

B e g r ü n d u n g

Archiv

zum Bebauungsplan Ottensen 27

1. Verfahrensablauf

29. Juni 1983

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 A 4/80 vom 11. April 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 673) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat am 3. Juni 1980 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juli 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1329) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner vierundvierzigsten Änderung stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Stadterneuerungsmaßnahmen in diesem Teil Ottensens geschaffen werden; dabei sollen die Einkaufsfunktionen im Bereich Bahrenfelder Straße und Ottenser Hauptstraße durch Verbesserung der Infrastruktur attraktiver gestaltet werden. Die ehemals gewerblich genutzten Innenflächen werden außerdem zum Teil für neue Wohn- und Kerngebietsnutzungen bereitgestellt. Vorgesehen ist der Bau von etwa 120 neuen Wohnungen im Blockinnenbereich. Gleichzeitig soll der für den Ausbau der Bahrenfelder Straße gültige

Teilbebauungsplan aufgehoben werden. Zur Neuordnung des Planbereichs wurden Gutachten in Auftrag gegeben; das Ergebnis des ausgewählten Gutachtens wurde als städtebauliches Konzept dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

#### 4. Angaben zum Bestand

Beidseitig der Bahrenfelder Straße sowie an der Ottenser Hauptstraße sind erdgeschossig Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, in den Obergeschossen meist Wohnungen in überwiegend drei- bis viergeschossigen Gebäuden vorhanden; die Dachgeschosse sind überwiegend ausgebaut und werden als Wohnräume genutzt.

Im südlichen Teil der Nöltingstraße sind vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude vorhanden, im nördlichen Teil befindet sich auf dem Flurstück 231 im Erdgeschoß eines viergeschossigen Gebäudes ein Supermarkt. Die Flurstücke 233, 234 und Teile des Flurstücks 242 wurden ehemals von einer Holzhandlung genutzt und sind inzwischen geräumt. Das Flurstück 232 ist unbebaut und wird z.Z. als provisorischer Parkplatz genutzt. Das westlich der Bahrenfelder Straße auf dem städtischen Flurstück 261 ehemals vorhandene Jugendheim sowie eine Station des Arbeiter-Samariter-Bundes sind abgebrochen. Die Flurstücke 253 und 3130 sowie 244 werden gewerblich genutzt. Es befinden sich hier eine Elektrotechnik-Werkstatt, eine Kegelbahn und Lagerräume sowie Garagengebäude. Teile des Vordergebäudes auf dem an der Ottenser Hauptstraße liegenden Flurstück 244 (sog. Bösch-Haus) werden durch ein Jugendheim genutzt, der hintere Gebäudeteil ist ungenutzt.

#### 5. Planinhalt

Zur Wiederherstellung der Blockrandstruktur wird beiderseits der Bahrenfelder Straße eine viergeschossige Straßenrandbebauung mit einer Bebauungstiefe von 13 m festgesetzt. Dabei sind östlich der Bahrenfelder Straße und westlich der Bahrenfelder Straße im nördlichen Bereich Kerngebiete

sowie westlich der Bahrenfelder Straße im südlichen Bereich Mischgebiet ausgewiesen. Mit der Vorschrift des § 2 Nummer 3 ist für das Kerngebiet die Möglichkeit gegeben, Wohnungen über dem Erdgeschoß zuzulassen, womit die vorhandene Nutzungsmischung von Wohn- und Arbeitsstätten berücksichtigt wird. Der Nordrand der Ottenser Hauptstraße ist der vorhandenen Nutzung und der Gebäudestruktur entsprechend als fünfgeschossiges allgemeines Wohngebiet und als vier- bzw. fünfgeschossiges Mischgebiet festgesetzt. Zur weiteren Entwicklung von Ladenflächen, die z.T. sehr beengt sind, werden in rückwärtigen Bereichen eingeschossig bebaubare Flächen ausgewiesen, um den Erdgeschossen größere nutzbare Gesamttiefen zu geben.

