

1. Grundlage und Verfahrensablauf

20 Juli 1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß A1/91 vom 23. September 1991 mit der Ergänzung vom 9. Juli 1992 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 1973, 1992 Seite 1337) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat im Rahmen eines vom Stadtplanungsausschuß der Bezirksversammlung Altona am 6. November 1990 durchgeführten öffentlichen Anhörungsverfahrens stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 18. Oktober 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 2154) stattgefunden. Gegenüber dem Aufstellungsbeschuß erfaßt das Plangebiet nicht mehr die nordöstlich der Straße Am Born liegenden Flächen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

3. Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, weil das bisher geltende Planungsrecht nicht umgesetzt worden ist und nunmehr eine städtebauliche Neuordnung zugunsten einer zentralen zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche erfolgen soll. Zugleich ist die Beibehaltung des historischen Straßennetzes vorgesehen. Die Fläche des bisher ausgewiesenen Kerngebiets ist verkleinert worden; hier ist nach Durchführung eines Wettbewerbs die Ansiedlung eines Bürohauses vorgesehen. Außerdem werden zwei städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs zur Sicherung der ursprünglich vorhandenen gründerzeitlichen Bebauung festgelegt. Nördlich der Bergiusstraße wird die vorhandene Wohnbebauung planerisch gesichert und der Block durch eine Randbebauung geschlossen.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird durch inzwischen geräumte, ehemals gewerblich genutzte Flächen zwischen Bergiusstraße und Ottenser Hauptstraße geprägt. Im Eckbereich Bergiusstraße/Am Born ist ein Bauspielplatz vorhanden. Die Park- und Freizeitanlage an der Großen Brunnenstraße und der Spielplatz an der Bergiusstraße sind ebenfalls vorhanden.

Das als Wohnhaus genutzte viergeschossige Gebäude im Eckbereich der Straße Am Born/Bergiusstraße markiert zusammen mit dem östlich außerhalb des Plangebiets liegenden Nachbargebäude eine für den Stadtteil Ottensen typische Ecksituation. An der Erdmannstraße/ Große Brunnenstraße stehen zwei- bis viergeschossige um die Jahrhundertwende errichtete Wohngebäude; daran anschließend wurden in den 80er Jahren vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser gebaut.

Die Wohnbebauung an der Bergiusstraße ist inzwischen fertiggestellt. An der Nöltingstraße/Ottenser Hauptstraße stehen zwei viergeschossige Wohnhäuser mit einer Gaststätte und einem Laden sowie ein- bis zweigeschossige Gebäude, in denen sich Läden befinden.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

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 zu stärken. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ergeben sich insgesamt aus dem Planungsziel, die städtebaulichen Strukturen der für Ottensen typischen, relativ engen Straßenräume zu erhalten und durch großzügig bemessene Blockinnenflächen zu ergänzen.

Der Baublock Große Brunnenstraße/Erdmannstraße/Am Born/Bergiusstraße soll an der Südkante straßenparallel durch eine zwingend sechsgeschossige Bebauung mit Dachgeschoßausbau geschlossen werden. Diese Bebauung bildet die räumliche Begrenzung der südlich anschließenden öffentlichen Grünflächen, so daß die gegenüber der übrigen Bebauung dieses Blocks erhöhte Anzahl der Geschosse städtebaulich gerechtfertigt ist. Die vorhandene Baulücke zwischen den Gebäuden Große Brunnenstraße 102 und 108 soll mit einem zwingend drei- bzw. fünfgeschossigen Gebäude geschlossen

werden, um den Blockinnenbereich gegenüber der Straße abzuschließen. Die vorhandenen Bauten sind durch die Ausweisung als zwingend vier- bzw. fünfgeschossige Straßenrandbebauung mit Dachgeschoß in ihrem Bestand gesichert.

