

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Ottensen 37

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36
Ruf

1. Verfahrensablauf

19. Febr. 1985 **Archiv**

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 3/80 vom 18. März 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 497) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat am 29. April 1980 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 15. Februar 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 305) 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar. Vorhandene kulturelle Einrichtungen an der Museumstraße sind mit einem Symbol gekennzeichnet. Die beiden nördlichen Blöcke des Plangebiets sind Teil eines größeren zusammenhängenden Bereiches, in dem Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan soll dieser Bereich Ottensens entsprechend den Zielen der Stadtteilentwicklungsplanung neu geordnet werden. Hierbei ist auf den Flächen zwischen Museumstraße und der Straße Am Felde eine Erweiterung der Gemeinbedarfsnutzungen - insbesondere der Bau einer Sporthalle für eine Gewerbeschule - dringend erforderlich. Außerdem ist der Bereich zwischen Lobuschstraße, Museumstraße, Braunschweiger Straße und der Straße Am Felde in den Bebauungsplan einbezogen worden. Dadurch kann der Bebauungsplan Ottensen 13,

...

der zur Flächensicherung für einen Autobahnzubringer durch Ottensen eine Verbreiterung der Lobuschstraße auf 35,0 m festsetzt, aufgehoben werden. Diese Planung aus dem Jahre 1966 ist inzwischen aufgegeben worden.

4. Angaben zum Bestand

Im südlichen Block zwischen Braunschweiger Straße und Ottenser Marktplatz befinden sich in bis zu sechsgeschossiger Bebauung auf den Flurstücken 2692 und 662 mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen: das Altonaer Museum, die Staatliche Gewerbeschule für Energietechnik, die Handelsschule 6 sowie die ehemalige Uhrmacherschule (in der heute Einrichtungen des Museums vorhanden sind). Außerdem ist an der Museumstraße das Altonaer Theater untergebracht. Der Ende der zwanziger Jahre erbaute Gebäudekomplex, in dem sich die genannten Schulen und das Theater befinden, ist von hoher architektonischer Qualität und bauhistorischer Bedeutung; es handelt sich um den ersten Stahlbetonskelettbau Hamburgs, der in Rasterbauweise geplant wurde.

Westlich des Schulgebäudes bildet auf den Flurstücken 664 bis 667 eine um die Jahrhundertwende entstandene fünfgeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dach den Blockrand zum Ottenser Marktplatz; eingeschossige Ladennutzungen sind hier nur im Blockrandgebäude auf dem Flurstück 667 vorhanden. Im rückwärtigen Bereich dieses Flurstücks gibt es in einem zweigeschossigen Gewerbehof drei Betriebe (überwiegend Kraftfahrzeuggewerbe). In den ein- bis dreigeschossigen Gebäuden auf den städtischen Flurstücken 656 und 657 befand sich bis vor kurzem ebenfalls ein Betrieb, dessen gewerbliche Mieter inzwischen abgewandert sind. In dem dreigeschossigen Gebäude auf dem Flurstück 656 sind vier Wohnungen vorhanden.

Der drei- und viergeschossige Bestand auf den Flurstücken 658 und 661 im Eckbereich Am Felde/Braunschweiger Straße dient neben einigen Kleingewerbenutzungen in den Erdgeschossen überwiegend dem Wohnen.

...

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 661 ist in einem eingeschossigen Gebäude ein zahntechnisches Labor vorhanden.

Die Blöcke nördlich der Braunschweiger Straße werden durch Randbebauungen aus gut erhaltener Altbausubstanz geprägt. Auf den Flurstücken 622 und 623 sowie 627 bis 633 überwiegt in vier- und fünfgeschossiger Bebauung die Wohnnutzung; Kleingewerbe und Läden sind im Erdgeschoß vorhanden. Im Eckbereich Lobuschstraße/westlich Winterstraße befinden sich in viergeschossigen Gebäuden ein Hotelbetrieb auf dem Flurstück 626 und ein Bürohaus auf dem Flurstück 625. In einem dreigeschossigen Gebäude auf dem Flurstück 624 ist eine Papiergroßhandlung untergebracht.

