

**ENTWURF ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**Altona-Altstadt 60**

**Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung**



## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung .....	5
2	Grundlage und Verfahrensablauf .....	6
3	Planerische Rahmenbedingungen .....	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	6
3.1.2	Landschaftsprogramm .....	7
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	7
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan .....	7
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen.....	8
3.2.3	Kampfmittelverdacht .....	8
3.2.4	Baumschutz .....	8
3.2.5	Gesetzlich geschützte Biotope .....	8
3.2.6	Besondere Bodenschutzbestimmungen .....	9
3.2.7	Gestaltungsverordnung .....	9
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	9
3.3.1	Übergeordnete Entwicklungspläne .....	9
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	9
3.4	Angaben zum Bestand .....	10
3.4.1	Bestehende Leitungen (Energie, Wasser).....	11
3.4.2	Grünbestand .....	11
4	Umweltbericht.....	11
5	Planinhalt und Abwägung.....	12
5.1	Städtebauliches Konzept.....	12
5.2	Baugebiete nach BauNVO .....	12
5.2.1	Kerngebiete .....	12
5.2.2	Mischgebiete.....	16
5.2.3	Ausschluss von Wohnungen .....	18
5.2.4	Ausschluss von Nebenanlagen .....	19
5.3	Verkehrsflächen.....	19
5.3.1	Äußere Erschließung .....	19
5.3.2	Straßenverkehrsflächen.....	19
5.3.3	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	19

5.3.4	Ruhender Verkehr .....	20
5.3.5	Radverkehr .....	20
5.3.6	Öffentlicher Verkehr .....	20
5.4	Gestalterische Festsetzungen .....	21
5.4.1	Dachneigungen.....	21
5.4.2	Werbeanlagen .....	21
5.5	Technischer Umweltschutz.....	22
5.5.1	Lärmimmissionen.....	22
5.5.2	Gewerbelärm .....	22
5.5.3	Verkehrslärm .....	23
5.5.4	Luftschadstoffimmissionen .....	24
5.6	Oberflächenentwässerung.....	25
5.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	25
5.7.1	Baumschutz und naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	25
5.8	Kennzeichnungen.....	26
6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	26
7	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	27
8	Aufhebung bestehender Pläne.....	27
9	Flächen- und Kostenangaben .....	28
9.1	Flächenangaben.....	28
9.2	Kostenangaben .....	28

## **1 Anlass der Planung**

Das östliche Bezirkszentrum Altonas (Neue Große Bergstraße / sogenannten „Goetheplatz“), dessen Baustruktur im Wesentlichen in den 1960er und 1970er Jahren entstanden ist, leidet seit langem unter städtebaulichen, baulich-gestalterischen und funktionalen Defiziten. Auf der Grundlage eines von einem Architekturbüro erarbeiteten Bebauungskonzeptes, das durch die Initiative des Oberbaudirektors entstand, wurde der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 entwickelt, für den 2004 der Feststellungsbeschluss erfolgte. Mit diesem Plan wurden, unter Aufgabe großer Teile des öffentlichen Raums, Erweiterungsbauflächen für ein Kerngebiet (MK) geschaffen, mit deren Hilfe eine städtebauliche Verdichtung und eine Steigerung der Attraktivität insbesondere als Einkaufsbereich erreicht werden sollte. Zudem wurde die Möglichkeit eröffnet, in den Obergeschossen Wohnungen zu schaffen.

Im Jahr 2005 wurde auf der Grundlage Vorbereitender Untersuchungen das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5 vom Senat förmlich festgelegt. Das Ziel war, den Zentrumsbereich mit Hilfe des entsprechenden rechtlichen Instrumentariums und dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln städtebaulich und funktional zu stabilisieren. Die Festsetzungen des B-Plans Altona-Altstadt 46 wurden zunächst in die Sanierungszielsetzungen aufgenommen. Im Laufe des Verfahrens wurde deutlich, dass seitens der Grundeigentümer kein Interesse an der vollständigen Umsetzung der Planungsziele des B-Plans Altona-Altstadt 46 besteht. Ende 2010 wurde lediglich ein Vorbescheidsantrag für den Bereich der sogenannten „Bergspitze“ gestellt. Im Laufe der Jahre hatten sich allerdings einige wesentliche Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung verändert:

Nach der Revitalisierung des sogenannten „Neuen Forums“ an der Großen Bergstraße wurde ein skandinavisches Möbelunternehmen mit einem City-Einrichtungshaus am sogenannten „Goetheplatz“ angesiedelt. Damit soll das östliche Zentrum Altonas den notwendigen „Kundenmagneten“ bekommen, um auch den umliegenden Einzelhandel stärker zu frequentieren und dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ der zurückliegenden Jahre entgegenwirken zu können.

Des Weiteren beschloss die Bezirksversammlung Altona 2010, dass der im Jahr 2005 im Bereich Neue Große Bergstraße / „Goetheplatz“ angesiedelte Wochenmarkt an diesem Standort gesichert werden soll. Bei einer Umsetzung des B-Plans Altona-Altstadt 46 würde sich der Wochenmarkt nur sehr langgestreckt in der Großen Bergstraße in Richtung Bruno-Tesch-Platz entwickeln können und wäre in dieser Anordnung weniger attraktiv und ggf. in seiner Existenz gefährdet.

Durch den vom im Osten angrenzenden neuen Möbelhaus ausgehenden stärkeren Fußgängerverkehr und aufgrund des gewünschten Bestandserhalts der Marktplächen in ihrer kompakten Anordnung ist eine großflächige Überbauung öffentlicher Verkehrsflächen in der Neuen Großen Bergstraße entsprechend den Festsetzungen des bisher wirksamen B-Plans Altona-Altstadt 46 nicht mehr sinnvoll.

Ziel des Bebauungsplans Altona-Altstadt 60 ist es nunmehr, für den Baublock zwischen Neuer Großer Bergstraße, Max-Brauer-Allee und Großer Bergstraße den planungsrechtlichen Rahmen für eine bauliche Entwicklung zu schaffen, die sich den geänderten Rahmenbedingungen anpasst. Dabei soll sich die Bebauung sowohl am heutigen Bestand orientieren, als auch punktuell eine geringfügige Erweiterung in den Straßenraum vorsehen, sodass die Wochenmarktplächen gesichert sind. Gleichzeitig soll durch die Festsetzungen ein attrak-

tiveres Straßenbild geschaffen werden, welches der Zentrumsfunktion dieses Bereichs entspricht. Die öffentlichen Flächen der Fußgängerunterführung Max-Brauer-Allee, des Straßenquerungsbereiches Max-Brauer-Allee, der Fußgängerzone Neue Große Bergstraße und des sogenannten „Goetheplatzes“ sollen in den nächsten Jahren im Rahmen des Sanierungs- und Stadtumbauverfahrens neu gestaltet werden.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB liegen vor, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) des Plangebiets ca. 6.100 m<sup>2</sup> beträgt und damit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 03/12 vom 19.12.2012 (Amtl. Anz. Nr. 1 vom 04.01.2013, S. 13) eingeleitet.

Eine Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung, beschlossen im Planungsausschuss am 16.10.2013, hat nach entsprechender Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger vom 22.11.2013 (Amtl. Anz. 2013, S.2191) am 04.12.2013 im Kollegiensaal des Rathauses Altona stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom .... und xx. xx. 2015 (Amtl. Anz. .... S. xxxx) vom xx. xx. 2015 bis xx. xx. 2015 stattgefunden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar.

Diese Bauflächen weisen den Charakter von Kerngebieten (§7 BauNVO) auf. Sie haben in der Regel eine hohe Nutzungsintensität und –dichte sowie einen hohen Nutzungsanteil konsumorientierter Dienstleistungen. Ihre Darstellung im FNP kennzeichnet das System der zentralen Standorte. Die Max-Brauer-Allee im Westen wird als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Von Südwesten (Bahnhof Altona) in Richtung Nordosten verläuft eine unterirdische Bahn-Verbindung. Diese wird als „Schnellbahnen, Fernbahnen“ dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die beabsichtigte Nutzung aus den dargestellten Flächen entwickelbar ist.

### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg (Lapro) vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Die Max-Brauer-Allee im Westen wird als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Als milieuübergreifende Funktion wird der „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie für den Freiraumverbund die milieuübergreifende Funktion „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Landschaftsprogramms. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehender Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 vom 16. März 2004 (HmbGVBl. S. 193).

Für die Flurstücke 1312, 1964, 1314, 1405, 1406, 1407, 1409 sowie im südlichen Bereich für einen Teil der Straßenverkehrsfläche ist ein Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Grundlage für den B-Plan war ein auf Initiative des Oberbaudirektors erarbeitetes Bauungskonzept, welches jedoch nicht umgesetzt wurde (siehe Punkt 1).

Entlang der Großen Bergstraße und Neuen Großen Bergstraße sind, mit Ausnahme der mit einer Baulinie festgesetzten Auskrugung im Bereich des von einer Sparkasse genutzten Gebäudes, Baugrenzen mit Baukörperausweisungen festgesetzt.

An den Eckpunkten zur Max-Brauer-Allee und zum „Goetheplatz“ sind jeweils Baulinien und Arkaden mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m im Bereich der nördlichen Max-Brauer-Allee, von mindestens 5,5 m im südlichen Bereich der Max-Brauer-Allee und von mind. 5,0 m im Bereich des „Goetheplatzes“ festgesetzt.

Die Eckrandbebauung Neue Große Bergstraße / Max-Brauer-Allee ist mit einer Traufhöhe von maximal 59,4 m ü NN festgesetzt. Nördlich angrenzend ist eine dreigeschossige Bauweise, die übrigen Baukörper sind in einer zwingenden zwei- bis siebengeschossigen Bauweise festgesetzt. Die sogenannte „Bergspitze“ im Bereich des „Goetheplatzes“ ist als runder Kopfbau in einer zwingend fünfgeschossigen Bauweise, die angrenzenden Baukörper überwiegend zwingend sechsgeschossig festgesetzt. In den Innenhöfen sind untergeordnete Gebäude bis maximal drei Geschosse möglich. Wohnungen sind entlang der Neuen Großen

Bergstraße sowie im Bereich des sogenannten „Goetheplatzes“ nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen.

Die Grundstücke sind bis zu 100% überbaubar (GRZ = 1,0).

Im Süden des Plangebietes ist im Bereich der Neuen Großen Bergstraße eine vorgesehene unterirdische Bahnanlage gekennzeichnet.

In den festgesetzten Kerngebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, textlich ausgeschlossen.

### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Neuen Große Bergstraße 12a, eine Fläche, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten mit der Ordnungsnummer 6234-122/00 geführt wird. Der Standort wurde von 1981 bis 2000 durch eine Chemische Reinigung genutzt. Voruntersuchungen haben keine sanierungsrelevanten Verunreinigungen ergeben. Hinsichtlich möglicher zukünftiger Aushubarbeiten ist mit schadstoffbelasteten Auffüllboden (erhöhte Kosten für die Verbringung) zu rechnen.

Darüber hinaus sind zwei weitere Flächen registriert, die aber nicht planungsrelevant sind. (Einstufung: Verdacht ausgeräumt)

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg im Geltungsbereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 60 nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) ist vor Eingriffen in den Baugrund die Kampfmittelfrage zu klären. Bei Bauvorhaben ist daher im Einzelnen bei der Behörde für Inneres und Sport, Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht abzufragen, ob ein Verdacht auf Kampfmittel besteht und ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden.

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### **3.2.5 Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet bestehen gemäß Angabe des aktuellen Biotopkatasters keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185)),



in Verbindung mit Anlage 1 zu § 14 Absatz 2 Nummer 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) , zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167).

### **3.2.6 Besondere Bodenschutzbestimmungen**

Für das Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden i.S.v. § 2 Absatz 2 Nummer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261).

### **3.2.7 Gestaltungsverordnung**

Im Plangebiet gilt die Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona vom 13. November 1956 (GVBl.S.479 – BL 21301-h, Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21301-h) zuletzt geändert am 4. Dezember 2001 (HmbGVBl. S. 528). Die Verordnung beinhaltet Festsetzungen zur Gestaltung von Baukörpern, Freiflächen und Werbeanlagen.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Übergeordnete Entwicklungspläne**

Das Plangebiet liegt innerhalb des nach §142 BauGB festgesetzten Sanierungsgebietes S5 Altona-Altstadt. Für den Osten des Plangebietes wird im Entwicklungskonzept ein sechsgeschossiger Neubau dargestellt, der sich an den Grenzen des B-Plans Altona Altstadt 60 orientiert. Die Nutzung wird mit überwiegend Wohnen angegeben. In der Mitte des Neubaus ist eine zweigeschossige Bauweise dargestellt, die als Lichthof ausgestaltet wird, um für Wohnungen und Büros angemessene Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu gewährleisten. Die Planungen des Bebauungsplans Altona-Altstadt 60 stimmen mit den Zielen des Sanierungskonzeptes überein.

### **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist im November 2013 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Geräuschauswirkungen des Verkehrslärms der stark frequentierten Max-Brauer-Allee und der nördlich angrenzenden Großen Bergstraße sowie der Gewerbelärm durch das neue Möbelhaus und den Wochenmarkt, die auf das Plangebiet einwirken bzw. von ihm ausgehen, ermittelt und gutachterlich bewertet. Die Ergebnisse sind in den Ziffern 5.5.2 (Gewerbelärm) und 5.5.3 (Verkehrslärm) der Begründung dargestellt.

Zur Ermittlung etwaiger Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe wurde im November 2013 ein Gutachten zur Lufthygiene erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.5.4 der Begründung dargestellt.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet umfasst mit etwa 1,45 ha einen Teilbereich des östlichen Bezirkszentrums Altonas. Das Plangebiet grenzt im Westen an den Bahnhof Altona an, die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt etwa 3 km. Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes ist in ihrer Gestaltung sehr heterogen.

Auf dem Flurstück 1312 entlang der Max-Brauer-Allee befindet sich derzeit ein siebengeschossiges Gebäude, welches durch kleine Dienstleistungsbetriebe / Einzelhandel sowie einem Ärztezentrum (Max-Brauer-Allee 52) genutzt wird. Entlang der Großen Bergstraße setzt sich der Blockrand, bestehend aus drei Riegelbauten in Nord-Süd-Ausrichtung, in sechsgeschossiger Bauweise fort. Eines dieser Gebäude (Große Bergstraße 264-266) ist das 1910 erbaute Finanzamt, welches bis 2006 als solches genutzt wurde. Heute befinden sich darin Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Im südlichen Teil dieses Baublocks entlang der Fußgängerzone Neue Große Bergstraße befinden sich zweigeschossige Anbauten für Ladengeschäfte, die den drei Riegelbauten vorgelagert sind. Das Erdgeschoss sowie die Obergeschosse werden durch Einzelhandel sowie eine Apotheke genutzt. Die in den 1960er Jahren errichteten Geschäftsbauten sind durch Werbeanlagen und diverse Gestaltungselemente an den Fassaden in den letzten Jahrzehnten stark überformt worden.

Die westlichen und östlichen Gebäudeensembles werden von einem Verbindungsweg zwischen Fußgängerzone und Großer Bergstraße getrennt. Hier befindet sich die Zufahrt zu einer privaten Tiefgarage aus den 1960er-Jahren, die teilweise unter den öffentlichen Verkehrsflächen der Neuen Großen Bergstraße liegt. In diesem Bereich befinden sich unterirdische Leitungen (siehe Punkt 3.4.1)

Östlich angrenzend an diesen Durchgang bildet das sechsgeschossige Hauptgebäude einer Sparkassen-Filiale ein städtebauliches Pendant zu den Gebäuden im westlichen Abschnitt. Die Erdgeschossfassaden sind im Süden und Norden teilweise hinter Arkaden zurückgesetzt. Die Arkaden im Norden ragen dabei weit in die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Großen Bergstraße hinein. Es folgen bis zum „Goetheplatz“ weitere zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Ladengeschäften, wobei im Gebäude Große Bergstraße 254 in den Obergeschossen auch Wohnungen vorhanden sind.