Nach § 2 Nummer 4 sind die festgesetzten Dachgeschosse mit einer Neigung von maximal 60 Grad auszubilden. Aufgehende Wände und Erker können im Bereich von Dachgeschossen senkrecht ausgebildet werden, sofern die Erker zusammen nicht mehr als ein Viertel der Länge der Gebäudefront breit sind. Damit soll die Ausbildung des Daches als Vollgeschoß bis zur genannten Neigung ermöglicht werden bei gleichzeitiger Einfügung der Bebauung in die Umgebung. Einbezogen sind auch die älteren Gebäude an der Ecke Große Brunnenstraße/Erdmannstraße, die den für Ottensen typischen engen Straßenraum betonen. Die Geschoßzahlen sind zwingend vorgeschrieben, um die volle Ausnutzung der vorgesehenen Wohnnutzung zu sichern. Die zwingende Festsetzung ist auch im Hinblick auf § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), erfolgt, wonach Festsetzungen eines Bebauungsplans Vorrang gegenüber den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Bemessung der Abstandsflächen haben. Weiterhin werden zur Sicherung der hier erwünschten Randbebauung Baulinien festgesetzt. Die Freiflächen im Blockinnenbereich sollen für sogenannte Mietergärten, Kleinkinderspielplätze u.ä. genutzt werden.

Die Grundflächenzahl für die vorhandene Eckbebauung an der Straße Am Born/Bergiusstraße sowie für den Bereich Große Brunnenstraße/Ecke Erdmannstraße beträgt 0,7. Die damit gegebene Überschreitung der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), für das Maß der baulichen Nutzung festgelegten Obergrenze von 0,4 ist wegen der besonderen städtebaulichen Gründe zur Wiederherstellung der städteiltypischen Bebauung und der vorhandenen Gebäude gerechtfertigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden aufgrund der planerischen Festsetzung vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Im übrigen ist für die Blockbebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so daß hier die in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

5.2 Kerngebiet

An der Ottenser Hauptstraße/Nöltlingstraße ist neben den zu erhaltenden Gebäuden Ottenser Hauptstraße 54 und Nöltlingstraße 84 ein ein- bis siebengeschossiger Gebäudekomplex angeordnet, der die alten Straßenräume wieder herstellt und außerdem die südliche Platzwand der öffentlichen Grünfläche bildet. Der relativ enge Abstand zur Bebauung entlang der anderen Straßenseiten ergibt sich aus der Erhaltungswürdigkeit des vorhandenen Eckgebäudes.

Die östlich des Plangebiets vorgegebene Bauflucht wird an der Ottenser Hauptstraße durch die Neubebauung fortgeführt, um das einheitliche Erscheinungsbild der Einkaufsstraße zu erhalten.

Die der Neubebauung zugrundeliegende Baukörperform ist das Ergebnis eines 1993 durchgeführten Wettbewerbs. Flächengröße und Zuschnitt für den hier vorgesehenen Bürohausbau ergeben sich aus der Zielsetzung, die im bisherigen Planungsrecht ausgewiesenen zwei durch die Straße Am Born getrennten Grünflächen zu einer in der Summe gleichgroßen zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche zusammenzufassen und für die Bewohner des Stadtteils Ottensen einen Zugang von der Straßenkreuzung Ottenser Hauptstraße/Große Brunnenstraße/Bei der Reitbahn zu schaffen. Die unterschiedlich hohen Gebäudeteile des Bürohauskomplexes sind so geplant, daß die Wiederherstellung der alten Straßenräume Nöltingstraße und Ottenser Hauptstraße und die Einbindung der vorhandenen Bebauung Nöltingstraße/Ottenser Hauptstraße ermöglicht wird. Die in der Nöltingstraße nördlich an den Altbau anschließende Neubebauung nimmt die vorhandene Gebäudeflucht auf. Das fünfte und sechste Vollgeschoß werden jeweils zurückgesetzt und schließen an das Dach der Altbebauung an. Auf die vorhandene Bebauung an der Ostseite der Nöltingstraße wird Rücksicht genommen, die Wandhöhe der Neubebauung etwa den Traufhöhen der vorhandenen Gebäude und der gegenüberliegenden Gebäude entspricht.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung, deren städtebauliche Notwendigkeit aus den vorher geschilderten Zielsetzungen gegeben ist. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Aufgrund von Einwendungen wurden nach der öffentlichen Auslegung an der Nöltingstraße das fünfte und sechste Vollgeschoß jeweils um 1,5 m zurückgesetzt. Damit wird eine bessere Anpassung der geplanten Neubebauung an den Altbau hinsichtlich Traufhöhe und Dachausbildung und an die vorhandene viergeschossige Bebauung auf der Ostseite der Nöltingstraße erreicht.

