

zum Bebauungsplan Ottensen 26

v. 16.12.82

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 7/79 vom 19. November 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 1937) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Mai 1981 und 20. Mai 1981 sowie 15. Februar 1982 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seiten 874 und 1009, 1982 Seite 276) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar, ferner ist eine Schnellbahntrasse gekennzeichnet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für allgemeine Wohngebiete und Kerngebiete sind nach § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes aus den im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen entwickelt worden, indem die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischnutzung von Wohn- und Arbeitsstätten räumlich präzisiert wurde.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Stadterneuerungsmaßnahmen in diesem Teil Ottensens geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit der Nutzung bzw. Neubebauung leerstehender, ehemals gewerblich genutzter Flächen kommt der Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion besondere Bedeutung zu. Durch die Ausweisung eines 5 000 m² großen Spielplatzes wird für den Wohnungsneubau eine gute Grünflächenversorgung gewährleistet und der Wohnwert der umliegenden Altbauten erheblich verbessert. Nördlich der Ottenser Hauptstraße wird eine größere Fläche als Kerngebiet ausgewiesen, die aufgrund der zentralen Lage bzw. der ausgezeichneten Verkehrsanbindung gute Bedingungen für die hier zulässigen Nutzungen bietet. Ein neues Verkehrskonzept soll in den Wohnbereichen die Einrichtung von verkehrsberuhigten Zonen ermöglichen.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird sowohl durch inzwischen geräumte, ehemals gewerblich genutzte Fläche zwischen Erdmannstraße und Ottenser Hauptstraße als auch durch eine Mischnutzung aus Kleingewerbe und Wohnen zwischen Behringstraße und Erdmannstraße geprägt. An der Ottenser Hauptstraße/Ecke Nöltingstraße befinden sich ein- bis fünfgeschossige, zum Teil gewerblich genutzte Bauten. Sie sind - mit Ausnahme der Eckgebäude Ottenser Hauptstraße 52/54 und Nöltingstraße 82/84, für die die **Denkmal-**schutzpflege bereits ein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet hat - nicht erhaltenswert. An der Erdmannstraße/Ecke Große Brunnenstraße stehen zwei- bis viergeschossige Wohngebäude, die nicht als städtebaulich oder baugeschichtlich wertvoll eingestuft werden können. Dagegen markiert das als Wohnhaus genutzte viergeschossige Eckgebäude Am Born/Bergiusstraße zusammen mit dem östlichen Nachbargebäude eine für Ottensen typische Ecksituation, die erhalten werden soll. Die überwiegend viergeschossigen Wohngebäude an der Beh-

ringstraße und Großen Brunnenstraße sind größtenteils nach dem Krieg entstanden und verfügen über eine gute Bausubstanz. Die entlang der Erdmannstraße und der Straße Am Born sowie im Blockinnern angesiedelte ein- bis dreigeschossige kleingewerbliche Bebauung bildet mit der Wohnnutzung des Blockrandes eine Nutzungsmischung, wie sie typisch für diesen Teil Ottensens ist.

5. Planinhalt

Der Stadtteil Ottensen ist durch eine historisch gewachsene Mischung aus Wohn- und Arbeitsstättennutzung gekennzeichnet. Städtebauliches Ziel für das Plangebiet ist es, diese typische Situation zu sichern bzw. wiederherzustellen und dabei die Wohnfunktion - gerade auch unter Berücksichtigung der Umweltbedingungen - zu stärken. Die Ergebnisse einer in den Jahren 1978/79 durchgeführten Luftuntersuchung zeigen für das Plangebiet eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Höchstwerte an relevanten Schadstoffen, so daß unter Berücksichtigung auch überregionaler Bedarfe an dieser infrastrukturell hervorragend erschlossenen Stelle im Einzugsbereich des Bahnhofs Altona eine verstärkte Ausweisung von Wohngebieten zu vertreten ist. Mit dem Wohnen verträgliche Kerngebietsnutzungen runden das Ottenser Einkaufszentrum ab bzw. sichern Flächen für Büro- und Geschäftsnutzungen. Dem Bebauungsplanverfahren war in den Jahren 1978 und 1979 ein Gutachterverfahren zur Lösung der städtebaulichen Aufgabenstellung vorausgegangen. Der Bebauungsplan stellt eine Weiterentwicklung des erzielten Ergebnisses dar.