Die Fläche des gesamten Planungsraumes ist fast vollständig durch bauliche Nutzungen und verkehrliche Erschließungsanlagen in Anspruch genommen und zählt somit zu den weitgehend versiegelten und hoch verdichteten Stadträumen. Die nördliche Umgebung des Plangebiets ist durch eine vier- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung geprägt. In den Erdgeschossen der zum Teil gründerzeitlichen Bebauung befinden sich überwiegend Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, in den Obergeschossen Wohnungen. Südlich des Plangebiets grenzen überwiegend achtgeschossige Zeilenbauten an die Neue Große Bergstraße an. Dabei sind in den untersten Geschossen jeweils Dienstleistungen / Einzelhandel angesiedelt.

Nordöstlich des Plangebiets liegt an der Goethestraße eine für die Naherholung bedeutsame öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz. Im südöstlichen Bereich wird diese Grünverbindung hinter dem Gebäude des skandinavischen Möbelkaufhauses entlang der Altonaer Poststraße nach Süden fortgesetzt.

Da das Plangebiet direkt östlich an den Fern- und S-Bahnhof Altona sowie den ZOB Altona angrenzt, ist es mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen.

### **3.4.1 Bestehende Leitungen (Energie, Wasser)**

An dem Verbindungsweg zwischen dem östlichen und westlichen Gebäudeblock liegt die Netzstation 1464 der Stromnetz Hamburg GmbH, die auch weiterhin für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt wird.

Unter den Fernwärmetrassen im Gebiet befinden sich auch 400 V-Steuerkabel mit möglichen Querverbindungen zu Schaltkästen, Schächten und Gebäuden. Die erforderlichen Lagepläne, Informationen und Bedingungen sind von der Planstelle des Fernwärmebetreibers einzuholen.

Ebenfalls an dieser Stelle befindet sich ein Mischwassersiel DN 500 bzw. 580/820, das in Nord-Süd-Richtung verläuft. Das Siel quert die Neue Große Bergstraße und bindet an das Mischwassersiel in der Großen Bergstraße an. Die Sielsohle liegt ca. 4 m unter Oberkante Straße. Das Mischwassersiel wurde 1963/64 zur Herstellung der Tiefgarage umgebaut und zum Schutz mit einer Betonummantelung versehen. Im Falle der Realisierung von Bauvorhaben in diesem Bereich sowie der Realisierung der unterirdischen Bahnanlage ist zu prüfen, inwieweit die vorhandenen Sielanlagen beeinträchtigt werden.

### **3.4.2 Grünbestand**

Innerhalb der Fußgängerzone der Neuen Großen Bergstraße, entlang der Großen Bergstraße sowie in der Max-Brauer-Allee befinden sich einzelne Straßenbäume mit einem teilweise sehr geringen Vegetationsraum.

Bei den Bäumen im öffentlichen Straßenraum handelt es sich im Norden entlang der Großen Bergstraße sowie zwischen den beiden Gebäudekomplexen um Linden mit einem Stammdurchmesser von 20 bis 50 cm. Entlang der Max-Brauer-Allee wachsen Hainbuchen mit Stammdurchmessern bis zu 50 cm und in der Neuen Großen Bergstraße einige Rosskastanien und eine Linde mit Stammdurchmessern bis zu 40 cm sowie eine ältere Pavia mit einem Stammdurchmesser von ca. 90 cm.

## **4 Umweltbericht**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (vgl. Kap. 1) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen.

(§ 13 a Absatz 2 Nummer 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB)

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Mit dem städtebaulichen Konzept soll eine geschlossene Blockrandbebauung ermöglicht werden, die der verdichteten Baustruktur in Altona-Altstadt entspricht. Im östlichen Bereich des Plangebiets, am sogenannten „Goetheplatz“, soll durch die Errichtung eines siebengeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes ein Pendant zum neuen Möbelhaus und eine neue städtebauliche Kante im Bereich der Fußgängerzone geschaffen werden. Durch die partielle Erweiterung der Bebauung in den bisher öffentlichen Straßenraum am „Goetheplatz“ entsteht eine veränderte Raumfolge entlang der Neuen Großen Bergstraße. Vom Bahnhof Altona kommend wird die Fußgängerzone in der neuen Großen Bergstraße in Richtung Osten neu gefasst und erhält in dieser Blickrichtung eine neue Torsituation, die den angrenzenden „Goetheplatz“ räumlich neu rahmt. Durch die neu entstehende differenzierte Raumfolge wirkt die Neue Große Bergstraße städtebaulich zukünftig spannungsreicher und vielfältiger und erhält dadurch eine verbesserte Aufenthaltsqualität. Der Bereich der Neuen Großen Bergstraße soll zeitweise weiterhin vom Wochenmarkt genutzt werden.

Im Westen des Plangebietes soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Altona-Altstadt 60 die Möglichkeit gegeben werden, einen Hochpunkt zum gegenüberliegenden Gebäude einer Bank entlang der Neuen Großen Bergstraße zu schaffen. Durch diesen wird die Eingangssituation zur Neuen Großen Bergstraße stadträumlich definiert. Die den bestehenden Riegelgebäuden vorgelagerten zweigeschossigen Anbauten sollen durch eine höhere Geschossigkeit ebenfalls stadträumlich an die Umgebung angepasst werden und somit die bisherigen baulich-gestalterischen und funktionalen Defizite des Gebietes verbessern.

Da sich das Plangebiet im hoch verdichteten Stadtraum befindet, ist die Anlage von ebenerdigen Grün- und Spielflächen städtebaulich nicht sinnvoll. Daher sind bei Umsetzung des Bebauungsplans alle Möglichkeiten der Um- und Mehrfachnutzung vorhandener Freiraumpotentiale für die Spiel- und Freizeitnutzung z.B. auch auf den Dachflächen zu prüfen.

### **5.2 Baugebiete nach BauNVO**

#### **5.2.1 Kerngebiete**

Der Bebauungsplan weist den westlichen Baublock bestandsgemäß als Kerngebiet (MK) in geschlossener Bauweise aus. Rechtsgrundlage für die Baugebietsfestsetzung „Kerngebiet“ ist § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.v.m. § 7 der BauNVO. Aufgrund seiner Zentrumsfunktion in Altona soll das Plangebiet weiterhin überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung sowie vereinzelt der Kultur- und Kreativwirtschaft dienen.

Als direktes Gegenüber zum Bahnhof Altona stellt das Gebiet eine Art Eingangstor in die Neue Große Bergstraße dar. Durch attraktive Nutzungen kann eine Anziehungskraft entstehen, die Passanten vom Bahnhof Altona aus in die Neue Große Bergstraße hineinführt und damit zur Belebung und Aufwertung der gesamten Straße beiträgt. Das Plangebiet stellt daher einen wesentlichen Faktor für die angestrebte Attraktivitätssteigerung der gesamten Einkaufszone dar. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine differenzierte Steuerung der Nutzungen innerhalb des festgesetzten Kerngebiets gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO notwendig.

Die sonst gemäß § 7 Absatz 2 und 5 in Kerngebieten zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind somit generell unzulässig, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten.

Tankstellen haben heute einen hohen Flächenbedarf und sind sehr verkehrs- und emissionserzeugend. Sie fügen sich in der Regel städtebaulich nicht in die bestehende Gebäudestruktur ein und stehen daher der angestrebten kleinteiligen Nutzungsmischung und der attraktiven fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebiets entgegen. Mit dem in der Regel 24-stündigen Tankstellenbetrieb gingen erhebliche Störpotentiale für die geplante Nutzung einher. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung gewährleistet ist.

Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, Wettbüros und Sexshops sowie Bordelle werden ausgeschlossen, weil sie ebenfalls die Nutzungsmischung und Aufenthaltsqualität innerhalb der Fußgängerzone beeinträchtigen. Sie stehen dem Ziel der angestrebten Attraktivitätssteigerung für die Einkaufszone entgegen, weil sie dort einen negativen sogenannten „Trading-Down-Effekt“ verursachen können. Durch den Betrieb von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Internetcafés sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben lassen sich häufig ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderem Gewerbe (z.B. Einzelhandel) auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten hochwertigeren Nutzungen führen und den gewünschten Gebietscharakter des lebendigen Stadtteils gefährden. Es können insbesondere auch Beeinträchtigungen des Stadtbildes eintreten, wenn sich solche Nutzungen im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen (siehe auch Punkt 5.4.2).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen begründet sich auch in der engen räumlichen Verzahnung des Plangebiets mit den angrenzenden Wohngebieten. Die von solchen Einrichtungen ausgehenden Belästigungen sind für die benachbarten Wohnquartiere nicht hinnehmbar und würden zu einer negativen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen. Da sich die Wohnnutzung nicht aktiv vor diesen Beeinträchtigungen schützen kann, ist hier in der Abwägung eine Nutzungseinschränkung für das Kerngebiet notwendig. Vergnügungsstätten und Bordelle sollen weiterhin im benachbarten St. Pauli konzentriert und nicht nach Altona-Altstadt ausgeweitet werden.