Die genannten Änderungen sind insgesamt geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderungen konnten nach § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Die Gruppierung der Gebäude ist so vorgenommen worden, daß die niedrigeren Gebäude an die Altbebauung anschließen und die höheren Gebäude zur öffentlichen Grünfläche hin angeordnet werden, um eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung an der Nöltingstraße auszuschließen. Das vorrangige Ziel, die historischen Straßenräume wiederherzustellen, läßt sich nach allem ohne eine zeitweilige Verschattung einzelner Geschosse bzw. Räume nicht erreichen; das gilt gleichermaßen für Alt- bzw. Neubebauung. Die sich somit durch die Planung ergebenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse für die Bebauung an der Ostseite der Nöltingstraße sind vergleichbar mit anderen historischen Straßen im Stadtteil Ottensen.

Der Innenhofbereich des Bürohauskomplexes ist unter Ausparung kleiner Höfe ein- und zweigeschossig überbaubar. Damit soll die Ladennutzung entlang der Ottenser Hauptstraße und der Bedarf an Sonderräumen für die Bürohausbebauung ermöglicht werden. Die Verpflichtung des Bauherren, Maßnahmen zur Sicherung des Fernsehempfangs in der Umgebung des Bauvorhabens vorzunehmen, wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem zukünftigen Bauträger vorgenommen.

Die Ausweisung für das Flurstück 212 (Ottenser Hauptstraße 56 bis 62) ist als Übergang zwischen dem erhaltenswerten Gebäude Ottenser Hauptstraße 54 und dem Neubau westlich des Flurstücks, dem Charakter der umgebenden Bebauung entsprechend, mit zwingend fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoß vorgenommen.

Die zwingend festgesetzten Geschößzahlen sollen die volle Ausnutzung der Kerngebietsausweisung und die Einfügung der Neubebauung in die vorhandene Straßenrandbebauung sichern.

In § 2 Nummer 4 ist vorgeschrieben, daß die festgesetzten Dachgeschosse mit einer Neigung von maximal 60 Grad auszubilden sind. Aufgehende Wände und Erker können im Bereich von Dachgeschossen senkrecht ausgebildet werden, sofern die Erker zusammen nicht mehr als ein Viertel der Länge der Gebäudefront breit sind. Damit soll die Ausnutzung des Daches als Vollgeschoß bis zu der genannten Neigung ermöglicht werden. Diese Dachausbildung ist in Ottensen häufig anzutreffen. Die Neubebauung soll diese Dachform aufnehmen und sich damit in die vorhandene Bebauung einfügen.

...

Die Festsetzung von Flachdächern für den Bürohausneubau soll den Bau von Dachgeschossen ausschließen. Damit soll die Gebäudehöhe begrenzt werden im Hinblick auf die Höhe der erhaltenswerten Gebäude Ottenser Hauptstraße/Nöltingstraße und Bergiusstraße/Am Born.

Die Kerngebietsfestsetzung steht auch in Übereinstimmung mit der planerischen Zielsetzung des Flächennutzungsplans, der gemischte Bauflächen vorsieht, und der Funktion Ottensens als Bezirkszentrum. Damit wird eine langfristige Sicherung neuer Arbeitsplätze und durch die für den Stadtteil Ottensen typische Mischung von Wohnungen und Arbeitsstätten auch eine Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort angestrebt. Wegen dieser städtebaulichen Zielsetzung wird für das Kerngebiet festgesetzt:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1).