Durch die Berücksichtigung der vorhandenen Blockrandbebauung zwischen Behringstraße und Erdmannstraße und durch die Neubildung von zwei unterschiedlich großen, in sich geschlossenen Baublöcken auf den ehemals gewerblich genutzten und jetzt freien Flächen soll die für Ottensen typische städtebauliche Struktur gesichert bzw. wiederhergestellt werden.

Im gesamten Plangebiet werden - außer für die Nordseite der Erdmannstraße - die Geschößzahlen für die Straßenrandbebauung zwingend vorgeschrieben. Dies erfolgt ausschließlich aus städtebaulichen Gesichtspunkten und ist erforderlich, da die Regelabstände der Hamburgischen Bauordnung unterschritten werden. Weiterhin werden zur Sicherung der gewünschten Baufluchten auch Baulinien festgesetzt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus dem Planungsziel, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen, in diesem Falle die für Ottensen typischen relativ engen Straßenräume, in etwa beizubehalten oder neu auszuweisen. Ein Ausgleich erfolgt durch großzügig bemessene Blockinnenflächen.

Im nördlichen Block zwischen Behringstraße und Erdmannstraße wird die vorhandene Randbebauung sowie der größte Teil der Blockinnenbebauung durch Baugrenzen bzw. Baulinien gesichert. Entlang der Behringstraße und Großen Brunnenstraße ist, ausgehend von der bestehenden Nutzung, viergeschossiges allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. An der Erdmannstraße und der Straße Am Born wurde eine Kerngebietsausweisung gewählt, um diese Flächen langfristig, insbesondere als Standort für Bürogebäude und nicht störende Gewerbebetriebe, zu sichern. Aus städtebaulichen Gründen und insbesondere unter dem Aspekt des Immissionsschutzes ist eine Gewerbegebietsausweisung anstelle von Kerngebiet nicht zu vertreten. Bei der vorhandenen Farben-Fabrik auf dem Flurstück 1499 handelt es sich um eine Altanlage, die nach dem heute geltenden Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig ist. Für eine sinnvolle Weiterentwicklung dieses Betriebes wäre eine Industriegebietsausweisung erforderlich, die hier städtebaulich aber nicht zu vertreten ist. Eine Verlagerung des Betriebes muß daher in Erwägung gezogen werden.

Damit eine nicht störende kleingewerbliche Nutzung nicht erschwert wird; ist im Bereich dieses Kerngebiets auf

eine zwingende Ausweisung der Geschößzahl verzichtet worden. Andererseits muß an der Erdmannstraße wegen der gegenüberliegenden geplanten Wohnbebauung eine maximale Traufhöhe von 13,5 m eingehalten werden. Die ein- und zweigeschossige Ausweisung im Blockinnern schafft unter Beachtung der umgebenden Wohnbebauung an der Behringstraße und Großen Brunnenstraße die Möglichkeit, auf vorhandenen Gewerbeflächen "nicht störende" Gewerbehöfe auszubauen.

Zur langfristigen Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse und zur Vergrößerung der wohnungsbezogenen Freiflächen konnten jedoch einzelne zur Zeit gewerblich genutzte Gebäude im Blockinnern nicht durch Baugrenzen abgesichert werden.

Für die gesamte im mittleren Plangebiet liegende neu zu bebauende Fläche zwischen Erdmannstraße und neuer Erschließungsstraße wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um im Stadtteil Ottensen eine sinnvolle Stadterneuerung betreiben zu können, wird hier der Bau von Sozialwohnungen angestrebt. Die Blockrandbebauung entspricht in Form und Maßstab mit einer zulässigen Bautiefe von 13,0 m mit einer Geschößhöhe von vier Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoß, dessen Ausbildung in § 2 Nummer 4 festgelegt wird, der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Neubebauung an der Holstentwiete. Die Ausweisung zur Zahl der Geschosse wurde im mittleren und südlichen Block nach der öffentlichen Auslegung von einem Staffelgeschoß in ein Dachgeschoß geändert, um die planerische Aussage zu verdeutlichen; gleichzeitig wurde die Formulierung des § 2 Nummer 4 entsprechend korrigiert. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurde beachtet. In großen Teilbereichen ist eine von Einwendern geforderte höhere Bebauung aufgrund fehlender Abstandsflächen nicht möglich. Allgemein soll deshalb ein fünftes Vollgeschöß nicht zugelassen werden, weil damit dem erklärten Ziel der Anpassung an den Bestand