Zur Nutzungssteuerung im Kerngebiet wird insgesamt textlich festgesetzt:

- *Im Kerngebiet sind Tankstellen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 und Vergnügungsstätten nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), insbesondere Wettbüros, Internetcafés, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes in der Fassung vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. (siehe § 2 Nummer 1)*

Entlang der Max-Brauer-Allee wird entsprechend dem baulichen Bestand eine Baulinie gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzt, um entlang der viel befahrenen Straße eine prägnante Ausbildung der Fassade zu gewährleisten und den Straßenraum unmittelbar gegenüber dem Bahnhof Altona räumlich einzufassen. Die Baulinie ragt dabei, dem bisherigen baulichen Bestand entsprechend, in die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Max-Brauer-Allee hinein und wird im Erdgeschoss in Kombination mit der Ausbildung einer Arkade von min. 4 m lichter Höhe und einer Breite von 4 m festgesetzt. Das vorhandene bauliche Ensemble gegenüber dem Bahnhof Altona soll so in seiner Kubatur gesichert werden und gleichzeitig eine zeitgemäße Weiterentwicklung ermöglichen.

Die übrigen Gebäude im Kerngebiet sind mit Baugrenzen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, überwiegend dem Bestand entsprechend, festgesetzt. Änderungen in den Fassadenfluchten und der Gebäudegestaltung sind hier aber prinzipiell denkbar, weshalb keine Baulinien festgesetzt werden.

Die Gebäudehöhen (GH) im Kerngebiet werden weitestgehend bestandsorientiert mit 24 m über Geländeoberfläche festgesetzt. Lediglich entlang der Neuen Großen Bergstraße sollen die Flächen mit den bisherigen zweigeschossigen Anbauten in Zukunft höher bebaubar (24 m über Geländeoberfläche) sein, sodass ein geschlossener Block entstehen kann. Dies entspricht jedoch weiterhin den im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 festgesetzten Gebäudehöhen von VI bzw. VII Geschossen (jeweils plus Staffelgeschoss).

An der Ecke Max-Brauer-Allee/ Neue Große Bergstraße wird entsprechend den Planungen des Eigentümers eine Gebäudehöhe von 27 m über Geländeoberfläche festgesetzt. Damit entsteht ein Gegenüber zu dem von einer Bank genutzten Gebäude auf der Südseite. Durch die beiden Hochpunkte entsteht so eine Eingangssituation zu dem Fußgängerbereich der Neuen Großen Bergstraße. Im bestehenden Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 wird bisher an dieser Stelle ein Kopfbau mit einer Traufhöhe von 59,4m über NN festgesetzt, was einer Traufhöhe von ca. 31m über Geländeoberfläche entspräche. Somit stellt es im Vergleich eine Verringerung der Gebäudehöhe dar.

Durch die Schließung des Blocks oberhalb des zweiten Obergeschosses entsteht ab dem zweiten Obergeschoss ein Lichthof zur internen Belichtung und Belüftung. Das Erdgeschoss und erste Obergeschoss sind vollflächig mit zwei Geschossen bebaut. Dazu werden im Inneren des Baublocks bestandsbezogen Gebäudeteile mit einer Gebäudehöhe von 8,5 m über Geländeoberfläche als Höchstmaß festgesetzt.

Eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Verschattungssimulation hat ergeben, dass für diesen Baublock gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich der Besonnung nachgewiesen werden können.

In Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien kann die DIN 5034-1 (2011) als Orientierungswert herangezogen werden. Eine Wohnung gilt demnach als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde beträgt. Eine Wohnung gilt nach der DIN 5034-1 als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu

beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange - auch die der Besonnung – der Abwägung.

Bei der Beurteilung der Besonnungsqualität ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Die weiteren Faktoren, die im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse von Bedeutung sind, sind im Plangebiet hingegen relativ gut ausgeprägt.

Die geplante bauliche Dichte hat zur Folge, dass nicht alle Fassadenbereiche der Gebäude nördlich der Großen Bergstraße zu jeder Jahreszeit besonnt werden und die zur Orientierung herangezogenen Anforderungen der DIN 5034-1, wonach am 17. Januar ein Wohnraum einer Wohnung eine Stunde besonnt werden soll, nicht eingehalten werden. In der aktuellen Rechtsprechung wird jedoch die Ansicht vertreten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt gelten, wenn am 21. März / 21. September eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Diese Einschätzung wird angesichts der innerstädtischen Lage und insbesondere vor dem Hintergrund, dass die DIN 5034-1 bei Südorientierung auf einem Gebäudeabstand von etwa der dreifachen Gebäudehöhe beruht und somit auf innerstädtische Verhältnisse in der Regel nicht übertragbar ist, geteilt.

(Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen, DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin. Einsichtnahmestelle der DIN 5034-1: Bezirksamt Altona, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Bezugsquelle der DIN 5034-1: Beuthverlag GmbH, Berlin.)

Die Verschattungssimulation zeigt auf, dass im Plangebiet die Gebäude nördlich der Großen Bergstraße am 21. März und 21. September jeweils mindestens vier Stunden besonnt werden können. So kann trotz der Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO von einer Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich der Besonnung ausgegangen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 Absatz 1 BauNVO wird mit 1,0 gemäß § 16 (2) BauNVO festgesetzt. Damit wird eine der Zentralität des Standortes angemessene bauliche Dichte erreicht und den gemäß §17 Absatz 1 BauNVO in Kerngebieten zulässigen Obergrenzen entsprochen.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Absatz 2 BauNVO wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung einer GRZ, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen hinreichend bestimmt ist. Die mit den getroffenen Festsetzungen maximal mögliche GFZ läge bei 3,6. Dies stellt eine moderate Überschreitung der maximalen GFZ nach § 17 Absatz 1 BauNVO im Kerngebiet von 3,0 dar. Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die hohe bauliche Dichte (GFZ) im Kerngebiet bedingt sich zum einen durch das bereits bestehende Baurecht (Altona-Altstadt 46), den Bestandsgebäuden sowie den Flurstücksgrößen, und soll nicht eingeschränkt werden. Die Überschreitung stellt angesichts der vorhan-

denen Grundstückszuschnitte eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auch in Zukunft sicher und ist zur Wahrung eines urbanen Ortsbilds erforderlich. Zudem liegt das Gebiet in sehr zentraler Lage im Stadtteilzentrum Altonas, direkt am Altonaer Bahnhof und stellt aufgrund seiner baulichen Struktur eine Nutzung als zentraler Standort dar. Die städtebauliche Struktur ist geprägt durch eine fast vollständige Überbauung der Grundstücke mit direkt angrenzenden großzügigen öffentlichen Flächen. Dadurch ergibt sich eine rechnerisch hohe GFZ, die durch die direkte Lage an großzügig dimensionierten öffentlichen Freiflächen, wie z. B. der Neuen Großen Bergstraße, dem sogenannten „Goetheplatz“ und den öffentlichen Grünflächen in der Goethestraße jedoch keine negativen Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewirkt. Aus diesen Gründen ist eine moderate Überschreitung der GFZ nach § 17 der BauNVO an diesem Standort vertretbar.

### 5.2.2 Mischgebiete

Der östliche Baublock wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit geschlossener Bauweise gemäß festgesetzt. Rechtsgrundlage für die Baugebietsfestsetzung „Mischgebiet“ ist § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.v.m. § 6 der BauNVO. Damit sind sowohl Einzelhandel, Büro- und Geschäftsgebäude als auch Wohnungen allgemein zulässig. Gegenüber dem westlich angrenzenden Kerngebiet soll hier ein höherer Anteil von Wohnungen zulässig sein. Dies begründet sich städtebaulich in der von der Max-Brauer-Allee abgewandten und damit weniger emissionsbelasteten Lage des Baublocks und entspricht den wohnungspolitischen Zielen des amtierenden Hamburger Senats. Es sollen sowohl die bereits bestehenden Wohnungen gesichert als auch neue innerstädtische Wohnungen geschaffen werden. Die geplante Mischung aus Wohnen, Läden, Dienstleistungen etc. soll auch zu einer Belebung des Straßenraumes in der Fußgängerzone in den Abend- und Nachtstunden beitragen und damit die soziale Sicherheit erhöhen.