Die Randbebauung entlang der Museumstraße zwischen Braunschweiger Straße und Lobuschstraße besteht aus vier- bis sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden. Zwei- und dreigeschossige ältere Wohngebäude auf den Flurstücken 616 und 619 bilden den Eckbereich Braunschweiger Straße/östlich Winterstraße. In dem dreigeschossigen Hinterhaus auf dem Flurstück 616 befindet sich ein privat geführtes Kindertagesheim mit ca. 60 Plätzen ("Kindertageshaus e.V. in der Schokoladenfabrik"). Auf den übrigen Flächen sind in eingeschossigen Gebäuden ein Kraftfahrzeughandel und Garagen vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Das südliche Plangebiet zwischen Ottenser Marktplatz, Am Felde, Braunschweiger Straße und Museumstraße wird entsprechend dem Bestand überwiegend als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diese Nutzung wird auf Teile der Flurstücke 656, 657, 658 und 667 ausgedehnt, um den Bau einer für die Gewerbeschule dringend benötigten Sporthalle mit Nebenräumen sowie eine künftige Erweiterung der Gewerbeschule offenzuhalten.

Für den Bau der Sporthalle, die drei Spielfelder aufnehmen soll, wird eine zweigeschossige Nutzung auf dem Flurstück 656 zwischen der Straße Am Felde und dem mit einem Brandgiebel endenden sechsgeschossigen Nordflügel des Schulgebäudes bestimmt.

In einem nach Norden vorgelagerten eingeschossigen Gebäudeteil sollen im wesentlichen Geräte- und Aufsichtsräume untergebracht sowie sanitäre Einrichtungen geschaffen werden. Für weitere Nebenanlagen (insbesondere Umkleieräume) ist eine viergeschossige Ausweisung nördlich der geplanten Halle getroffen worden. Der Hallenstandort hat sich auch nach Untersuchung von benachbarten Alternativflächen als optimale Lösung herausgestellt, weil Anordnung und Größe der Halle hier eine sinnvolle städtebauliche Nutzung im innerstädtischen Bereich ermöglichen. Zudem kann die Halle an die umgebende Wohnbebauung baulich gut angeschlossen werden. Die Halle soll in Querlage errichtet und zur Straße Am Felde durch ein vorgelagertes Wohngebäude abgeschlossen werden, wobei außer der Erhaltung des Wohnhauses Am Felde 12 und der Schaffung ca. 10 neuer Wohnungen vor allem die Wiederherstellung der für Ottensen charakteristischen Blockrandbebauung erreicht wird. Im Interesse eines höhengleichen Anschlusses des Wohngebäudes an das Haus Am Felde 12 wurde eine zwingende Traufhöhe von 12,4 m über Gehweg festgesetzt. Die unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzende Lage der Halle erfordert besondere Festsetzungen, um die benachbarte Wohnbebauung vor Emissionen weitgehend zu schützen. Nach § 2 Nummer 4 sind die Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen so herzustellen, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (insbesondere Lärm durch Belüftungsanlagen und den Hallenbetrieb bei geöffneten Fenstern) für die umliegende Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Weiterhin sind an den Außenwänden des Gebäudes bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Im übrigen ist auf die Ausweisung von Stellplätzen unter der Halle verzichtet worden, um die Halle so niedrig wie möglich zu halten. Die in diesem Zusammenhang notwendigen Planänderungen im Bereich der eingeschossigen Ausweisung

sowie durch die Festsetzung des viergeschossigen rückwärtigen Gebäudeteils wurden nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen; Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt.

Über die für den Hallenbetrieb erforderlichen Stellplätze ist im Zustimmungsverfahren nach § 111 der Hamburgischen Bauordnung zu entscheiden.

