

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Ottensen 47

1. Grundlage und Verfahrensablauf

8. März 1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 11. Januar 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 50, 56). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Außerdem werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Vorschriften einer Landschaftsschutzverordnung aufgehoben.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A 5/92 vom 23. März 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 589) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. April 1992 und 17. August 1992 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seiten 726, 1577) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat ohne erneute öffentliche Auslegung eine Beteiligung des von der Planänderung Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs). Darüber hinaus wurde nach der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplan durch Aufnahme einer textlichen Vorschrift zur Festsetzung und Ausgestaltung von Dachgeschossen (vgl. § 2 Nummer 8) ergänzt. Dies konnte nach § 5 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), ohne Anwendung der Vorschriften des Baugesetzbuchs erfolgen.

...

Die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I 1987 Seite 890), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 481), anerkannten Verbände ist erfolgt.

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 Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Die Elbchaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll eine planungsrechtliche Grundlage für die erforderliche Altenheimerweiterung (Auguste-Viktoria-Stift) auf dem Flurstück 1018 (Elbchaussee 88) und dem städtischen Flurstück 3350 (Elbchaussee 92) schaffen. Auf dem Flurstück 995 (Spielplatz) sollen ein Kindertagesheim mit ca. 60 Plätzen sowie Wohnungen gebaut werden.

Darüber hinaus ist der Erhalt aller Gebäude des Plangebiets durch Festlegung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 des Baugesetzbuchs vorgesehen, um die städtebauliche Situation langfristig zu sichern; insbesondere soll die noch vorhandene Villenstruktur zwischen Fischers Allee und Susettestraße vor nachhaltigen Veränderungen bewahrt werden.

...

Die Ausweisung einer Bebauung auf dem Flurstück 999 (Elbchaussee 96) ist vorgenommen worden, um allgemeinen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Wertvolle Bäume werden durch Erhaltungsgebote geschützt. Für einen kleinen Teil des Plangebiets müssen die Bestimmungen des Landschaftsschutzes aufgehoben werden.

4. Angaben zum Bestand

Im Bereich Elbchaussee, Fischers Allee und westlich Susettestraße stehen hauptsächlich zweigeschossige Villen aus der Gründerzeit auf zum Teil parkähnlichen großen Grundstücken. Auf dem Flurstück 3710 (Ecke Bernadottestraße/Fischers Allee) und auf Flurstücken zwischen Susettestraße und Große Brunnenstraße stehen Wohngebäude mit zwei bis fünf Geschossen. Außerdem befindet sich auf dem Flurstück 3710 eine Netzstation der Hamburgischen Electricitätswerke.

In den Gebäuden Fischers Allee 4/4a (Flurstück 1001) sind ein Büro, Fischers Allee 20 (Flurstück 1008) ein Textilien-Im- und Export-Büro, Fischers Allee 12 (Flurstück 1005) ein Sportstudio, Elbchaussee 94 (Flurstück 1001) ein Restaurant, Elbchaussee 84 (Flurstück 1020) ein Color-Dia-Verlag, Große Brunnenstraße 1 (Flurstück 1023) eine Büronutzung (Immobilien und Planung) und Bernadottestraße 1 (Flurstück 1029) eine Arztpraxis vorhanden.

Die nördlich Elbchaussee liegenden Flurstücke 999, 1022 und 3350 sind unbebaut. Auf dem Flurstück 995 westlich Fischers Allee befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

...