Aus den gleichen städtebaulichen Gründen wie im angrenzenden Kerngebiet werden auch im Mischgebiet Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen (vgl. Kap. 5.2.1).

Dazu wird textlich festgesetzt:

- *Im Mischgebiet sind Tankstellen nach § 6 Absatz 2 Nummer 7 und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung insbesondere Wettbüros, Internetcafés, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes in der Fassung vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. (siehe § 2 Nummer 2)*

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien beruhen auf entsprechend bestehender oder bereits genehmigter Bebauung. Entlang der Neuen Großen Bergstraße und am „Goetheplatz“ werden Baulinien festgesetzt, um die Fußgängerzone und den Platz räumlich zu fassen. An der Großen Bergstraße und dem Verbindungsweg zwischen der Großen Bergstraße und der Neuen Großen Bergstraße werden Baugrenzen festgesetzt, weil hier eine gewisse



Flexibilität in der Gebäudeflucht / Fassadenausbildung ermöglicht werden soll. Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) im Mischgebiet wird überwiegend mit 22 m über Geländeoberfläche ausgewiesen. Dies entspricht einer Geschossigkeit von VI plus Staffel, wie sie im bisherigen Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 ebenfalls als Höchstmaß festgesetzt wurde.

Im östlichen Bereich des Mischgebiets soll am sogenannten „Goetheplatz“ ein städtebaulicher Hochpunkt entstehen, der ein Pendant zum Gebäude des gegenüberliegenden neuen Möbelhauses bildet und einen Endpunkt entlang der Neuen Großen Bergstraße als Fußgängerzone markiert. Daher ist in diesem Bereich ein von der Hauptfassade um 2,5 m bzw. 8,0 m zum sogenannten „Goetheplatz“ zurückgesetztes Geschoss inklusive aller technischen Aufbauten auf dem Dach in einer Gesamthöhe der baulichen Anlagen (HA) von maximal 27 m über Geländeoberfläche zulässig. Innerhalb dieser Höhenfestsetzung ist auch die Einzäunung von Kinderspielflächen und sonstiger baulicher Anlagen auf dem Dach möglich. Über die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen hinaus sind keine weiteren Gebäudeteile, technische Anlagen o.ä. zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die maximale Höhe von 27 m über Geländeoberfläche nicht durch Staffel- und Technikgeschosse überschritten wird.

Die GRZ wird bestandsgemäß mit 1,0 ausgewiesen. Zur Verwirklichung der geplanten Blockrandstruktur ist im Mischgebiet eine höhere GRZ, als nach § 17 Absatz 1 BauNVO vorgegeben, erforderlich. Eine Überschreitung der GRZ ist nach § 17 Absatz 2 BauNVO möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies trifft in diesem Fall zu. Die zentrale Lage des Mischgebietes im Bezirk Altona, seine kleinteiligen Grundstückszuschnitte mit dem gleichzeitigen Anspruch einer Nutzung aus Gewerbe und Einzelhandel im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen macht eine hohe Ausnutzung der Grundstücke nötig. Zudem ist die Umgebung des Plangebietes ebenfalls durch eine hohe bauliche Ausnutzung geprägt, so dass sich der Baublock angemessen in die Umgebung einfügt. Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde anhand einer Verschattungssimulation überprüft. Diese zeigt, dass von den festgesetzten Gebäudehöhen des Mischgebiets keine unzumutbaren Verschattungen für die Wohn- und Geschäftsnutzung auf der Nordseite der Großen Bergstraße ausgehen. Dazu wurde anhand der Verschattungssimulation überprüft, ob eine ausreichende Besonnung der gegenüberliegenden Bestandsgebäude entlang der Großen Bergstraße gewährleistet werden kann.

Die geplante bauliche Dichte hat zur Folge, dass nicht alle Fassadenbereiche der Gebäude nördlich der Großen Bergstraße zu jeder Jahreszeit besonnt werden und die zur Orientierung herangezogenen Anforderungen der DIN 5034-1, wonach am 17. Januar ein Wohnraum einer Wohnung eine Stunde besonnt werden soll, nicht eingehalten werden. In der aktuellen Rechtsprechung wird jedoch die Ansicht vertreten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt gelten, wenn am 21. März / 21. September eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Diese Einschätzung wird angesichts der innerstädtischen Lage und insbesondere vor dem Hintergrund, dass die DIN 5034-1 bei Südorientierung auf einem Gebäudeabstand von etwa der dreifachen Gebäudehöhe beruht und somit auf innerstädtische Verhältnisse in der Regel nicht übertragbar ist, geteilt. (siehe Kap. 5.2.1)

Zur internen Belichtung und Belüftung sollen die Gebäude im östlichen Bereich des Mischgebiets zudem oberhalb des ersten Obergeschosses einen Lichthof erhalten. Das Erdge-

schoß und erste Obergeschoss können vollflächig mit zwei Geschossen bebaut werden. Dazu werden im Inneren des Baublocks Gebäudeteile mit einer Gebäudehöhe von 10 m über Geländeoberfläche als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht in seiner Höhe den bisher dort im Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 festgesetzten drei zulässigen Geschossen. In dieser Höhenfestsetzung sind zwei großzügige Geschosse mit der Nutzung entsprechend angemessenen großen lichten Höhen für Läden- und sonstige Geschäftsnutzungen oder drei niedrigere Geschosse mit Läden und Büros baulich realisierbar.

Eine GFZ wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung einer GRZ, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen hinreichend bestimmt ist. Die rechnerisch maximal mögliche GFZ läge bei 5,3. Dies stellt eine deutliche Überschreitung der maximalen GFZ nach § 17 BauNVO Absatz 1 im Mischgebiet von 1,2 dar. Diese Überschreitung bedingt sich durch das bereits bestehende Baurecht, die Bestandsgebäude sowie durch die bestehenden Grundstückszuschnitte und soll daher nicht eingeschränkt werden. Das Gebiet liegt zudem in sehr zentraler Lage im Stadtteilzentrum Altonas, direkt am Altonaer Bahnhof und der Fußgängerzone der Neuen Großen Bergstraße und weist aufgrund seiner baulichen Struktur den Charakter eines zentralen Ortes auf.

Die Überschreitung stellt angesichts der gewachsenen Grundstücksstrukturen mit zum Teil sehr kleinen Grundstücken die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auch in Zukunft sicher und ist zur Wahrung eines urban dichten Ortsbildes und der gewachsenen Bau- und Grundstücksstruktur erforderlich.

Die städtebauliche Struktur ist ebenso wie im westlich angrenzenden Kerngebiet durch eine fast vollständige Überbauung der Grundstücke mit direkt angrenzenden großzügig dimensionierten öffentlichen Flächen geprägt. Dadurch ergibt sich rechnerisch eine hohe bauliche Dichte, die durch die direkte Lage an großzügig definierten öffentlichen Freiflächen, wie z. B. der Neuen Großen Bergstraße, dem sogenannten „Goetheplatz“ und der Goethestraße jedoch keine negative Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewirkt.

Eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz liegt unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend in der Goethestraße, so dass die Naherholung für Bewohner und Beschäftigte des Plangebiets auch bei einer hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke gesichert ist.

Aus diesen Gründen ist eine Überschreitung der GFZ nach BauNVO an diesem Standort vertretbar.