sowie an die in den benachbarten Baugebieten (Holstentwiete, Nöltingblock) geplanten oder bereits errichteten Bauvorhaben nicht Rechnung tragen würde. Die Gliederung der Baumasse erfolgt durch geringe Vorsprünge der Baulinien und Baugrenzen. Angestrebt werden die Fassade belebende Elemente (z. B. Erker), wie sie auch die Altbauten in der Umgebung aufweisen (vgl. § 2 Nummer 1). Die Ausweisung berücksichtigt das erhaltenswerte Eckgebäude Bergiusstraße/Am Born; durch die Festsetzung einer Baulinie ist gewährleistet, daß die nördliche Anschlußbebauung die Bauflucht des Altbaues aufnimmt und an die vorhandene Giebelwand anschließt. Die Breite von 18,0 m, die aufgrund einer Einwendung nach der öffentlichen Auslegung auf dieses Maß erweitert wurde, gewährleistet eine effektivere Erschließung und Nutzung der Anschlußbebauung und zusätzlich eine bessere Belichtung der südwestlichen Innenhof-Ecke. Auch bei dieser geringfügigen Planänderung wurden die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes beachtet.

Zur Schaffung zusätzlicher Wohnflächen wird in Anbindung an den nördlichen Blockrand eine Blockinnenbebauung ermöglicht. Gleichzeitig soll damit eine Unterteilung der gemeinschaftlich zu nutzenden Innenflächen in verschiedene Funktionsbereiche ermöglicht werden.

Durch das Zurücksetzen der Eckbebauung an der Einmündung der Erdmannstraße in die Große Brunnenstraße entsteht ein für Ottensen typischer Dreiecksplatz, der in Verbindung mit dem außerhalb des Plangebiets liegenden Fußgängerbereich zwischen Holstentwiete und Großer Brunnenstraße den Endpunkt der westlich verlaufenden Fußwegverbindung Ottenser Friedhof - Tönsfeldt - Sportplatz - Park an der Holstentwiete darstellt. Dieser Standort ist insbesondere zur Ansiedlung eines Cafes, Restaurants o. ä. geeignet, das wiederum zu einer sinnvollen Aktivierung des Platzes beitragen könnte. Aufgrund der Ausweisung

allgemeinen Wohngebiets ist eine solche Nutzung ebenso, wie auch die Einrichtung von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig. Im Zusammenhang mit der hier angestrebten Nutzung und einer großzügigen Platzgestaltung mußte auf die Ausweisung der vorhandenen Gebäude an der Erdmannstraße sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch wegen der zu geringen Abstände zur gegenüberliegenden Gewerbebebauung verzichtet werden.

Der östliche Blockrand wird über einen 5,0 m breiten öffentlichen Fußweg erschlossen. Zur Sicherung der Wohnruhe und aus Gründen der positiven Beeinflussung des Kleinklimas durch eine zu begrünende Innenhoffläche wurden Tiefgaragen zwingend vorgeschrieben (siehe § 2 Nummer 5). Die Festlegung der erforderlichen Flächen ist abhängig vom Entwurf der Wohngebäude; ebenfalls sollen die Tiefgaragen so gelegt und ausgebildet werden, daß die Pflanzung von Großbäumen im Blockinnenbereich möglich ist. Im Hinblick auf Forderungen der Anwohner nach mehr verfügbarer Grünfläche und bei Berücksichtigung notwendiger Kleinkinderspielplätze können oberirdische Stellplätze im Hofinnern nicht zugelassen werden. Für die im westlichen Bereich des Geländes stehenden Pappeln wurde - einer Einwendung folgend - auf die ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines Erhaltungsgebots verzichtet; die Vorschrift des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurde eingehalten. Untersuchungen haben ergeben, daß sich die Bäume ausnahmslos in einem sehr schlechten Zustand befinden. Es muß davon ausgegangen werden, daß keine erfolgsversprechende Erhaltungsmöglichkeit besteht und die Bäume aller Voraussicht nach gefällt werden müssen. Art und Umfang von Ersatzpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Im Hinblick auf den großen Bedarf an siedlungsbezogenem Grün im nördlichen Teil Ottensens wird die teilweise Nutzung der Blockinnenfläche durch die Öffentlichkeit angestrebt. Eine ca. 2 400 m² große Fläche soll insbesondere als Erholungsfläche und Ruhezone dienen.