Auf dem Flurstück 1018 (Elbchaussee 88) ist ein Altenheim und auf dem Flurstück 1014 (Susettestraße 11/Bernadottestraße 7/7a) sind Gemeindezentrum und Pastorat der Christianskirche vorhanden. Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die vorhandene Bebauung wird in Anlehnung an den Bestand und im Hinblick auf die innerstädtische Lage sowie die Durchmischung des Gebiets mit Gemeinbedarfseinrichtungen allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die gründerzeitlichen Mietshäuser Ecke Bernadottestraße/Fischers Allee, die bestimmend für die nördliche Platzsituation (außerhalb des Plangebiets) sind, die viergeschossige Bebauung östlich Susettestraße sowie die fünf- bis sechsgeschossigen Gebäude südlich Bernadottestraße zwischen Große Brunnenstraße und Susettestraße aus den zwanziger Jahren und die anschließenden viergeschossigen Gründerzeitbauten westlich der Großen Brunnenstraße sind in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

An der Ecke Fischers Allee/Elbchaussee ist für den vorhandenen Gebäudekomplex die geschlossene Bauweise gewählt worden, weil insbesondere das geplante Gebäude auf dem Nachbargrundstück aus städtebaulichen Gründen an die Grundstücksgrenze herangerückt werden soll. Für das vorhandene zweigeschossige Gebäude auf dem Flurstück 1001 ist eine größere Bautiefe vorgesehen, um dem vorhandenen Restaurant Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Die offene Bauweise ist für die Häuser Fischers Allee 10 bis 20, Elbchaussee 84 und 86, Susettestraße 1 bis 7, Bernadottestraße 9 und 11 und Große Brunnenstraße 1 entsprechend dem Bestand festgesetzt.

...

Für das Flurstück 1007 (Fischers Allee 18) ist in Anlehnung an das Gebäude auf dem südlich angrenzenden Grundstück eine rückwärtige Anbaumöglichkeit vorgesehen.

Das Gebäude Fischers Allee 12, das in seiner Architektur mit Rücksicht auf die umgebende Villenbebauung konzipiert wurde, ist das letzte Relikt, an dem die für den Stadtteil Ottensen typische Mischung aus Gewerbe und Wohnen heute baulich noch zu erkennen ist. Wenn aus diesem Ensemble einzelne spezielle Elemente (wie das inmitten von Wohngebäuden liegende Gewerbegebäude) herausgebrochen würden, wäre die Struktur des Stadtteils empfindlich gestört, weil die historische Entwicklung anhand der Gebäude nicht mehr ablesbar wäre. Die vorhandene Grenzbebauung im Süden und Osten erhöht zudem die angrenzenden Nutzungsmöglichkeiten. Insbesondere wird die Erweiterung des östlich angrenzenden Altenwohnheims durch die kompakte Bebauung verbessert und in Teilbereichen als Grenzbebauung schonend auch in den vorhandenen Baumbestand eingepaßt. Die jetzt in dem Gebäude Fischers Allee 12 vorhandenen kleingewerblichen Nutzungen (Tanzstudio und ähnliche gewerbliche Freizeiteinrichtungen), die nicht beliebig verlagert oder in teure Neubauten umgesetzt werden können, dienen im weiteren Sinne der Infrastruktur des Stadtteils. Sollte dieser Gewerbebereich vernichtet werden, müßten mit erheblichem Aufwand entsprechende Räumlichkeiten an anderer Stelle wieder neu geschaffen werden, weil diese Nutzungen für die Funktionsfähigkeit des Stadtteils allgemein von Bedeutung sind. Die Gebäude werden wegen des vorstehend geschilderten öffentlichen Interesses deshalb bestandsgemäß ausgewiesen.

Auf diesem Grundstück wurde nach der öffentlichen Auslegung die hintere Baugrenze so festgesetzt, daß bei Neubebauung eine verbesserte Anordnung des Gebäudes ermöglicht wird.

...

Die festgesetzten Geschößzahlen entsprechen weitgehend dem Bestand. Das dreigeschossige Gebäude Bernadottestraße 13/ Fischers Allee 22 ist wegen des zusätzlichen Sockelgeschosses viergeschossig ausgewiesen. Bei den Gebäuden Fischers Allee 7 und Elbchaussee 98 sind die Dachgeschosse als Vollgeschosse in die Ausweisung einbezogen worden.

