



Quelle: Dör 2019, Frühjahr 2021, Herausgeber: FHH, LGV

# BEBAUUNGSPLANENTWURF

## ALTONA-ALTSTADT 61

Öffentliche Plandiskussion

07.06.2023 | Ort: Bezirksamt Altona und live im Internet



# AGENDA

- 01 Erläuterungen zum Planungssystem und Bebauungsplanverfahren
- 02 Lage des Plangebietes und Bestandssituation
- 03 Anlass und Ziel der Planung
- 04 Städtebaulicher Entwurf
- 05 Bebauungsplan-Entwurf
- 06 Übergeordnete Planungen
- 07 Ihre Fragen, Vorschläge und Kritik

*Die Veranstaltung wird mit einer Tonaufzeichnung protokolliert.*

# ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANUNGSSYSTEM UND BEBAUUNGSPLAN- VERFAHREN



# PLANUNGSSYSTEM

## Baugesetzbuch

### Vorbereitende Bauleitplanung

für ganz Hamburg

Flächennutzungsplan

Landschaftsprogramm

Arbeitsgrundlage für die Verwaltung

### Verbindliche Bauleitplanung

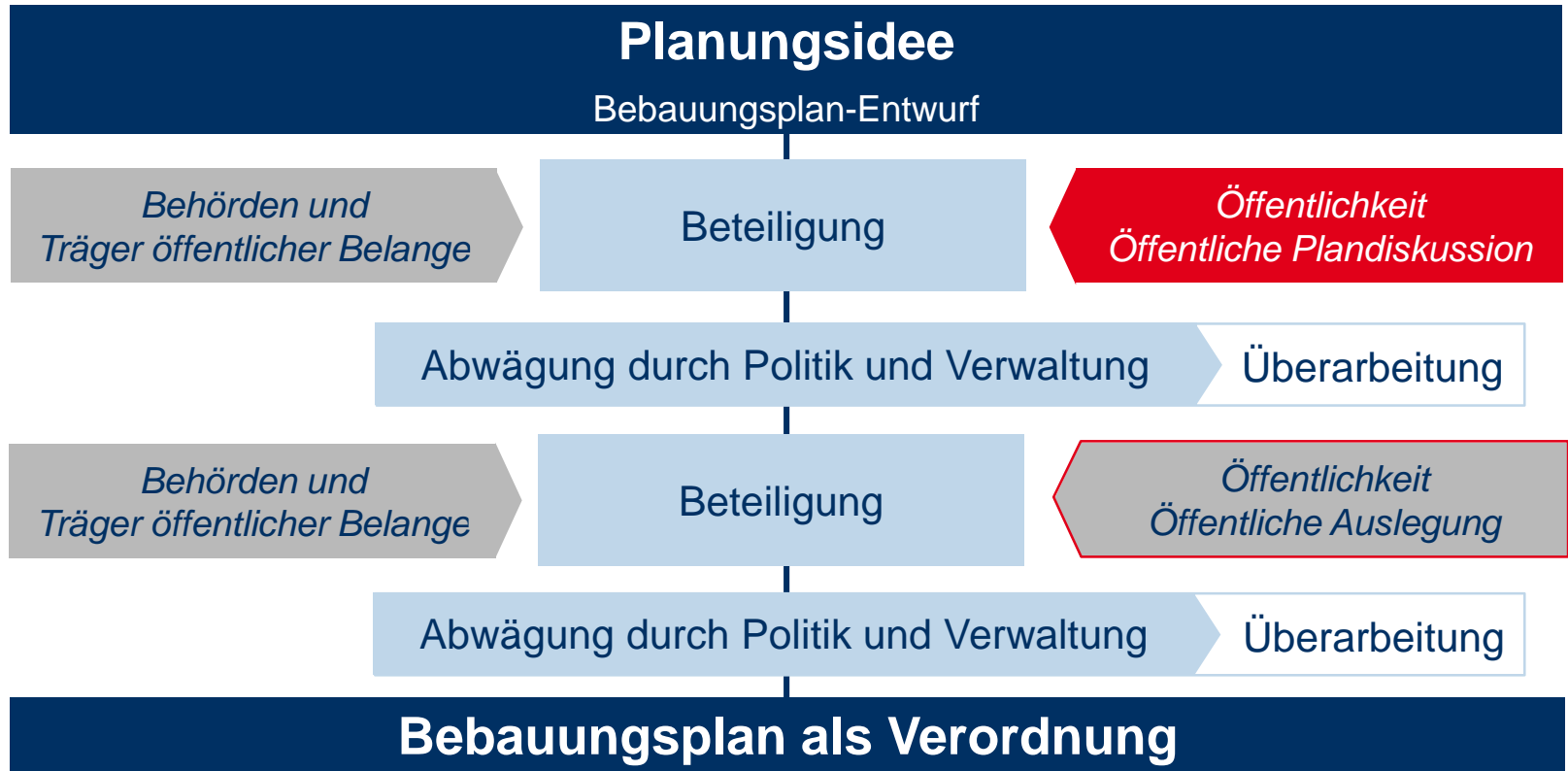
für jeweils definierte Geltungsbereiche

Bebauungsplan

Naturschutzfachliche Begleitplanung

Verordnung mit Rechtswirkung für alle

# BEBAUUNGSPLANVERFAHREN



# ÖFFENTLICHE PLANDISKUSSION

## § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. ...“

# LAGE DES PLANGEBIETES UND BESTANDSITUATION





# LAGE DES PLANGEBIETES



Quelle: Stadtplan, Herausgeber: FHH, LGV



# LAGE DES PLANGEBIETES

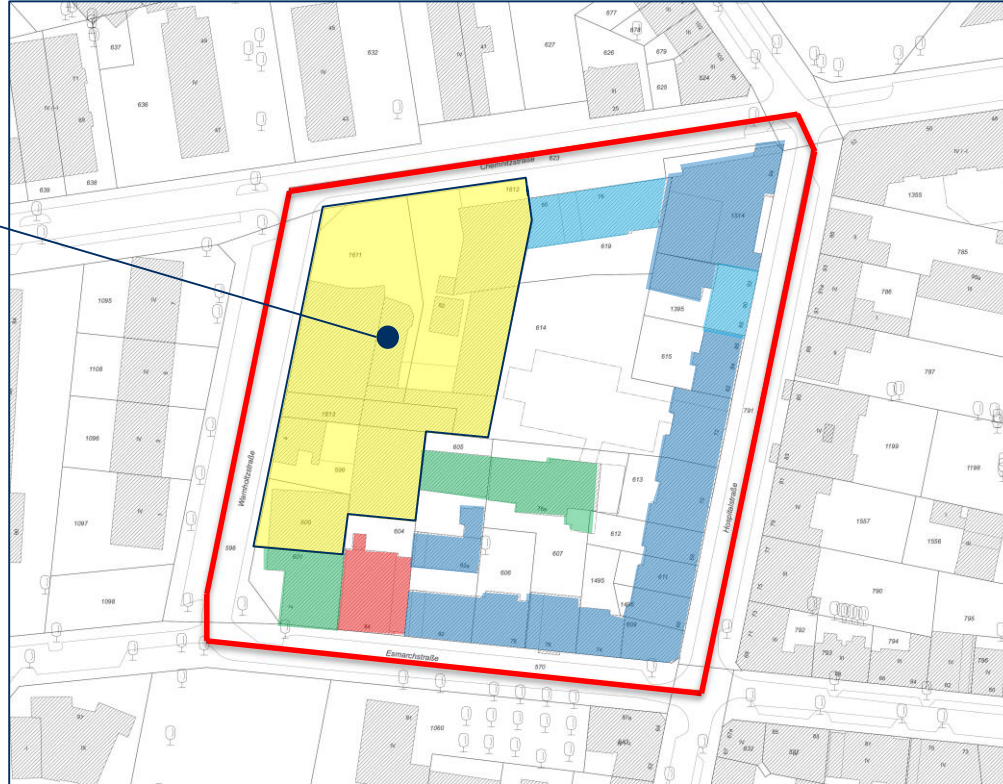


Quelle: DOP 20, Frühjahrsbildflug 2021, Herausgeber: FHH, LGV

Öffentliche Plandiskussion Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 61