Zur Sicherung der Gebäudeflucht und im Hinblick auf die Angleichung der Neubauten an die vorhandenen Gebäude wurden Baulinien und zwingende Geschößzahlen für die Blockrandbebauung bestimmt.

Die Ottenser Hauptstraße und die Bahrenfelder Straße sind Teil des Bezirkszentrums Altona und sollen entsprechend den Zielen der Stadtteilentwicklung ausgebaut werden. Deshalb wird von der Möglichkeit der Gliederung von Baugebieten Gebrauch gemacht, indem im Mischgebiet in den Erdgeschossen nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 1). Soweit es sich um Kerngebiete handelt, soll mit der unter § 2 Nummer 10 getroffenen Regelung eine Handhabe zur baupflegerischen Einflußnahme ermöglicht werden. Die Notwendigkeit hierzu ist im besonderen im Hinblick auf die wenig attraktiv gestalteten Erdgeschoßbereiche wie bei Banken, Spielhallen und dgl. gegeben, die naturgemäß keine Auslagen anbieten können.

**Im** Vordergebäude des sog. Bösch-Hauses - das Gebäude der ehemaligen Schraubenfabrik Bösch an der Ottenser Hauptstraße 38 (Flurstück 244) - ist ein Jugendheim untergebracht, das

sich ehemals auf dem Grundstück Bahrenfelder Straße 131 befand und verlegt werden mußte. Das anschließende dreigeschossige Hinterhaus, in dem sich ehemals die Fabrikräume der Schraubenfabrik befanden, wird gegenwärtig nicht genutzt und soll im Zuge der neuen Wohnbebauung beseitigt werden. Eine Verwendung des Altbaus für andere Nutzungen (z.B. als Stadtteilzentrum) ist wegen schlechter Bausubstanz bzw. kostenaufwendiger Umbaumaßnahmen nicht zu vertreten.

Auf der Ostseite der Bahrenfelder Straße sind nach dem Kriege teilweise eingeschossige Gebäude für Läden durch Baulückenschließung errichtet worden, z.T. sind die baulichen Reste der ehemals viergeschossigen Bebauung für Läden wieder hergerichtet oder umgebaut worden. Ein Wiederaufbau der viergeschossigen Gebäude war auf Grund der im Teilbebauungsplan TB. 40. vorgesehenen Verkehrsplanung blockiert. Mit dem Bebauungsplan sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Bildung eines geschlossenen Straßenraums zu sichern. Wegen der geringen Abstände zur gegenüberliegenden Straßenseite mußte - mit Ausnahme des Eckbereichs Bahrenfelder Straße/Große Rainstraße (Flurstücke 435 und 436) - auf die Festsetzung eines fünften Vollgeschosses als Staffelgeschoß bzw. als ausgebautes Dachgeschoß verzichtet werden. Auf dem Flurstück 434, auf dem ein eingeschossiger Supermarkt vorhanden ist, kann wegen der notwendigen Abstandsflächen für die Gebäude an der Großen Rainstraße nur eine eingeschossige Festsetzung erfolgen. Auf dem rückwärtigen Flurstück 432 ist eine bauliche Ausnutzung nur in dem Umfang gegeben, als Baulichkeiten den dort stehenden und durch ein Erhaltungsgebot gesicherten Ahornbaum nicht gefährden.

Mit der Festsetzung von zweigeschossigem Mischgebiet auf rückwärtigen Grundstücken der Ottenser Hauptstraße werden die vorhandenen Gewerbebetriebe so berücksichtigt, daß die hier ansässigen Betriebe nicht nur Bestandsschutz genießen, sondern darüber hinaus noch in geringem Umfang Entwicklungs-

möglichkeiten haben. Dementsprechend wurde in § 2 Nummer 2 festgelegt, daß im Erdgeschoß ausschließlich eine Nutzung durch gewerbliche **Betriebe** zulässig ist. Im Hinblick auf die beengte Freiflächensituation sind andere Nutzungen, insbesondere Wohnen, erst im Obergeschoß möglich.