Mit der Bebauung auf dem Flurstück 1024 (Große Brunnenstraße 3) soll im Falle einer Neubebauung zur Verbesserung des Anschlusses an den Giebel des nördlich anschließenden Gebäudes die Straßenflucht aufgenommen werden. Das Flurstück 1022, das dem Gebäude Susettestraße 2a/2b als Freifläche zuzuordnen und dementsprechend als Vorgarten gestaltet ist, ist nicht bebaubar. Eine Bebauung dieses Flurstücks wäre eine Beeinträchtigung des Gesamtbildes der durch angrenzende große Gärten geprägten Elbchaussee, die an dieser Stelle auch noch eine Öffnung nach Süden über den Donners Park aufweist.

Das auf Grund der Bedarfsplanung für Ottensen erforderliche Kindertagesheim soll im Zusammenhang mit den vorhandenen öffentlichen Spielbereichen westlich der Fischers Allee errichtet werden. Der private Träger plant aus Gründen der Wirtschaftlichkeit einen ein- bis dreigeschossigen Gebäudekomplex, in dem auch Wohnungen entstehen sollen. Hierfür ist die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet erforderlich. In § 2 Nummer 3 Satz 1 ist gemäß der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) festgesetzt, daß im Erdgeschoß auf der mit "(a)" bezeichneten Fläche nur ein Kindertagesheim zulässig ist. Diese Einschränkung ist erforderlich, um andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen auszuschließen; eine Ausweisung des Kindertagesheims als Gemeinbedarfsfläche scheidet im Hinblick auf die ebenfalls in § 2 Nummer 3 Satz 1 vorgeschriebenen Wohnungen in den Obergeschossen aus.

...

Auf der mit "(c)" bezeichneten Fläche dürfen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden, weil die knappen Freiflächen für Spiel- und Freizeitflächen vorgehalten werden sollen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 3).

Damit zum unmittelbar nördlich angrenzenden Spielplatz keine Brandwand errichtet werden kann, wurde aus gestalterischen Gründen die Ausweisung einer spitz zulaufenden Bebauungsmöglichkeit vorgenommen. So ist es außerdem möglich, das erforderliche Raumprogramm bei gleichzeitiger Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes zu erfüllen. Da westlich des geplanten Baukörpers der anschließende Park als Freifläche herangezogen wird und Spielbereiche dementsprechend nördlich des Gebäudes angeordnet werden müssen, ist davon auszugehen, daß keine wesentlichen Störungen des Wohnens durch spielende Kinder auftreten.

Um weitere Wohnungen in günstiger Lage anbieten zu können, ist auf dem städtischen Grundstück Elbchaussee 96 ein maximal dreigeschossiger Baukörper ausgewiesen. Dieser verbindet die Gebäude Fischers Allee 7 und Elbchaussee 98 miteinander und schließt zusammen mit dem Kindertagesheim die Westseite der Straße Fischers Allee so ab, daß hier ein Straßenabschnitt mit innerstädtischem Charakter entstehen kann. Größe und Zuschnitt der Grundstücke sowie die vorhandenen Gebäude Elbchaussee 98 und Fischers Allee 7 entsprechen nicht der Großzügigkeit der östlich vorhandenen Bebauung, so daß die hier geplante bauliche Struktur angemessen ist. Damit die einzelnen Grundstücke ablesbar bleiben, die Nutzung auf den Flurstücken 4012 und 4059 aber nicht stärker eingeschränkt wird, ist für die dort ausgewiesene Bebauung die Gestaltung des obersten Geschosses als Dach vorgeschrieben. In § 2 Nummer 8 ist daher die Gestaltungsanforderung gestellt, auf dem mit "DG" bezeichneten Flächen das festgesetzte oberste Vollgeschoß als Dach mit

einer Neigung von 60 Grad bis 85 Grad auszubilden. Darüber hinaus ist ein weiterer Dachausbau unzulässig.