Mit dem Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen wird einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung in diesem Bereich entgegengewirkt. Es ist stadtplanerisches Ziel, daß das im Plangebiet gelegene sowie das angrenzende Wohnquartier (das aufgewertet und verkehrsberuhigt wurde) in seiner Struktur und seinem Wohnwert weiterhin gesichert bleibt. Außerdem soll die Funktionsfähigkeit des Altona-Ottenser-Zentrums weiterhin sichergestellt werden. Die von Spielhallen und ähn-

lichen Unternehmen sowie von speziellen Vergnügungsstätten (wie Sex-Kinos und Live-Darstellungen) ausgehenden Belästigungen für die Bewohner sowie Beeinträchtigungen der Wohnruhe sollen hierdurch vermieden werden. Außerdem besteht die Gefahr, daß Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen verdrängt werden, da diese in der Regel höhere Erträge als andere Geschäfte und Betriebe erbringen, vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Ein Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen gilt auch bereits auf anderen in der näheren Umgebung des Plangebiets liegenden Flächen, um dem Veränderungsdruck auf wohnungsnahe Gebietsversorgung zu begegnen.

- Gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) und Tankstellen werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2).

Der Ausschluß von kommerziellen Freizeiteinrichtungen ist erforderlich, weil unzumutbare Belastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden sollen und im besonderen auf die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung Rücksicht genommen werden soll. Der Ausschluß von Tankstellen erfolgt im Hinblick auf eine Entlastung der das Plangebiet erschließenden, größtenteils verkehrsberuhigten Straßen.

- Nutzungen durch Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2). Der Ausschluß von Einkaufszentren und

großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben ist notwendig, da derartige Einrichtungen nach Art, Lage und Umfang auf die angestrebte städtebauliche Ordnung speziell des Stadtteils Ottensen negative Auswirkungen haben. Darüber hinaus widerspricht die Niederlassung solcher Betriebe den gesamtstädtischen Konzeptionen nach dem Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels -". Außerdem bringen solche Unternehmen ein verstärktes Verkehrsaufkommen mit sich, das in diesem verkehrlich stark belasteten Bereich nicht zu vertreten ist.

Einzelhandelsbetriebe sind nur entlang der Ottenser Hauptstraße in einem 20 m tiefen Bereich des Erdgeschosses zulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 3). Damit wird der Ausschluß großflächiger Einzelhandelsbetriebe unterstützt. Diese Regelung ist städtebaulich vertretbar, weil der Bürohauskomplex entlang der Ottenser Hauptstraße am Endpunkt des Einkaufszentrums Ottensen liegt. Mit der angestrebten Stärkung dieses Zentrums ist es vereinbar, daß neue Ladenflächen lediglich entlang der Ottenser Hauptstraße entstehen sollen, um hier den Charakter der Ottenser Hauptstraße zu erhalten und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Für die Kerngebietsflächen ist entsprechend der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 1,0 vorgeschrieben, um den Bau notwendiger Tiefgaragen für das Kerngebiet innerhalb des Baublockes zu ermöglichen. Die errechnete Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt etwa 3,6 und liegt nur geringfügig über dem bisher geltenden Index

des Bebauungsplans Ottensen 26 vom 16. Dezember 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 388). Die GFZ überschreitet damit jedoch die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, die eine GFZ von 3,0 vorsieht. Die Überschreitung ist erforderlich, weil die Wiederherstellung städtebaulicher Strukturen, die Festlegung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs für die Eckbebauung Ottenser Hauptstraße/Nöltingstraße und die Lage an der öffentlichen Grünfläche städtebaulich maßgebend sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

An den Blockrändern und zur öffentlichen Parkanlage hin sind Baulinien festgesetzt worden, um die Blockstruktur zu sichern sowie eine eindeutige Abgrenzung zur Grünfläche zu ermöglichen. Für die rückwärtigen Bereiche der Baugebiete werden Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen kann nach § 2 Nummer 3 bis zu 1,5 m durch Balkone, Erker, Loggien, Treppenhausvorbauten, Sichtschutzwände und Dachüberstände zugelassen werden, um eine Gliederung der Fassaden zu ermöglichen.