Die Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Blockrandbebauung soll die Errichtung ruhig gelegener innerstädtischer Wohnungen ermöglichen. Deshalb wird im westlichen Plangebiet allgemeines Wohngebiet mit vier bzw. fünf Vollgeschossen und jeweils einem Staffelgeschoß festgesetzt; in Anlehnung an die vorhandene Gebäudestruktur sollen dabei Gebäude nur mit schräggeneigten Dachflächen von 40 Grad bis 75 Grad ausgebildet werden (vgl. § 2 Nummer 4). Um eine Gliederung der Gebäude durch Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in einem gewissen Ausmaß zu ermöglichen, ist eine Bebauungstiefe von 13 m festgesetzt. Für ein darüber hinausgehendes Vor- bzw. Zurücktreten von Gebäudeteilen sieht der Bebauungsplan weitere Ausnahmen nach Art und Umfang in § 2 Nummern 5 und 6 vor. Hiernach werden für die Fassaden belebende Elemente (z.B. bis zu 1,5 m tiefe Erker, wie sie auch die Altbauten der Umgebung aufweisen) zugelassen. Desgleichen wird im Bereich der Bahrenfelder Straße und Ottenser Hauptstraße in den Obergeschossen ein Hervortreten von Erkern bis zu 1,50 m über die Baulinie zugelassen, wenn sie eine Höhe von 2,50 m über Gelände einhalten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Bedenken und Anregungen die Ausweisung der Baugrenzen für die Neubebauung westlich des festgesetzten Gehrechts um 5 m nach Osten verschoben. Durch die Änderung ergibt sich ein größerer Abstand zwischen der Altbaubebauung an der Nöltingstraße und der Neubebauung

im Blockinnern. Zudem verbessern sich die Abstandsflächen gegenüber der noch vorhandenen Bausubstanz im Blockinnern auf den Flurstücken 241 und 237, deren kurzfristiger Abriß für die Realisierung der Wohnbebauung nicht mehr notwendig wird. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Zu dieser geringfügigen und die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderung wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung nach § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes durchgeführt. Vorgebrachte Einwendungen, diese Gebäude in die Ausweisung überbaubarer Flächen einzubeziehen, konnte nicht gefolgt werden, da die betreffenden Flächen langfristig als Grün- und Erholungsbereiche für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen sind.

Im Norden des Plangebiets wird auf den mit (A) bezeichneten Teilen der Flurstücke 232 und 261 mit Belegenheit an der Nöltingstraße innerhalb des Kerngebiets eine Fläche für die Errichtung einer Hochgarage ausgewiesen (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1). Die Hochgarage wird über eine von der Nöltingstraße abzweigende neue Erschließungsstraße ihre Zu- und Abfahrten erhalten. Für die Hochgarage sind vier Parkebenen (drei Geschosse und ein Staffelgeschoß) vorgesehen, so daß Parkraum für mindestens 180 Fahrzeuge erstellt werden kann. Dabei werden für die neuen Wohnungen ca. 110 Stellplätze (die im übrigen vom Wohnungsbauträger zu finanzieren sind) und für die der Hochgarage vorgelagerten Kerngebietsflächen ca. 50 Stellplätze angerechnet, so daß noch etwa 20 Stellplätze zum Ausgleich des bestehenden allgemeinen Stellplatzmangels in Ottensen angeboten werden können. Mit der Bereitstellung der vorerwähnten 110 Stellplätze wird erreicht, daß die relativ kleinen Blockinnenflächen und Freiflächen im Interesse der Bildung ruhiger Wohnbereiche und einer Nutzung als Grünfläche oder Spielzone nicht durch Tiefgaragen und deren Zu- oder Abfahrtsrampen beeinträchtigt werden. Bei Wohnungsneubauten besteht die Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze in der Hochgarage nachzuweisen. Die Stellplätze für den jeweiligen Neubau sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß §65 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung durch Bildung einer Baulast in der Hochgarage zu sichern. Durch den