Auf Grund der Ausweisung allgemeinen Wohngebietes im gesamten Planbereich sind die vorhandenen Büros, Praxen und Gewerbebetriebe abgesichert. Die Errichtung von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, ist zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so daß die Werte der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden. Auf Grund dieser Festsetzung ist eine gute Durchgrünung des Baugebietes gegeben. Die Grundflächenzahl für die Wohnbaufläche, die auch das Kindertagesheim aufnehmen soll, ist mit 0,6 festgesetzt; die Überschreitung des Wertes der Baunutzungsverordnung ist im Hinblick auf den angrenzenden Grünbereich vertretbar. Im Hinblick auf die ökologischen Belange sind im Bereich der Vorgärten an der Elbchaussee einschließlich des unbebaubaren Flurstücks 1022 östlich der Susettestraße und auf der Ostseite der Susettestraße Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen, um die großzügigen prägenden Grünbereiche bzw. das charakteristische Zusammenspiel von Vorgärten und Gebäuden zu erhalten. Über die genaue Lage der zur Erschließung der Bebauung erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten soll im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

5.2 Fläche für Gemeinbedarf

Für die Erweiterung des Altenheimes der Auguste-Viktoria-Stiftung wird auf dem Flurstück 1018 eine Flächenausweisung getroffen, bei der weitgehend Rücksicht auf den vorhandenen Baubestand genommen wird. Die Ausweisung erstreckt sich weitgehend in den nördlichen Flurstücksteil und ist mit zwingend drei Vollgeschossen am Bestand orientiert. Südlich

....

des bestehenden Gebäudes schließt eine ein- bis dreigeschossige Bebauung an; hiermit wird insbesondere nicht nur der große, vor dem Gebäude liegende Garten von Bebauung freigehalten, sondern es bleibt gleichzeitig auch die vorhandene Gebäudefront für das Straßenbild der Elbchaussee bestimmend. Um das Raumprogramm für das Altenheim erfüllen zu können, wird außerdem auf dem westlich angrenzenden Flurstück 3350 ein ein- bis zweigeschossiger Baukörper im Anschluß an die Wohnbebauung auf dem Eckgrundstück Fischers Allee/Elbchaussee ausgewiesen, wobei der großräumige Charakter der Vorgartenfläche im Bereich des Altenheimes weiterhin erhalten bleibt.

Es ist geplant, das Altenheim auf eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Größe zu erweitern, die von etwa 27 Plätzen pro Geschoß ausgeht. Dies schließt eine auf Grund von Einwendungen angeregte Verkürzung des Gebäudes bei gleichzeitiger Erhöhung auf vier Geschosse aus betriebsinternen Funktionsanforderungen aus.

Zur Sicherung des Wohnumfeldes für die benachbarten Wohngebäude und zur weitgehenden Erhaltung des Grüncharakters innerhalb dieser Flächen werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von notwendigen Zuwegungen und Zufahrten ausgeschlossen. Mit dieser Regelung und den festgesetzten Baugrenzen können bis auf zwei Eiben sämtliche Bäume im Blockinnenbereich erhalten werden; gleichzeitig können die notwendigen Freiflächen auf eigenem Grundstück untergebracht werden.

Eine zwingende Festsetzung der drei Vollgeschosse für die Erweiterung des Altenheimes wird erforderlich, um die Bebauung auch unter Belangen der notwendigen Abstandsflächen sichern zu können.

...

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Wert der umliegenden Wohngebietsausweisungen und den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Auf Grund der städtebaulichen Bedeutung der Elbchaussee, deren Erscheinungsbild durch parkartige Grundstücke wesentlich geprägt ist, sollen diese Werte nicht überschritten werden.

Das im Eckbereich Bernadottestraße/Susettestraße auf dem Flurstück 1014 bestehende Gemeindezentrum (Pastorat und Jugendzentrum) der außerhalb des Plangebiets liegenden Christianskirche wird als Fläche für den Gemeinbedarf durch die Ausweisung ein- bis dreigeschossiger Baukörper in seinem Bestand gesichert.

5.3 Gestalterische Anforderungen

Um den gestalterischen Spielraum für eine Gliederung der Fassaden zu erhalten, kann nach § 2 Nummer 4 eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,2 m zugelassen werden. Soweit die Baugrenze unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche grenzt, ist diese Überschreitung nur oberhalb des Erdgeschosses und bei Einhaltung einer Mindesthöhe von 2,5 m zulässig.

