 957).

Die im Plangebiet vorhandenen Schutzbauwerke unterliegen den Bestimmungen des Gesetzes über bauliche Maßnahmen zum Schutz der Zivilbevölkerung (Schutzbaugesetz) vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656). Sofern Schutzbauwerke zu beseitigen sind, muß Ersatz geschaffen werden, wenn dies zivilschutztaktisch notwendig ist. Können dagegen die Bauwerke erhalten bleiben, so ist die Trümmerfreiheit der Bunkerausgänge zu sichern.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 122 500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 27 000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 6 810 m<sup>2</sup>), für Schulflächen etwa 13 000 m<sup>2</sup> (neu etwa 5 750 m<sup>2</sup>), für ein Kindertagesheim neu etwa 4 000 m<sup>2</sup>, für eine Zivilschutzfläche etwa 650 m<sup>2</sup>, für Sportplätze etwa 26 900 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 7 050 m<sup>2</sup>), für einen Spielplatz neu etwa 12 100 m<sup>2</sup> und für Versorgungsflächen etwa 75 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß ein Teil der für öffentliche Zwecke (Verkehrsflächen) erforderlichen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Außerdem müssen die Polizeieinrichtungen und das Hydrobiologische Institut sowie drei Gewerbebetriebe beseitigt werden. Die Wohnung des Platzwarts und die Umkleideräume für die Sportanlage müssen im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Sportplatzflächen verlegt werden.

...

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenausbau und den Sielbau, die Herrichtung der Fußgängerbereiche, die Herstellung der Spiel- und Sportplätze, die Erweiterung der Schule einschließlich der baulichen Maßnahmen für eine Turnhalle, den Neubau des Sporthauses, des Kindertagesheims und des Spielhauses.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

#### 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. Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücksteile und Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

...

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.