

2 Grundlagen zum Gebiet

2.1 Gebietsabgrenzung und aus der Sanierung entlassene Grundstücke

Mit der Verordnung vom 12. Juli 2005 wurde das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5 Große Bergstraße/Nobistor förmlich mit folgender Begrenzung förmlich festgelegt:

Beginnend an der nordwestlichen Straßenecke der Großen Bergstraße verläuft die Grenze des Gebiets in östlicher Richtung entlang der Nordseite der Großen Bergstraße, weiter entlang der Westseite der Goethestraße in nördlicher Richtung und in der Folge nach Osten an der Nordseite der Schomburgstraße bis zur Thedestraße.

Der östlichen Straßenseite der Thedestraße und der Südseite des Govertsweg in Richtung Norden und Nordosten folgend verläuft die Grenze dann entlang des ehemaligen Schulgeländes der Bruno-Tesch-Gesamtschule und entlang des Walter-Möller-Parks wieder nach Süden bis zur Unzerstraße. Deren Westseite bildet bis zur Schomburgstraße die Grenze, die im Weiteren in West-Ost-Richtung in mehreren Versprüngen quer durch den Walter-Möller-Park bis zur Louise-Schroeder-Straße führt.

Südlich der ENDO-Klinik, an der Westseite der Holstenstraße und der Nordseite der Königstraße entlang, verläuft die Grenze wieder in nordwestlicher Richtung entlang des Jüdischen Friedhofs Altona bis zur Louise-Schroeder-Straße.

Einen Großteil der Südgrenze des Gebietes bilden die südlichen Straßenseiten der Louise-Schroeder-Straße, der Jessenstraße und des Lawaetzwegs. Weiter in Richtung Westen führt die Grenze an der südlichen Flurstücksgrenze des Postgeländes, entlang der Bugdahnstraße und der südlichen Flurstücksgrenze des Hypo-Vereinsbank-Grundstücks bis zur Max-Brauer-Allee.

Die Ostseite der Max-Brauer-Allee bildet wiederum die Westgrenze des Sanierungs- und Stadtumbaugebiets.

Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5





Altonaer Poststraße

Bisher wurde die Sanierung gemäß § 163 BauGB für folgende Grundstücke als abgeschlossen erklärt, da die Ziele und Zwecke der Sanierung für die jeweiligen Grundstücke erreicht wurden:

- Altonaer Poststraße 9-13 (Flurstück 1447)
- Große Bergstraße 187 (Flurstück 462)
- Große Bergstraße 189 (Flurstück 1257)
- Holstenstraße 30 (Flurstücke 1542, 1545, 1546)
- Lornsenstraße 6 (Flurstück 1438)
- Neue Große Bergstraße 6-8 (Flurstück 1421)
- Neue Große Bergstraße 9 (Flurstück 1405)
- Neue Große Bergstraße 12-16,
Schillerstraße 47-49 (Flurstücke 1423, 1424)
- Schomburgstraße 87 (Flurstück 474)
- Schomburgstraße 91 (Flurstück 475)
- Schumacherstraße 6 (Flurstück 385)

Für die genannten Grundstücke wurde der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk entsprechend gelöscht.

2.2 Grunddaten zum Gebiet

2.2.1 Soziodemographische Daten

Mit Ausnahme der Bevölkerungszahl beziehen sich die folgend aufgeführten soziodemographischen Daten auf die statistischen Gebiete 21005 und 21007, in denen das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet verortet ist. Insbesondere das statistische Gebiet 21005 erstreckt sich deutlich über die Grenzen des Programmgebietes hinaus, weshalb keine exakten Werte für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet angegeben werden können.

Die Bevölkerungszahl wurde auf Grundlage von baublockbezogenen Daten für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet ermittelt.

Im Sanierungs- und Stadtumbau leben etwa 2.600 Bewohnerinnen und Bewohner (31.12.2010). Die soziodemographischen Daten entsprechen annähernd den Daten für den gesamten Stadtteil Altona-Altstadt. Deshalb ist ein Abweichung von den für das Fördergebiet „Soziale Stadt“ beschriebenen Strategien (s. Teil B) nicht sinnvoll.

	Altona-Altstadt S5 (stat. Gebiete 21007, 21005)	Altona- Altstadt	Bezirk Altona
Bevölkerung (31.12.2010)	ca. 2.600 (San-Gebiet)	26.537	251.563
Unter 18-Jährige in % der Bevölkerung	14,5	14,4	17,0
65-Jährige und Ältere in % der Bevölkerung	12,8	13,4	18,6
Ausländerinnen und Ausländer in % der Bevölkerung	22,5	20,3	13,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in % der 15- bis 64-Jährigen (Dez. 2010)	48,8	48,8	48,9
Arbeitslose (Juni 2011) in % der 15- bis 64-Jährigen	9,1	9,1	6,0
Leistungsempfängerinnen/-empfänger nach SGB II) (März 2011) (Hartz IV) in % der Bevölkerung	18,6	16,0	9,8

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, NORD. regional, Hamburger Stadtteil-Profile 2011

Aus dem Vergleich mit den 2004 durch GEWOS erhobenen Daten geht hervor, dass sich die Bevölkerungszahl sowie die soziodemographischen Daten zum Sanierungsgebiet bis 2011 nicht wesentlich verändert haben. Die Auswirkungen der Wohnungsneubauten im Gebiet werden sich erst in den Statistiken des Jahres 2012 bemerkbar machen.