§2 Nummer 7 Satz 2 soll eine architektonisch befriedigende Ausgestaltung für die Dachzone der Hochgarage gewährleistet werden. Gleichzeitig soll aber auch erreicht werden, daß die ansonsten offene Hochgarage einschließlich des als Parkdeck zu gestaltenden Staffelgeschosses zur gegenüberliegenden Bebauung - in dem mit **(B)** bezeichneten Abschnitt - geschlossen wird und somit eine Einsichtnahme von der Nöltingstraße ausgeschlossen werden kann. Ebenso sollen durch diese bauliche Maßnahme Lärmemissionen, die vom Parkbetrieb ausgehen können, aufgefangen werden. Ehemals war, wie auch im Rahmen von Bedenken und Anregungen gefordert wurde, geplant, anstelle der Hochgarage den bestehenden Stellplatzbedarf durch die Herrichtung einer Tiefgarage mit drei unterirdischen Ebenen auf dem Flurstück 232 und durch Anlage von eingeschossigen Tiefgaragen auf den Wohnbauflächen zu decken. Von diesem Vorhaben wurde jedoch - insbesondere wegen der hohen und unwirtschaftlichen Herstellungskosten - Abstand genommen. Südlich und westlich der Hochgarage wird eine fünfgeschossige Kerngebietsfläche mit einer Bebauungstiefe von 10 m festgesetzt. In diesem Bereich und in einem weiteren, nach Süden vorgelagerten zweigeschossigen Gebäudeteil, sollen im Erdgeschoß Büros, Läden oder andere mit dem Kerngebiet vereinbare gewerbliche Nutzungen sowie oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen ermöglicht werden. Dieses Nutzungskonzept entspricht den Bebauungsabsichten für diese Fläche und ist auch mit den städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich des Plangebiets vereinbar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird sichergestellt, daß hier keine unzumutbare Beeinträchtigung für den im Nahbereich der Hochgarage zu schaffenden Wohnungsbau entstehen. Das die Hochgarage umschließende Kerngebiet wird über die neue Erschließungsstraße parallel zu dem neu ausgewiesenen Verbindungsweg an die Straßenrandbebauung Bahrenfelder Straße herangeführt. Entsprechend der Vorschrift des § 2 Nummer 8 wird die Zahl der Vollgeschosse oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt, so daß der fünfgeschossige Baukörper ~~höher~~ gleich die neue Erschließungsstraße überbrückt. Damit erfolgt eine städtebauliche Abrundung des im nördlichen Plangebiet ausgewiesenen Kerngebiets.

Es ist planerische Zielsetzung, eine Verkehrsberuhigung im Bereich der Ottenser Hauptstraße und der Bahrenfelder Straße sowie möglicherweise die Erweiterung der Fußgängerzone Ottenser Hauptstraße durchzuführen.