Damit die übrige Freifläche im mittleren Blockinnenbereich möglichst uneingeschränkt für Mietergärten, Kleinkinderspielplätze u. ä. genutzt werden kann, ist - soweit möglich - auf die übliche Feuerwehrumfahrt zu verzichten. Voraussetzung dafür ist allerdings die Anordnung "durchgehender Wohnungen" innerhalb der Randbebauung, die die Voraussetzungen des § 2 der Baudurchführungsverordnung erfüllen. Aufgrund von Einwendungen wurde nach der öffentlichen Auslegung in Anwendung der Vorschrift des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes die Anzahl der festgesetzten Durchgänge im mittleren Block von vier auf drei reduziert, wobei auf die Ausweisung eines ehemals an der neuen Erschließungsstraße vorgesehenen Durchgangs verzichtet wurde.

Der im südlichen Planbereich durch die geplante Erschließungsstraße neu gebildete, als Kerngebiet ausgewiesene Block nördlich der Ottenser Hauptstraße liegt im Endpunkt des Einkaufszentrums Ottensen. Die jetzige Größe der Kerngebietsfläche ist in Zusammenhang mit der Größe und dem Zuschnitt des nördlich angrenzenden Wohnblocks und mit dem Erschließungssystem, insbesondere der neuen Straßenverbindung sowie dem Spielplatz, festgelegt worden und stellt die städtebaulich **günstigste Lösung dar**. Bei einem größeren Kerngebietsblock einschließlich der zweigeschossigen Innenbebauung wäre die Bebauungsdichte unverhältnismäßig hoch und der Block zu kompakt geworden. Die jetzt mit 7 550 m² verfügbare Fläche dürfte ausreichen, um attraktive Kerngebietsnutzungen in zweckmäßiger Weise zu ermöglichen.

Die planerischen Vorstellungen sehen eine Umgestaltung der Ottenser Hauptstraße in eine Fußgängerzone, entsprechend dem bereits umgebauten Abschnitt zwischen Bahnhof und Spritzenplatz, vor. Dieser Standort ist nicht zuletzt wegen seiner ausgezeichneten Verkehrsanbindung - die durch eine mögliche Schnellbahn-Haltestelle am Ende der Ottenser

Hauptstraße noch verbessert wird - für Kerngebietsnutzungen gut geeignet. Die angestrebte Stärkung des Zentrums soll allerdings keine einseitige Vergrößerung des Ladenflächenangebots bedeuten. Statt dessen wird eine Nutzungsvielfalt, bestehend z. B. aus Büros, nicht störenden Handels- und Handwerksbetrieben, kommerziellen Freizeiteinrichtungen (wie Bowlingbahnen, Squashhallen u. ä.), Läden und auch Wohnungen angestrebt.