### **5.2.3 Ausschluss von Wohnungen**

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets im Zentrum Altonas sollen die beiden untersten Geschosse im gesamten Plangebiet ausschließlich den für Kern- und Mischgebiete typischen Nichtwohnnutzungen vorgehalten werden, um der Zentralität des Standortes zu entsprechen. Im Hinblick auf die Fußgängerzone in der Neuen Großen Bergstraße sollen die beiden unteren Geschosse so beispielsweise für kleinere Läden und den Einzelhandel vorgehalten werden. Eine Wohnnutzung im Erd- oder ersten Obergeschoss an einer Fußgängerzone ist weder wirtschaftlich darstellbar noch vom Wohnumfeld her attraktiv. Das Planungsrecht ermöglicht gem. § 1 Absatz 7 BauNVO für Baugebiete (u.a. Mischgebiete gemäß

§ 6 BauNVO und Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO), eine geschossweise Zonierung der Nutzung, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Daher werden in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen Wohnungen gemäß § 1 Absatz 7 BauNVO i.v.m. § 9 Absatz 3 BauGB ausgeschlossen. Dazu wird textlich festgesetzt:

- *In den Kern- und Mischgebieten sind im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss Wohnnutzungen unzulässig. (siehe § 2 Nummer 6)*

#### **5.2.4 Ausschluss von Nebenanlagen**

Im östlich gelegenen Innenhof des Kerngebiets werden nach § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO und § 12 Absatz 6 BauNVO Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen, um hier die Belichtung und Belüftung der angrenzenden Bebauung zu sichern und eine Ruhezone inmitten der lebhaften Umgebung des Bezirkszentrums zu schaffen, die zur Anordnung von Arbeits- und Wohnräumen mit zu öffnenden Fenstern von Bedeutung ist. Die Sicherung eines ruhigen Innenhofes in diesem Teil des Kerngebiets ist ein wichtiger Bestandteil für gesunde Arbeits- und Wohnbedingungen. Insbesondere durch Verkehrslärm erzeugte Emissionen sollen in dem Innenhof vermieden werden.

### **5.3 Verkehrsflächen**

#### **5.3.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Max-Brauer-Allee und die Große Bergstraße. Von der Großen Bergstraße aus wird auch die vorhandene Tiefgarage unter der Neuen Großen Bergstraße erschlossen. Die Grundstücke an der Neuen Großen Bergstraße liegen im Bereich einer Fußgängerzone und sind damit nur eingeschränkt für Lieferzwecke zu erreichen.

#### **5.3.2 Straßenverkehrsflächen**

Die jeweils bis zur Straßenmitte im Plangebiet liegenden Straßen Max-Brauer-Allee und Große Bergstraße sowie die Einfahrt in die Tiefgarage werden bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

#### **5.3.3 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Neue Große Bergstraße, der Verbindungsweg von der Großen zur Neuen Großen Bergstraße und ein Teil des sogenannten „Goetheplatzes“ werden seit langem als Fußgängerzone genutzt. Im Bereich der Neuen Großen Bergstraße findet zudem z.Zt. zweimal wöchentlich ein Wochenmarkt statt. Diese Nutzungen im öffentlichen Raum sollen weiterhin bestehen bleiben und durch eine Neugestaltung des Straßenraums aufgewertet werden. Daher werden diese öffentlichen Flächen nach § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ als „Fußgängerbereich und Marktfläche“ festgesetzt. Eine Benutzung der Fläche durch Radfahrer wird durch diese Festsetzung nicht ausgeschlossen und kann im Rahmen der Straßenverkehrsordnung im Detail geregelt werden.

### 5.3.4 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze werden bisher in einer vorhandenen Tiefgarage untergebracht, die von der Großen Bergstraße erschlossen beide Baublöcke im Plangebiet verbindet und zu großen Teilen unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Neuen Großen Bergstraße liegt. Nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB können Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten im Bebauungsplan festgesetzt werden. Da diese Stellplätze weiterhin benötigt werden, wird der unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegende Teil der Tiefgarage bestandsorientiert als „Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ mit der Zweckbestimmung Tiefgarage (TGa) festgesetzt. Zu beachten ist, dass die festgesetzten Grenzen in der Planzeichnung nur die Flächen der Tiefgarage darstellen, die sich außerhalb der überbaubaren Flächen befinden, d.h. dass die tatsächliche Größe bzw. die Grenzen der Tiefgarage (unterhalb des Misch- oder Kerngebietes) nicht dargestellt werden.

Darüber hinaus können weitere private Stellplätze innerhalb der festgesetzten Baugrenzen / Baulinien in Tiefgaragen errichtet werden, um den Parkdruck im Quartier zu minimieren

Öffentliche Parkplätze befinden sich in entlang der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Großen Bergstraße.

### 5.3.5 Radverkehr

Am Bahnhof Altona befindet sich eine Fahrradleihstation in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Die Max-Brauer Allee ist Teil des geplanten Veloroutennetzes in Hamburg (Velorouten Nr. 1 und 13). Vor diesem Hintergrund sind ausreichend breite Radwegführungen vorzusehen. Eine Ausweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf bisher durch viergeschossige Bestandsgebäude geprägten privaten Grund ist wirtschaftlich nicht realisierbar. Durch die Rücknahme des KFZ-Verkehrs oder der Anlage von Radfahrstreifen innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche wäre eine Optimierung der Radwegführung jedoch möglich.

Der Radverkehr im Plangebiet selbst wird z.Zt. über die Große Bergstraße geführt. Eine Benutzbarkeit der Neuen Großen Bergstraße für den Radverkehr wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Marktfläche“ nicht ausgeschlossen.

Das Einkaufen mit dem Fahrrad hat im Bezirk Altona einen hohen Stellenwert, so dass auch ausreichende und geeignete Fahrradabstellanlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebiets notwendig sind.

### 5.3.6 Öffentlicher Verkehr

Das Plangebiet liegt in ca. 100 m Entfernung zum S-Bahn-, Regional- und Fernbahnhof Altona (S-Bahnlinien S1 / S11 / S31 / S3 / S2). Die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt mit der S-Bahn 10-14 Minuten (Hauptbahnhof). Am Bahnhof Altona (ZOB) fahren 10 Buslinien in alle Richtungen der Stadt ab. Die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets ist insgesamt als sehr gut zu bewerten.

## **5.4 Gestalterische Festsetzungen**

### **5.4.1 Dachneigungen**

Der Gebäudebestand im Plangebiet und in seiner näheren städtebaulichen Umgebung ist weitgehend durch flache bzw. flachgeneigte Dächer geprägt. Dieses Gestaltungselement soll auch im Bebauungsplan Altona-Altstadt 60 verankert werden. Neben dem Einfügen in die städtebauliche Umgebung begrenzen flache bzw. flachgeneigte Dächer auch die Gebäudehöhen und damit die Verschattung der Nachbarschaft. Daher soll in § 2 Nummer 7 festgesetzt werden, dass nur Dächer bis zu 15 Grad Neigung zulässig sind. Steiler geneigte Dächer würden größere Höhen erzeugen. Ferner wird sichergestellt, dass die beabsichtigte Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen auch tatsächlich realisiert werden kann und die damit verbundenen Funktionen der Regenrückhaltung und der Stabilisierung des Kleinklimas gesichert sind (vgl. Kap. 5.7.1). Um diese Ziele zu erreichen wird in § 2 auf Basis von § 81 Absatz 1 Nummer 2 HBauO festgesetzt:

- *Es sind nur flachgeneigte Dächer bis zu 15 Grad zulässig. (siehe § 2 Nummer 7)*

### **5.4.2 Werbeanlagen**

Das Plangebiet liegt an der Großen und Neuen Großen Bergstraße, welche den östlichen Teil des Bezirkszentrums Altona bilden und zudem wichtige Aufgaben für die Nahversorgung des Stadtteils Altona-Altstadt erfüllen. Nach einem langen, durch Betriebsabwanderung und Leerstand von Läden und Büros geprägtem Zeitraum ist seit ca. fünf Jahren eine positive Entwicklung der Geschäftsstraßen zu beobachten. Die Nachfrage nach Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen übersteigt inzwischen das Angebot.