2.2.2 Gewerbliche Rahmendaten

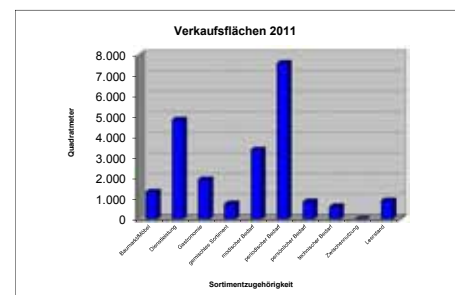
Neben den soziodemographischen Daten sind vor allem die gewerblichen Daten in Bezug auf die Einzelhandels- und Büroflächen im Gebiet für das Sanierungs- und Stadtumbauverfahren von Bedeutung.

2004 wurde der Einzelhandelsflächenbestand im Sanierungsgebiet von GEWOS auf ca. 29.000 m² geschätzt, von denen damals etwa 15.000 m² leer standen oder zwischengenutzt wurden.

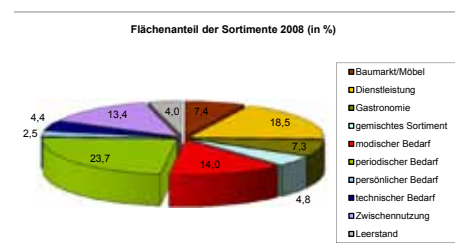
Seit 2008 erfasst die steg Hamburg mbH im Rahmen ihrer Sanierungsträgerschaft mit einem jährlich aktualisierten gewerblichen Immobilien-Steckbrief die gewerblich genutzten Erdgeschossflächen im zentralen Bereich des Sanierungsgebiets. Mit Hilfe von genaueren Daten konnten so die Zahlen zum Einzelhandelsbestand aktualisiert und exakter dargestellt werden.

2011 wurden im Bereich von der Neuen Großen Bergstraße bis zum Nobistor insgesamt 162 Gewerbeeinheiten in der Erdgeschossen ermittelt. Die Gesamtverkaufsfläche liegt derzeit bei etwa 22.099 m². Im Vergleich zu dem 2004 geschätzten Bestand ist das eine Differenz von ca. 6.900 m². Begründet liegt die Differenz insbesondere im Rückbau des Frappant-Gebäudes (ca. 8.000 m² nach GEWOS) und in den im Laufe des Verfahrens konkretisierten Flächenkennzahlen.

Den größten Flächenanteil in Bezug auf die Sortimentszugehörigkeit nimmt der periodische Bedarf (7.500 m²) vor Dienstleistungsangeboten (4.800 m²) und dem modischen Bedarf (3.400 m²) ein. Insgesamt standen im vergangenen Jahr 15 Ladeneinheiten leer. Der Leerstand im Bereich der Großen Bergstraße ist auf



Verkaufsflächen nach Sortimenten



Prozentualer Anteil der Sortimentsbereiche



Forum Altona zu Beginn des Sanierungsverfahrens

anstehende oder derzeit in der Durchführung befindliche bauliche Umstrukturierungsmaßnahmen zurückzuführen. Die Flächen standen nicht zur Vermietung.

Der Büroflächenleerstand wurde von GEWOS zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen auf ca. 24.000 m² geschätzt. Sowohl für den Gesamtbüroflächenbestand als auch für den derzeitigen Leerstand liegen der steg Hamburg mbH keine konkreten Zahlen vor.

Festzuhalten ist allerdings, dass durch den Abriss des Frappant-Gebäudes (ca. 8.000 m² Büroflächen) und die Umwandlung der Büroflächen im Forum (etwa 9.000 m²) etwa 17.000 m² leer stehende Büroflächen zurückgebaut wurden.

Ein großer Teil der im Gebiet zur Verfügung stehenden Büroflächen wird durch Betriebe der Gesundheitswirtschaft genutzt. So sind im Zentrumsbereich allein mehr als 150 Fachärzte ansässig.

2.2.3 Wohnungsbestand



Wohnungsbestand in der Billrothstraße

Für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet liegen keine exakten Daten zur Anzahl der Wohneinheiten vor. Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen gab es nach Berechnungen von GEWOS 1.424 Wohnungen. Bis Mitte 2012 werden durch Wohnungsneubauten, Umbauten sowie durch den Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Bestandsgebäuden ca. 215 zusätzliche Wohnungen im Sanierungsgebiet bezugsfertig, sodass der Wohnungsbestand heute etwa 1.640 Wohneinheiten umfasst.