Eine Konzentration der neuen Ladenflächen soll deshalb lediglich am Endpunkt der Einkaufszone Ottenser Hauptstraße erfolgen. Daher wird von der Möglichkeit der Gliederung Gebrauch gemacht, indem Einzelhandelsbetriebe nur an der Ottenser Hauptstraße und Großen Brunnenstraße in der Erdgeschoßzone bis zu einer Tiefe von 20,0 m zulässig sind (siehe § 2 Nummer 2). Die hiernach möglichen Ladengrößen eignen sich insbesondere für Facheinzelhandelsgeschäfte, die zur Abrundung des bestehenden Warenangebots erwünscht sind. Durch die Begrenzung der Tiefe auf 20,0 m sollen größere, bis an die Nord- und Ostseite des Blocks durchgehende Betriebseinheiten verhindert werden, da in der Regel deren Rückfassaden für die gegenüberliegenden Wohnungen eine störende Ansicht bieten. Neben der optischen Beeinträchtigung gilt es auch Störungen zu verhindern, die publikumsintensive Nutzungen - wie sie Einzelhandelsbetriebe darstellen - mit sich bringen. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, daß im Kerngebiet Wohnungen über dem zweiten Vollgeschoß zulässig sind, um der städtebaulichen Zielsetzung einer Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten zu entsprechen. In Anlehnung an den nördlich angrenzenden Block wird eine viergeschossige Randbebauung mit einem ausgebauten Dachgeschoß zwingend festgesetzt. Der Blockinnenbereich kann durchgehend zweigeschossig überbaut werden, wobei die Dachfläche gemäß § 2 Nummer 3 gärtnerisch anzulegen ist. Der relativ enge Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung in der Nöltingstraße/Ecke Ottenser Hauptstraße ergibt sich aus der Erhaltenswürdigkeit der vorhandenen Eckgebäude, die unter Denkmalschutz gestellt werden sollen. Die nördliche Anschlußbebauung soll - ähnlich wie im

mittleren Baublock - zunächst die vorhandene Bauflucht aufnehmen. Geringe Abstände zur gegenüberliegenden Bebauung ergeben sich - durch die Fortsetzung der östlich des Plangebiets vorgegebenen Bauflucht - auch für die Neubauten an der Ottenser Hauptstraße. Dies wird in Kauf genommen, um das einheitliche Erscheinungsbild dieser Einkaufsstraße nicht zu gefährden. Um diesem Anspruch auch städtebaulich und architektonisch gerecht zu werden, soll mit der unter § 2 Nummer 7 getroffenen Regelung eine Handhabe zur baupflegerischen Einflußnahme ermöglicht werden.

Durch die Ausweisung einer 5 000 m² großen öffentlichen Grünfläche nördlich der neuen Erschließungsstraße wird das Angebot **in diesem Teil Otten-** sens verbessert. Es sollen **Spielmöglichkeiten** für größere Kinder **geschaffen** werden. Genaue Angaben über den Ausbau des Spielplatzes sind zur Zeit noch nicht möglich, weil der Kreis der Benutzer erst nach Bezug der neuen Wohngebäude abzugrenzen ist. Die Ausgestaltung des Spielplatzes soll so vorgenommen werden, daß unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen für die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung vermieden werden. Dazu wird die Spielfläche mit ausreichenden Abpflanzungen versehen, die gleichzeitig als Ruhezone dienen können, indem hier z. B. Sitzbänke aufgestellt werden. Bei Einrichtung des Platzes wird auch geprüft, ob eine Nutzung der Flächen in einem Teilbereich als sogenannter "Aktivspielplatz" für die Bevölkerung ermöglicht werden kann.

Spielplätze für Kleinkinder werden nach den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung auf den privaten Wohnbauflächen erstellt. Der Vorschlag von Einwendern, die leerstehenden, ehemals gewerblich genutzten Flächen als Freifläche für verschiedene Zwecke den umliegenden Wohngebieten zuzuordnen, ist insofern berücksichtigt worden, als die Festsetzung einer 5 000 m² großen Grünfläche und von teilweise unbebauten bzw. mit begrünten Dachflächen zu verse-

henden Blockinnenflächen eine wesentliche Verbesserung gegenüber der nach Bästufenplan möglichen vollständigen Überbauung der Grundstücksflächen mit Geschäftsgebietsnutzungen in vier- und eingeschossiger Bauweise darstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen hinreichend grünplanerische Belange und machen die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplans entbehrlich.

Eine im Zusammenhang mit der Neubebauung auftretende zusätzliche Verkehrsbelastung ist unvermeidlich. Das vorhandene und auszubauende Straßennetz kann aber die verkehrlichen insgesamt geringen Mehrbelastungen aufnehmen, unzumutbare Störungen vorhandener Wohngebäude sind nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird die Aufhebung eines Abschnitts der Bergiusstraße sowie die Umwandlung des südlichen Teils der Straße Am Born in eine Wohnstraße oder Fußgängerzone ermöglicht. Durch diese Maßnahme wird eine gute und gefahrlose Anbindung des Spielplatzes an die nordöstlich und nordwestlich angrenzende Wohnbebauung erreicht.