5.3 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen ei-

ner Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1). Die Erhaltungsbereiche sind festgelegt worden, weil Relikte der ursprünglich vorhandenen städtebaulichen Struktur und Nutzungsmischung im Gesamterscheinungsbild des Stadtteils Ottensen erhalten bleiben sollen. Im einzelnen handelt es sich um zwei Bereiche:

- Wohnhäuser aus der Gründerzeit mit kompakter viergeschossiger Bebauung mit Dachgeschoß und zum Teil ehemals gewerblich genutzten Gebäuden im Hofbereich an der Nöltingstraße 84/Ottenser Hauptstraße 54. Die eingeschossigen Anbauten sind nicht erhaltenswert und werden daher nicht in den Erhaltungsbereich einbezogen.

Die Gebäude sind Reste der ursprünglich vorhandenen straßenparallelen Randbebauung entlang der Ottenser Hauptstraße und der Nöltingstraße. Diese Gebäude prägen diesen Bereich und sind Relikte der ursprünglich vorhandenen städtebaulichen Struktur und Nutzungsmischung von Wohnungen und Arbeitsstätten.

- Viergeschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoß aus der Gründerzeit im Einmündungsbereich der Straße Am Born in die Bergiusstraße, das zusammen mit dem östlich gegenüberliegenden Eckgebäude eine städtebaulich bedeutsame "Torsituation" markiert.

Bei den Gebäuden in beiden Bereichen handelt es sich um Putzbauten mit Stuckaturen, die gemeinsam mit anderen Gebäuden aus der Gründerzeit für den Stadtteil Ottensen ein wichtiges städtebauliches Element bilden.

Beide Gebäudekomplexe werden durch ihre Lage in den Eckbereichen Am Born/Bergiusstraße bzw. Nöltingstraße/Ottenser Hauptstraße noch besonders hervorgehoben.

5.4 Öffentliche Grünflächen

Nach dem bisher geltenden Planungsrecht ist eine öffentliche Grünfläche westlich der Straße Am Born festgesetzt, die nunmehr nach Aufgabe der Parkanlage nordöstlich der Straße Am Born (außerhalb des Plangebiets) erweitert wird. Entsprechend werden die bisher entlang der Großen Brunnenstraße geplante Kerngebietsausweisung und die bisher geplante Wohngebietsausweisung südlich der Bergiusstraße aufgegeben. Die Größe der bislang ausgewiesenen Grünflächen wird insgesamt beibehalten. Anlaß zu der neuen Planungskonzeption sind Vorbehalte der Bevölkerung gegen die Verkleinerung der bereits für vielfache Freizeit Zwecke genutzten, brachliegenden Gewerbeflächen zwischen Große Brunnenstraße/Bergiusstraße/Nöltingstraße/Ottenser Hauptstraße.

Die Parkanlage liegt vornehmlich westlich der geplanten Neubebauung. Durch ihre Lage und Ausrichtung nach Westen wird sie nur teilweise durch die Kerngebietsnutzung beeinträchtigt bzw. verschattet. Zu berücksichtigen ist, daß es sich hierbei um eine innerstädtische quartiersbezogene Parkanlage innerhalb eines dicht bebauten Stadtteils handelt, an die andere Funktions- und Gestaltungsmerkmale als an überörtliche bzw. außerhalb der inneren Stadt liegende Frei- und Erholungsflächen zu stellen sind.