Bereits der gegenwärtige Ausbauzustand der Bahrenfelder Straße zeigt, daß eine rückwärtige Erschließung der Läden wünschenswert ist. Diese Überlegungen berücksichtigen, daß zur Anlieferung von Ladenflächen bei Umgestaltung der Bahrenfelder Straße eine von der Nöltingstraße parallel zur Bahrenfelder Straße in das Blockinnere gerichtete 9 m breite Erschließungsstraße geführt wird, die nördlich des Flurstücks 253 mit einer Kehre abschließt. Zwischen den Häusern Bahrenfelder Straße 129 und 133 befindet sich eine Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücksteilen, die im Bebauungsplan als 6 m breite Fußwegverbindung ausgewiesen wird. Mit der neuen Erschließungsstraße, die u.a. auch als Zufahrt für die geplante Hochgarage und zur Erschließung der neuen Wohnbebauung dienen soll, werden die vorhandenen Gewerbebetriebe auf den Flurstücken 253, 3130 und 244 erschlossen, so daß die Ottenser Hauptstraße eine Entlastung erfahren kann. Nach bisheriger Planung war die Verbreiterung der Bahrenfelder Straße auf insgesamt 30 m vorgesehen; sie hatte nach der damaligen übergeordneten Verkehrsplanung als Nord-Süd-Verbindung ihre funktionale Bedeutung. Damit war gleichzeitig aber eine bauliche Entwicklung im Bereich des Ostrandes der Bahrenfelder Straße verhindert, da die vorhandene Straßenrandbebauung nach dem Teilbebauungsplan TB 40 innerhalb der Straßenverbreiterung liegt. Nach dem im Programmplan für den Stadtteil Ottensen enthaltenen verkehrsplanerischen Leitgedanken ist eine Verkehrsberuhigung in der Bahrenfelder Straße im Anschluß an die Schaffung einer Fußgängerzone Ottenser Hauptstraße vorgesehen. Zur städtebaulichen und baulichen Konsolidierung ist daher der Ostrand der Bahrenfelder Straße in das Plangebiet mit einbezogen worden. Die Erschließungsstraße wird mit Abstand an den rückwärtigen Gebäuden der Bahrenfelder Straße entlang geführt, so daß Störungen durch den Ladeverkehr vermieden werden. Insgesamt werden sich durch die neuen verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bereich der Bahrenfelder Straße für die vorhandene Bebauung keine erhöhten Beeinträchtigungen durch Lärm ergeben.



Durch die Anordnung der Neubebauung entsteht im Inneren des Blocks Bahrenfelder Straße/Ottenser Hauptstraße/Nöltingstraße eine Freifläche, die für die Öffentlichkeit erschlossen werden soll. Mit der Festsetzung eines 4 m breiten Gehrechts auf den Flurstücken 232, 243, 244 sowie 261 soll der Öffentlichkeit eine Zugänglichkeit der neu zu gestaltenden Blockinnenflächen angeboten werden, wobei gleichzeitig eine Wegebeziehung auch von der Hochgarage zu den Einkaufsbereichen hergestellt wird (vgl. § 2 Nummer 9). Das Gehrecht verbreitert sich auf 8 m im Bereich Ottenser Hauptstraße 38-40. Diese Breite sowie die festgesetzte lichte Höhe von 3,5 m ergeben sich aus feuerpolizeilichen Gründen, um eine Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge zu ermöglichen, damit die Gebäude auch von der Rückseite erreicht werden können.

Die Nöltingstraße in ihrem nördlichen Abschnitt zwischen Bahrenfelder Straße und der Straße Am Born ist Teil eines Erschließungsbügels zwischen der westlich vom Plangebiet verlaufenden Großen Brunnenstraße und der 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 erreicht. Der Straßenquerschnitt für die Nöltingstraße von 16,0 m setzt sich zusammen aus zwei Fahrspuren von jeweils 3,50 m, deren Breite wegen der vorgesehenen Busführung notwendig ist, einem Radweg von mindestens 1,60 m Breite, einer Parkspur von 2,0 m sowie beidseitigen Gehwegen von jeweils 2,70 m Breite. Es ist vorgesehen, daß die Herstellung der neuen Erschließungsstraße nördlich der geplanten Hochgarage nicht gleichzeitig eine Verbreiterung der Nöltingstraße in diesem Abschnitt beinhalten wird. Hier ist die Straßenverbreiterung von der Beseitigung noch vorhandener Bausubstanz abhängig.

Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung als Höchstgrenze festgesetzte Geschoßflächenzahl wird in Anwendung von § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung überschritten. Die hervorragende Verkehrsanbindung im unmittelbaren Einzugsbe-

reich der S-Bahn-Station sowie des Fern- und Busbahnhofs Altona, der besondere Stellenwert des Einkaufszentrums Altona sowie das Bedürfnis nach innerstädtischen Wohnungen bei einer attraktiven Infrastruktur rechtfertigen eine dichtere Bebauung. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zur Vermeidung von Schadstoffemissionen durch Heizungsanlagen wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch Anschluß an Sammelheiz- und Blockheizwerke vorzunehmen ist, sofern nicht Einzelfeuerstätten mit umweltfreundlichen Brennstoffen oder regenerative Heiztechnologien Verwendung finden (vgl. §2 Nummer 11). Diese auch im generellen Interesse eines sparsamen Energieverbrauchs liegende Vorschrift wurde nach der öffentlichen Auslegung in die textlichen Vorschriften des Bebauungsplans auf der Grundlage von §5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89) aufgenommen. Eine erneute öffentliche Auslegung des Plans war nicht erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan Ottensen 27 werden die Ausweisungen des Baustufenplans Ottensen vom 17. November 1953, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1953 Seite 1205, 1955 Seite 61) und des Teilbebauungsplans TB 40 vom 8. November 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 330) aufgehoben.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 36 360 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8 940 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2 380 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke (Straßen) ausgewiesenen Flächen noch etwa 1 330 m<sup>2</sup> durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind z.T. bebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau, den Siedbau sowie für die Verkehrsberuhigung der Bahrenfelder Straße und Umgestaltung des westlichen Bereichs der Ottenser Hauptstraße als Fußgängerzone entstehen.

## 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 oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnungen in Frage.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.

## B e g r ü n d u n g

### zur Änderung des Bebauungsplans Ottensen 27

#### 1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Ottensen 27 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. A3/84 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 Flächenutzungsplans

Der Flächenutzungsplan 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. Auch die angrenzenden Straßen, wie die Bahrenfelder Straße, profitieren geschäftlich von diesem Anziehungspunkt. 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 27 enthaltenen Vorschrift über eine ladenartige Gestaltung der Erdgeschosse kann dem Verdrängungsprozeß dauerhaft nicht entgegengetreten werden. Deshalb ist es notwendig, ergänzend zur geltenden Regelung festzusetzen, daß Spielhallen und ähnliche Einrichtungen **beiderseits der Bahrenfelder Straße** ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluß ist aufgrund 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.

**Begründung**  
**zur Änderung des Bebauungsplans**  
**Ottensen 27**

Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b><u>Grundlage und Verfahrensablauf</u></b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b><u>Anlass und Ziel der Planung</u></b> .....	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b><u>Planerische Rahmenbedingungen</u></b> .....	<b>2</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	3
3.4.	Angaben zum Bestand	4
<b>4.</b>	<b><u>Planinhalt und Abwägung</u></b> .....	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b><u>Abwägung</u></b> .....	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b><u>Flächen- und Kostenangaben</u></b> .....	<b>6</b>
6.1	Flächenangaben	6
6.2	Kostenangaben	6

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27).

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs durchgeführt, womit eine Umweltprüfung entfällt.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet umfasst bzw. befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem zentralen und gut erreichbaren Versorgungszentrum in Ottensen. Ferner befinden sich mehrere Kindertagesheime/Kindergärten, Schulen (Bahrenfelder Straße, Rudolf Steiner Schule), eine Bücherhalle sowie mehrere Spielplätze im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes. Es ist daher vorgesehen, die im Plangebiet vorhandene Wohn- und gewerbliche Nutzung vor möglichen trading-down-Effekten, die durch eine Häufung insbesondere von Wettbüros und Spielhallen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben hervorgerufen werden, zu schützen und zu stärken.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros führen typischerweise zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes (verklebte und verhangene Scheiben, keine Orientierung zum öffentlichen Raum), zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten wegen der Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden und zu einer Verdrängung ansässiger Betriebe. Die Ansiedlung derartiger Nutzungen führt schließlich zu dem trading-down-Effekt, der sich in einem zunehmenden Qualitätsverlust bezüglich der ursprünglich vorhandenen Dienstleistungsangebote widerspiegelt.