# BESTANDSSITUATION

Bruttogeschossfläche  
Gewerbe inkl. Kita:  
ca. 3.041 qm



- Wohnen**
- Wohnen**  
Gewerbe im Erdgeschoss  
(Physiotherapie, Café)
- Gewerbe**  
Verwaltung/Büro
- Gewerbe**  
Werbeagentur, Textilproduktion,  
Musikschule
- Gewerbe**  
Fitnessstudio, KITA, Fotostudio,  
Mietbüros, Künstler Atelier,  
Tonstudio, Tischlerei, KFZ-Werkstatt

Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 2021 auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV



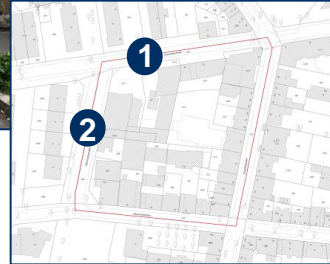
# BESTANDSSITUATION



Chemnitzstraße



Warnholtzstraße



Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 03.05.2023



# BESTANDSSITUATION



Esmarchstraße



Hospitalstraße



# ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG



# ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

## Anlass

- anhaltender Bedarf an neuen Wohnbauflächen bei gleichzeitigem Anspruch der Flächensicherung für Gewerbebetriebe
- Notwendigkeit Planrechtschaffung zur Umsetzung eines konkret beabsichtigten Wohn- und Gewerbeneubaus
- planerisches Steuerungserfordernis für ein funktionierendes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe

## Ziele

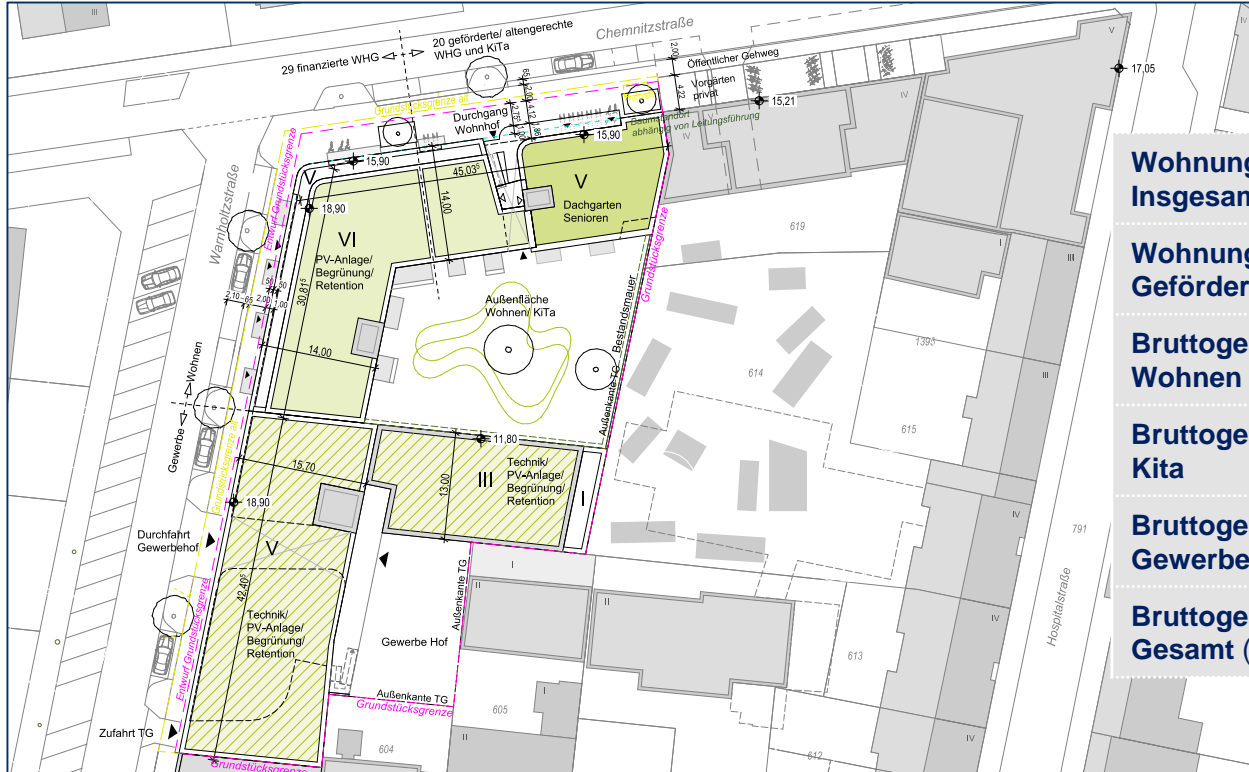
- bedarfsgerechte Nachverdichtung bei behutsamer Zusammenführung von Wohnen und Gewerbe
- bestandsorientierte Fortentwicklung als nutzungsgemischtes Quartier
- bauliche Aufwertung des Plangebietes im Sinne der Stadtreparatur



# STÄDTEBAULICHER ENTWURF



# STÄDTEBAULICHER ENTWURF – LAGEPLAN

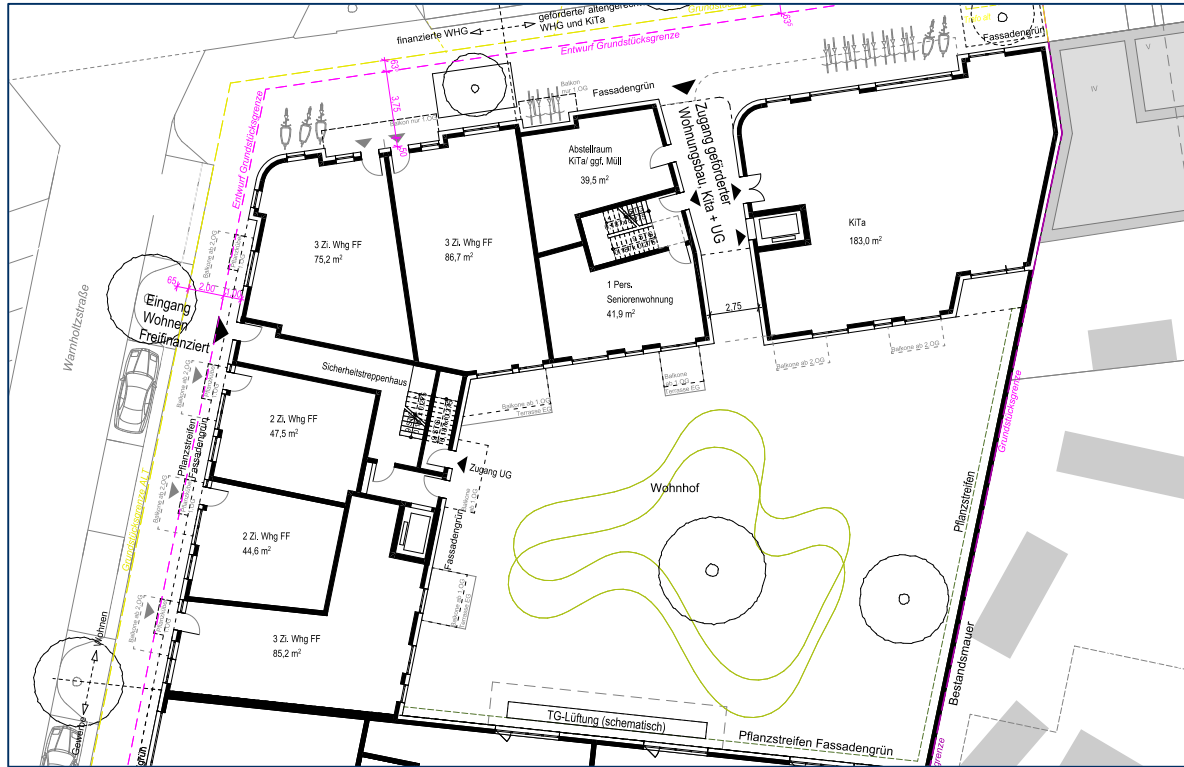


|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>Wohnungen<br/>Insgesamt</b>                            | <b>49</b>                      |
| <b>Wohnungen<br/>Gefördert</b>                            | <b>20</b>                      |
| <b>Bruttogeschossfläche<br/>Wohnen</b>                    | <b>ca. 4.193 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Bruttogeschossfläche<br/>KiTa</b>                      | <b>ca. 490 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Bruttogeschossfläche<br/>Gewerbe</b>                   | <b>ca. 4.244 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Bruttogeschossfläche<br/>Gesamt (ohne Laubengänge)</b> | <b>ca. 8.927 m<sup>2</sup></b> |