Die Gestaltungsanforderungen in § 2 Nummer 7 hinsichtlich der Ausgestaltung mit roten Mauerziegeln oder mit einer Putzfassade werden gestellt, um das Gesamtbild des Baugebiets nicht durch unmaßstäbliche und materialfremde Neubauten zu verändern. Damit wird auf das vorherrschende Erscheinungsbild der im Plangebiet vorhandenen Gebäude eingegangen.

5.4 Erhaltungsbereich

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer 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. Veränderungen an Gebäuden dürfen nur so vorgenommen werden, daß die historische Struktur der Fassaden und Dächer erhalten bleibt; die Fenster sind zu gliedern (vgl. § 2 Nummer 1). Die Festlegung des beinahe das ganze Plangebiet umfassenden Erhaltungsbereichs dient der Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäudeensembles und städtebaulicher Strukturen, in das sich die Neubebauung einfügen muß. Im Bereich des Plangebiets handelt es sich um das Angrenzen des dichtbebauten ehemaligen Arbeiterviertels Ottensen an das großbürgerliche Villengebiet an der Elbchaussee. Eine vergleichbare Situation gibt es in Hamburg nicht; sie ist deshalb in ihrer Einmaligkeit zu erhalten.

Im Plangebiet sind überwiegend Mietshäuser und Villen aus der Gründerzeit und aus den zwanziger Jahren sowie einige neuere Gebäude vorhanden; im einzelnen:

- Das Gebäude Fischers Allee 22, 24/Bernadottestraße 15 ist ein typisches dreigeschossiges Jugendstil-Mietshaus, gut erhalten mit seinen alten, im oberen Teil kleinteilig, quadratisch gegliederten Fenstern. Auch die Stukkaturen am Gebäude sowie der Vorgarten befinden sich noch weitgehend im Originalzustand.
- Das Gebäude Fischers Allee 20 ist ein gut erhaltener neubarocker Bau aus der Zeit der Jahrhundertwende, inzwischen mit falschen Fenstern und ohne seine charakteristischen, asymmetrischen Giebel. Das Gebäude hat sehr gut erhaltene Stukkaturen und soll bei einer anstehenden Renovierung in seinen Originalzustand zurückversetzt werden.
- Das Gebäude Fischers Allee 18 ist eine Backsteinvilla aus den 20er Jahren mit kleinteiligen originalerhaltenen Sprossenfenstern und Klappläden mit einer starken horizontalen Gliederung.
- Das Gebäude Fischers Allee 12 ist etwa 1870 errichtet worden. Damals wurde es als Remise, Pferdestall und Kutscherwohnung sowie als Reitbahn benutzt. Im Laufe des Jahrhunderts hat es verschiedene Nutzungen erfahren, u. a. war es Dampfmaschine, letztendlich hat die HEW dort einen Teil ihres Fuhrparkes betrieben. Im Laufe der Zeit ist das Gebäude mehrfach umgebaut worden; in einem Teil der vorderen Fassade sind große Tore hereingebrochen worden.

...