Die neue Straße ist Teil eines Erschließungsbügels zwischen der Großen Brunnenstraße und der Nöltlingstraße/Bahrenfelder Straße. Damit wird eine Bündelung des Ziel- und Quellverkehrs auf einer Trasse zur Entlastung und Verkehrsberuhigung der übrigen Straßen zwischen Behringstraße und Ottenser Hauptstraße sowie die Sicherung der rückwärtigen Anlieferung des Kerngebiets nördlich der Ottenser Hauptstraße erreicht. Der ausgewiesene Straßenquerschnitt von 16,0 m setzt sich zusammen aus zwei Fahrspuren von jeweils 3,50 m, deren Breite wegen der vorgesehenen Busführung notwendig ist, einen Radweg von mindestens 1,60 m Breite, einer Parkspur sowie ausreichend breiten Gehwegen von jeweils ca. 2,70 m Breite.

Die Große Brunnenstraße und die Erdmannstraße sollen verbreitert werden, um Parkbuchten, Fahrradwege und - soweit möglich - breitere Gehwege einrichten zu können. Alle Straßenräume im Plangebiet sollen durch Begrünungsmaßnahmen ge-

staltet werden. Für den Straßenneubau zwischen Großer Brunnenstraße und Nöltlingstraße wird ein alleeartiger Charakter angestrebt, der durch Baumpflanzungen in einem Abstand von ca. 10 m erreicht werden soll.

Der Vorschlag von Einwendern, statt der Großen Brunnenstraße die Straße Am Born als Haupterschließungsstraße vorzusehen und gleichzeitig die Große Brunnenstraße als verkehrsberuhigte Zone einzurichten, hätte zur Konsequenz, daß aufgrund der dann unzureichenden rückwärtigen Erschließung auf die Kerngebietenutzung an der Ottenser Hauptstraße verzichtet werden müßte. Es ist jedoch ein wichtiges Planungsziel, an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort im Zentrum Ottensens neben Wohnungen auch Arbeitsstätten zu schaffen. Gegen die Umgestaltung der Großen Brunnenstraße in eine Wohnstraße spricht weiterhin die Absicht, auf dieser Trasse zukünftig auch Busverkehr abzuwickeln. Außerdem stünde eine mögliche Verkehrsberuhigung im Widerspruch zu den Aussagen des Baustufenplans, der westlich der Großen Brunnenstraße zwischen Holstentwiete und Ottenser Hauptstraße gewerbliche Nutzungen vorsieht.

Mit den Festsetzungen werden die Höchstwerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) überschritten. Diese Überschreitung ist nach § 17 Absatz 10 gerechtfertigt, weil besondere städtebauliche Gründe durch die Lage des Plangebiets innerhalb der dicht bebauten Wohngebiete von Ottensen und - insbesondere bezogen auf den nördlichen Block - durch die Einbeziehung umfangreicher erhaltenswürdiger Altbauten gegeben sind. Die höhere Ausnutzung und dichtere Bebauung wird durch die hervorragende Verkehrsanbindung im unmittelbaren Einzugsbereich der S-Bahn-Station Altona, den besonderen Stellenwert des Einkaufszentrums Altona sowie das Bedürfnis nach inner-

städtischen Wohnungen und dem Angebot einer vielfältigen Infrastruktur gerechtfertigt und durch Maßnahmen - wie den Bau von Tiefgaragen und die Herrichtung eines großen öffentlichen Spielplatzes - ausgeglichen. Die Planung stellt sicher, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zur Vermeidung von Schadstoffemissionen durch Heizungsanlagen in dem dicht bebauten Wohngebiet wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch Anschluß an Sammelheiz- oder Blockheizwerke vorzunehmen ist, sofern nicht Einzelfeuerstätten oder regenerative Heiztechnologien Verwendung finden (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Regelung liegt auch im generellen Interesse eines sparsamen Energieverbrauchs.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-1), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