Eine derartige Entwicklung ist für das Plangebiet zu vermeiden. Die hier vorliegende zentrale und gut erreichbare Versorgungslage des dicht besiedelten Gebietes soll erhalten und aufgewertet werden und einem diversifizierenden Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) stellt für das südwestliche Plangebiet „Wohnbauflächen“ und für das restliche Gebiet „Gemischte Bauflächen“ dar.



### 3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet „Etagenwohnen“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung“ dar.

## 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Ottensen 27 von 1983 (1. Änderung 1985). Das Plangebiet unterteilt sich in einen südwestlichen Bereich (Allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, mit überwiegend zwingend vier Geschossen und einem zwingenden Staffelgeschoss und am Piependreier Weg einen Baublock mit zwingend fünfgeschossiger Bauweise mit zwingend einem Staffelgeschoss). Der südöstliche Bereich ist festgesetzt mit Mischgebiet in geschlossener Bauweise. Im nördlichen Bereich ist Kerngebiet festgesetzt mit geschlossener Bauweise, drei- bis fünfgeschossig (jeweils zwingend) mit einem zwingenden Staffelgeschoss an der Ecke Nöltingstraße, Piependreierweg.

Entlang der Ottenser Hauptstraße und der Bahrenfelder Straße ist eine Baulinie festgesetzt. In den Eckbereichen der Nöltingstraße zur Ottenser Hauptstraße und der Bahrenfelder Straße sind ebenfalls Baulinien festgesetzt. Von der Ottenser Hauptstraße durch das Allgemeine Wohngebiet verläuft eine mit einem Gehrecht belastete Fläche, die sich angrenzend an das Kerngebiet aufgabelt und Richtung Nöltingstraße sowie zum Piependreierweg führt.

## 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Die Bestimmungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) und der nach HBauO erlassenen Rechtsverordnungen sowie die technischen Richtlinien sind einzuhalten.

## 3.4 Angaben zum Bestand

Beidseitig der Bahrenfelder Straße sowie an der Ottenser Hauptstraße sind erdgeschossig Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, in den Obergeschossen meist Wohnungen in überwiegend drei- bis viergeschossigen Gebäuden vorhanden. Im Bereich des Piependreierwegs befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Vorwiegend Wohnbebauung befindet sich ebenfalls entlang der Nöltingstraße, auch im Erdgeschossbereich.

#### 4. **Planinhalt und Abwägung**

Das bestehende Planungsrecht wird geändert (§ 2 Nummer 12).

##### Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und weiteren Nutzungen

§ 2 Nummer 12:

„12. *Im Kerngebiet sowie im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig<sup>1</sup>; Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) werden ausgeschlossen.“*

##### **Kerngebiet**

Die Zweckbestimmung „Kerngebiet“ ist, auch nach einem Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten wie u.a. Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben, in dem hier vorliegenden Plangebiet, gewährleistet.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplans ist es, Verdrängungsprozesse, die auf die vorhandene Gewerbestruktur einwirken, abzuwenden. Das vorhandene, der Nahversorgung dienende Gewerbe soll gestärkt werden. Schädliche Einwirkungen auf angrenzende Bereiche, in denen Wohnnutzung vorherrscht und sich soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden, sollen vermieden werden. Vergnügungsstätten stellen in diesem Nutzungsgefüge sowohl durch ihre Erscheinung im Stadtbild wie auch durch die typischen Öffnungszeiten einen Fremdkörper dar und führen zu einer Belastung insbesondere der Wohnbevölkerung. Das gilt auch für Bordelle und bordellartige Betriebe. Diese werden in einem Bezirkszentrum als Fremdkörper empfunden, abgehangene Scheiben und Auslagen sowie u.U. vermehrter Publikumsverkehr in den Abend- und Nachtstunden würden den Sozialraum Ottenser Hauptstraße samt Umfeld negativ beeinflussen. Ferner sind durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten Verdrängungsprozesse der ansässigen Betriebe zu befürchten, was in der Folge zu dem sogenannten trading-down-Effekt führt.