Die viergeschossige Bebauung auf den rückwärtigen Flurstücksteilen 657 und 658 schafft eine Möglichkeit für zukünftige Schulerweiterungen. Sie schließt unmittelbar an das vorhandene vom Museum genutzte Gebäude auf dem Flurstück 662 an. Die Ausweisung der sechsgeschossigen Bebauung auf dem Flurstück 667 dient der langfristigen Sicherung der einzigen größeren Erweiterungsmöglichkeit für die Gewerbeschule; eine Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzung ist daher nicht möglich. Darüber hinaus ist es notwendig, hier Freiflächen für die mehrgeschossige Bebauung am Ottenser Marktplatz zu schaffen. Die übrigen Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sichern den Bestand.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Zwischen den Häusern Am Felde 12 und 26 wird eine viergeschossige Bebauung ausgewiesen, die den Blockrand ergänzt. Die straßenseitigen Baugrenzen der Flurstücke 657 und 658 wurden so angeordnet, daß sich eine Aufweitung des Straßenprofils auf 15,0 m ergibt. Hiermit werden die geringen Abstandsflächen an dieser Stelle verbessert und die Erhaltung einer Linde auf der Westgrenze des Flurstücks 657 ermöglicht. Um die im Bereich der Flurstücke 658 bis 661 vorhandenen nicht störenden Gewerbebetriebe in ihrem Bestand langfristig zu sichern, werden diese nach der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe hier allgemein zugelassen (vgl. § 2 Nummer 5). Außerdem wurde die in einer Breite von 4,0 m vorgesehene Durchfahrt auf dem Flurstück 661

entsprechend dem Bestand mit 2,6 m festgesetzt. Diese Änderung sowie die Aufnahme der textlichen Vorschrift des § 2 Nummer 5 wurden nach der öffentlichen Auslegung getroffen. Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Die erhaltenswerte Bebauung auf der Nordseite des Ottenser Marktplatzes wird durch die Ausweisung einer 15,0 m tiefen sechsgeschossigen Blockrandbebauung gesichert. Die übrigen Festsetzungen für diesen Block orientieren sich mit einer vier- bzw. eingeschossigen Ausweisung am Bestand.

Der nordwestliche Block des Plangebiets zwischen der Straße Am Felde und der Winterstraße soll erhalten bleiben. Hierzu wird die Festsetzung eines viergeschossigen geschlossenen Blockrandes vorgenommen. Die vorhandenen Laden- und Kleingewerbenutzungen im Blockbereich sind durch die getroffene Ausweisung auch weiterhin zulässig.

Im Bereich des nordöstlichen Baublocks (Flurstücke 610, 612 und 616 bis 619) wird durch die Ausweisung einer vier- bis sechsgeschossigen Blockrandbebauung und einer dreigeschossigen Blockinnenbebauung auf dem Flurstück 616 dem Bestand Rechnung getragen, außerdem wird die Schließung einer Baulücke auf dem Flurstück 612 mit einem viergeschossigen Gebäude ermöglicht. Die Erreichbarkeit der Blockinnenfläche bleibt weiterhin über die auf dem Flurstück 616 festgesetzte Durchfahrt gegeben.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Gebäudetiefen orientieren sich weitgehend am Bestand. Im Interesse einer städtebaulich wünschenswerten Erhaltung der plangebietstypischen Geschößzahlen und der Entstehung höhengleicher Gebäudeanschlüsse wurde bereichsweise die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Die Lage des Plangebiets in der inneren Stadt, die vorhandene erhaltenswerte dichte Bebauung der Blockränder sowie die unmittelbare Anbindung an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz und an Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs rechtfertigen es, nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) die in § 17 Absatz 1 festgelegten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung zu überschreiten. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5.3 Kerngebiet

In den Baublöcken südlich der Lobuschstraße wird unter Berücksichtigung der im Blockrand vorhandenen Nutzungen auf den Flurstücken 609, 611, 613 bis 615 und 624 bis 626 Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung von sechs Vollgeschossen an der Museumsstraße sowie von vier Vollgeschossen beidseitig der Winterstraße berücksichtigt den Bestand. Die eingeschossige Ausweisung auf dem Flurstück 615 nimmt Rücksicht auf das im Blockinnern befindliche erhaltenswerte dreigeschossige Gebäude, das damit ein "Fenster" im Blockrand erhält.

Die Aussagen in Ziffer 5.2 über die Zahl der Vollgeschosse und über die Gebäudetiefen sowie zur Überschreitung der Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung gelten entsprechend.