Baustufenplan Ottensen vom 17. November 1953, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1953 Seite 1205; 1955 Seite 61),

Fluchtlinienpläne

- Ottensen 64 vom 22. März 1924 (Große Brunnenstraße/Bergiusstraße/Am Born/Nöltlingstraße)
- Ottensen 103 vom 20. Oktober 1894 (Behringstraße)
- Ottensen 147 vom 19. April 1901 (Ecke Erdmannstraße/Große Brunnenstraße)
- Ottensen 180 vom 29. August 1928 (Ottenser Hauptstraße)
- Ottensen 197 vom 25. Februar 1910 (Große Brunnenstraße).

Innerhalb der als unverbindliche Vorbemerkung für unterirdische Bahnanlagen gekennzeichneten Flächen im Süd- und Nordwesten des Plangebiets kann - nach Entscheidung für eine Schnellbahnlinie Altona - Lurup - eine Teilstrecke in offener Bauweise hergestellt werden. Die Schnellbahn-Trasse wird in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des § 28 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241) endgültig festgestellt werden.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 53 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 14 100 m² (davon neu etwa 4 250 m²) und für die öffentliche Grünfläche etwa 5 000 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß ein Teil der für öffentliche Zwecke (Verkehrs- und öffentliche Grünflächen) erforderlichen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Außerdem müssen fünf Wohngebäude mit 21 Wohnungen und einer Zeitungsvertriebsstelle abgebrochen werden.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenausbau und den Sielbau und die Herrichtung des öffentlichen Fußweges sowie die Herstellung der öffentlichen Grünanlage.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine

Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen. Wenn Gebäude geräumt **oder** abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z. B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Ottensen 26

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Ottensen 26 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A2/84 vom 23. Mai 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 845) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 17. September 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1493) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Absatz 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die zu treffende Festsetzung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung gemischte Bauflächen dar.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Anlaß der Planänderung waren bezirkliche Forderungen auf Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen im Bereich des Ottenser /Altonaer Einkaufszentrums, um die Funktionsfähigkeit des Zentrums nicht zu gefährden.

...

Durch die Einrichtung der Fußgängerzone Große Bergstraße/Neue Große Bergstraße/Ottenser Hauptstraße ist es gelungen, das Gebiet um den Altonaer Bahnhof neu zu beleben. Der besondere Reiz des Gebiets liegt darin, daß es neben drei Kaufhäusern eine Vielzahl von kleineren Geschäften und Handwerksbetrieben gibt. Gerade das vielfältige Angebot in verkehrsgünstiger Lage hat das Einkaufszentrum weit über sein unmittelbares Einzugsgebiet bekannt gemacht und garantiert seine Funktionsfähigkeit besonders in Konkurrenz zur Hamburger Innenstadt. Die kleineren Läden laufen jedoch Gefahr, von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen (zum Beispiel Wettschaltern) verdrängt zu werden, weil deren Inhaber bereit und in der Lage sind, ein Vielfaches der bisherigen Mieten zu zahlen. Dies führt dazu, daß die ausgewogene Wirtschafts- und Gewerbestruktur gefährdet und damit die Attraktivität des Zentrums mittel- und langfristig vermindert wird, weil gerade die jetzt vorhandene Mischung aus Kaufhäusern und kleineren Läden auf relativ engem Raum das Besondere des Altonaer/Ottenser Zentrums ausmacht.

Mit der im Bebauungsplan Ottensen 26 enthaltenen Vorschrift über eine ladenartige Gestaltung der Erdgeschosses kann dem Verdrängungsprozeß dauerhaft nicht entgegengetreten werden. Deshalb ist es notwendig, ergänzend zur geltenden Regelung festzusetzen, daß Spielhallen und ähnliche Einrichtungen im Bereich der Ottenser Hauptstraße ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluß ist auf Grund der beschriebenen "besonderen städtebaulichen" Situation des Altonaer/Ottenser Zentrums gerechtfertigt. Nur dadurch kann die städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleiben und eine Gefährdung des Zentrums einschließlich der Kaufhäuser vermieden werden. Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.