Um eine derartige Fehlentwicklung in diesem zentralen Quartier zu vermeiden, soll das Plangebiet einem diversifizierten Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

---

<sup>1</sup> Rechtsgrundlage: §1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

## **Mischgebiet**

Die Zweckbestimmung „Mischgebiet“ ist, auch nach einem Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten wie u.a. Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben, in dem hier vorliegenden Plangebiet, gewährleistet.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplans ist es, Verdrängungsprozesse, die auf die vorhandene Gewerbestruktur einwirken, abzuwenden. Das vorhandene, der Nahversorgung dienende Gewerbe soll gestärkt werden. Schädliche Einwirkungen auf die Wohnnutzung im Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Bereiche, in denen Wohnnutzung vorherrscht und sich soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden, sollen vermieden werden. Vergnügungsstätten stellen in diesem Nutzungsgefüge sowohl durch ihre Erscheinung im Stadtbild wie auch durch die typischen Öffnungszeiten einen Fremdkörper dar und führen zu einer Belastung insbesondere der Wohnbevölkerung. Das gilt auch für Bordelle und bordellartige Betriebe. Diese werden in einem Bezirkszentrum als Fremdkörper empfunden, abgehangene Scheiben und Auslagen sowie u.U. vermehrter Publikumsverkehr in den Abend- und Nachtstunden würden den Sozialraum Ottenser Hauptstraße samt Umfeld negativ beeinflussen. Ferner sind durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten Verdrängungsprozesse der ansässigen Betriebe zu befürchten, was in der Folge zu dem sogenannten trading-down-Effekt führt.

Um eine derartige Fehlentwicklung in diesem zentralen Quartier zu vermeiden, soll das Plangebiet einem diversifizierten Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Keine Angaben

## **5. Abwägung**

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gingen keine Stellungnahmen oder Einwände von Bürgern ein.

Der hier geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben schützt und stärkt die vorhandenen gewerblich geprägten Bereiche des Plangebiets. Außerdem wird die im Plangebiet und in näherer Umgebung befindliche Wohnnutzung ebenfalls durch diese Plangebung geschützt und gestärkt. Die gewerbliche Versorgungsfunktion sowie Wohnfunktion des Plangebiets und der umgebenden Bereiche müssen gesichert werden. Aus Sicht des Plangebers ist es aus städtebaulicher und stadtsociologischer Sicht geboten, die Hervorhebung des Schutzes von Wohnbevölkerung und der Versorgungsfunktion

durch Gewerbebetriebe im Bezirkszentrum Ottensen höher zu gewichten, als die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe häufig einen vergleichsweise hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen erzielen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe höhere Mieten zahlen können, die deutlich über dem ortstypischen Niveau liegen. Dies kann zu einer Verdrängung bzw. zu einem Rückgang der im Gebiet vorrangig gewünschten Nutzungen (Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe) führen. Insbesondere kleinen, inhabergeführten Ladengeschäften, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter des Versorgungszentrums Ottensen beitragen, droht die Verdrängung bzw. wird eine Ansiedlung erschwert. Dies entspricht nicht der ursprünglichen planerischen Intention.

## **6. Flächen- und Kostenangaben**

### 6.1 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung ist ca. 2,9 Hektar groß.

### 6.2 Kostenangaben

Durch die Planergänzung fallen für die Freie und Hansestadt Hamburg, mit Ausnahme der Planungskosten, keine Kosten an.