- Das Gebäude Fischers Allee 7 ist ein einfaches Gründerzeit-Wohnhaus mit sparsamen Stukkaturen und nicht mehr originalerhaltenen Fenstern. Bei anstehender Modernisierung soll es wieder in den Originalzustand zurückversetzt werden.
- Das Gebäude Fischers Allee 4, 4a/Elbchaussee 94 ist ein frühgründerzeitliches Gebäude mit Schaufassade zur Elbchaussee hin und einer wesentlich einfacheren Fassade zur Fischers Allee. Die Fenster sind nicht mehr im Originalzustand erhalten.
- Das Gebäude Elbchaussee 98 ist eine eingeschossige Gründerzeitvilla mit asymmetrischem Frontgiebel, der seine Stukkaturen inzwischen verloren hat. Das Gebäude erinnert an die für die Elbchaussee typischen kleineren Gärtner- bzw. Pförtnerhäuser, die sich vor den großen Villen befanden.
- Das Gebäude Elbchaussee 86 ist eine eingeschossige Gründerzeitvilla mit sparsamer Stuckverzierung und einem jetzt verkleideten ehemals gußeisernen Balkon auf der Vorderseite. Die englische Schieferdachendeckung ist weitgehend original erhalten, ebenso die Fensterteilung.
- Das Gebäude Elbchaussee 84 ist ein zweigeschossiges größeres Gründerzeitvillen-Mietshaus mit teilweise jugendstiligen Dekorationselementen. Auch dieses Gebäude ist bis auf einen Teil seiner Fenster weitgehend original erhalten.
- Das Gebäude Susettestraße 2 ist ein Wiederaufbau nach alten Plänen aus den 20er Jahren. Der Wiederaufbau ist weitgehend originalgetreu erfolgt; die alten Fenster- teilungen sind erhalten geblieben.

- Das Gebäude Susettestraße 4 ist ebenfalls ein Wiederaufbau von 1948 nach alten Plänen aus dem Jahre 1914. Die jugendstilige Fassade in ziegelbetontem Attika und dem besonders betonten Treppenhaus hat durch den Einbau falscher Fenster bei der letzten Modernisierung an Wirkung verloren.
- Das Gebäude Susettestraße 3 ist ein kleines eingeschossiges Gründerzeit-Wohnhaus, teils Ziegel-, teils Putzfassade, das weitgehend originalgetreu, auch in seinen Holzschnuckteilen am asymmetrisch stehenden Ziergiebel, erhalten ist.
- Das Gebäude Susettestraße 5 ist ein gründerzeitlicher Backsteinbau mit neugotischen Formen und einem sehr stark ausgebildeten hölzernen Ziergiebel, der weitgehend originalgetreu erhalten ist.
- Das Gebäude Susettestraße 8 ist ein Backsteinwiederaufbau eines zerstörten Gebäudes nach dem zweiten Weltkrieg. Mit seiner sparsamen Architektur ist es typisch für die unmittelbare Zeit nach dem Kriege und deshalb besonders erhaltenswürdig.
- Das Gemeindehaus der Christianskirche ist ein Heimatstil-Backsteinbau aus der Zeit etwa um 1900. Typisch sind die Rundbogenfenster mit ihrer kleinteiligen Sprossenteilung, die weitgehend originalgetreu erhalten ist.
- Das Gebäude Bernadottestraße 9 ist ein Mietshaus mit einer sehr sparsamen Jugendstildekoration, die sich im wesentlichen auf einen Fronterker beschränkt. Interessant ist der überdachte seitliche Hauseingang, der für Gebäude dieser Größenordnung untypisch ist.

- Das Gebäude Bernadottestraße 11 ist ein atypisches Gebäude aus der Gründerzeit mit äußerst sparsamen, sehr speziellen Stuckverzierungen und Korbbogenfenstern. Das Gebäude ist weitgehend im Originalzustand erhalten.
- Das Gebäude Bernadottestraße 3 ist ein Mietshaus aus der Zeit um 1920 mit reich dekoriertes Eingangstür und sehr sparsamer horizontaler Gliederung. Die Fenster sind nicht mehr original erhalten.
- Das Eckhaus Bernadottestraße 1/Große Brunnenstraße 11 ist ein typisches gründerzeitliches Mietshaus mit großen barocken Stukkaturen und einem hohen, für Altona typischen Sockel. Das Haus ist bis auf die Fenster weitgehend im Originalzustand erhalten.
- Die Häuser Große Brunnenstraße 9 und 11 sind ebenfalls gründerzeitliche Mietshäuser mit hohen Sockeln; sie sind beide identisch gebaut.

Damit die Erhaltungsziele gesichert werden, dürfen Veränderungen an Gebäuden nur so vorgenommen werden, daß die historische Struktur der Fassaden und Dächer und die Gliederung der Fenster erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 4).