Quelle: Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB,  
Stand: 07.03.2023 auf Kartengrundlage ALKIS,  
Herausgeber: FHH, LGV

Quelle: Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB, Stand: 07.03.2023 auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV

# STÄDTEBAULICHER ENTWURF – GRUNDRISS EG



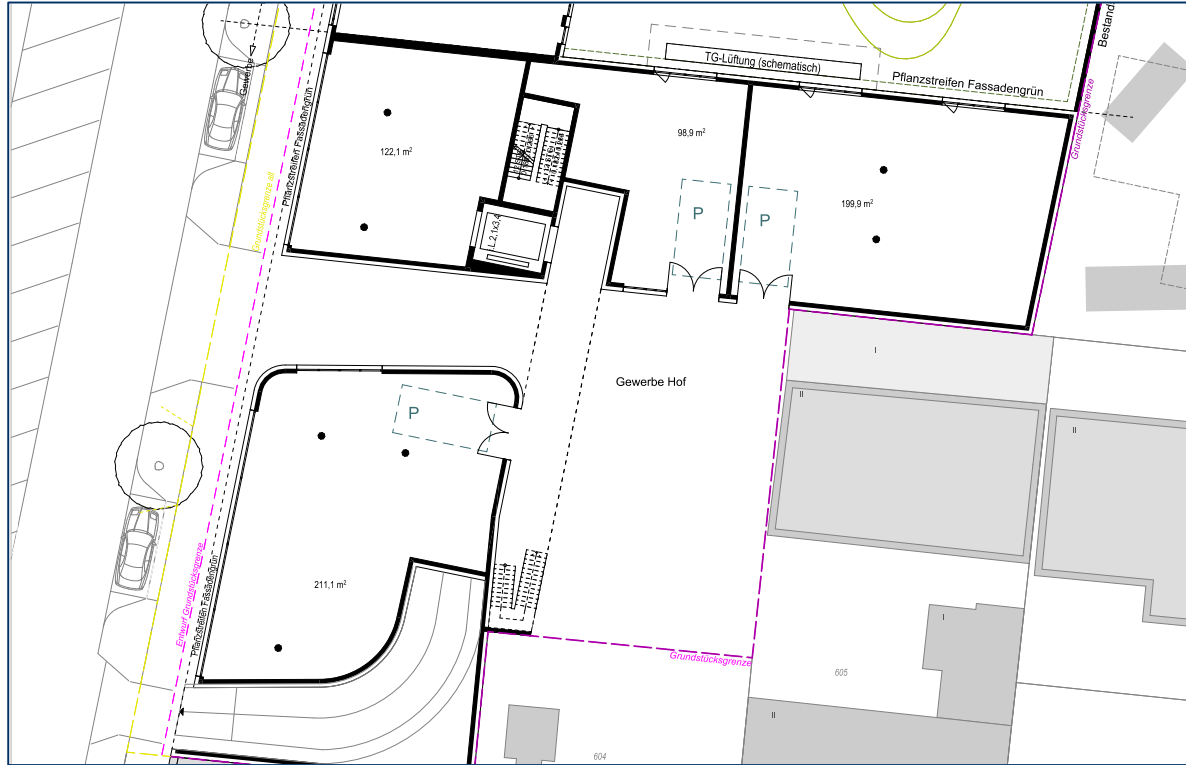
Quelle: Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB, Stand: 07.03.2023 auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV

## Wohnen und Kita



Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 06.03.2023 auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV

# STÄDTEBAULICHER ENTWURF – GRUNDRISS EG



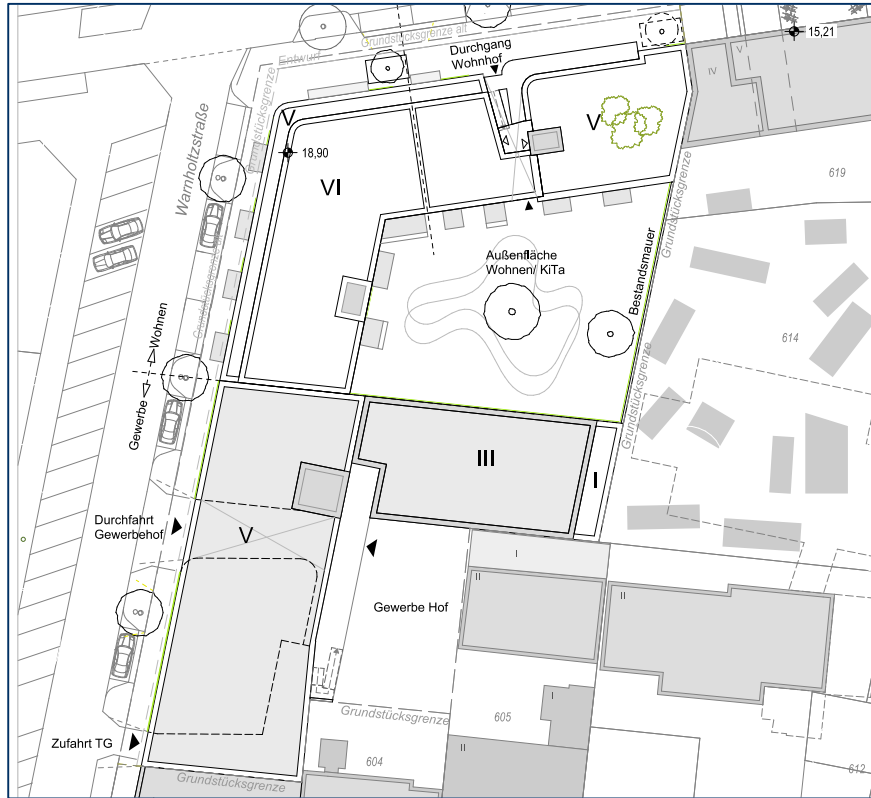
Quelle: Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB, Stand: 07.03.2023 auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV

## Gewerbe



Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 06.03.2023 auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV

# STÄDTEBAULICHER ENTWURF – FASSADENGRÜN



## Legende

ca. 20% der Fassadenfläche als  
Erdegebundene Fassadenbegrünung  
unter Berücksichtigung des Brandschutzes

zusätzliche Maßnahmen:

- Balkonpflanzkübel
- Dachbegrünung (ca.70%)  
in Kombination mit  
Photovoltaik (ca.30%), Haustechnik  
und Retention
- Dachgarten Seniorenwohnen
- zusätzliche Baumpflanzungen:  
2 x im Wohnhof  
2 x auf dem Grundstück  
Chemnitzstraße  
4 x im öffentlichen Raum ohne Fällung
- Retentionsflächen im begrünten  
Wohnhof

Quelle: Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB, Stand: 07.03.2023  
auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV

# STÄDTEBAULICHER ENTWURF – LAUBENGANG

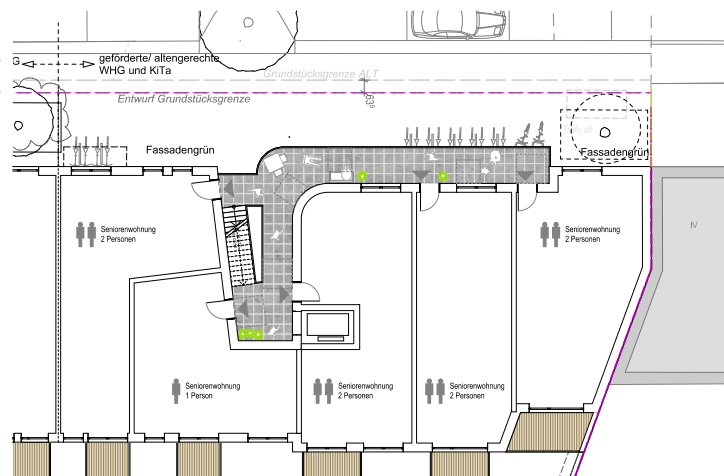
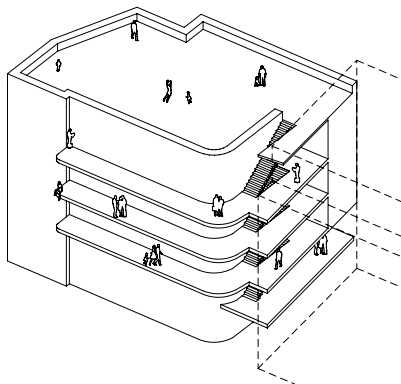
Laubengang und Dachgarten als Lebens- und Kommunikationsraum für das Seniorenwohnen

EN2M Neukölln



oben links: Alberts, Andrew (<https://www.em2n.ch/en/work/new-housing-on-briesestrasse.html?img=12>)  
oben rechts: Alberts, Andrew ([https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Wohnungsbau\\_in\\_Berlin-Neukoelln\\_von\\_EM2N\\_7414558.html](https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Wohnungsbau_in_Berlin-Neukoelln_von_EM2N_7414558.html))

EN2M Neukölln



Quelle: Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB, Stand: 07.03.2023



HS Architekten Gärtnerstraße



unten links: Architekturbüro Dirtheuer (<https://demografie.lra-eb.e.de/dox/media.aspx?data=VYVm1SOJ2pz0%2BX5DzMS1vku7jeVvLUagMhJrQ62YH%2FWRwmul5DXFDM5YzrE8vdZzuKQTEdba9hJSqT6muTTKzdgbrU0fbrjVVgmf3bcw%3D>)  
unten rechts: Christian Spielmann (<https://www.hs-architekten.de/perch/resources/06-h-w1000.jpg>)



# FASSADENKONZEPT CHEMNITZSTRASSE



Quelle: Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB, Stand: 07.03.2023

Ansicht Chemnitzstraße

Hinweis: Die Materialität und grundsätzliche Gestaltung der Fassaden sowie der Umfang der Fassadenbegrünung sind Teil der weiteren Abstimmung.