Die Grünflächen sind inzwischen weitgehend hergerichtet und wie folgt gestaltet worden:

- a) Herrichtung der Park- und Freizeitanlage als vielseitig zu nutzender Freiraum (Ballspiel, Ruhen, Liegen) mit Abschirmwällen und Mauern zur Großen Brunnenstraße, ferner Anlage eines kleinen Freilichttheaters mit Bühne, Leinwand, Sitzterrassen, eines Freidachs mit Feuerstelle und eines abschließbaren Vorführraums mit Film- und Diaprojektor, sowie Gestaltung des Eingangsbereichs in den Park mit Pflasterung, "Kunst im öffentlichen Raum", Brunnen, Pergolen, Sitzplätzen u. ä..
- b) Anlage des Spielplatzes südlich Bergiusstraße mit Spielgeräten für unterschiedliche Altersgruppen, Wasserspieleinrichtung und Sitzplätzen für Erwachsene.
- c) Der bereits im Bebauungsplan Ottensen 26 enthaltene Bauspielplatz ist in seiner Flächengröße geringfügig reduziert worden. Die Ausgestaltung ist so vorgenommen worden, daß unzumutbare Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung vermieden werden. Alternative

Flächenangebote für derartige Nutzung stehen in dem bebauten Stadtteil Ottensen nicht zur Verfügung, so daß vertretbare Lärmbeeinträchtigungen hingenommen werden müssen.

5.5 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze

Die Bergiusstraße sowie die Straße Am Born zwischen Bergiusstraße und Nöltingstraße sollen in 7 m breite Fußgängerbereiche umgewandelt werden, um einen gefahrlosen Zugang zum Spielplatz bzw. Park- und Freizeitbereich zu erhalten. In der Bergiusstraße und der Straße Am Born bleibt für die Erschließung der Wohnbebauung eine Zufahrtsmöglichkeit erhalten. Die verkehrsberuhigten Zonen Bergiusstraße und Am Born sollen aufgepflastert sowie mit Rankwänden, Pflanzinseln und Sitzplätzen versehen werden.

Zusätzliche Flächen werden im Eckbereich Große Brunnenstraße/Erdmannstraße entsprechend der bereits gegebenen Nutzung (Fußweg) als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Alle Straßenräume im Plangebiet sollen soweit möglich durch angemessene Begrünungsmaßnahmen gestaltet werden. Auf die bisher ausgewiesenen Straßenverbreiterungsflächen der Großen Brunnenstraße zwischen Ottenser Hauptstraße und Bergiusstraße sowie an der Nöltingstraße wird verzichtet, da die vorgesehene bauliche Nutzung des Kerngebiets hinter der früheren Planung zurückbleibt. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen ermöglichen eine ausreichende Erschließung. Darüber hinaus soll durchgehender Verkehr diese Straßen nicht belasten.

Eine Beibehaltung der Straßenverbreiterungsfläche an der Nöltingstraße und deren Bepflanzung, wie von Einwendern vorgeschlagen, soll nicht erfolgen. Der Stadtteil Ottensen zeichnet sich durch straßenbegleitende, geschlossene Bebauung aus; vorgartenähnlich bepflanzte Bereiche vor den Häusern sind für Ottensen nicht typisch. Die Wiederherstellung der historischen Straßenräume ist vorrangiges Planungsziel. Eine Beibehaltung der Straßenverbreiterungsfläche würde auch dem Planungsziel, einen zusammenhängenden möglichst großen Grünbereich zu erhalten, entgegenstehen. Auch eine Reduzierung der Kerngebietsfläche zu Gunsten von Straßenverkehrsflächen scheidet aus, weil dann die Bürohausplanung im Umfang reduziert oder die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen heraufgesetzt werden müßte. Beide Möglichkeiten kommen wegen der Lagegunst des Gebietes im Einzugsbereich des Bahnhofs Altona und der städtebaulich nicht vertretbaren Ausweisung höherer Geschößzahlen im Erscheinungsbild der Nöltingstraße und der Ottenser Hauptstraße nicht in Betracht. Eine Straßenverbreiterung trägt auch zu keiner Minderung einer Lärm- oder Abgasbelastung in der Nöltingstraße bei. Das Verkehrsaufkommen in der in zwei Richtungen befahrbaren Nöltingstraße ist zu bewältigen und entspricht im wesentlichen vergleichbaren Straßen in Ottensen. Das trifft sowohl auf den Radweg und den Ladeverkehr als auch für die Lärm- und Abgasbelastung zu. Die zusätzliche Anlage eines Radweges ist auch angesichts des Erhaltungsbereichs, der bis an die vorhandene Straßenverkehrsfläche heranreicht, nicht möglich.