5.5 Begrünungsmaßnahmen

In § 2 Nummer 3 Satz 2 sind auf den mit "(b)" bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets westlich Fischers Allee die Dächer der eingeschossigen Bebauung flächendeckend zu begrünen, um größere versiegelte Bereiche auf den relativ kleinen, unmittelbar an die öffentliche Grünfläche grenzenden Baugrundstücken zu vermeiden.

In § 2 Nummer 6 ist vorgeschrieben, daß nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Boden zu pflanzen ist, um den durchgrüneten Charakter des Gebiets zu erhalten.

5.6 Grünflächen

Der auf dem Flurstück 995 vorhandene, von den Bewohnern Ottensens stark frequentierte öffentliche Spielplatz wird weitgehend bestandsgemäß festgesetzt. Eine geringfügige Verschiebung des Spielbereiches nach Norden wird auf Grund der für das Kindertagesheim benötigten Flächen erforderlich. Der vorhandene Fußweg auf der Westseite des Spielplatzes wird als Parkanlage ausgewiesen.

5.7 Straßenverkehrsflächen

Das Gebiet ist mit den vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so daß keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich werden. An der Bernadottestraße wird zwischen Susettestraße und Große Brunnenstraße nicht benötigter vorhandener Straßengrund den Grundstücken 1030 und 1031 als Vorgarten zugeordnet; damit wird der Charakter des Straßenabschnitts in diesem Bereich dem Gesamtbild der Bernadottestraße angeglichen.

5.8 Lärmschutz

Auf Grund der Verkehrsbelastung auf der Elbchaussee muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Bei der Beurteilung der Lärmsituation ist im Rahmen der Abwägung geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die Baugebiete geeignet sind. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Führung der Straße zu.

....

Ebenso müssen aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie z. B. Wälle oder Wände) aus stadtbildgestalterischen Gründen in diesem räumlich begrenzten Abschnitt der Elbchaussee ausscheiden. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Nach § 2 Nummer 2 sind in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Elbchaussee, Bernadottestraße, Große Brunnenstraße, Susettestraße 2-2b sowie Fischers Allee 4-12 und 1-7 durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 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), nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.9 Baum- und Landschaftsschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume unterliegen den 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).

...

Für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen.

Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Die Festsetzung wurde getroffen, um die markanten Bäume innerhalb der Vorgartenflächen an der Elbchaussee zu schützen. Die Bestimmungen, daß nur standortgerechte Arten verwendet werden dürfen, dienen dem Ziel, eine optimale landschaftsgestalterische Einbindung in den vorhandenen Naturraum zu erreichen. Standortgerechte Arten sind insbesondere Buchen, Kastanien, Stieleichen und Eschen. Einheimische Baumarten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren bestehen in diesem Zusammenhang zum Teil sehr enge Verflechtungen; so können sich z. B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient deshalb unmittelbar dem Artenschutz.

Für Teile des Plangebiets gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203), zuletzt geändert am 16. Januar 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 5, 7).

...

§ 3 bestimmt, daß die Verordnung für das innerhalb des Plangebiets westlich Fischers Allee liegende allgemeine Wohngebiet nach § 5 Absatz 1 Sätze 2 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283) in Verbindung mit den §§ 15 und 17 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), mit dem Bebauungsplan aufgehoben wird (siehe Anlage 1). Die Ausweisung neuer Bauflächen läßt sich mit den Zielen des Landschaftsschutzes nicht vereinbaren.

