

B e g r ü n d u n g

27. 5. 1975

I

Archiv

Der Bebauungsplan Ottensen 29 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. April 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 581) öffentlich ausgelegen.

II

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

III

Das Plangebiet liegt inmitten eines zentralen Stadtbereiches mit außerordentlich guter Verkehrsanbindung und wird durch eine typische Mischung von Gewerbe- und Wohnbebauung aus der Zeit der Jahrhundertwende geprägt.

An der Barnerstraße befindet sich ein ehemaliges Fabrikgebäude, das durch Privatinitiative in ein Jugend- und Freizeitzentrum umgewandelt worden ist und durch seinen einmaligen Charakter sowie seine besondere Aktivität weit über die Grenzen Hamburgs bekannt geworden ist.

Östlich dieser Anlage liegt eine stillgelegte Tankstelle, an die sich eine fünfgeschossige Wohnbebauung mit gewerblicher Hofnutzung anschließt.

Über die Flurstücke 1773 und 1774 verläuft ein Privatgleisanschluß an das Stammgleis der von der Eisenbahn-Gesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster betriebenen ebenerdigen Bahnanlage in der Barnerstraße. Die Grundstücke an der Bahnenfelder Straße sind zur Zeit unbebaut.

Im Rahmen der Untersuchungen für Ottensen wurde der besondere Cha-

rakter der Bahrenfelder Straße als Ladenstraße hervorgehoben und für erhaltenswert erachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer diesem Charakter entsprechenden Nutzung mit gewerblichen Einrichtungen, Büros und Wohnungen festzulegen.

Das Plangebiet wird daher überwiegend als Kerngebiet ausgewiesen. Dabei ist für das ehemalige Fabrikgebäude an der Barnerstraße dem Bestand entsprechend eine zweigeschossige Bebauung festgelegt. Östlich davon ist im Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung ein sechsgeschossiges Gebäude geplant. An der Bahrenfelder Straße soll ein fünfgeschossiges Bürogebäude errichtet werden. Das Erdgeschoß ist für einen Kraftfahrzeughandel vorgesehen. In dem sechsgeschossigen Gebäude auf den Flurstücken 1775 und 2528 sind im zweiten bis fünften Geschoß Wohnungen zulässig. In den darüberliegenden Geschossen dürfen Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß in diesen Geschossen keine Immissionsbelästigungen von den in der Nachbarschaft vorhandenen Industriebetrieben zu erwarten sind. Für das fünfgeschossige Gebäude an der Bahrenfelder Straße können ein weiteres Vollgeschoß und für das sechsgeschossige Gebäude im östlichen Planbereich ein weiteres Vollgeschoß bzw. zwei weitere Vollgeschosse zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, daß durch diese zusätzlichen Geschosse keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgegend eintritt.

Die gewerblichen Einrichtungen sollen zusammen mit den erforderlichen Stellplätzen unter einer eingeschossigen Platte angeordnet werden, deren Oberfläche gärtnerisch gestaltet wird und als Freifläche vor notwendigen Fenstern dienen soll. Sie soll von der Barnerstraße und von der Bahrenfelder Straße im Zusammenhang mit Ausstellungs- und Kommunikationsräumen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und insbesondere auch Spielgelegenheiten für Kinder bieten. Die Gebäude gruppieren sich um diese platzartige Freifläche.

Der Bereich über der heute noch vorhandenen Gleisanlage wird zunächst durch zwei Fußgängerbrücken (lichte Durchfahrtshöhe 5,20 m) überspannt. Eine völlige Überbauung ist erst möglich, wenn das

Gleis nicht mehr benötigt wird.

Auf der im nördlichen Planbereich ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche wird eine Fernsprechortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost errichtet. Das Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 1772 ist aus technischen Gründen erforderlich, um eine einwandfreie Versorgung der Fernsprechortsvermittlungsstelle zu gewährleisten.

Die Bahrenfelder Straße muß ihrer Verkehrsbedeutung als Nord-Süd-Verbindung entsprechend auf 25 m verbreitert werden. Gleichzeitig ist auf der Nordseite der Barnerstraße eine geringfügige Straßenverbreiterung vorgesehen; außerdem werden zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Kreuzungsbereich Bahrenfelder Straße - Barnerstraße Gehwegüberfahrten ausgeschlossen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 13 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 3 600 qm (davon neu etwa 900 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen - benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). 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.