Für die Bürohausplanung ist zur Unterbringung von Stellplätzen die Anlage einer Tiefgarage vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage soll mit Rücksicht auf die publikumsintensive Ottenser Hauptstraße in der Nöltingstraße angeordnet werden, wo der Straßenquerschnitt nach Norden breiter wird. Erhebliche verkehrliche Beeinträchtigungen bzw. Abgasbelastungen ergeben sich durch die Planung der Tiefgarage für die Benutzer und Anlieger der Nöltingstraße nicht. Die Planung der öffentlichen Parkanlage läßt die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt von der Großen Brunnenstraße aus nicht zu.

Eine unverbindliche Vormerkung im Eckbereich Ottenser Hauptstraße/Große Brunnenstraße für eine unterirdische Bahnanlage beinhaltet einen Teil der zwischen Altona und Lurup geplanten Schnellbahnlinie.

5.6 Begrünungsmaßnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet ist für jede 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand bis zu 6 m beträgt oder für jede 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt, zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung sollen Verluste von Bäumen durch Beschädigung verringert und die positiven Wirkungen der Bäume für das Wohnumfeld in absehbarer Zeit erreicht werden. Die Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt in diesem dicht besiedelten und verkehrsreichen Gebiet mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen ist eine stadtökologisch wichti-

ge Voraussetzung für die Verbesserung der Kleinklima- und Luftverhältnisse (Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Temperaturregulierung, Schadstoffabsorption, Staubbindung) sowie der Vielfalt von Lebensräumen für Tiere (vor allem Vögel und Insekten).

Darüber hinaus sollen durch die Begrünungsmaßnahme der Erlebnisreichtum sowie der optische Eindruck der Wohnumgebung verbessert und Grundlagen für abwechslungsreiche Freiräume für die Erholung innerhalb der Bebauung geschaffen werden.

Die Festsetzung in § 2 Nummer 5 wurde in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), getroffen.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemals gewerblich genutzte Flächen, die seit längerem geräumt und provisorisch begrünt worden sind. Der Bebauungsplan sieht gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eine Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche von ca. 5.000 m² auf ca. 13.000 m² vor. Dem steht die Aufgabe der geplanten Parkanlage nordöstlich der Straße Am Born (außerhalb des Plangebiets) entgegen, so daß die Gesamtgröße der öffentlichen Grünflächen erhalten bleibt. Im Zusammenhang mit der Grünplanung mußte das bisher festgesetzte Kerngebiet reduziert werden. Damit ist eine Verbesserung der Belange von Natur und Landschaft erreicht worden. Die Grünflächen sind inzwischen weitgehend hergerichtet worden.

Für das Kerngebiet und das allgemeine Wohngebiet finden gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine weiteren wesentlichen Veränderungen im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche statt; der Bebauungsplan enthält aber Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Die bisher vorgesehene Dachbegrünung für die Dachflächen der zweigeschossigen Blockinnenbebauung im Kerngebiet ist zwar entfallen, dennoch beabsichtigt der Investor des geplanten Bürohauskomplexes Dachbegrünung vorzusehen; dies soll im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen gesichert werden.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Otten-
sen 26 vom 16. Dezember 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verord-
nungsblatt Seite 388) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 34.000 m² groß. Hiervon werden für Stra-
ßen etwa 6.060 m² (davon neu 15 m²), für eine Park- und Frei-
zeitanlage etwa 6.600 m², für einen Bauspielplatz etwa 4.700 m²
und für einen Spielplatz etwa 1.700 m² benötigt. Die neu für öf-
fentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen durch die Herrichtung der Straßenverkehrsflä-
chen. Die öffentlichen Grünflächen sind weitgehend hergerichtet.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignung können nach den Vorschriften des Fünften Teils des
Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern
die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.