5.10 Zuordnung der Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 3 Satz 2 und § 2 Nummer 6 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). Die Festsetzungen in § 2 Nummer 5 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

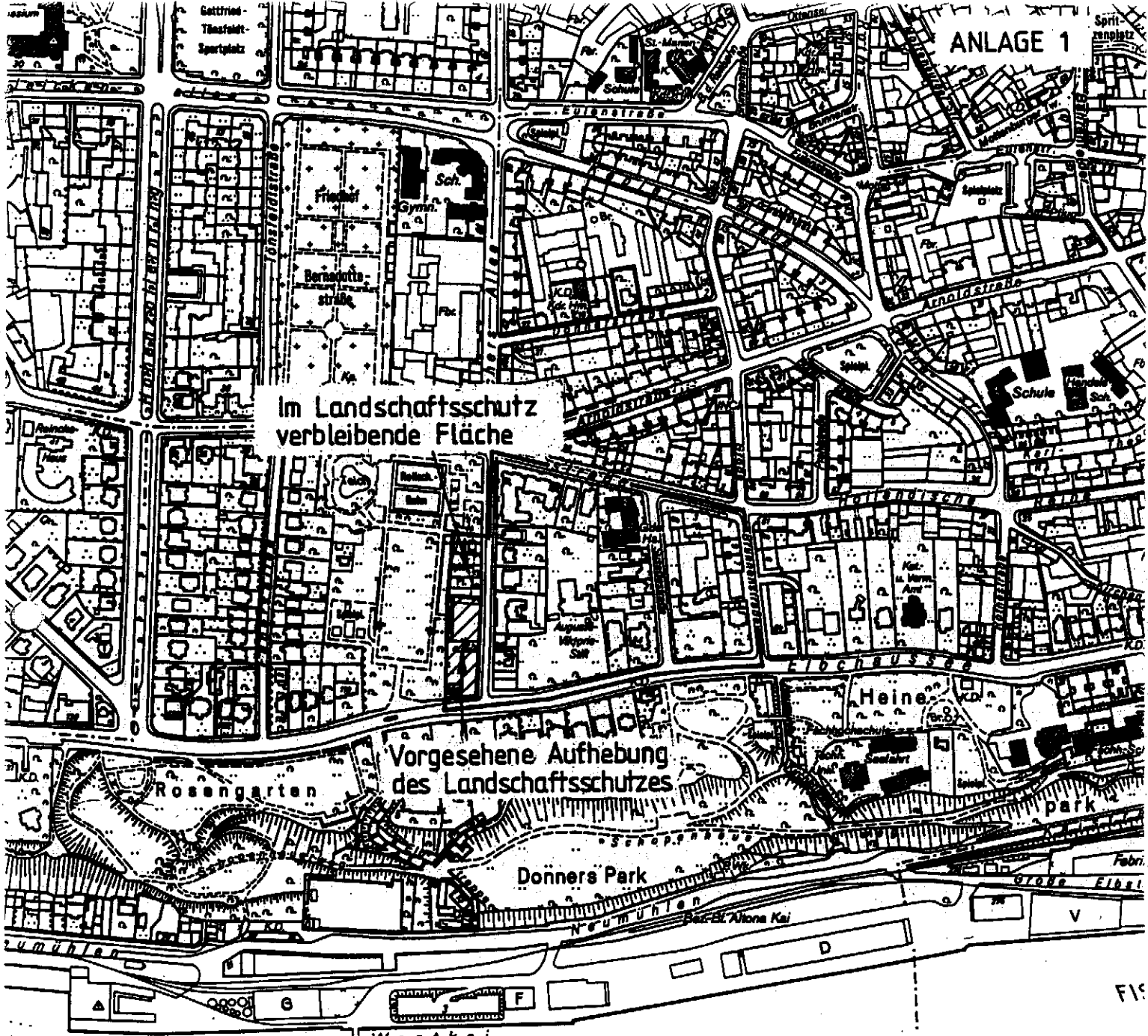
Das Plangebiet ist etwa 47.900 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 9.170 m² und für den öffentlichen Spielplatz etwa 1.650 m² benötigt.

Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung des Spielplatzes innerhalb der Parkanlage.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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



Im Landschaftsschutz verbleibende Fläche

Vorgesehene Aufhebung des Landschaftsschutzes

Rosengarten

Donners Park

Neumühlen

Westkai

NORDERELEV

Bebauungsplan Ottensen 47
 Darstellung des Landschaftsschutzes
 M. 1: 5000

• Zollgrenze •••••