# FASSADENKONZEPT WARNHOLTZSTRASSE

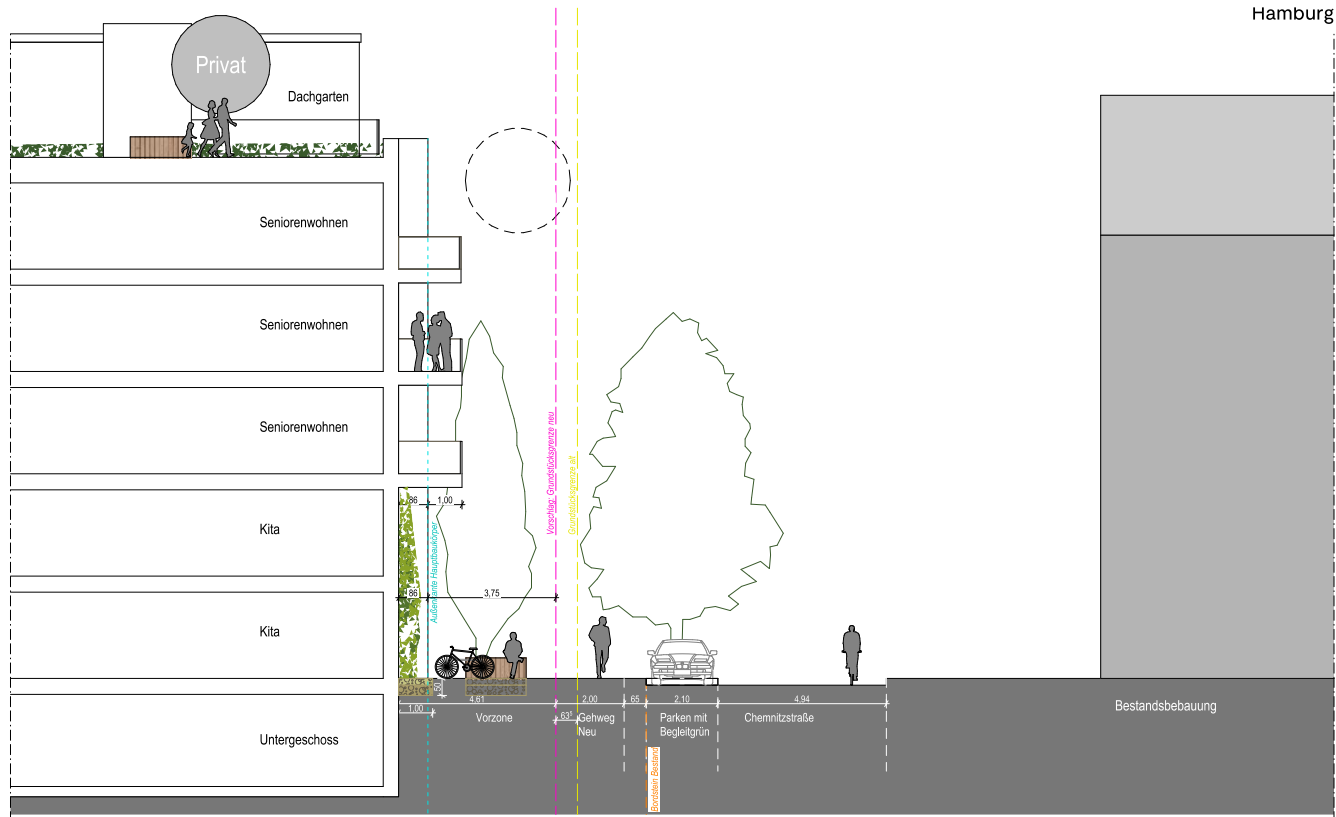


Quelle: Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB, Stand: 07.03.2023

Ansicht Warnholtzstraße

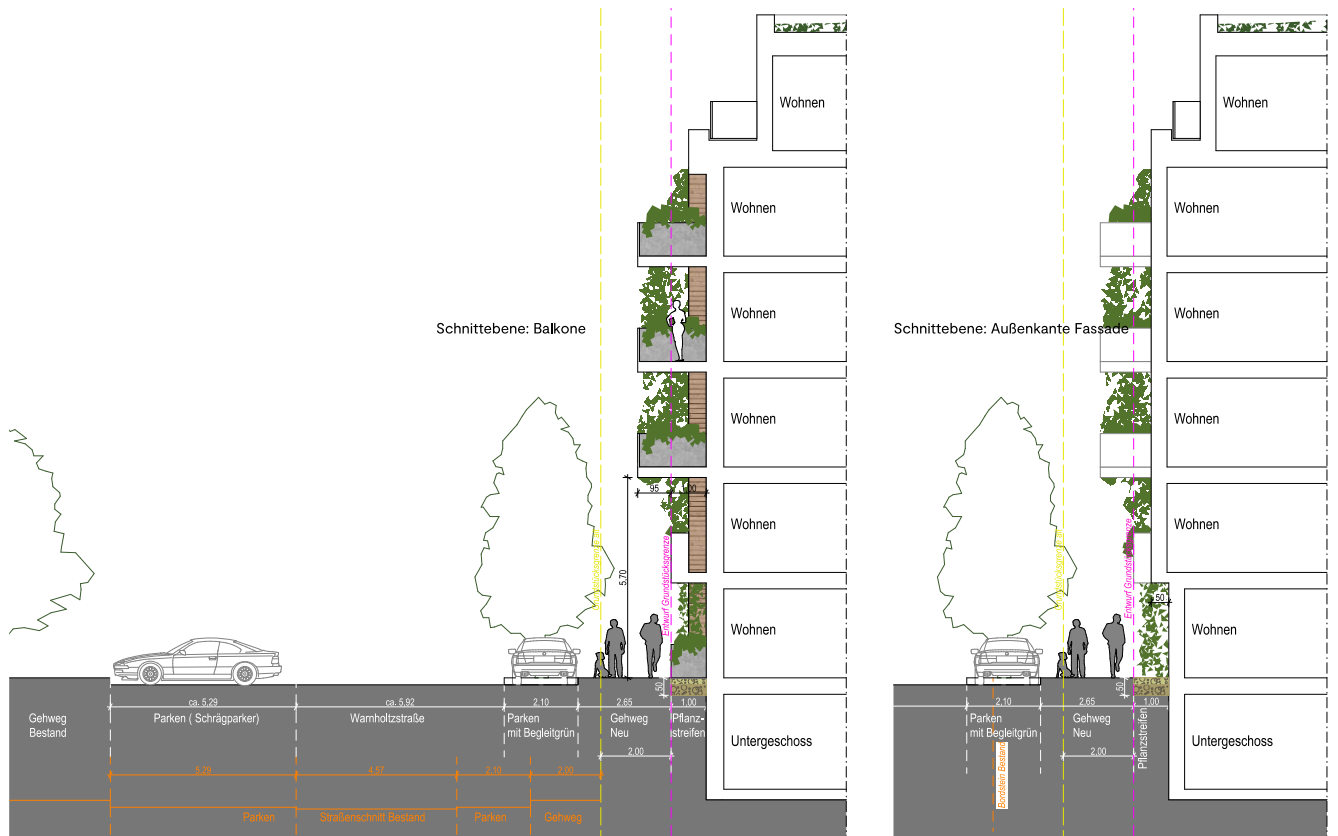
Hinweis: Die Materialität und grundsätzliche Gestaltung der Fassaden sowie der Umfang der Fassadenbegrünung sind Teil der weiteren Abstimmung.

# PRINZIPTSCHNITT CHEMNITZSTRASSE



Quelle:  
Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB,  
Stand: 07.03.2023

# PRINZIPTSCHNITT WARNHOLTZSTRASSE



Quelle:  
Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB,  
Stand 07.03.2023

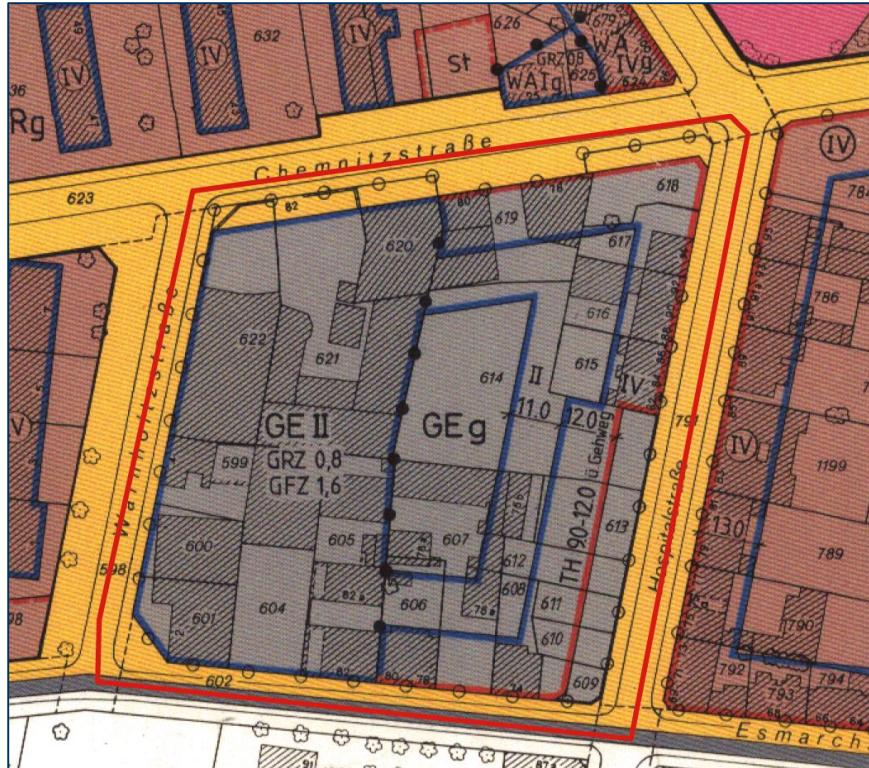
# BEBAUUNGSPLAN- ENTWURF

05



Hamburg

# BESTEHENDES PLANRECHT



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Stand: 25.04.1986

## Bebauungsplan Altona-Altstadt 17 vom 25.04.1986

- Festsetzung als Gewerbegebiet

### Westlicher Teilbereich

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6
- max. zwei zulässige Geschosse

### Östlicher Teilbereich

- straßenorientierte Baukörperfestsetzung mit max. vier Geschossen
- geschlossene Bauweise



# VERFAHRENSART

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Baugesetzbuch)**

→ **Durchführung im beschleunigten Verfahren**

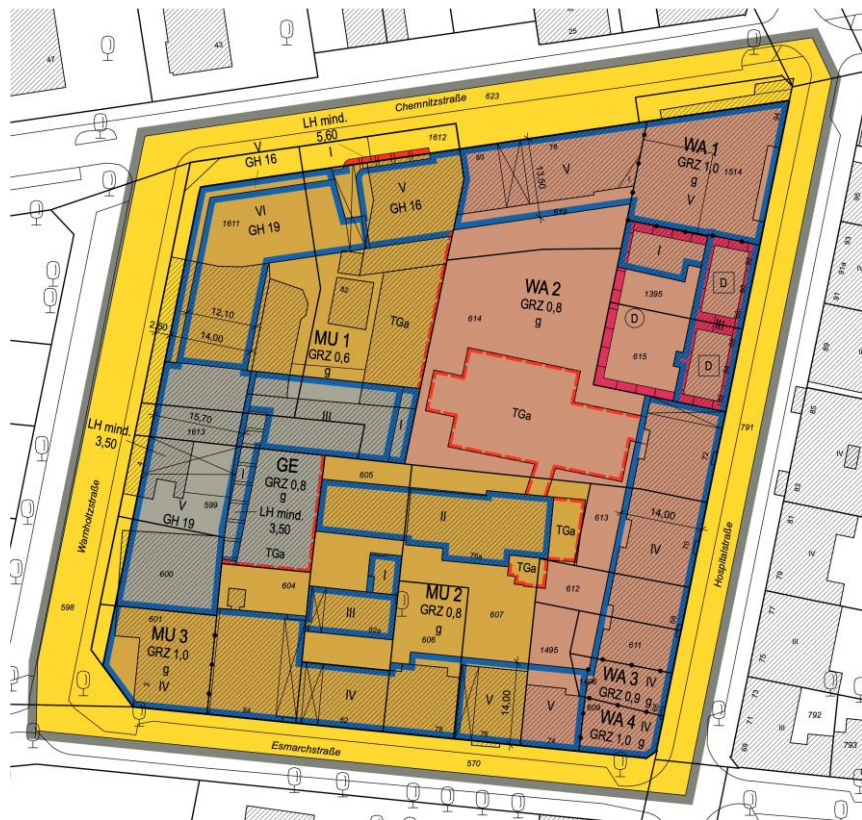
### Voraussetzungen, insb.