Wie im gesamten Stadtteil ist der Mietpreis bei Neuvermietungen im Sanierungsgebiet heute deutlich höher als zu Beginn des Verfahrens. Da insbesondere Neubauwohnungen und modernisierte Wohnungen angeboten werden, können daraus aber nur bedingt Rückschlüsse auf die Mieten der Bestandswohnungen geschlossen werden. Insgesamt wirken die verhältnismäßig großen Wohnungsbestände von SAGA GWG und Genossenschaften im Sanierungsgebiet noch dämpfend auf den Mietpreis.

Im Wohnlagenverzeichnis 2011 der Freien und Hansestadt Hamburg ist das gesamte Sanierungsgebiet als „normale Wohnlage“ eingestuft.

2.3 Planungsrecht

Geltende Durchführungspläne

Durchführungsplan D 5A

Der Durchführungsplan vom 17. Februar 1958 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen Goethestraße, Schomburgstraße, Schumacherstraße und Große Bergstraße.

Durchführungsplan D 11A

Der Durchführungsplan vom 01. März 1957 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen Thedestraße, Schomburgstraße, Unzerstraße und der heutigen Louise-Schroeder-Straße (damals Große Bergstraße).

Durchführungsplan D 27A

Der Durchführungsplan vom 21. Juli 1956 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen Virchowstraße, Schomburgstraße, Thedestraße und Große Bergstraße.

Durchführungsplan D 32A

Der Durchführungsplan vom 01. Oktober 1957 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen Thedestraße, Billrothstraße, Unzerstraße und Schomburgstraße.

Durchführungsplan D 216

Der Durchführungsplan vom 01. Oktober 1958 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen dem ehemaligen Präsidentenweg (heutige östliche Grenze des Baublocks 201/01 (Flurstück 1516), Nobistor, Holstenstraße und Königstraße (damals Altonaer Rathausmarkt).

Durchführungsplan D 329

Der Durchführungsplan vom 10. Dezember 1958 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen Max-Brauer-Allee (damals Altonaer Bahnhofstraße), Neue Große Bergstraße, Altonaer Poststraße (damals Goethestraße) und Ehrenbergstraße.

Durchführungsplan D 354

Der Durchführungsplan vom 24. Mai 1958 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen Schumacherstraße, Kleine Bergstraße, Hospitalstraße und Große Bergstraße.

Durchführungsplan D 365

Der Durchführungsplan vom 01. März 1959 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen Unzerstraße, Schomburgstraße, der westlichen Grenze des Flurstücks 1280 (damals Nopitschstraße) und Nobistor.

Geltende Bebauungspläne

Bebauungsplan Altona-Altstadt 2

Der Bebauungsplan vom 26. Januar 1973 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen Louise-Schroeder-Straße, Holstenstraße und Kleine Marienstraße.

Bebauungsplan Altona-Altstadt 3

Der Bebauungsplan vom 26. Juni 1964 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen Unzerstraße, der nördlichen Grenze des Flurstücks 998, der damaligen Nopitschstraße (im heutigen Walter-Möller-Park) und der Schomburgstraße.

Bebauungsplan Altona-Altstadt 14

Der Bebauungsplan vom 14. Mai 1971 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen Altonaer Poststraße (damals Goethestraße), Große Bergstraße und Jessenstraße.

Bebauungsplan Altona-Altstadt 25

Der Bebauungsplan vom 20. August 1968 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen Louise-Schroeder-Straße, Kleine Marienstraße, Holstenstraße und Nobistor.

Bebauungsplan Altona-Altstadt 43

Der Bebauungsplan vom 16. Dezember 1991 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen Schumacherstraße, Schomburgstraße, Hospitalstraße und Kleine Bergstraße.

Textbebauungsplan Altona-Altstadt 40

Der Bebauungsplan vom 2. Oktober 1990 setzt für das im Durchführungsplan 354 ausgewiesene Geschäftsgebiet Kerngebiet fest. Mit der Feststellung des Bebauungsplans wurden im Kerngebiet Spielhallen und Sex-Video-Shops aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Geltende Teilbebauungspläne

Teilbebauungsplan 423

Der Teilbebauungsplan vom 10. Februar 1956 enthält Festsetzungen für das Gebiet zwischen dem Jüdischen Friedhof, Nobistor (damals Große Bergstraße), dem ehemaligen Präsidentenweg (heutige östliche Grenze des Baublocks 201/01 (Flurstück 1516) und Königstraße.

Teilbebauungsplan 429

Der Teilbebauungsplan vom 08. Mai 1956 enthält Festsetzungen für das ehemalige Schulgelände der Bruno-Tesch-Gesamtschule zwischen Thedestraße, Govertsweg, Walter-Möller-Park und Billrothstraße.

Laufende Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan Altona-Altstadt 60

Mit Aufstellungsbeschluss vom 19. Dezember 2012 läuft das Planverfahren zur Änderung des bisher geltenden Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 mit Anpassung der Festsetzungen für den Bereich zwischen Max-Brauer-Allee, Große Bergstraße und Neue Große Bergstraße.

Bebauungsplan Altona-Altstadt 58

Mit Beschluss vom 14. September 2009 läuft das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Festsetzungen für den Bereich zwischen Hospitalstraße, Schomburgstraße, Virchowstraße und Große Bergstraße.