Unmittelbar gegenüber dem Bahnhof Altona gelegen bildet das Plangebiet das städtebauliche Entree nach Altona-Altstadt mit den dortigen Einkaufsbereichen. Werbeanlagen sind wesentliche Gestaltungselemente von Zentren und deren Straßenräumen. In den letzten Jahrzehnten sind hier mehrere Negativbeispiele für die Gestaltung von Werbeanlagen entstanden. Mit diesen gehen insbesondere aufgrund des gewählten Standortes, der Größe und der Farbgestaltung negative Auswirkungen auf das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes einher. So wurden zum Beispiel überdimensionierte und unmaßstäbliche Werbeanlagen von mehr als 10m<sup>2</sup> im Bereich der unteren Geschosse und für einzelne Betriebe im Erdgeschossbereich gleich mehrere Werbeanlagen installiert. Mit den negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild erfolgt eine Imageverschlechterung für den Einzelhandels- und Geschäftsstandort. Deshalb besteht hier ein besonderer Regelungsbedarf für die Gestaltung von Werbeanlagen. Ein erster Schritt in diese Richtung war, dass die Bezirksversammlung Altona am 26. Februar 2015 die Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes bezüglich der Gestaltungsgrundlagen für Werbeanlagen im Rahmen des Sanierungs- und Stadtumbauverfahrens Altona-Altstadt S 5 beschlossen hat. Die dort getroffenen Regelungen sollen in diesen Bebauungsplan im Wesentlichen übergeleitet werden, um langfristig eine Aufwertung des Plangebiets und Wahrung der Architekturqualität durch eine hochwertige Gestaltung der Werbeanlagen zu gewährleisten. .

Dazu wird auf Basis von § 81 Absatz 1 Nummer 2 HBauO festgesetzt:

*Für Werbeanlagen gilt:*

1. *Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie durch Größe, Form und Farbgebung das Ortsbild und die Gestaltung der Baukörper nicht beeinträchtigen.*
  2. *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*
  3. *Werbeanlagen sind nur in Form von als Einzelbuchstaben ausgebildeten Schriftzügen mit einer Gesamthöhe von maximal 1 m bis zur Oberkante des Erdgeschosses zulässig. In Ausnahmefällen sind Sonderelemente, wie z.B. Firmenlogos, zulässig.*
  4. *Oberhalb des Erdgeschosses sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig; oberhalb der Dachtraufe sind sie ausgeschlossen.*
  5. *Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.*
- (siehe § 2 Nummer 9.1 – 9.5)

## **5.5 Technischer Umweltschutz**

Das Plangebiet ist durch folgende Lärmquellen vorbelastet:

- Gewerbelärm durch das neue Möbelkaufhaus östlich des Plangebietes und den Wochenmarkt in der Neuen Großen Bergstraße,
- Verkehrslärm von der Max-Brauer-Allee.

Im Einzelnen wurden folgende Aspekte gutachterlich untersucht und in die Abwägung des Bebauungsplans eingestellt:

### **5.5.1 Lärmimmissionen**

### **5.5.2 Gewerbelärm**

Zur Berechnung der Geräuschauswirkungen werden die gewerblichen Geräuschquellen des Wochenmarktes und Geräusche des angrenzenden neuen Möbelhauses berücksichtigt. Alle übrigen kleingewerblichen Quellen sind als misch- bzw. kerngebietstypisch einzustufen und werden aus diesem Grund nicht weiter beachtet.

Die Geräuschbelastung durch den Wochenmarkt setzt sich durch die Marktzeit, die An- und Abfahrt der Marktbesucher und den Auf- und Abbau zusammen. Für das Möbelkaufhaus werden die Emissionsquellen des Parkhauses, der Klima- und Haustechnik und zusätzlicher, gebäudetechnischer Geräte wie z. B. dem Mitarbeiter-Restaurant und Aufzugsräumen berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Hauptlärmquelle der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt ist.

An den zum Wochenmarkt ausgerichteten Fassaden werden Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags erreicht. Nachts sind hier keine schalltechnischen Ereignisse zu erwarten. Das neue Möbelkaufhaus wirkt sich untergeordnet aus und führt auch durch die nächtlich betriebenen lufttechnischen Anlagen zu keinen Beurteilungspegeln über 35 dB(A). Der Richtwert der TA Lärm wird tags vereinzelt erreicht, aber nicht überschritten und nachts sicher eingehalten. Relevante Pegelerhöhungen durch örtliche Anlieferungen oder Außensitzplätze klei-

nerer vorhandener oder geplanter Läden sind nicht zu erwarten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird sowohl tags als auch nachts an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

### 5.5.3 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehr mit der stark frequentierten Max-Brauer-Allee ein. Direkt angrenzend an das Bauvorhaben verläuft die Große Bergstraße, die im Westen in die Max-Brauer-Allee einmündet. Die Neue Große Bergstraße ist eine Fußgängerzone ohne KFZ-Verkehr.

Die Ergebnisse der Berechnungen der Verkehrsgeräusche zeigen, dass an den der Max-Brauer-Allee zugewandten Fassadenseite sowie den Fassaden im Nahbereich der Max-Brauer-Allee, Beurteilungspegel bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts erreicht werden.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) werden somit um bis zu 9 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschritten. Hier sind Konflikte für Außenwohnbereiche zu erwarten. Die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden teilweise überschritten. An den zur Großen Bergstraße ausgerichteten Fassaden werden im Kreuzungsbereich mit der Max-Brauer-Allee Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts erreicht. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden somit um bis zu 6 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten. Auch hier sind Konflikte für Außenwohnbereiche zu erwarten. Die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden teilweise überschritten.

Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet zu sichern, werden daher Festsetzungen zum Schutz vor Lärm notwendig.

Dazu wird in § 2 gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB festgesetzt:

- *In den mit "(A)" bezeichneten Bereichen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln < 54 dB(A) zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (siehe § 2 Nummer 3)*
- *In den mit "(B)" bezeichneten Bereichen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind an den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Loggien mit teilgeöffneten Bauteilen, sicher-*

*zustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. (siehe § 2 Nummer 4)*

- *In den mit "(C)" bezeichneten Bereichen sind Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen – hier insbesondere die Pausen und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den von Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. (siehe § 2 Nummer 5)*

In den weiter entfernten Bereichen werden Beurteilungspegel größtenteils unter 65 dB(A) tags und sicher unter 60 dB(A) nachts erreicht. Ganz im Osten des Plangebiets können die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten werden. Auf dem Dach sind Beurteilungspegel sicher unter 60 dB(A) tags zu erwarten und somit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Konflikte für eine Aufenthalts- bzw. Spielplatznutzung auf den Dachflächen.

An den rückwärtigen Fassaden zur Neuen Großen Bergstraße sowie in den Innenhöfen wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Misch- und Kerngebiete tags und nachts größtenteils sicher eingehalten.

Mehrbelastungen durch Verkehrslärm für die Nachbarschaft insbesondere an der Großen Bergstraße sind durch die Planung, welche größtenteils den Bestand sichert, nicht zu erwarten. Lediglich an der Ostspitze ist eine Überplanung eines bisher unbebauten Bereiches sowie teilweise eine Erhöhung des bestehenden Baukörpers geplant. Eine relevante Mehrbelastung durch Mehrfachreflexionen ist hierdurch jedoch nicht zu erwarten (<0,5 dB(A)).

#### **5.5.4 Luftschadstoffimmissionen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Altona-Altstadt 60 wurde eine Luftschadstoff-Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Schadstoffbelastungen für die in der Nachbarschaft von Hauptverkehrsstraßen relevanten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM 10 bzw. PM 2,5) untersucht.

Aus den ermittelten Jahresmittelwerten wurden auf Basis statistischer Zusammenhänge Aussagen für die Kurzzeitbelastungswerte von NO<sub>2</sub> und PM 10 sowie für PM 2,5 abgeleitet.

Für den Feinstaub (PM 10) wird der zulässige Immissionswert von 40 µg/m<sup>3</sup> für das Jahresmittel eingehalten. Aufgrund statistischer Zusammenhänge ist davon auszugehen, dass die Anforderungen gemäß 39. BImSchV auch für den 24-h-Mittelwert des PM 10 sowie den PM 2,5- Anteil am PM 10 eingehalten werden.