5.4 Baulinien

Auf der Westseite der Museumstraße verläuft die Grenze zwischen den Stadtteilen Altona-Altstadt und Ottensen. Diese Grenze - bedingt durch die historische Entwicklung im Zusammenhang mit dem Baugeschehen in der Vergangenheit - stimmt bei nur geringfügigen Abweichungen mit dem Verlauf der Gebäude an der Museumstraße überein. Deshalb wurden hier Baulinien festgesetzt, um die Ablesbarkeit dieser Grenze an der Baulichkeit auch in Zukunft zu bieten. Zum anderen sollen die Baulinien im Verlauf der vorhandenen Fassaden sicherstellen, daß die stadtbildprägende westliche Raumkante des Platzes der Republik in ihrer Geschlossenheit erhalten bleibt. Die Festsetzung von Baulinien an dem dreigeschossigen Gebäude im Innern des Blocks östlich Winterstraße dient dem Ziel, eine Neubebauung an gewohnter Stelle zu ermöglichen; das Gebäude ist auch künftig über den in der westlichen Blockrandbebauung festgesetzten Durchgang zu erreichen. Die übrigen Baulinien an der Winterstraße, der Braunschweiger Straße und der Straße Am Felde sollen die für Ottensen charakteristische Blockrandbebauung in ihrer Einheitlichkeit sichern.

5.5 Lärmschutz

An den zu den Straßen gerichteten Außenwänden von Neubauten sollen bauliche Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage von § 22 der Hamburgischen Bauordnung getroffen werden; maßgeblich sind die 1981 als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109). Soweit im übrigen Lärmschutzmaßnahmen an den Baulichkeiten wegen des Verkehrslärms der bestehenden Straßen notwendig werden, sind hierfür die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes maßgeblich.

...

5.6 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan Ottensen 13 weist neue Straßenverkehrsflächen zur Verbreiterung der Lobuschstraße auf deren Südseite in einer Tiefe von ca. 11 bis 15 m aus. Diese zur Flächensicherung für einen Autobahnzubringer betriebene Planung ist inzwischen aufgegeben worden. Der Bebauungsplan hebt deshalb diese Planung zugunsten der Erhaltung der Blockränder auf.

Neue Straßenverkehrsflächen werden im Plangebiet nicht ausgewiesen.

5.7 Tiefgaragen

Im Interesse der Bildung ruhiger Wohn- und Arbeitsbereiche und einer vielfältigen Nutzung der Blockinnenflächen (Spielzonen, Grünflächen, Pausenbereiche) wird vorgeschrieben, daß Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in Tiefgaragen angeordnet werden dürfen (vgl. § 2 Nummer 3).

5.8 Beheizung

Zur Vermeidung von Schadstoffemissionen durch Heizungsanlagen in dem dicht bebauten innerstädtischen Bereich wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch Anschluß an Sammelheizwerke vorzunehmen ist, sofern nicht umweltfreundliche Einzelfeuerstätten oder regenerative Heiztechnologien Verwendung finden (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Regelung liegt auch im generellen Interesse eines sparsamen Energieverbrauchs.

5.9 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen und erhaltenswerten Bäume gelten die 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).

Die Ausweisungen der überbaubaren Flächen nehmen im wesentlichen Rücksicht auf den Baumbestand.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Mit der Feststellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Pläne für das Plangebiet aufgehoben:

Der Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), der Bebauungsplan Ottensen 13 vom 13. September 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 214) und der Fluchtlinienplan FF 111 vom 20. Juli 1897 für den nördlichen Rand des Ottenser Marktplatzes.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 34 800 m² groß. Hiervon werden etwa 6 100 m² für Straßenflächen sowie 15 800 m² für Gemeinbedarfsflächen (davon neu etwa 4 100 m²) benötigt. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans muß ein Teil der neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Auf der für die Gemeinbedarfsnutzung vorgesehenen Fläche müssen ein eingeschossiges Gebäude auf dem Flurstück 656 und ein ein- und zweigeschossiges Gebäude auf dem Flurstück 657 beseitigt werden. Diese Gebäude waren ehemals gewerblich genutzt und stehen seit einiger Zeit leer. Außerdem wird ein zweigeschossiger Gewerbehof auf dem Flurstück 667 betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Bau der Sporthalle einschließlich Nebenräume und Stellplätze sowie durch Schulerweiterungsbauten der Gewerbeschule entstehen.

...

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

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.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. beim Umzug). Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

Wenn Gebäude geräumt und 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.