- Einhaltung von Schwellenwerten: hier weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche
- kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung












### Merkmale, insb.

- Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung
- Entfall Umweltprüfung/-bericht, jedoch grundsätzliche Berücksichtigung der Umweltbelange mit Abwägungsrelevanz
- keine Eingriffs-/Ausgleichsregelung

# BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF





## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MU** Mischgebiet
- z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 20,8 Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- g** Geschlossene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Auskragung
-  Durchgang, Durchfahrt
-  **TGa** Fläche für Tiefgaragen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- z.B. LH mind. 3,5 Lichte Höhe als Mindestmaß

## Nachrichtliche Übernahmen

-  **D** Denkmalschutz, Ensemble
-  **D** Denkmalschutz, Einzelanlage

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
- z.B. 1514 Flurstücksnummern
-  14,50 Bemaßung

Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 06.03.2023  
auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV

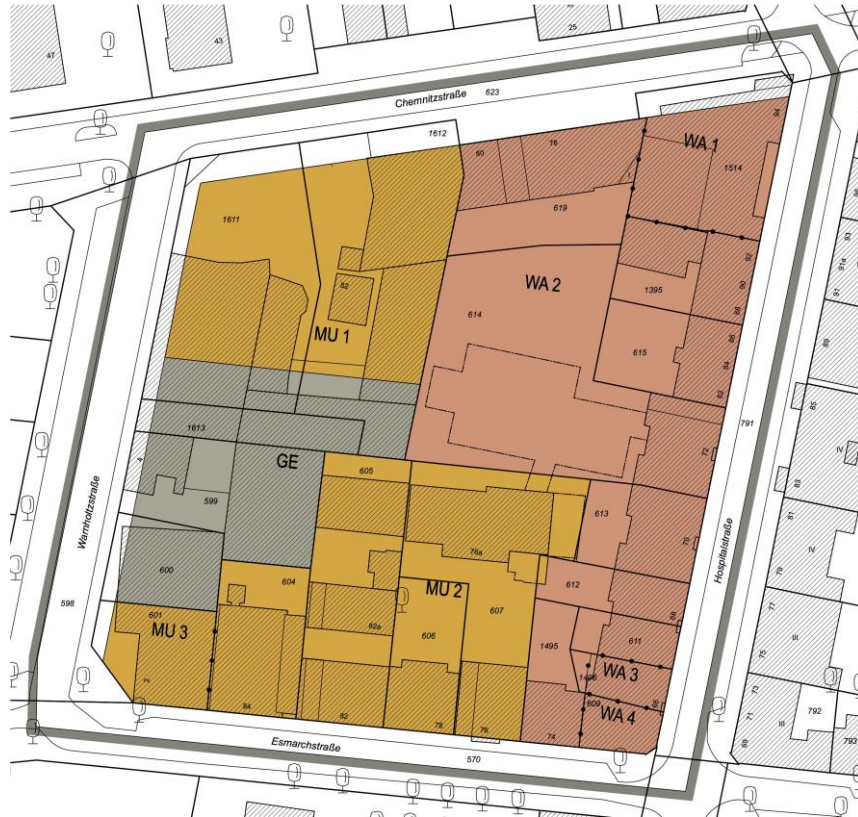
# BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF



## Geltungsbereich

Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 06.03.2023  
auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV

# BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF



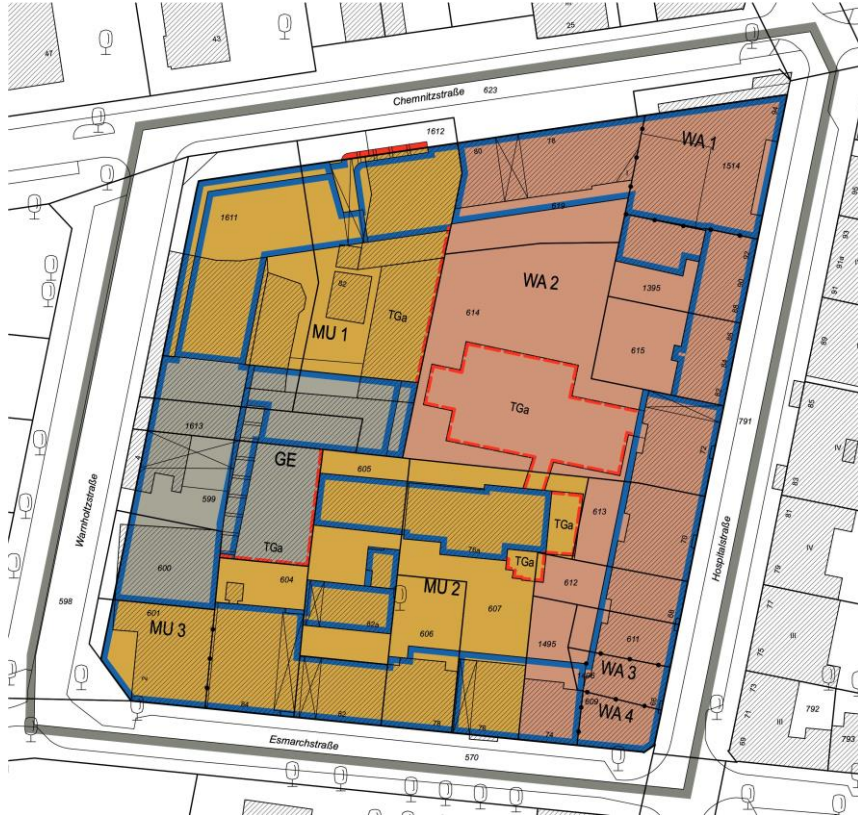
Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung

Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 06.03.2023  
auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV



# BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF



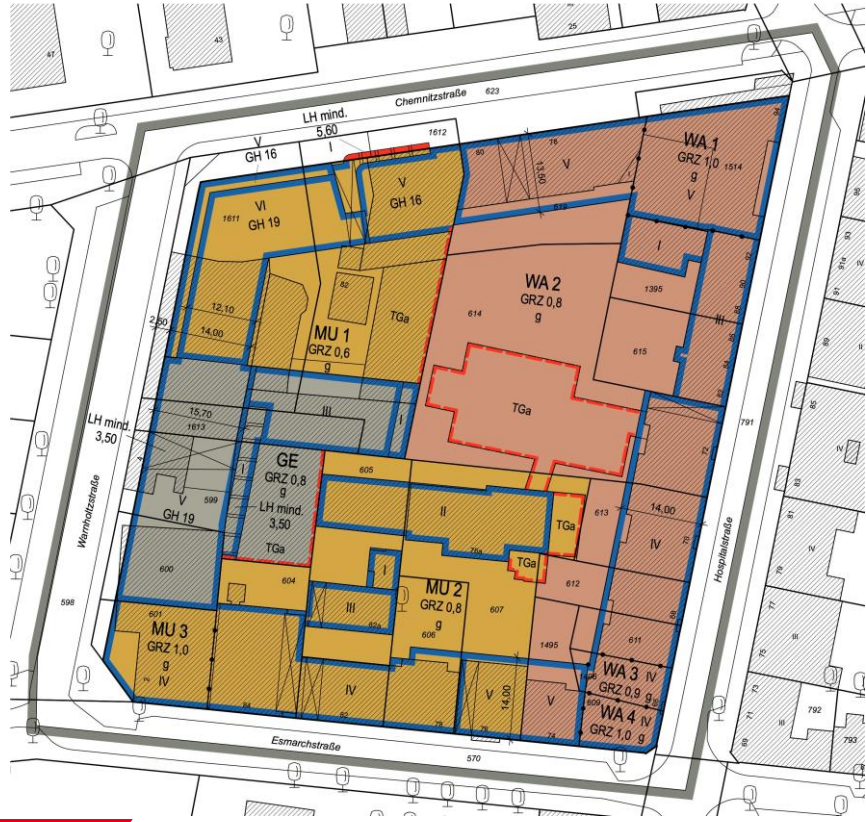
Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung

**überbaubare Grundstückfläche & Tiefgarage**

Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 06.03.2023  
auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV

# BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF

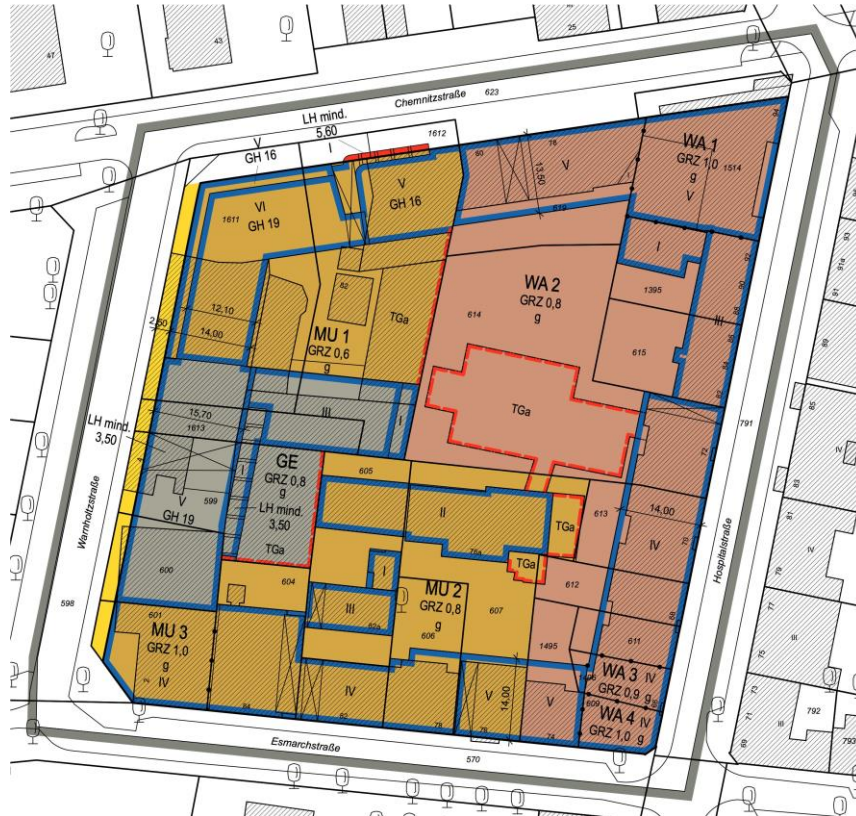


- Geltungsbereich
- Art der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstückfläche & Tiefgarage
- Bauweise & Maß der baulichen Nutzung**

Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 06.03.2023  
auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV



# BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF



Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung

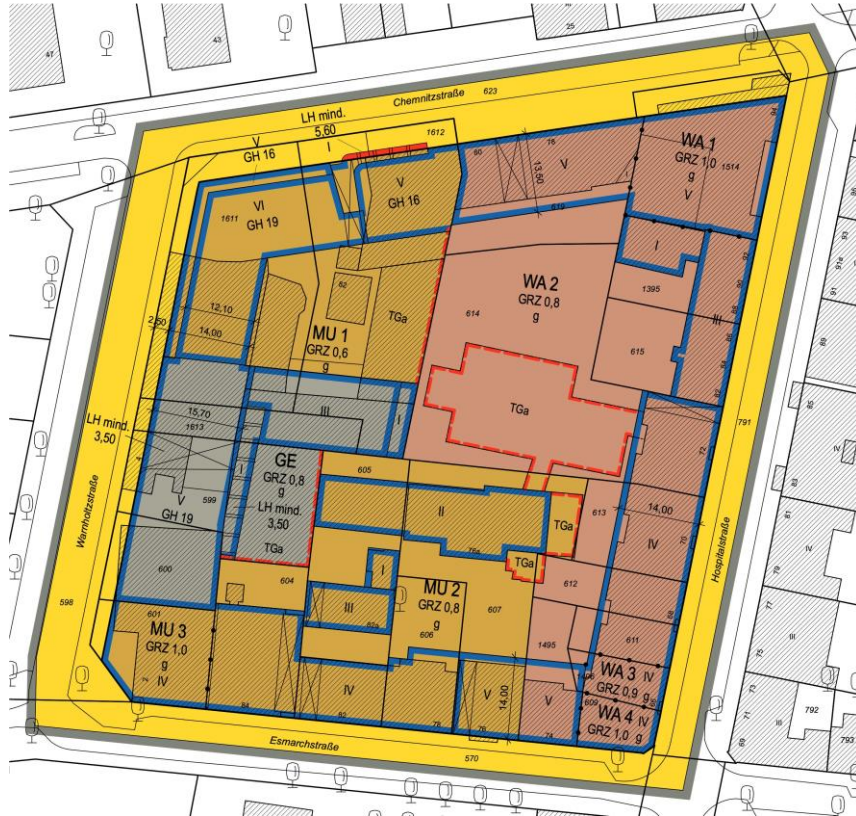
überbaubare Grundstückfläche & Tiefgarage

Bauweise & Maß der baulichen Nutzung

**Erweiterung der Straßenverkehrsfläche  
(Warnholtzstraße)**

Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 06.03.2023  
auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV

# BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF



Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung

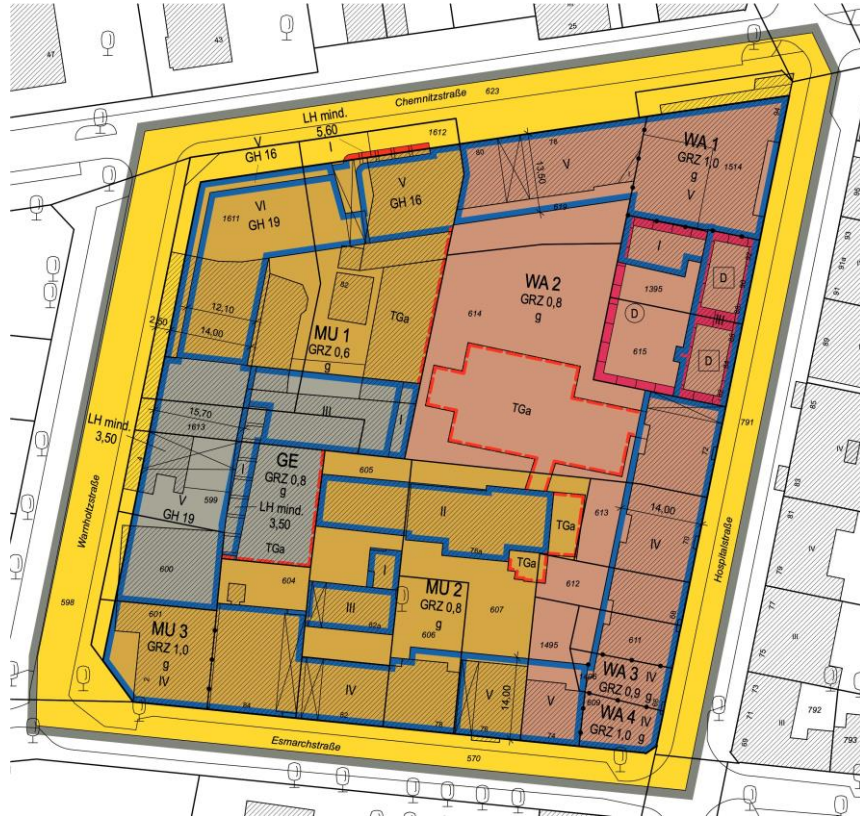
überbaubare Grundstückfläche & Tiefgarage

Bauweise & Maß der baulichen Nutzung

**Erweiterung der Straßenverkehrsfläche  
(Warnholtzstraße)**

Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 06.03.2023  
auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV

# BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF



Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung

überbaubare Grundstückfläche & Tiefgarage

Bauweise & Maß der baulichen Nutzung

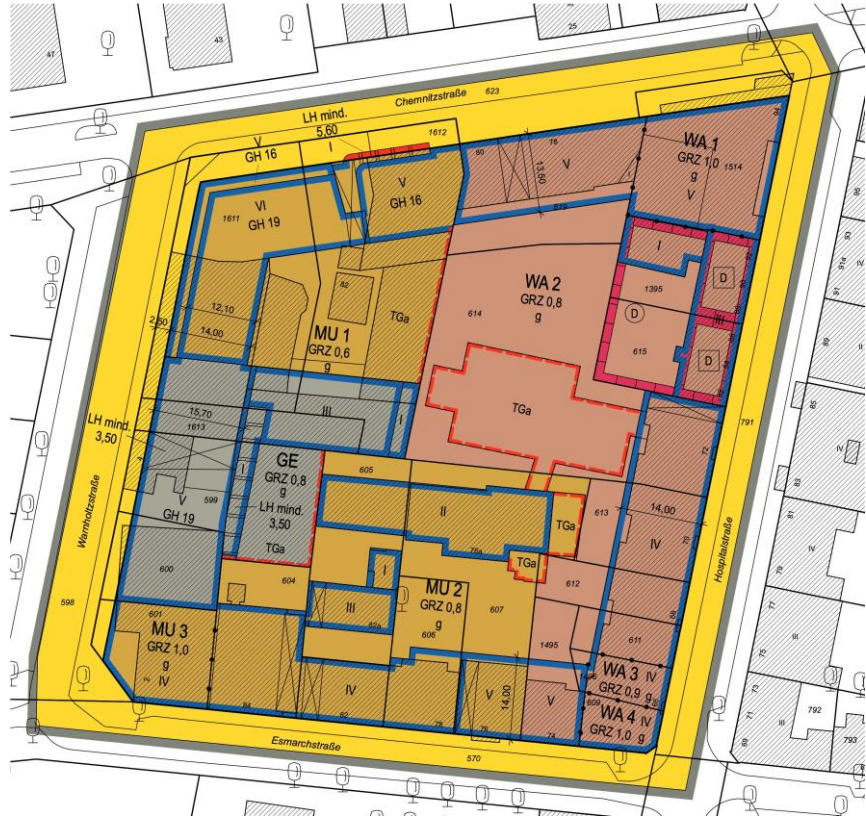
Erweiterung der Straßenverkehrsfläche  
(Warnholtzstraße)

**Nachrichtliche Übernahmen -  
Denkmalschutz**












Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 06.03.2023  
auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV





# BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF



## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MU** Mischgebiet
- z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 20,8 Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- g** Geschlossene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Auskragung
-  Durchgang, Durchfahrt
-  **TGa** Fläche für Tiefgaragen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- z.B. LH mind. 3,5 Lichte Höhe als Mindestmaß

## Nachrichtliche Übernahmen

-  Denkmalschutz, Ensemble
-  Denkmalschutz, Einzelanlage

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
- z.B. 1514 Flurstücksnummern
-  14,50 Bemaßung

Quelle: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Stand: 06.03.2023  
auf Kartengrundlage ALKIS, Herausgeber: FHH, LGV



# GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN

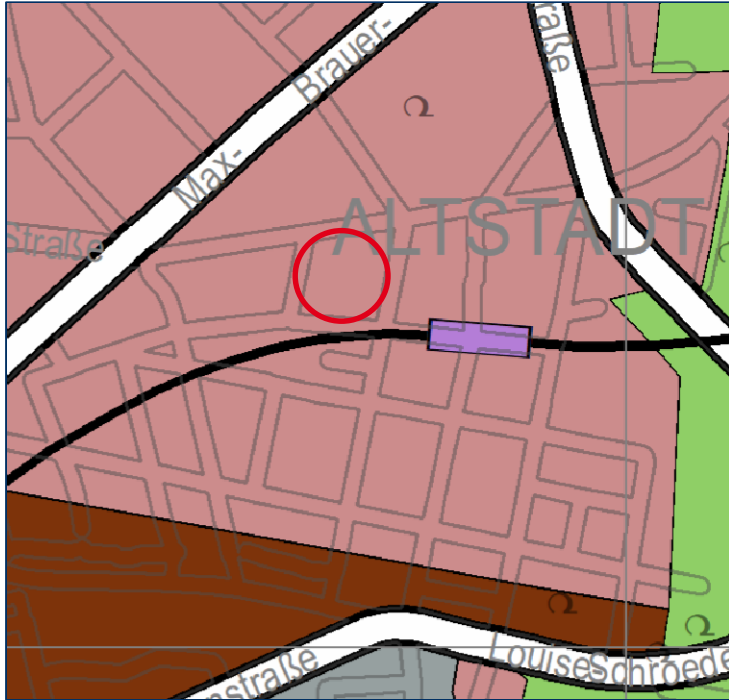
- Funktionsplan
- Freiflächenkonzept
- Baumgutachten
- Entwässerungsgutachten
- Verkehrsuntersuchung
- Mobilitätskonzept
- Lärmgutachten
- Artenschutzgutachten
- Baugrund- und Schadstoff/Altlastenuntersuchung
- Verschattungsgutachten

# ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## Aktueller Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

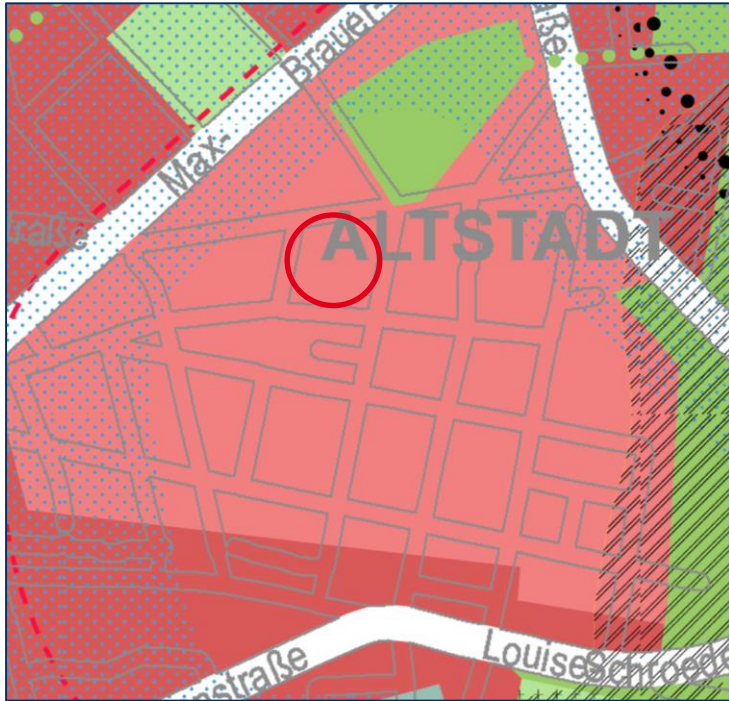


- Darstellung als Wohnbaufläche
- Vorgesehene Festsetzungen als Gewerbegebiet und urbane Gebiete widersprechen dieser Darstellung.
- Aufgrund der geringen Größenordnung der betroffenen Flächen bedarf es keiner Änderung des Flächennutzungsplans.

Quelle: BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand: 02.05.2023

# LANDSCHAFTSPROGRAMM

## Aktuelles Landschaftsprogramm (Ausschnitt)



- Darstellung als Milieu Etagenwohnen
- Vorgesehene Festsetzungen als Gewerbegebiet und urbane Gebiete widersprechen dieser Darstellung.
- Aufgrund der geringen Größenordnung der betroffenen Flächen bedarf es keiner Änderung des Landschaftsprogramms.

Quelle: BUKEA – Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Stand: 02.05.2023



IHRE FRAGEN, VORSCHLÄGE  
UND KRITIK