Im Bereich der Max-Brauer-Allee wurden im Jahr 2013 hohe Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Vor der straßenparallelen Fassade des am Westrand des Kerngebietes gelegenen Baukörpers wurden in einer Höhe von 1,5 m Schadstoffkonzentrationen von 40 bis 42,5 µg/m<sup>3</sup> ermittelt. Der zulässige Immissionswert von 40 µg/m<sup>3</sup> wird daher an der Westseite des Kerngebietes überschritten. In einer Höhe von 7 m, also ca. ab dem 2. OG, werden Luftschadstoffkonzentrationen von 37,5 bis 40 µg/m<sup>3</sup> ermittelt. Der zulässige Immissionswert



von 40 µg/m<sup>3</sup> wird demnach gerade eingehalten. Mit zunehmendem Abstand von der Max-Brauer-Allee gehen die NO<sub>2</sub>-Konzentrationen rasch zurück, so dass der zulässige Immissionswert im übrigen Plangebiet in allen Höhen eingehalten wird. Die Prognose für die Luftschadstoffbelastung im Jahr 2020 geht von einem Rückgang der Schadstoffkonzentration aufgrund der zu erwartenden Modernisierung der Fahrzeugflotte aus. Es wird für das Jahr 2020 eine maximal Belastung von 37,5 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert, so dass der zulässige Immissionswert von 40 µg/m<sup>3</sup> eingehalten wird.

Aufgrund der vorgenannten Luftschadstoffbelastung sind Wohnnutzungen im Westen des Kerngebiets erst ab dem 2. Obergeschoss erlaubt. Da für das gesamte Plangebiet die Regelung gilt, dass Wohnnutzungen aus städtebaulichen Gründen (vgl. Kap. 5.2.3) generell im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss ausgeschlossen sind, muss zum Schutz der Wohnungen vor Luftschadstoffen keine separate Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden

## **5.6 Oberflächenentwässerung**

Bei der Neubebauung ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und verzögert in die Mischwassersiele einzuleiten. Die Einleitmengen in das Mischsiedel werden im weiteren Genehmigungsverfahren bestimmt.

## **5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.7.1 Baumschutz und naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung. Auf den privaten Grundstücken befindet sich jedoch kein Baumbestand und der Straßenbaumbestand auf den städtischen Flurstücken wird soweit wie möglich erhalten. Im Rahmen der Bauarbeiten zur Neugestaltung der Neuen Großen Bergstraße und des sogenannten „Goetheplatzes“ als Fußgängerzone und als Marktplatz wurden 2013 und 2014 einige Bäume gefällt. Durch vorgesehene Baum-Neupflanzungen in den nächsten zwei Jahren wird in der Neuen Großen Bergstraße jedoch wieder eine begrünte Fußgängerzone mit Straßenbäumen hergestellt.

#### Dachbegrünung

Als Maßnahme für ein positives Bild der Stadtlandschaft sowie zur Verbesserung der klimatischen Situation innerhalb des zentral gelegenen und damit hochverdichteten Plangebiets wird die Begrünung von Dachflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzt:

- *Die bis zu 15 Grad geneigten Dachflächen von Gebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen. (siehe § 2 Nummer 8)*

Bei einer Substratstärke von mindestens 8 cm durchwurzelbarem Substrat ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden möglich. Diese Festsetzung wird aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für den Wasserkreislauf (Rückhaltung, Speicherung, verzögerte Ableitung von Niederschlägen), der positiven Auswirkungen auf das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche), der verbesserten Gebäudedämmung (Reduzierung CO<sub>2</sub>-Emissionen) und der Biotopfunktion als Sekundärlebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt (Trockenvegetation, Insekten, Vögel) getroffen. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Gebäude, die insbesondere von den südlich des Plangebiets gelegenen Häusern an der Neuen Großen Bergstraße aus einsehbar sind. Die Dachbegrünung wird für Dachflächen bis zu einer Neigung von 15 Grad festgesetzt, da für steilere Dachflächen aufwändige Schubsicherungen erforderlich wären. Nach Stand der Technik ist eine gleichzeitige Nutzung dieser Dachflächen für die Fotovoltaik nicht ausgeschlossen, sondern im Gegenteil wird der Wirkungsgrad aufgeständerter Fotovoltaik-Systeme bei hohen Sommertemperaturen durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung messbar erhöht.

Ausnahmen von einer Dachbegrünung zur Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse mit Kinderspielmöglichkeiten oder für technische Anlagen sind aber zulässig, um diese notwendigen Nutzungen auf den Dachflächen potenziell unterbringen zu können.

Da im Bestand kein nennenswertes Grün auf den privaten Grundstücken vorhanden ist und es sich in der Planung um zwei große Gebäudekomplexe im Zentrum von Altona handelt, werden auf den privaten Grundstücken neben der Dachbegrünung keine weiteren naturschutzrelevanten Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

## **5.8 Kennzeichnungen**

Im Bebauungsplan wird eine mögliche Trasse für die U-Bahnlinie U5 freigehalten, die im südlichen Bereich als „vorgesehene unterirdische Bahnanlagen“ mit einer unverbindlichen Vormerkung im Planbild gekennzeichnet wird. Es ist zu berücksichtigen, dass der Verlauf dieser Trasse bei einer konkreteren Planung ggf. etwas in nördliche Richtung verschoben wird. In diesem Bereich wäre ggf. mit Emissionen/ Immissionen aus einem zukünftigen U-Bahn-Verkehr zu rechnen.

Die geplante Schnellbahntrasse, welche auch im Flächennutzungsplan dargestellt wird, verläuft von West nach Ost unter der Fußgängerzone der Neuen Großen Bergstraße zwischen der Innenstadt über Altona Richtung Osdorfer Born. Sie wird entsprechend ihrem geplanten Verlauf im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden in Folge der Bebauungsplanung nicht erwartet. Maßnahmen zur Verminderung oder zum Ausgleich von Eingriffen werden deshalb nicht notwendig.

Es werden auch keine Festsetzungen für den Artenschutz getroffen. Aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage ist das ökologische Lebensraumpotenzial der Flächen im Gebiet sehr gering. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme im Sommer 2013 wurden im Gebiet keine Hinweise auf Brutplätze von europäischen Vogelarten oder auf Quartiere von besonders geschützten Tierarten wie Fledermäusen gefunden. Gebäude-Anflüge von im Gebiet vorkommenden Mauerseglern konnten nicht beobachtet werden und Haussperlinge hielten sich zwar im Bereich der Fußgängerzone auf, hatten ihre Brutstätten aber offensichtlich im weiteren Umfeld. Höhlungen o.ä. in den Straßenbäumen mit einer gewissen Biotopqualität für höhlenbewohnende Tierarten konnten nicht entdeckt werden. Möglicherweise werden einige Dachüberstände u. ä. als Brutplatz von Stadttauben genutzt, diese sind jedoch nicht gesetzlich besonders geschützt.

Generell ist bei Gebäudeabrissarbeiten und Baumfällungen immer der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu beachten. Unter der Voraussetzung, dass die Gebäudeabriss- und Gehölzrodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, sind durch die Planungsrealisierung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung oder Verletzung bzw. der erheblichen Störung nach § 44 Absatz 1 Nummer 1, 2 BNatSchG zu erwarten. Für die nachgewiesenen und potenziell im Gebiet vorkommenden Brutvögel ist ein Fortbestand der ökologischen Funktion dieser Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 44 Absatz 5 BNatSchG zu erwarten, da für die betroffenen Arten während der Bauarbeiten ausreichend Ausweichmöglichkeiten in benachbarte ähnlich strukturierte Habitate vorhanden sind. Langfristig werden für einen Teil der Arten auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wieder Teil-Lebensräume geschaffen. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG wird daher nicht erreicht und zur Verwirklichung des B-Planes ist damit keine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG erforderlich. Es ergeben sich – über die Einhaltung der gesetzlich geregelten Fällzeit hinaus - keine weiteren Erfordernisse für artenschutzrechtlich gebotene Ausgleichsmaßnahmen.

## **7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des fünften Teils des ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## **8 Aufhebung bestehender Pläne**

Für den Plangeltungsbereich wird der bestehende Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 vom 16. März 2004 (HmbGVBl. S. 193) aufgehoben.

## **9 Flächen- und Kostenangaben**

### **9.1 Flächenangaben**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist etwa 1,45 ha groß. Hiervon entfallen auf Kerngebiete ca. 0,33 ha, auf Mischgebiete ca. 0,28 ha, auf öffentliche Straßenverkehrsflächen ca. 0,30 ha und auf Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Fußgängerbereich und Marktfläche“) ca. 0,54 ha.

### **9.2 Kostenangaben**

Der FHH entstehen keine Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplans.