



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Altona

**Begründung zum**

**Bebauungsplan Ottensen 69  
(Spritzenplatz)**



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</b> .....	<b>5</b>
3.1.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
3.1.2	LANDSCHAFTSPROGRAMM EINSCHLIEßLICH ARTEN-UND BIOTOPSCHUTZ .....	5
<b>3.2</b>	<b>RECHTLICH BEACHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.2.1	BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE .....	5
3.2.2	DENKMALSCHUTZ / ERHALTUNGSVERORDNUNGEN .....	6
3.2.3	ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN .....	6
3.2.4	KAMPFMITTELVERDACHT.....	7
3.2.5	BAUMSCHUTZ .....	7
3.2.6	ARTENSCHUTZ.....	7
<b>3.3</b>	<b>PLANERISCH BEACHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>7</b>
3.3.1	ÜBERGEORDNETE PROGRAMM- UND ENTWICKLUNGSPLÄNE .....	7
<b>3.4</b>	<b>ANGABEN ZUM BESTAND</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>5.1</b>	<b>BAUGEBIETE NACH BAUNVO</b> .....	<b>10</b>
5.1.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET .....	11
5.1.2	URBANES GEBIET .....	13
5.1.3	ÜBERSCHREITUNG DER OBERGRENZEN NACH §17 ABSATZ 1 BAUNVO .....	17
5.1.4	ABSTANDSFLÄCHEN .....	18
<b>5.2</b>	<b>AUSSCHLUSS VON SPIELHALLEN, WETTBÜROS SOWIE GESCHÄFTSRÄUME MIT SEXUELLEM CHARAKTER</b> .....	<b>19</b>
<b>5.3</b>	<b>STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN</b> .....	<b>21</b>
5.3.1	RUHENDER VERKEHR .....	21
<b>5.4</b>	<b>ERHALTUNGSBEREICHE</b> .....	<b>21</b>
5.4.1	STÄDTEBAULICHE ERHALTUNGSVERORDNUNG.....	21
5.4.2	SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG .....	23
<b>5.5</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b> .....	<b>24</b>
<b>5.6</b>	<b>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>25</b>
<b>5.7</b>	<b>TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ</b> .....	<b>26</b>
5.7.1	BODENSCHUTZ /ALTLASTEN .....	26
5.7.2	ERSCHÜTTERUNG .....	27
<b>5.8</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN UND MAßNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE</b> .....	<b>27</b>
5.8.1	BAUMSCHUTZ .....	27
5.8.2	NATURSCHUTZRELEVANTE BEGRÜNUNGSMÄßNAHMEN .....	28
5.8.3	BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ .....	29
5.8.4	NATURSCHUTZFACHLICHE GESAMTBETRACHTUNG .....	30
<b>5.9</b>	<b>WASSER (OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, HOCHWASSERSCHUTZ)</b> .....	<b>30</b>
<b>5.10</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS</b> .....	<b>30</b>
<b>5.11</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>31</b>
<b>5.12</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN</b> .....	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, BODENORDNUNG</b> .....	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE, HINWEISE AUF FACHPLANUNGEN</b> .....	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>FLÄCHEN-UND KOSTENANGABEN</b> .....	<b>31</b>

## **1 Anlass der Planung**

Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona hat am 28. Januar 2016 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich des aktuell gültigen Bebauungsplans Ottensen 35 beschlossen.

Anlass der Bauleitplanung war das erfolgreich zustande gekommene Bürgerbegehren „Spritzenplatz bleibt – unser Platz an der Sonne“, dem die Bezirksversammlung Altona in ihrer Sitzung am 28. Januar 2016 beigetreten ist. Das Bürgerbegehren verfolgte das Ziel, den Bereich Ottenser Hauptstraße (Hausnummer 23, 25, 27), Spritzenplatz (Hausnummer 18) und Bahrenfelder Straße (Hausnummer 102) in seiner jetzigen Gestalt hinsichtlich der Höhenentwicklung und Baukörpermasse wegen seiner Ortskern prägenden Bebauungsstruktur entweder durch eine Textplanänderung (Ergänzung) des geltenden Bebauungsplans Ottensen 35 oder durch einen neuen Bebauungsplan langfristig zu sichern, auch wenn derzeitige Bestandsgebäude abgerissen werden sollten.

Der Bebauungsplan Ottensen 69 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes in seiner jetzigen Gestalt hinsichtlich der Höhenentwicklung und Baukörpermasse wegen seiner Ortskern prägenden Bebauungsstruktur, zu schaffen. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan Perspektiven für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes aufzeigen.

Der Bebauungsplan Ottensen 69 soll sich an den Zielen des am 20. Februar 1995 für das Plangebiet festgestellten Bebauungsplans Ottensen 35 orientieren, jedoch die Höhenentwicklung und städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch dem aktuellen Stand bzw. der aktuellen Genehmigungslage von Baugenehmigungen anpassen.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). Das Planverfahren ist vor Inkrafttreten der Änderung des BauGB vom 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet und auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731) angewendet und das Bebauungsplanverfahren nach diesen abgeschlossen werden können.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt. Ferner besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) zu beachten sind.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und gestalterische Festsetzungen und Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A02/16 vom 07. März 2016 (Amtlicher Anzeiger Nr. 20 vom 11. März 2016, Seite 471) eingeleitet. Die frühzeitige

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB hat zwischen dem 13. April 2016 und dem 11. Mai 2017 stattgefunden.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung (öffentliche Plandiskussion) hat nach der Bekanntmachung vom 23. November 2018 (Amt. Anz. Nr. 94 vom 23. November 2018, Seite 2570, 2571) stattgefunden. Die öffentliche Plandiskussion wurde am 05. Dezember 2018 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung 13. August 2019 (Amtl. Anz. S. 1129) in der Zeit vom 21. August 2019 bis einschließlich 19. September 2019 stattgefunden.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) anzuwenden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Gemischte Baufläche“ und „Schnellbahn, Fernbahnen“ dar.

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsschutzprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Als milieuübergreifende Funktion ist das Plangebiet als Bereich zur Entwicklung des Naturhaushalts sowie zur vordringlichen Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt, in dem die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch vorhandene oder frühere intensive Nutzungen stark eingeschränkt ist. Für das Plangebiet bedeutsame Entwicklungsziele des Landschaftsschutzprogramms sind u.a. Sicherung und Aufwertung des vorhandenen Freiraumanteils, Förderung von Entsiegelungen, vorrangige Verbesserung der stadtklimatischen Situation durch Begrünung.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet die Biotopenentwicklungsräume „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar.

Das Bebauungsplanverfahren macht keine Änderungen oder Berichtigungen des Landschaftsprogramms erforderlich.

#### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottensen 35 vom 20. Februar 1995 (HmbGVBl. S. 27). Für die Flurstücke im Plangebiet ist entlang der Ottenser Hauptstraßen sowie im Eckbereich zur Stangestraße sowie im Eckbereich an der Bahrenfelder Straße zum Spritzenplatz ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen worden. Für den südlichen Teil des Baublocks ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt worden. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung sind unzulässig.

Die Baugrenzen weisen an der Ottenser Hauptstraßen, der Bahrenfelder Straße, dem Spritzenplatz sowie der Erzbergerstraße straßenseitig eine Blockrandbebauung mit einer Bautiefe von 12 Metern aus. Es ist eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung möglich. An der

Stangestraße ist straßenseitig eine Bautiefe von 10 Metern sowie eine drei- bis viergeschossige Bebauung ausgewiesen.

An der Ottenser Hauptstraßen sowie an dem Eckbereich an der Bahrenfelder Straße zum Spritzenplatz, ist hofseitig eine weitere Baugrenze verzeichnet, die im Blockinnenbereich eine eingeschossige bauliche Erweiterung mit einer Bautiefe von 5 Metern zulässt.

Für das Plangebiet Ottensen 35 gelten besondere gestalterische Anforderungen, die sich auf das Plangebiet Ottensen 69 beziehen. Demnach kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 1,2 m zugelassen werden. Darüber hinaus wird geregelt, dass innerhalb von Blockrandbebauungen das oberste Vollgeschoß dachartig mit einer Neigung zwischen 60 Grad und 70 Grad auszubilden ist; im Dachraum oberhalb des Dachgeschosses sind Aufenthaltsräume unzulässig.

Mit dem Bebauungsplan Ottensen 35 wurde für das Plangebiet, eine städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß §172 BauGB zur Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäudeensembles und städtebaulicher Strukturen ausgewiesen.

Für die Gebäude mit der Belegenheit Erzbergerstraße 1 und 3 / Spritzenplatz 11 wurde im Bebauungsplan der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich übernommen.

Für den Blockinnenbereich wurden mehrere Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen verordnet. Geeignete Hauswände müssen mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden. Darüber hinaus wurde in dem Mischgebiet ein Mindestmaß an Baumpflanzungen für nicht überbaute Grundstücksfläche festgesetzt. Die Begrünung der Dächer von eingeschossigen Blockrandbebauungen sowie von Tiefgaragen wird durch Festsetzungen sichergestellt sowie das Geh- und Fahrwege auf privaten Flächen nur mit Wasser- und Luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden dürfen.

### **3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltungsverordnungen**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die am 23. März 2016 in Kraft getreten ist (vgl. HmbGVBl. Nr. 11, S. 98-100). Der Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen im Plangebiet wird nachrichtlich übernommen.

Für das Plangebiet, wurde im Bebauungsplan Ottensen 35 eine städtebauliche Erhaltungsverordnung gemäß §172 BauGB zur Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäudeensembles und städtebaulicher Strukturen ausgewiesen. Die städtebauliche Erhaltungsverordnung wird im Plangebiet fortgeschrieben. (Siehe Ziffer 5.4.1)

Für die Gebäude mit der Belegenheit Erzbergerstraße 1 und 3 / Spritzenplatz 11 und Spritzenplatz 12 wird der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich übernommen. Hier gelten die Beschränkungen des § 6 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142).

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Das Plangebiet wurde im Altlastenhinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg nach Altlastenverdächtigen Flächen untersucht. Die Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz, Abteilung Bodenschutz und Altlasten führt das Flurstück 532 mit der Belegenheit Spritzenplatz 12 im Bodenzustandsverzeichnis.

Im Jahr 1990 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ottensen 35 eine orientierende Untergrunduntersuchung durchgeführt, die keine Hinweise auf etwaige Untergrundverunreinigungen ergab. Aus der historischen Grundstücksnutzung (langjährige, gewerbliche bzw. industrielle Standortnutzung durch eine Werkzeugfabrik) können Untergrundverunreinigungen resultieren. Entsprechend kann es bei Bodenbewegungen auf dem Grundstück zu Entsorgungsmehrkosten kommen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist im Plangebiet vor Baubeginn generell zu prüfen, ob Altlasten vorliegen. Diesbezüglich ist Kontakt mit dem Fachamt Verbraucherschutz,

Gewerbe und Umwelt, Bodenschutz und Flächensanierung des Bezirksamtes Altona aufzunehmen.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottensen 69 kann nach heutigem Kenntnisstand das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person einen Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung zu Verdachtsflächen des Kampfmittelbelastungskatasters im Sinne von § 1 Absatz 4 der Kampfmittelverordnung (Kampfmittelverdachtsflächen) bei der Behörde für Inneres und Sport – Feuerwehr Hamburg, Referat Gefahrenerkundung/Kampfmittelverdacht (GEKV), Billstraße 87, 20539 Hamburg, stellen.

### **3.2.5 Baumschutz**

Bäume und Baumgruppen sowie Hecken unterliegen im Plangebiet den Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### **3.2.6 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724) zu beachten.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

#### Vergnügungsstättenkonzept für Spielhallen und Wettbüros

Am 15. November 2017 wurde das Vergnügungsstättenkonzept für Spielhallen und Wettbüros für den Bezirk Altona vom Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept identifiziert Eignungsgebiete sowie Ausschlussgebiete für Wettbüros und Spielhallen im Bezirk Altona.

Das Plangebiet wird im Vergnügungsstättenkonzept in der Fassung vom 05. Juli 2018 als „zentrale Straßenzüge in Versorgungsbereichen“ typisiert, in denen bei Ansiedlung von Wettbüros und Spielhallen ein erhöhtes städtebauliches Störpotenzial zu erwarten ist. Daher wird das Plangebiet als Ausschlussgebiet definiert, in dem sich Vergnügungsstätten (u.a. Wettbüros, Spielhallen) zukünftig nicht mehr ansiedeln sollen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem potenziellen Ansiedlungsbereich von Vergnügungsstätten, sodass eine hohe Dringlichkeit für den Ausschluss von Wettbüros und Spielhallen gesehen wird (siehe Hierzu auch Ziffer 5.2).

#### Nahversorgung

Dem Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg liegt das System der Zentralen Standorte als bestimmendes Ordnungselement zugrunde. Die zentralen Standorte dienen einer flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung der Hamburger Wohnbevölkerung. Als Teil des Hamburger Zentrumsystems ist das Plangebiet mit Ausnahme des südlichen Teils der Stangestraße als Bezirkszentrum Altona (B1-Zentrum) ausgewiesen. Die Bezirkszentren sollen die Deckung der Nachfrage an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs gewährleisten. Sie sind zudem Standorte für ergänzende Dienstleistungen und regional bezogene Wirtschaftsverwaltungen sowie die Bezirksverwaltungen. Für die Entwicklung des Bezirkszentrums Altona gelten die Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsbetriebe sowie die „Hamburger Sortimentsliste“ die in den Hamburger „Leitlinien für den Einzelhandel“ dargestellt werden. Die Hamburger „Leitlinien für den Einzelhandel“ sind am 23. Januar 2014 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen worden.

Im bezirklichen Nahversorgungskonzept Altona 2018 liegt im Entwurf vor und wird voraussichtlich im August 2019 durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen beschlossen. Das Konzept beschreibt das Nahversorgungsangebot für das Plangebiet, welches sich in dem „übergeordneten Nahversorgungszentrum Altona“ befindet. Es wird ein ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit ausgewogenem Angebotsspektrum in einem verkehrstechnisch gut erschlossenen Gebiet beschrieben. Zielsetzung des bezirklichen Nahversorgungskonzeptes Altona 2018 für das übergeordneten Nahversorgungszentrum Altona ist, die Sicherung der Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Ottensen 69 liegt im Hamburger Bezirk Altona, im Stadtteil Ottensen, Ortsteil 213 und wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Ottenser Hauptstraße, im Osten durch die Stangestraße, im Süden durch die Erzbergerstraße und im Westen durch den Spritzenplatz und die Bahrenfelder Straße.

Die Fläche des Plangebiets ist etwa 7833 m<sup>2</sup> groß.

#### Nutzung

Der Gebäudebestand und die Grundstücke sind geprägt durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe und gastronomischen Betrieben.

An der Ottenser Hauptstraße sind die Erdgeschosszonen durchgängig gewerblich genutzt (Einzelhandel und Gastronomie). In den Obergeschossen befinden sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen. Ausnahme bildet das Gebäude Ottenser Hauptstraße 21, hier befinden sich Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Entlang der Bahrenfelder Straße sowie am Spritzenplatz sind die Erdgeschosszonen überwiegend gewerblich genutzt (Gastronomie, Einzelhandel, Kleingewerbe), eine Ausnahme bildet das Wohngebäude Spritzenplatz 16 und 17 in dem allein Wohnnutzungen zu finden sind.

Die gewerblichen Nutzungen in den Verkehrsberuhigten Bereichen Ottenser Hauptstraße / Bahrenfelder Straße / Spritzenplatz können von 23 Uhr bis 11 Uhr zum Liefern und Laden angefahren werden.

Der Spritzenplatz selbst wird neben seiner Funktion als öffentlicher Raum, Aufenthalts- und Begegnungsort als Marktplatz genutzt. Auf dem Spritzenplatz finden am Dienstag, Mittwoch, Freitag und Samstag Wochenmärkte zur wohnortnahen Versorgung mit frischen Lebensmitteln statt.

Die Gebäude entlang der Erzbergerstraße werden überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Ausnahme stellt das Gebäude Erzbergerstraße 3 dar, hier ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung zu finden.

Auch die Gebäude entlang der Stangestraße sind überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Ausnahme stellt das Gebäude Stangestraße 16 dar, hier ist im Souterrain eine gewerbliche Nutzung ansässig.

Im Blockinnenraum finden sich ebenfalls heterogene Nutzungen, hier findet sich eine Wohnung in einem Hofgebäude (ehem. Speicher) sowie gewerbliche Nutzungen, eine Garagenanlage und private Grünflächen. Die Garagenanlage im Blockinnenraum wird über eine Durchfahrt am Wohngebäude Spritzenplatz 16 erschlossen.

#### Städtebau

Das Plangebiet ist in seiner städtebaulichen Ausformung, mit der Blockrandbebauung und der Gebäude im Blockinnenbereich als hoch verdichtetes innerstädtisches Quartier zu charakterisieren.



Im Plangebiet gibt es bezüglich des Städtebaus, der Bauzeit und der Geschossigkeit der Gebäude ein heterogenes Bild. Die in ihrer Höhenentwicklung uneinheitliche, kleinteilige Bebauungsstruktur, insbesondere entlang der Ottenser Hauptstraße und am Spritzenplatz resultiert aus der bewegten historischen Entwicklung Ottensens.

Entlang der Ottenser Hauptstraße stehen Neubauten aus den 2000er Jahren neben gründerzeitlichen Bauten aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert und Nachkriegsbauten, fünfgeschossige Gebäude neben eingeschossigen.

An der Bahrenfelder Straße und am Spritzenplatz ergibt sich ein ähnliches Ortsbild wie in der Ottenser Hauptstraße. Hier reihen sich Bauten vornehmlich aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert und Nachkriegsbauten nebeneinander, die Höhe der Gebäude wächst von Norden nach Süden von zwei auf sechs Geschosse an. An der Erzbergerstraße befinden sich Bauten aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit vier bis sechs Geschossen.

Die drei bis viergeschossigen Gebäude entlang der westlichen Straßenseite der Stangestraße sind überwiegend Zeugen des Arbeiterwohnbaus der Industrialisierung im 19. Jahrhundert.

Der Blockinnenbereich ist baulich hoch verdichtet. Die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Werkzeugfabrik (Spritzenplatz 12) sind städtebaulich dominant. Daneben bestehen großflächige Garagenanlagen der Gebäude Spritzenplatz 16 und 17 sowie Erweiterungsbauten der ansässigen Gewerbebetriebe (Läden, Gastronomie). Das Eiscafé (Ottenser Hauptstraße 23) nutzt einen Teil des Blockinnenbereiches als Außengastronomie.

Die Ottenser Hauptstraße ist seit 1977 als Fußgängerzone ausgebaut, dessen Verlauf sich im Plangebiet auch entlang der Bahrenfelder Straße und über den Spritzenplatz erstreckt. Neben einer einheitlichen Pflasterung sind diverse Straßenbäume und Sitzgelegenheiten an den Baumscheiben vorzufinden.

### Versorgungsleitungen

Im Untergrund des öffentlichen Raumes, unter den Straßenverkehrsflächen, verlaufen Leitungen zur öffentlichen Ver- und Entsorgung.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Strom-Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung, sowie das 110-kV-Kabel CL1.

Unter den Straßenverkehrsflächen verlaufen Fernwärmeleitungen. Aufgrabungen und Arbeiten an Straßenverkehrsflächen sind mit besonderer Rücksicht auszuführen.

Das Plangebiet ist an das Mischwassersiel angeschlossen.

### Natur und Landschaft

Das hoch verdichtete und versiegelte Plangebiet hat im Verhältnis zur hohen Einwohnerdichte nur einen geringen Grün- und Freiflächenanteil. Im Blockinnenbereich befinden sich vier größere Einzelbäume. Entlang der Fußgängerzone Ottenser Hauptstraße sowie auf dem Spritzenplatz befinden sich mehrere Bäume auf öffentlichem Grund (sogenannte Straßenbäume).

### Topografie und Geländehöhen

Die Geländehöhe im gesamten Plangebiet liegt bei rund 27 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Es besteht ein leichter Höhenunterschied der vom nordwestlichen Rand des Plangebietes mit rund 27 m ü. NHN auf 27,5 m ü. NHN zum südöstlichen Rand des Plangebietes ansteigt.

## **4 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan Ottensen 69 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) auslösen. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54).

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773) zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Der Bebauungsplan Ottensen 69 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes in seiner jetzigen Gestalt hinsichtlich der Höhenentwicklung und Baukörpermasse wegen seiner Ortskern prägenden Bebauungsstruktur, zu schaffen. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan Perspektiven für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes aufzeigen.

Der Bebauungsplan Ottensen 69 schreibt dabei die wesentlichen Ziele der Planung des am 20. Februar 1995 für das Plangebiet festgestellten Bebauungsplans Ottensen 35 fort. Ziel der Planung ist demnach die Erhaltung der innerstädtischen Wohnfunktion sowie der stadtteiltypischen vielfältigen kleingewerblichen Mischstruktur. Insbesondere soll unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz, durch die Ausweisung eines zusammenhängenden Blockrandbereiches und durch die Anordnung von Baukörpern auf Blockinnenflächen eine städtebauliche Ordnung vorgenommen werden, die die historische Entwicklung Ottensens als "Industriestadt auf dörflichem Grundriss" berücksichtigt. Für den Blockinnenbereich werden mehrere Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen verordnet. Sie dienen zur Sicherung und Aufwertung des vorhandenen Freiraumanteils, zur Förderung von Entsiegelungen sowie der Verbesserung der stadtklimatischen Situation durch Begrünung.

Darüber hinaus soll die Zentrenfunktion des Versorgungsbereiches an der Ottenser Hauptstraße, der Bahnenfelder Straße und am Spritzenplatz gestärkt werden.

Die Festlegung von Erhaltungsbereichen nach § 172 des Baugesetzbuchs dient der Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäude und städtebaulicher Strukturen, die das Ortsbild Ottensen prägen.

### **5.1 Baugebiete nach BauNVO**

Ziel der Planung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ist die Erhaltung der innerstädtischen Wohnfunktion sowie der stadtteiltypischen vielfältigen kleingewerblichen Mischstruktur. Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Urbanes Gebiet („MU“) gemäß § 4 bzw. § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO orientieren sich die Festsetzungen entsprechend den Planungszielen am Gebäudebestand und der ortsbildprägenden Bebauung in der Umgebung.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand ein hoch verdichtetes innerstädtisches Gebiet. Aufgrund der bestehenden hohen städtebaulichen Dichte des Plangebietes und dem Ziel des Bebauungsplanes die Strukturen des funktionsgemischten Urbanen Gebietes zu sichern, sind Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, wie sie in § 17 BauNVO beschrieben sind, notwendig. Vor dem Hintergrund der vorhandenen baulichen Dichte im Plangebiet und seiner Umgebung, die Funktion als Bezirkszentrum (Versorgungszentrum) sowie die besondere Lage zum Altonaer Bahnhof mit besonders guter Verkehrsinfrastruktur ist eine Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. (siehe hierzu Ziffer 5.1.3)

Das Plangebiet weist aufgrund der historische Entwicklung Ottensens eine in ihrer Höhenentwicklung uneinheitliche, kleinteilige Bebauungsstruktur auf. Daher wird im Plangebiet mit Ausnahme der Eckbebauung Ottenser Hauptstraße / Bahrenfelder Straße sowie der unter Denkmalschutz stehenden Bebauung im Eckbereich Spritzenplatz / Erzbergerstraße ein Mindest- und Höchstmaß für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festlegt das sich stark an dem Bestand orientiert. Das Mindestmaß sichert die städtebauliche Ordnung und Raumbildung, das Höchstmaß ermöglicht die städtebauliche Entwicklung, die im Rahmen der Ortskern prägenden Bebauungsstruktur weiterentwickelt werden kann.

### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

#### Art der Nutzung

Charakteristisch für den Stadtteil Ottensen sowie für das Plangebiet ist das Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, wobei das Wohnen aufgrund der Attraktivität Ottensens als Wohnstandort und auch durch den Rückgang einiger Gewerbebezüge in den letzten Jahrzehnten zunehmend an Bedeutung gewonnen hat. Die Bereiche des Plangebietes, die ganz überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind, werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die im Plangebiet bestehende Nutzungsstruktur, wird mit der Ausweisung allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Die bestehende Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entspricht nicht dem bestehenden Gebietscharakter mit verfestigten Wohnnutzungen und geringen Anteil gewerblicher Nutzungen und steht auch entgegen einer Ausweisung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO.

In allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. auch Kindertagesstätten) allgemein zulässig, sodass auch Möglichkeiten für die Ausprägung einer wohngebietsverträglichen Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnahe Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden können.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 und Nummer 5 der Baunutzungsverordnung, hier „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, werden im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Daher wird in § 2 Nummer 1 festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen Rechtsgrundlage für die Festsetzung gem. § 2 Nr. 1 der Verordnung ist § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 BauNVO.

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können. Darüber hinaus ist die städtebauliche Ausformung der Straßenverkehrsflächen für diese Nutzungen nicht geeignet. Die weiteren Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“ sind zulässig, solange und soweit im Baugenehmigungsverfahren eine Vereinbarkeit mit den vorhandenen Wohnnutzungen nachgewiesen werden kann.

## Maß der Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO orientieren sich die Festsetzungen entsprechend den Planungszielen aus städtebaulichen Gründen am Gebäudebestand und der ortsbildprägenden Bebauung in der Umgebung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der Lage der festgesetzten Baufenster in Verbindung mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO wird die ortstypische Blockrandbebauung gesichert. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Dem Planungsziel der Ausweisung eines zusammenhängenden Blockrandbereiches, der die historische Entwicklung Ottensens berücksichtigt, wird entsprochen.

Entlang der straßenbegleitenden Baugrenze an der Stangestraße wird gem. § 16 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung von drei bis vier Geschossen jeweils als Mindest- und Höchstmaß für die Randbebauung orientiert sich an der erhaltenswerten historisch gewachsenen Bebauungsstruktur. Das Mindestmaß dient dazu den städtebaulichen Rahmen für den Straßenraum und die ortstypische Blockrandbebauung zu sichern. Das Höchstmaß dient ebenfalls zur Sicherung der ortstypischen Bebauungsstruktur. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer möglichen Bebauungstiefe von 10 Metern für Wohnnutzungen ausreichend bemessen und dient der Belichtung der Wohnungen. Die Bebauungstiefe orientiert sich an der Bestandsbebauung.

Im Eckbereich Erzbergerstraße / Stangestraße wird gem. § 16 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung einer vier bis fünf geschossigen Bebauung orientiert sich an der erhaltenswerten Bestandsbebauung. Das Mindestmaß dient dazu den städtebaulichen Rahmen für den Straßenraum und hier insbesondere die platzartige Aufweitung der Erzbergerstraße zu sichern. Die mögliche Bebauungstiefe von 12 Metern orientiert sich an der Bestandsbebauung, ist für Gebäude mit Wohnnutzungen ausreichend bemessen und dient einer ausreichenden Belichtung der Wohngebäude. Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19) zu betrachten.

Aus den zwingenden Festsetzungen, ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der HBauO. Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet bilden ein städtebauliches Ensemble, welches für die Straßenraumgestaltung von Bedeutung ist. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Baunutzungsverordnung von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet wird mit 0,8 bzw. 0,9 deutlich überschritten, um die Bestandsbebauung zu sichern. Die Festsetzung von unterschiedlichen Grundflächenzahlen auf den jeweiligen teilweise sehr kleinen Grundstücken, dient der Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz und ist städtebaulich gerechtfertigt. (siehe hierzu Ziffer 5.1.3) Die Rechtsgrundlage für die Überschreitung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung, hier der Grundflächenzahl ist § 17 Absatz 2 BauNVO.

Für die Flurstücke 519, 520 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für das Flurstück 521 wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Bestandsbebauung des Grundstückes (GRZ 0,82) ist zulässig. Für das Flurstück 522 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für das bestehende Gebäudeteil, welches außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche liegt, besteht Bestandsschutz. Für das an der Ecke Stangestraße / Erzbergerstraße gelegene Flurstück 3916 wird eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Für das bestehende Gebäudeteil, welches außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche liegt, besteht Bestandsschutz.

Für die Wohnbebauung ist ein ausreichender Entwicklungsspielraum in den Baufenstern gegeben, die sich in ihrer Ausdehnung an das vorherig geltende Planrecht anlehnen.

## 5.1.2 Urbanes Gebiet

### Art der Nutzung

Die im Bebauungsplan Ottensen 35 zuvor als Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Flächen werden nunmehr als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Der Charakter des Urbanen Gebietes entspricht dem bestehenden hoch verdichteten Nutzungsmix im Plangebiet. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Die Ausweisung zugunsten des Urbanen Gebietes vermag es den Nutzungsmix im Bestand abzubilden und dient einer höheren Flexibilität im Hinblick auf die zukünftige Nutzungsmischung (§ 6a Absatz 1 Satz 2 BaunVO).

Für die Flurstücke im Plangebiet entlang der Ottenser Hauptstraßen sowie an den Eckbereichen zur Stangestraße sowie an der Bahrenfelder Straße zum Spritzenplatz ist im Bebauungsplan Ottensen 35 ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen worden. Diese Teilbereiche des Plangebietes werden als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BaunVO (hier MU 1) ausgewiesen, um dem Planungsziel der Erhaltung der innerstädtischen Wohnfunktion sowie der städteotypischen vielfältigen kleingewerblichen Mischstruktur zu entsprechen. Eine Kerngebietsausweisung gemäß § 7 BaunVO wird der vorhandenen Nutzungsmischung mit bestehenden Wohnnutzungen nicht gerecht und widerstrebt der planerischen Intention. Die im Bestand vorhandene unausgewogene Mischung aus Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen entspricht auch nicht dem Charakter des Mischgebietes gemäß § 6 BaunVO.

Das Urbane Gebiet ist als Gebietstyp langfristig sichergestellt. Es ist nicht zu erwarten, dass eine der Hauptnutzungen (Wohnen bzw. Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören) die jeweils andere verdrängt. Ein prägender Mindestanteil an Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ist durch den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss bzw. 1. Obergeschoss sichergestellt (siehe Beschreibung zu MU 1 und MU 2). In den Urbanen Gebieten, wird daher die gemäß § 6a Absatz 3 Nummer 2 BaunVO Ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstelle“ gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und demzufolge ausgeschlossen.

Vgl. § 2 Nummer 2: *In den Urbanen Gebieten werden Ausnahmen für Tankstellen ausgeschlossen.*

Der Ausschluss von Tankstellen wird festgesetzt, um Konflikte mit der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung auftreten können. Darüber hinaus ist die städtebauliche Ausformung der Straßenverkehrsfläche für diese Nutzungen nicht geeignet. Die weiteren Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung, „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“ können ausnahmsweise zugelassen werden. Für diese Nutzungen gelten die Einschränkungen die aus der Festsetzung zum Ausschluss von Wettbüros, Spielhallen und Gewerberäumen mit sexuellem Charakter resultieren (Vgl. § 2 Nr. 5 der Verordnung und Ziffer 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan Ottensen 69).

Im Urbanen Gebiet sind zwei Teilbereiche städtebaulich zu unterscheiden, die in Ihren Festsetzungen voneinander abweichen. Daher werden zwei Urbane Gebiete festgesetzt die folgend als MU 1 und MU 2 bezeichnet werden.

### Urbanes Gebiet 1 (MU 1)

Als MU 1 wird der Bereich im Plangebiet entlang der Ottenser Hauptstraßen sowie an den Eckbereichen zur Stangestraße sowie an der Bahrenfelder Straße zum Spritzenplatz definiert. Die Ottenser Hauptstraße wird im bezirklichen Nahversorgungskonzept als Hauptlage des übergeordneten Zentrums Altona beschrieben. Den besonderen Charakter des Ottenser Teils des Bezirkszentrums macht eine Vielzahl von kleinen Geschäften aus, die im Erdgeschoss angesiedelt sind und ein vielfältiges Angebot in verkehrsgünstiger Lage darstellen. In den Obergeschossen entlang der Ottenser Hauptstraße finden sich neben Wohnnutzungen auch

eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen insbesondere Dienstleister im Gesundheitswesen (u.a. Ärzte, Physiotherapeuten etc.). In den Erdgeschosszonen sind keine Wohnnutzungen zu finden, die aufgrund der hohen Passantenfrequenz mit den einhergehenden Störpotentialen (u.a. Lärm) gestört wären.

Zur Sicherung der ortstypisch gewerblich geprägten Erdgeschosszone sowie der Versorgungsfunktion im Bezirkszentrum und aufgrund der geringen Eignung (hier u.a. Lärm, Belichtung) für die Wohnnutzung an der Ottenser Hauptstraße, ist das Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig. Zur Sicherung der Versorgungsfunktion im Bezirkszentrum sowie zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten weiterer gewerblicher, sozialer, kultureller und sonstiger Nutzungen wird auch im 1. Obergeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Das MU 1 befindet sich in der Hauptlage des Bezirkszentrums Altona, in östlicher Richtung bis zum Altonaer Bahnhof sind weit überwiegend gewerbliche Nutzungen auch im 1. Obergeschoss zu finden. Ein Ausschluss von Wohnnutzungen sichert daher auch die ortstypische Nutzungsmischung.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss erfolgt auch vor dem Hintergrund einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnnutzungen im Stadtteil Ottensen. Eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen in diesen Geschossen birgt die Gefahr gewerbliche Nutzungen zu verdrängen und würde damit der angestrebten kleinteiligen Nutzungsmischung sowie der Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion zuwiderlaufen. Daher wird in § 2 Nummer 3 festgesetzt:

*„Innerhalb des Urbanen Gebietes „MU 1“ sind Wohnnutzungen nur Oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig.“*

Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss ist § 6a Absatz 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO.

#### Urbanes Gebiet 2 (MU 2)

Als MU 2 wird der Bereich im Plangebiet entlang des Spritzenplatzes bis zum Eckbereich an der Erzbergerstraße bis zum Haus Erzbergerstraße 3 sowie der überwiegende Blockinnenbereich definiert. In diesem Bereich des Plangebiets werden die Erdgeschosszonen überwiegend gewerblich durch Gastronomiebetriebe genutzt, die Ausnahme bildet das Wohngebäude Spritzenplatz 16 und 17 in dem ausschließlich Wohnnutzungen zu finden sind. In den Obergeschossen finden sich im MU 2 überwiegend Wohnnutzungen. Zur Sicherung der ortstypisch gewerblich geprägten Erdgeschosszone sowie der Versorgungsfunktion im Bezirkszentrum sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

Daher wird in § 2 Nummer 4 die Festsetzung getroffen:

*Innerhalb des Urbanen Gebietes „MU 2“ sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.*

Der Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss erfolgt auch vor dem Hintergrund einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnnutzungen im Stadtteil Ottensen. Eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen in diesen Geschossen birgt die Gefahr gewerbliche Nutzungen zu verdrängen und würde damit der angestrebten kleinteiligen Nutzungsmischung zuwiderlaufen. Auch in den Blockinnenbereichen sind gewerbliche Nutzungen ortstypisch und bestandsgemäß ausgewiesen. Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss ist § 6a Absatz 4 Nr. 1 BauNVO sowie § 6a Absatz 4 Nr. 2 BauNVO.

#### Maß der Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO orientieren sich die Festsetzungen entsprechend den Planungszielen am Gebäudebestand und der ortsbildprägenden Bebauung in der Umgebung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der Lage der festgesetzten Baufenster in Verbindung mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO wird die ortstypische Blockrandbebauung gesichert. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Dem Planungsziel der Ausweisung eines

zusammenhängenden Blockrandbereiches, der die historische Entwicklung Ottensens berücksichtigt, wird entsprochen.

Die im Urbanen Gebiet festgesetzten Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19) zu betrachten. Aus den zwingenden Festsetzungen, ergibt sich der Vorrang gegenüber der sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der HBauO. Die Gebäude im Urbanen Gebiet bilden ein städtebauliches Ensemble, welches für die Straßenraumgestaltung von Bedeutung ist. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Baunutzungsverordnung von 0,8 im Urbanen Gebiet wird zum Teil mit 0,9 deutlich überschritten, um die Bestandsbebauung zu sichern. Die Festsetzung von unterschiedlichen Grundflächenzahlen auf den jeweiligen teilweise sehr kleinen Grundstücken, dient der Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz und ist städtebaulich gerechtfertigt.

### Urbanes Gebiet 1 (MU 1)

Für die Bebauung entlang der Ottenser Hauptstraße westlich der Stangestraße (Ottenser Hauptstraße 17, 19, 21) werden bestandsgemäß drei bis fünf Vollgeschosse festgesetzt. Entlang der straßenbegleitenden Baugrenze wird gem. § 16 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Das Mindestmaß dient dazu den städtebaulichen Rahmen für den Straßenraum und die ortstypische Blockrandbebauung zu sichern. Das Höchstmaß dient ebenfalls zur Sicherung der ortstypischen Bebauungsstruktur.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer möglichen Bebauungstiefe von 12 Metern, für die im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen, ausreichend bemessen. Die Bebauungstiefe orientiert sich an der Bestandsbebauung.

Im Blockinnenbereich der Häuser mit der Belegenheit Spritzenplatz 17, 19 und 21 sind in den Erdgeschoßzonen eingeschossige überbaubare Flächen mit einer Tiefe von 5 Metern ausgewiesen. Diese Ausweisung dient zur städtebaulichen Sicherung des Bestandes und bietet Erweiterungsmöglichkeiten (Lager, Gasträume etc.) für gewerbliche Nutzungen.

Die Flurstücke im MU 1 sind bereits heute nahezu vollständig überbaut, zur Sicherung des Bestandes und der gewerblichen Erweiterungsmöglichkeiten im Erdgeschoss wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Rechtsgrundlage dieser Festsetzung ist § 17 Absatz 2 BauNVO. Für den bestehenden Gebäudeteil auf dem Flurstück 525, der außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche liegt, besteht Bestandsschutz.

Im Eckbereich Ottenser Hauptstraße / Bahrenfelder Straße wird gem. § 16 Absatz 4 Satz 1 BauNVO eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Ausweisung verfolgte das Ziel, die städtebauliche Situation in seiner jetzigen Gestalt hinsichtlich der Höhenentwicklung und Baukörpermasse wegen seiner Ortskernprägenden Bebauungskultur langfristig zu sichern.

Der Ausweisung einer dreigeschossigen Bebauung aus städtebaulichen Gründen, ging eine intensive öffentliche Debatte zur städtebaulichen Ausformung der „Eckbebauung Spritzenplatz“ voraus. Als Reaktion auf einen Bauvorbescheidsantrag für die Grundstücke mit der Belegenheit Bahrenfelder Straße 102-104 und Ottenser Hauptstraße 23- 27 hat sich Mitte 2015 das Bürgerbegehren „Spritzenplatz bleibt – unser Platz an der Sonne“ gegründet und rund 7.000 Unterschriften gesammelt, mit dem Ziel die städtebauliche Situation in seiner jetzigen Gestalt hinsichtlich der Höhenentwicklung und Baukörpermasse wegen seiner Ortskern prägenden Bebauungsstruktur entweder durch eine Textplanänderung (Ergänzung) des geltenden Bebauungsplans Ottensen 35 oder durch einen neuen Bebauungsplan langfristig zu sichern, auch wenn derzeitige Bestandsgebäude abgerissen werden sollten. Es folgte der Beschluss der Bezirksversammlung Altona einen (diesen) Bebauungsplan einzuleiten. Des Weiteren wurde von der Bezirksversammlung Altona, das mit dem Eigentümer der Grundstücke abgestimmte „Verfahren Spritzenplatz“ beschlossen. Im Rahmen einer offenen Planungswerkstatt wurde eine öffentliche Diskussion zur städtebaulichen Gestaltung am Spritzenplatz durchgeführt und Gestaltungsanforderungen für eine mögliche Eckbebauung formuliert. Daraufhin wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt und ein architektonischer Entwurf für einen Neubau an der

„Eckbebauung Spritzenplatz“, durch eine Jury aus Vertreter/-innen der Verwaltung, der Bezirkspolitik, des Grundstückseigentümers sowie Bürgervertreter/-innen, ausgewählt.

Der ausgewählte architektonische Entwurf für einen Neubau vom Architekturbüro Mudlaff & Otte Architekten, ist Resultat einer nahezu dreijährigen öffentlichen Debatte über die städtebauliche Ausformung der „Eckbebauung Spritzenplatz“ die in der Bezirkspolitik, mit der Bezirksverwaltung, Bürgervertreter/-innen und immer auch im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern geführt wurde. Der Entwurf für den Neubau ist aus städtebaulichen Gründen ausgewählt worden, der Entwurf orientiert sich an der historischen Bebauung und fügt sich in die bestehende Bebauungsstruktur ein. Der Bebauungsentwurf sieht als Maß für die bauliche Nutzung eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vor. Darüber hinaus wird die Ausprägung einer ortstypischen „stumpfen Ecke“ an der Ecke Ottenser Hauptstraße / Bahrenfelder Straße in den Bebauungsplan übernommen. Dem Entwurf entsprechend wird für die Flurstücke 526, 527, 528 eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Im Blockinnenbereich der Häuser Bahrenfelder Straße 102-104 und Ottenser Hauptstraße 23-27 sind in den Erdgeschoßzonen eingeschossige überbaubare Flächen mit einer Tiefe von 5,0 Metern bis 9,5 Metern ausgewiesen. Diese Ausweisung dient zur städtebaulichen Sicherung des Bestandes und bietet Erweiterungsmöglichkeit (Lager, Gasträume etc.) für gewerbliche Nutzungen.

### Urbanes Gebiet 2 (MU 2)

Entlang der straßenbegleitenden Baugrenze am Spritzenplatz wird gem. § 16 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung von drei bis fünf Geschossen jeweils als Mindest- und Höchstmaß für die Blockrandbebauung orientiert sich am Bestand. Das Mindestmaß dient dazu den städtebaulichen Rahmen für den Spritzenplatz und die ortstypische Blockrandbebauung zu sichern. Das Höchstmaß dient dazu eine städtebauliche Perspektive zu entwickeln, die sich an der Ortsbild prägenden Bebauungsstruktur orientiert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer möglichen Bebauungstiefe von 12 Metern, für die im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen, ausreichend bemessen. Die Bebauungstiefe orientiert sich an der Bestandsbebauung.

Im Eckbereich Spritzenplatz / Erzbergerstraße orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgrund des geltenden Denkmalschutzes exakt am Bestand. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden bestandsgemäß bzw. entsprechend des Denkmalschutzes zwingend festgesetzt.

Im Blockinnenbereich der Häuser Spritzenplatz 18 und 19 sind in den Erdgeschoßzonen eingeschossige überbaubare Flächen mit einer Tiefe von 7,5 bis 9,5 Metern ausgewiesen. Diese Ausweisung dient zur städtebaulichen Sicherung des Bestandes und bietet Erweiterungsmöglichkeit (Lager, Gasträume etc.) für gewerbliche Nutzungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Den Erweiterungsmöglichkeiten entsprechend wird für das im Bestand fast vollständig überbaute Flurstück 529 eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Rechtsgrundlage dieser Festsetzung ist § 17 Absatz 2 BauNVO.

Das Flurstück 2798 (belegen Spritzenplatz 16 und 17) ist das auf die Fläche bezogen größte Grundstück im Plangebiet. Die Bebauung des Grundstücks prägt maßgeblich den Blockinnenbereich. Zur Sicherung nicht bebauter Flächen im Blockinnenbereich wird für das Flurstück 2798 die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl im Urbanen Gebiet (0,8) unterschritten und bestandsgemäß eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m auf den Flurstücken 2798 sichert die Erschließung des Blockinnenbereichs.

Die zum Gebäude Spritzenplatz 12 zugehörigen Nebengebäude im Blockinnenbereich stehen unter Denkmalschutz und werden bestandsgemäß bzw. entsprechend des Denkmalschutzes ausgewiesen. Für das Flurstück 532 wird der vorhandenen Überbauung gemäß eine Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.



Für das Flurstück 533 (Belegen Spritzenplatz 11 und Erzbergerstraße 1 und 3) im Eckbereich Spritzenplatz / Erzbergerstraße wird der bestandsgemäß eine Grundflächenzahl von 0,9 ausgewiesen.

### **5.1.3 Überschreitung der Obergrenzen nach §17 Absatz 1 BauNVO**

Gemäß § 17 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können die Obergrenzen von § 17 Absatz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn dies durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen wird bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß der Baunutzungsverordnung ergibt sich insbesondere durch die Erhaltung und Weiterentwicklung der für das Plangebiet typischen Strukturen (Mischung aus Straßenrand- und Innenhofbebauung) auf relativ kleinen Grundstücken. Die Überschreitung ist im Hinblick auf die vorhandene bauliche Dichte im Plangebiet und seiner Umgebung, die Funktion als Bezirkszentrum (Versorgungszentrum) sowie die besondere Lage zum Altonaer Bahnhof mit seinen öffentlichen Nahverkehrsmitteln aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Öffentliche Belange stehen einer Dichteüberschreitung nicht entgegen, sondern sprechen für eine höhere Dichte im Plangebiet. Denn insbesondere gut erschlossene Gebiete, die in zentraler Lage des Bezirks Altonas liegen, können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, die Wohnungsbauziele des Hamburgischen Senates zu erreichen.

Aufgrund der geringen Abstände der bestehenden Bebauung zu benachbarten teilweise denkmalgeschützten Bestandsbauten kann es im Plangebiet zu Verschattungen von Wohnnutzungen kommen, die eine ausreichende Besonnung im Bestand nicht sicherstellen bzw. in der Planung neuer Gebäude erschweren. Planerisches Ziel ist es, die Orientierungswerte der DIN 5034-1 (Ausgabe 07/2011, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin; Auslegestelle: Freie- und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) für alle Wohnungen einzuhalten.

Der Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes, welches eine ortstypische Bebauungsstruktur mit ortstypischer Dichte vorsieht wurde gegenüber dem Interesse an vorteilhafter besonnten Gebäuden eingeräumt. Die Lage des Plangebietes rechtfertigt eine hohe bauliche Dichte, damit die Vorteile der Lage (u.a. Nähe zum Bahnhof Altona) ausgeschöpft werden können.

Ziel dieses Bebauungsplans ist u.a. die Schaffung eines funktionsgemischten Urbanen Quartiers, welches an die für den Ortskern Ottensen / Altona typischen Qualitäten anknüpft und somit auch eine entsprechende Dichte und Geschossigkeit festsetzt. Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung sind zum einen die Folge der sehr schmalen Grundstückszuschnitte und zum anderen die bewusste Entscheidung des Senats für ein städtebauliches Konzept, das eine innerstädtische Dichte vorsieht.

Im Wesentlichen sind die Überschreitungen im Plangebiet städtebaulich erforderlich, um:

- die städtebaulich gewünschte Neu-/ Weiterentwicklung der Flächen zu ermöglichen und damit ein hochwertiges Quartier zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung in einem verkehrlich gut erschlossenen Gebiet zu konzentrieren,
- die städtebaulich gewünschte Funktionsmischung im Plangebiet zu ermöglichen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.

Da das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollständig bebaut und versiegelt ist und daher keinen besonderen Wert für den Naturhaushalt besitzt, sind nachteilige Auswirkungen für die Umwelt durch eine Dichteüberschreitung nicht zu erwarten. Trotz der hohen Dichte führt die Neuplanung zu einer Verbesserung der Umweltsituation gegenüber dem bisherigen Bestand, da die Grünfestsetzungen ausgleichend wirken und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

#### **5.1.4 Abstandsflächen**

Für die Baugebiete im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt, die sich eng an der Bestandsbebauung orientieren. Damit sollen die städtebaulichen Ziele der Planung weitgehend gesichert werden.

Die im Bebauungsplan bestimmten Baukörper bzw. baukörperähnliche Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19) zu betrachten. Aus der bestandsorientierten Planung und hier insbesondere aus der planungsrechtlichen Sicherung der unter Denkmalschutz stehende Bebauung können sich an einigen Stellen des Plangebiets Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 HBauO ergeben. Aus den zwingenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, deren städtebauliche Notwendigkeit sich aus Ziffer 5.1 und 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan ergibt, wird ein Vorrang gegenüber der sonst üblichen Abstandsflächenbemessung der Hamburgische Bauordnung eingeräumt.

## **5.2 Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros sowie Geschäftsräume mit sexuellem Charakter**

Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Urbanes Gebiet („MU“) gemäß § 4 bzw. § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Auch Bordelle und bordellartige Betriebe sind als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig. Gemäß § 4 Absatz 2 und Absatz 3 BauNVO ergibt sich, dass sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind. Bordelle und bordellähnliche Betriebe (z.B. Massagestudios) sind Gewerbebetriebe die in allgemeinen Wohngebieten in allen Fassungen der BauNVO und auch in faktischen allgemeinen Wohngebieten nicht zulassungsfähig sind. Das gilt auch für die Wohnungsprostitution.

Im Urbanen Gebiet gemäß § 6a Absatz 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausnahmsweise zulässig. Auch Bordelle und bordellartige Betriebe sind als „sonstige Gewerbebetriebe“ gemäß § 6a Absatz 2 Nummer 4 BauNVO allgemein zulässig.

Bei dem Plangebiet handelt es sich wie dargelegt (siehe Ziffer 3.3.1) um einen Teil des Bezirkszentrums Altona. Die Zulässigkeit von bestimmten Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben ist hier problematisch, weil ihre negativen städtebaulichen Auswirkungen in besonderer Weise zum Tragen kommen. Dementsprechend wurden bereits im vorhergehenden Bebauungsplan Ottensen 35 durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 2 „Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“ für unzulässig erklärt. Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind durch diese Festsetzung jedoch nicht erfasst und waren daher bislang allgemein zulässig.

Durch Wettbüros kann es aber zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes kommen, insbesondere wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung – etwa durch Leuchtreklame und unter Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung – Kunden anzuwerben versuchen. Wettbüros werden oft offensiv beworben und die milieuübliche Gestaltung der Gebäude beeinträchtigt die Seriosität des Auftrittes der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Zugleich sind die Schaufenster von Vergnügungsstätten, ebenso wie von Bordellen und bordellartigen Betrieben, aufgrund gesetzlicher Vorgaben in der Regel verklebt oder verhängt und somit nicht einsehbar, was sich in die städtebauliche Struktur des Umfelds bzw. die optisch präsente Lage in der Ottenser Hauptstraße, am Spritzenplatz und allgemein im Bezirkszentrum stadtgestalterisch nicht einfügt. Da Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe keine Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen, können sie die transparente und harmonische Fassadengestaltung des zentralen Straßenzuges des Versorgungsbereichs unterbrechen und als Zäsuren wirken. Sie stellen Fremdkörper dar und bilden tote Zonen in der Reihung der für das Versorgungszentrum typischen Schaufenster. Dies gilt insbesondere, weil sich Wettbüros vornehmlich in der Erdgeschosszone befinden. Durch die geschlossenen Fassaden können zudem die moralischen Vorbehalte gegenüber dieser Nutzung verstärkt werden, was wiederum zu einer Verschlechterung des Images des Standorts führen kann.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass Wettbüros 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 Plangebiet vorhandenen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben führen, d.h. der im Gebiet vorrangig gewünschten Nutzungen. Insbesondere kleinen, inhabergeführten Ladengeschäften, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter des Versorgungszentrums in Altona / Ottensen beitragen, droht die Verdrängung bzw. wird eine Ansiedlung erschwert.

Es ist ein Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt zu befürchten. Durch die Ansiedlung von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben würde die Gefahr eines sogenannten „Trading-Down“-Effekts entstehen, da sie das geschäftliche Niveau ihrer unmittelbaren Umgebung absenken. Diesen Einrichtungen haftet grundsätzlich ein negatives Image an, sodass sich auch nachbarschaftliche Konflikte mit anderen seriösen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben, gerade mit solchen, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind, ergeben können. Eine hochwertige Vermietung oder ein Verkauf könnte aufgrund benachbarter Wettbüros sowie Bordelle oder bordellartiger Betriebe erschwert werden. Gerade dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Wettbüros sowie Bordelle und bordellartiger Betriebe nach sich ziehen. Eine gehäufte Ansiedlung insbesondere von Wettbüros ist angesichts der aktuell auf gesamstädtischer Ebene zu beobachtenden Tendenzen zu befürchten. Das in Hinblick auf seine Nutzungsstruktur grundsätzlich stabile und für die Kunden attraktive Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren, könnte somit empfindlich gestört werden. Dies entspricht nicht der planerischen Intention. Der Versorgungsbereich soll als zentraler und damit gut erreichbarer Bereich einem diversifizierten Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben. Nur so kann der vorhandene Gebietscharakter eines lebendigen Zentrums mit ausgeprägter Funktionsmischung erhalten werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund des städtebaulichen Leitbilds einer „Stadt der kurzen Wege“, in Hinblick auf die Bestrebung eines familienfreundlichen Städtebaus und insbesondere vor dem Hintergrund einer alternden und weniger mobilen Gesellschaft von Bedeutung.

Problematisch ist des Weiteren, dass bei Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben auch mit einer nächtlichen Nutzung zu rechnen ist. So werden Verkehrsproblematiken (Parkdruck, Parkplatzsuchverkehr, Verkehrslärm) auf den besonders sensiblen Nachtzeitraum ausgedehnt. Es resultieren aus den Nutzungen, Belastungen für die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen. Durch den Ausschluss von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben sollen somit auch die im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen vor den negativen Auswirkungen dieser Einrichtungen geschützt werden.

Die benannten negativen Auswirkungen von Wettbüros sowie Bordellen und bordellenartigen Betrieben kommen wegen der verstärkten Sichtbarkeit in der exponierten Lage im Bezirkszentrum in besonderer Weise zum Tragen. Ein „Abfärben“ des negativen Images auf die B-Lagen und Nebenstraßen des zentralen Versorgungsbereiches kann nicht ausgeschlossen werden, da für viele Nutzer die Hauptlage (hier Ottenser Hauptstraße) mit dem Rest des Zentrums identisch ist. Eine solche Prägung, aus der Abwertungsprozesse resultieren können, ist zu vermeiden.

Um die beschriebenen städtebaulichen Fehlentwicklungen zu verhindern und die zu erwartenden städtebaulichen Spannungen zu vermeiden, sollen diese Einrichtungen im Plangebiet mit einer entsprechenden Festsetzung ausgeschlossen werden. Der Ausschluss entspricht den Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes für Spielhallen und Wettbüros für den Bezirk Altona (siehe hierzu auch Ziffer 3.3.1). Der Gebietszweck der Urbanen Gebiete gemäß § 6a Absatz 1 BauNVO bleibt trotz des Ausschlusses erhalten.

Dafür wird in § 2 Nummer 5 der Verordnung festgesetzt:

*Spielhallen, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind in den Urbanen Gebieten unzulässig.*

Rechtsgrundlage für die Festsetzung gemäß § 2 Nr. 5 der Verordnung ist, für Bordelle und bordellartige Betriebe in den Urbanen Gebieten § 1 Absatz 5 BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 9 BauNVO und für Spielhallen und Wettbüros in den Urbanen Gebieten § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO.

### **5.3 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend verkehrlich erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen werden bestandgemäß ausgewiesen. Es sind keine Straßenerweiterungen vorgesehen. Für einen regelkonformen Ausbau gemäß der Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) ist im Bereich Bahrenfelder Straße und Ehrenbergstraße ausreichend Straßenverkehrsfläche vorhanden. Für einen Ausbau der Stangestraße nach ReStra wäre mehr Straßenverkehrsfläche erforderlich, angesichts der städtebaulich erhaltenswerten Bestandssituation und des Gebietscharakters wird ein Ausbau als verzichtbar angesehen. Die Ottenser Hauptstraße ist östlich Spritzenplatz als Fußgängerzone gestaltet. Für die Ottenser Hauptstraße wird die Straßenverkehrsfläche im Bestand als für eine Fußgängerzone auskömmlich angesehen. Der Spritzenplatz ist weitgehend autofrei und Mittelpunkt eines das Plangebiet umgebenden Netzes verkehrsberuhigter Wohn- und Geschäftsstraßen.

#### **5.3.1 Ruhender Verkehr**

Der Erhalt von bestehenden öffentlichen Parkständen (Stangestraße, Erzbergerstraße und Bahrenfelder Straße) und Fahrradabstellplätzen wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um öffentliche Fahrradabstellplätze bei Bedarf nachzurüsten. Die Erschließung der Garagenanlage der Häuser Spritzenplatz 16 und 17 erfolgt über den Spritzenplatz. Die Zufahrt zur Garagenanlage wird im Bestand erhalten, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Für eine mögliche zukünftige Bebauung muss im Baugenehmigungsverfahren eine Zufahrtsmöglichkeit, aufgrund der Anbindung über die Platzfläche, besonders im Hinblick auf die Verkehrssicherheit geprüft werden. Darüber hinaus ist eine mögliche Gebäudedurchfahrt gemäß den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr bzw. § 5 Hamburgische Bauordnung herzurichten.

### **5.4 Erhaltungsbereiche**

#### **5.4.1 Städtebauliche Erhaltungsverordnung**

Der Bebauungsplan dient dazu die städtebauliche Gestalt des Plangebietes seiner Ortskern prägenden Bauungsstruktur zu sichern. Um dieses Ziel zu verwirklichen, wurde die städtebauliche Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Ottensen 35 fortgeschrieben und für alle Gebäude im Plangebiet ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Festlegung des Erhaltungsbereiches dient der Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäudeensembles und städtebaulicher Strukturen.

Die Festsetzung des Erhaltungsbereiches stellt einen Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben im Plangebiet dar. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen Baugenehmigung eine besondere Genehmigung notwendig ist, bei der geprüft wird, ob das Vorhaben das Orts- und Landschaftsbild prägt oder von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist. Die beantragte Baumaßnahme darf die städtebauliche Gestalt des Gebietes nicht beeinträchtigen. Der Erhaltungsbereich wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um das besondere Erscheinungsbild des Gebietes zu erhalten und es vor baulichen Veränderungen zu bewahren, die zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen können. Hierdurch unterscheidet sich das Erhaltungsgebot nach § 172 BauGB vom Denkmalschutz. Während beim Denkmalschutz, historische und künstlerische Gründe für die Bewahrung im Vordergrund stehen, erfolgt die Festsetzung von Erhaltungsbereichen nach § 172 BauGB aufgrund von städtebaulichen Gründen. Im Bebauungsplan soll der festgesetzte Erhaltungsbereich die Gebäude in ihrer Gestalt bewahren, um damit auch die Eigenart des Gebietes, das durch die gründerzeitliche Bebauung maßgeblich geprägt wird, zu erhalten.

Das Plangebiet ist Teil der wichtigsten und typischsten Gründerzeitquartiere im Bezirk Altona. Das Ortsbild Ottensens ist geprägt vom gründerzeitlichen Bauboom entlang eines dörflichen Wegenetzes und den historischen Bau- und Nutzungsschichten. Typisch ist das Nebeneinander von Etagenhäusern, Fabrikgebäuden und in Hinterhöfen eingerichteten Gewerbebetrieben. Charakteristisch sind auch die engen unregelmäßig verlaufenden, sich oft spitzwinklig

kreuzenden Straßen mit Dreiecksplätzen und markanten Eckgebäuden auf „tortenstückartiger“ Grundfläche.

Die seit 1974 verkehrsberuhigte Kreuzung der heutigen Straßen Bahrenfelder Straße, Ottenser Hauptstraße sowie Kleiner Rainstraße bildet einen der bedeutenden historischen Verkehrsknotenpunkte im Kerngebiet Ottensens. Nicht zuletzt aufgrund ihrer Lage nahe dem Altonaer Bahnhof kommt der Kreuzung eine stadtentwicklungsgeschichtlich bedeutsame Verteilerfunktion für das Ortsgebiet von Ottensen zu. An einem zentralen, Hamburg weit bekannten Ort (Ottenser Kreuz und Spritzenplatz) gelegen dokumentieren die vorhandene Wohn- und Geschäftshausbebauung der zweiten Hälfte des 19. und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts zusammen die rasche Entwicklung Ottensens zum großstädtisch geprägten Quartier. Sie veranschaulichen die von der Bauspekulation vorangetriebene Entwicklung großstädtischer Hausformen, des mehrgeschossigen Wohn- bzw. Geschäftshausbaus, des Wohnens und Gewerbes wie auch des in den jeweiligen Stilformen zum Ausdruck kommenden Zeitgeschmacks. Die Erhaltung der stadtbildprägenden Bebauung dient der Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes und ist aus stadtbau-, bau-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse.

Der dreieckige Spritzenplatz stellt den historischen Kern des ehemaligen Dorfes Ottensen dar, der erst im späten 19. Jahrhundert durch städtisch geprägte Eingriffe stark überformt wurde. Zu diesen Veränderungen in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts gehört der Durchbruch der Erzbergerstraße vom Spritzenplatz Richtung Südosten. Die Erzbergerstraße bildet im an den Spritzenplatz anschließenden Westabschnitt eine dreieckige Erweiterung, die in geringerer Größe die Form des Spritzenplatzes wiederspiegelt; so liegen hier zwei Dreiecksplätze hintereinander. Als "Gelenk" zwischen diesen beiden Plätzen, deren heterogene Bebauung sowohl kleinstädtisch-dörfliche als auch großstädtische Züge zeigt, fungiert auf der stumpfwinkligen Nordecke das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus Erzbergerstraße 1 und 3 / Spritzenplatz 11 und setzt hier einen großstädtischen stadträumlichen Akzent.

Die heterogene Bebauung auf der Ostseite des Spritzenplatzes weist z.T. kleinstädtische dörfliche Züge auf. Die Gründerzeitlichen Bauten an der Ostseite des Spritzenplatzes dokumentieren anschaulich die Bautätigkeit der Wende zum 20. Jahrhundert, hier die typischen, vor allem von Wohnen dominierten, jedoch auch Geschäfts- und Gewerbeanteil umfassenden Mischnutzungen der Zeit, wie sie für älteren verdichteten Quartiere im Altonaer Raum, in dieser großstädtischen Form vor allem nach 1880 insbesondere in Ottensen typisch waren. Insbesondere die Gebäude Spritzenplatz 11 und 12, 18 und 19 sowie Erzbergerstraße 1 und 3 prägen die Erscheinung an der Ostseite des Platzes und sind Zeugen typischer Wohn-Geschäfts- und Gewerbebebauung des beginnenden 20. Jahrhunderts in Ottensen.

Die Gebäudezeile an der Ottenser Hauptstraße ist hinsichtlich Gebäudealter, Gestaltung und Zahl der Geschosse ebenfalls heterogen. Bedeutsam ist die markante Gründerzeitfassade des Gebäudes Ottenser Hauptstraße 21; charakteristisch sind hier das Geschoßdeckengurt über dem dritten Obergeschoß und die klassizistischen Sturzausbildungen.

Die zwei- bis viergeschossigen Altbauten beiderseits der Stangestraße sind im Vergleich z.B. zur Randbebauung Bahrenfelder Straße in ihrer Gestaltung zwar weniger städtisch und repräsentativ, stellen aber typische Zeugnisse des Arbeiterwohnungsbaus aus der Industrieansiedlungsphase in Ottensen dar.

Trotz unterschiedlicher baulicher Qualitäten der einzelnen Straßenabschnitte hinsichtlich Fassadengestaltung und geschichtlicher Bedeutung ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) im öffentlichen Interesse. Für das Plangebiet wird entsprechend eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB erlassen:

Vgl. § 2 Nummer 6: *In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiets bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, 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 Stadtgestaltung prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer 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 innerhalb des "Erhaltungsbereichs" nur so vorgenommen werden, dass die historische Struktur der Fassaden und Dächer erhalten bleibt; die Fenster sind zu gliedern.*

Diese Anforderungen sollen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren gestellt werden. Im Übrigen gelten für die gründerzeitlichen Blockränder im Gesamtgebiet bei Umbauten folgende Gestaltungsprinzipien:

- Der klassische Fassadenaufbau der einzelnen Gebäude in Sockel-/Erdgeschoßzone, Obergeschosse und Dachgeschoß sowie Fensteranordnungen und Fensterunterteilungen als auch die Stuckornamentik sollen erhalten bleiben.
- Reich verzierte alte Holztüren können in der Regel durch Pflege und Aufarbeitung erhalten werden ("moderne" Austauschprodukte beschädigen oftmals das gesamte Fassadenbild).
- Für Putzfassaden ist eine Abstimmung der Farbtöne mit denen der Nachbarbebauung erforderlich; Mauerwerksflächen sollen natürlich belassen werden.
- Bei Fenstererneuerung sind ursprüngliche Unterteilungen möglichst zu erhalten oder wiederherzustellen, wenn zwischenzeitlich großflächige, ungeteilte Fenster eingebaut wurden.
- Dachausbauten von bisher ungenutzten Bodenräumen erfordern besondere Rücksichtnahme. Das Dach darf in seiner klar abschließenden Wirkung nicht aufgehoben werden. Loggien sind wegen ihrer negativen, regelmäßig "dunkle Löcher" verursachenden Raumbildung zu vermeiden. Fenster im Dach sollen unter Verwendung zurückhaltend auftretender Gauben ausgeführt werden, dabei sind Fensterachsen und Fenstersymmetrien der Gebäudefassade aufzunehmen.

Bei Neubauten sollen die wesentlichen o.a. Gestaltungsprinzipien der das Gebiet prägenden Altbausubstanz berücksichtigt werden, wie z.B. Geschoszonierung durch ausgewogene horizontale und vertikale Fassadengliederung (Gesimse, Materialwechsel, wechselnde Fenstergrößen, Lisenen, Mauerwerksvorsprünge und Mauerwerksrücksprünge etc.), Lochfassaden, gegliederte Fenster und stehende Fensterformate. Grundsätzlich gilt es, eine expressive stark in den Vordergrund tretende Fassadengestaltung zu vermeiden, stattdessen sollte der Neubau milieutypisch zurückhaltend in Erscheinung treten.

#### **5.4.2 Soziale Erhaltungsverordnung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die am 23. März 2016 in Kraft getreten ist (vgl. HmbGVBl. Nr. 11, S. 98-100). Ziel der Verordnung ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Ottensen aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Bewohnerinnen und Bewohner sollen nicht durch bauliche Maßnahmen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen aus dem Wohngebiet verdrängt werden können. Somit bedürfen hier der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer gesonderten Genehmigung. In allen Hamburger Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung gilt auch eine Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB. Diese führt eine Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum ein, um vorhandenen Mietwohnraum zu schützen und Verdrängungsprozesse zu begrenzen. Weiterhin steht der Stadt Hamburg in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung bei Grundstücksverkäufen ein Vorkaufsrecht nach §§ 24 -28 BauGB zu, wenn dadurch Entwicklungen eingeschränkt oder unterbunden werden können, die den Erhaltungszielen widersprechen.

Rechtsgrundlage für die nachrichtliche Übernahme der sozialen Erhaltungsverordnung ist § 9 Absatz 6 BauGB.

## 5.5 Denkmalschutz

Die nach § 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden im Gebiet beachtet und durch die nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Objekten sowie durch die Festsetzungen von städtebaulichen Erhaltungsbereichen umgesetzt.

Dem Denkmalschutz unterliegende Ensembles und Einzelanlagen wurden gemäß § 9 Absatz 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende, gemäß § 4 Absatz 1 ff. des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützte Denkmäler:

### Denkmäler innerhalb des Plangebietes

Für das Gebäude Erzbergerstraße 1 – 3 / Spritzenplatz 11 (Flurstück 533) ist der bestehende Denkmalschutz (Einzelanlage) nachrichtlich übernommen worden.

Das sechsgeschossige Etagenhaus mit Läden im Erdgeschoss wurde 1911/12 errichtet. Auf dem Gebiet des Mehrfamilienhausbaus stellt es eines der anschaulichsten Beispiele der Reformarchitektur um 1910 im Raum Ottensen/Altona-Altstadt dar. Die Architektur des Eckhauses ist zeit- und stiltypisch reduziert und besitzt nur wenige aus dem historischen Formvokabular, mehrheitlich dem Barock und Klassizismus entlehnte Dekorelemente. Das Gebäude hat sich abgesehen vom Dachgeschossausbau und der Umwidmung eines Ladens zur Wohnung gemessen an anderen Bauten der Zeit sowohl außen wie innen erfreulich unverändert erhalten. Sowohl das Treppenhaus als auch die Wohnungen zeigen bis heute eine hinreichend qualitätvolle Gestaltung in Formen der Zeit.

Aufgrund seiner Größe und Gestalt am Ort setzt es einen deutlichen stadträumlichen Akzent. Es fungiert als „Gelenk“ zwischen zwei Dreiecksplätzen (Spritzenplatz und Platz an der Erzbergerstraße) und setzt aufgrund seiner Größe und Gestalt am Ort einen deutlichen stadträumlichen Akzent.

Die Erhaltung des vergleichsweise authentisch erhaltenen Gebäudes Erzberger Straße 1, 3, Spritzplatz 11 liegt daher aus stadtbau- und baugeschichtlichen Gründen – als anschauliches Beispiel des Mehrfamilienhausbaus der Zeit um 1910 im nunmehr großstädtisch geprägten, nach 1890 punktuell neu geordneten Ortskern von Ottensen, hier als qualitativ gestaltetes, seltenes Zeugnis der Reformarchitektur vor Beginn des Ersten Weltkriegs – und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes – als dominierendes Bauwerk am Spritzenplatz – ein öffentliches Interesse.

Für die Gebäudegruppe Spritzenplatz 12 (Flurstück 532) ist der bestehende Denkmalschutz (Ensemble) nachrichtlich übernommen worden.

Die als Baudenkmal unter Denkmalschutz stehende Gebäudegruppe Spritzenplatz 12 entstand um 1903 und ist eine für den Raum Altona typische Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebebauung des beginnenden 20. Jahrhunderts.

Bei Gebäudegruppe Spritzenplatz 12 handelt es sich zum einen um das Vorderhaus, ein viergeschossiges Etagenhaus mit Ladenzone im Erdgeschoss, breitem, mehrgeschossigem Erker und ausgebautem Mansarddach mit Zwerchhaus. Zu der Gebäudegruppe zählt neben dem Vorderhaus, ein eingeschossiger Verbindungstrakt und ein dreigeschossiger Ziegelrohbau mit Pultdach, ein ortstypisches Speichergebäude in Hoflage. Die Häuser Spritzenplatz 12 dokumentieren anschaulich die Bautätigkeit der Wende zum 20. Jahrhundert, hier die typischen, vor allem von Wohnen dominierten, jedoch auch Geschäfts- und Gewerbeanteil umfassenden Mischnutzungen der Zeit, wie sie für älteren verdichteten Quartiere im Altonaer Raum, in dieser großstädtischen Form vor allem nach 1880 insbesondere in Ottensen typisch waren. Gemeinsam mit anderen ähnlich zugeschnittenen Objekten (vgl. Erzbergerstraße 1-3, Spritzenplatz 11 oder Spritzenplatz 5) prägt das Vorderhaus die Erscheinung an der Ost- und Südseite des Platzes. Auch die Konstellation Wohngeschäftshaus zur Straße / Gewerbe im Hof kann als ortstypisch angesehen werden. Die Erhaltung des Ensembles Spritzenplatz 12, bestehend aus dem Vorderhaus, dem Zwischentrakt und dem Speicher auf dem rückwärtigen Grundstücksteil sowie außenliegendem Zubehör, liegt somit aus stadtbau-, bau-, sozial- und



wirtschaftsgeschichtlichen Gründen sowie als stadtbildprägende Bebauung zur Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

#### Denkmäler außerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet zu berücksichtigen ist, dass die Eckgebäude an der Kreuzung Bahrenfelder Straße, Ottenser Hauptstraße sowie Kleine Rainstraße jeweils als Baudenkmäler und als Ensemble unter Denkmalschutz stehen. Eine Bebauung im Plangebiet, welche im Nahbereich dieses Denkmalensembles errichten bzw. verändert werden soll ist mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen. Die verkehrsberuhigte Kreuzung Bahrenfelder Straße, Ottenser Hauptstraße sowie Kleine Rainstraße bildet einen der bedeutenden historischen Verkehrsknotenpunkte im Kerngebiet Ottensens. Der Kreuzung kommt eine stadtentwicklungsgeschichtlich bedeutsame Verteilerfunktion für das Ortsgebiet von Ottensen zu. Der platzartig geweitete Kreuzungsbereich wird an seinen Ecken bis heute durch eine historische Wohn- und Geschäftshausbebauung der zweiten Hälfte des 19. und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts gefasst. In ihrer spezifischen Ausbildung wirkt diese Bebauung stadtbildprägend: Handelt es sich nach Westen und Norden überwiegend um eine exponierte drei- bis viergeschossige Etagenhausbebauung, so ist die zum Spritzenplatz gelegene Südostecke im Plangebiet nur zweigeschossig ausgebildet. Findet sich also nach Norden und Westen eine kulissenhafte Rahmung der Kreuzung, so ist die Bebauung nach Südosten im Plangebiet am baulichen Maßstab der älteren zweigeschossigen Bebauung am Standort orientiert. Auch diese Ecke im Plangebiet war bis zur Zerstörung im Zweiten Weltkrieg mit einem höheren dreigeschossigen Etagenhaus besetzt. Das Haus wurde nach 1945 jedoch deutlich niedriger und von der Ecke rückversetzt wiederaufgebaut.

Die unter Denkmalschutz stehende Bebauung Bahrenfelder Straße 87, 89, 91, 93, 110, 116, Große Rainstraße 2, 4, Ottenser Hauptstraße 24, 26, 29 dokumentiert nicht nur die Entwicklung Ottensens zum großstädtisch geprägten Stadtteil Altonas, d.h. den nach ca. 1860 schnell voranschreitenden baulichen Fortschritt von einer lockeren kleinstädtischen, meist noch zweigeschossigen Bebauung zu einer großstädtischen, drei- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung, in der Regel mit Etagenhäusern, vielfach mit Läden im Erdgeschoss, um 1870 z.T. auch noch als reine Geschäftsbauten (Läden, Lager). An der erhaltenen Bebauung vermitteln sich variantenreich Bau- und Nutzungsformen in zentraler Lage, stilistische Ansprüche der Bauherren und Bewohner sowie bauwirtschaftliche Gesichtspunkte. Kubaturen und Fassaden folgen, den zur jeweiligen Zeit etablierten stilistischen Schemata: Spätklassizismus (Bahrenfelder Straße 91, 93, Ottenser Hauptstraße 26), Renaissance (Ottenser Hauptstraße 24, Große Rainstraße 2-4) bzw. Mischstile der Zeit um 1905/10 (z.T. Formen des Barock, Jugend- bzw. Reformstils, sowohl Bahrenfelder Straße 87, 91, Ottenser Hauptstraße 29 als auch Bahrenfelder Straße 110, 116).

Bei allen zum Ensemble gehörigen Gebäuden handelte es sich um Etagenhäuser, die mit Spekulationsabsichten errichtet wurden. Charakteristisch für das verkehrsreiche Gebiet ist, dass alle Häuser bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts über Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen verfügten.

Die Erhaltung des Ensembles liegt aus stadtbau-, bau-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Gründen sowie als exponiert gelegene stadtbildprägende Bebauung zur Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

## **5.6 Gestalterische Festsetzungen**

Die Gestaltungsvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen in ihrer Architektursprache in die städtebauliche Gestalt des Plangebietes und seiner Bauungsstruktur einfügen. Die Gestaltungsvorschriften dienen damit auch zur Unterstützung der Erhaltungsziele, um die ortsbildprägende Bebauung vor nachteiligen baulichen Veränderungen zu bewahren. Die Rechtsgrundlage für die folgend beschriebenen gestalterischen Festsetzungen ist § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 Absatz 1 Bauleitplanfeststellungsgesetz in Verbindung mit § 81 Absatz 2a Hamburgische Bauordnung (HBauO) in Verbindung mit § 3 Verordnung zur Weiterübertragung von Verordnungsermächtigungen im Bereich der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung (Weiterübertragungsverordnung-Bau).

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung des Plangebietes, dem gründerzeitlich geprägten Ottensen, werden die Fassaden der Bestandsgebäude teilweise durch Erker und Balkone gegliedert. Der gestalterische Spielraum für eine Gliederung der Fassaden nach historischem Vorbild soll auch für zukünftige Bebauungen erhalten bleiben, daher wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 7: *Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Erker kann bis zu 1,2 m zugelassen werden, soweit die Baugrenze unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche grenzt, ist die Überschreitung der Baugrenze nur oberhalb des Erdgeschosses und bei Einhaltung einer lichten Höhe von 2,5 m zulässig.*

Die im Plangebiet städtebaulich prägende Blockrandbebauung bestimmt die Wahrnehmung des Straßenraumes und dient der städtebaulichen Einfassung des Spritzenplatzes. Der geschlossene Gesamteindruck der Blockränder ist deutlich ablesbar, trotz der uneinheitlichen Höhenentwicklung und der Maßstabssprünge. Das Ortsbild wird an der Straßen- bzw. Platzrandbebauung davon geprägt, dass Gebäude ohne größere Rücksprünge der Gebäudekanten mit einem Dach abschließen. Ausnahmen bilden hier Vor- und Rücksprünge die durch baulich untergeordnete architektonischen Gliederungselementen der Fassade (u.a. Erker) entstehen. Zur Sicherung dieser ortsbildprägenden, städtebaulichen Ausformung erfolgt folgende Festsetzung:

Vgl. § 2 Nummer 8: *Die Ausbildung von baulich rückversetzten Geschossen oberhalb des obersten Vollgeschosses ist an den Gebäudeseiten, die zu den Straßenverkehrsflächen ausgerichtet sind unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die mit „(A)“ bezeichneten Gebiete.*

Die Ausnahme von der gestalterischen Festsetzung in dem mit „(A)“ bezeichneten Gebiet resultiert aus dem Ergebnis eines Gutachterverfahrens für die städtebauliche Ausformung der „Eckbebauung Spritzenplatz“. Die hier vorgesehene Bebauung mit einem Gebäude, welches ein von der Vorderseite des Gebäudes rückversetztes Geschoss oberhalb des obersten Vollgeschosses aufweist ist städtebaulich vertretbar.

Geneigte Dächer sind ein für Ottensen typisches Gestaltungsmerkmal. Die den Stadtteil prägenden Gründerzeitbauten weisen überwiegend eine Dachausbildung mit einer Neigung zwischen 60 Grad und 70 Grad auf. Eine Neubebauung soll diese Dachform zumindest straßenseitig aufnehmen und sich damit in die vorhandene Bebauung einfügen.

In dem Blockinnenbereich werden flach geneigte Dachformen festgesetzt, um die für Ottensen typische städtebauliche Ausformung der gewerblich geprägten Hofbebauung sicherzustellen. Darüber hinaus dient die Festsetzung auch dazu den Grünflächenanteil im Blockinnenbereich zu erhöhen und damit u.a. eine Steigerung der Wohnqualität zu erreichen (Siehe Ziffer 5.8 und § 2 Nummer 12 zur Dachbegrünung).

In § 2 Nummer 9 wird festgesetzt:

*Für die Blockrandbebauungen müssen Dächer von Hauptgebäuden straßenseitig mit einer Neigung zwischen 60 Grad und 70 Grad ausgebildet werden. Im Blockinnenbereich sind die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu 20 Grad herzustellen.*

## **5.7 Technischer Umweltschutz**

### **5.7.1 Bodenschutz /Altlasten**

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten, dem Altlastenhinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserschäden registriert.

Für das Flurgrundstück 532 (Belegenheit Spritzenplatz 12) ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Ottensen 35 im Jahr 1990 eine orientierende Untergrunduntersuchung durchgeführt worden. Der Altlastverdacht hinsichtlich der historischen Grundstücksnutzung

(langjährige, gewerbliche bzw. industrielle Standortnutzung durch eine Werkzeugfabrik) konnte ausgeräumt werden. Es ergaben sich keine Hinweise auf etwaige Untergrundverunreinigungen.

Bei Bauvorhaben auf diesem Grundstück ist jedoch mit Entsorgungsmehrkosten durch belastetes Bodenmaterial zu rechnen. Im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben ist eine ordnungsmäße Entsorgung bzw. Weiterverwertung des Bodenhubes gemäß der Klassifizierung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505) vorzusehen.

### **5.7.2 Erschütterung**

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Schnellbahntrasse wird als Kennzeichnung im Bebauungsplan übernommen. Da die vorgesehene Schnellbahntrasse unter dicht bebautem Gebiet verläuft sind im Zuge der Realisierung Beeinträchtigungen durch Erschütterungsimmissionen nicht auszuschließen. Nähere Angaben zur Ausgestaltung einer möglichen Schnellbahntrasse liegen nicht vor. Die konkrete Planung der Trasse erfolgt bei einer Entscheidung für die Realisierung der Schnellbahn in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren.

## **5.8 Grünflächen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Ausgewiesene Grünflächen befinden sich nicht im Plangebiet. Die Grün- und Freiflächenanteile befinden sich im öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche / Fußgängerzone) sowie in dem Blockinnenbereich (Private Grundstücksfläche / Urbanes Gebiet).

### **5.8.1 Baumschutz**

Die im öffentlichen Raum stehenden Bäume (sogenannte Straßenbäume) prägen stark das Erscheinungsbild des Plangebietes. In der Fußgängerzone Ottenser Hauptstraße prägen fünf große Bäume (Platanen), die in ost-westlicher Reihung gepflanzt wurden, das Stadtbild. Eine Baumreihe von drei Platanen findet sich in nord-südlicher Richtung verlaufend an der Bahrenfelder Straße. Am Spritzenplatz befinden sich an der Grenze zur Bahrenfelder Straße sieben Rotahorne sowie zwei Amberbäume. Die Bäume werden von der Freien- und Hansestadt Hamburg (FHH) gepflegt und nicht im Planbild dargestellt. Es werden auch keine Erhaltungsgebote aufgenommen, da die FHH grundsätzlich keine Selbstverpflichtung eingeht und der Bestand an Straßenbäumen grundsätzlich soweit verkehrssicherheitstechnisch möglich erhalten und gepflegt wird.

Für alle im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Im Plangebiet befinden sich auf privaten Flächen, im Blockinnenbereich erhaltenswerte Bäume. Als erhaltungswürdig werden Bäume bewertet, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform und ihrer (gestalterischen) Funktion eine erkennbare, jedoch begrenzte Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben. Zur Bestandsermittlung des Baum- und Gehölzbestandes im Plangebiet fand am 26.08.2016 eine Ortsbegehung statt. Entsprechend dieser Begehung befinden sich vier größere Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 25 cm im Blockinnenbereich. Bei zwei Bäumen handelt es sich um zwei eng zusammenstehende, leicht schief wachsende Sandbirken (*Betula pendula*) mit einem Stammdurchmesser von 40 – 45 cm nah an der rückseitigen Hausfassade von Wohnhaus Stangestraße 12. Darüber hinaus um einen Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit einem Stammdurchmesser von 35 - 40 cm auf der rückwärtigen Grünfläche des Wohnhauses Stangestraße 8 und um eine Blutpflaume (*Prunus cerasifera* ‚Nigra‘) mit einem Stammdurchmesser von 25 - 30 cm rückwärtig des Wohnhauses Spritzenplatz 16 und 17. Da die beiden vitalen Birken sehr nah (ca. 0,5 bis 1 m Abstand) an einem Mehrfamilienhaus wachsen und schief stehen, wird hierfür kein Erhaltungsgebot im Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Für den Bergahorn mit einem Stammdurchmesser von 35 cm und die Blutpflaume mit einem Stammdurchmesser von 25 cm wird jedoch ein Erhaltungsgebot vorgesehen, weil

diese Bäume vital und gesund sind und an einem Standort wachsen, an dem auch bei einem späteren Abgang bzw. Absterben der Bäume neue Bäume gut wachsen können, um den Innenhofbereich des Blocks zu begrünen und einen Mindestbestand an dauerhaftem Grün für den Naturhaushalt und das Ortsbild zu sichern.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind besonders erhaltungswürdige Bäume, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform, ihrer (gestalterischen) Funktion und ihrer ökologischen Bedeutung eine hohe Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben. Bei Abgang zu erhaltender Bäume wird in Bezug auf die Ersatzpflanzung folgendes geregelt:

Vgl. § 2 Nummer 10: *Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische, großkronige Laubbäume zu verwenden. Die Ersatzpflanzungen müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Um den Stamm eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbereich festgesetzter Bäume unzulässig.*

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Abgang ein neuer Baum die gestalterische und ökologische Funktion an ungefähr gleicher Stelle übernimmt. Der Wurzelraum erhaltenswerter Gehölze wird, durch die Schaffung von Vegetationsflächen um den Baumstamm geschützt und ermöglicht ein gedeihen der Bäume. Die Festsetzung schützt die Bäume zudem gegen Beeinträchtigungen im Wurzelbereich. Der Wurzelbereich ist in der Regel die Fläche, die durch senkrechte Projektion der Baumkronen-Außenseiten auf dem Erdboden beschrieben wird, zuzüglich 1,5 Metern. Rechtsgrundlage für die Festsetzung in § 2 Nummer 10 ist § 9 Absatz 1 Nr. 25b Baugesetzbuch (BauGB).

### **5.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Ausgehend von der dichten Bebauung im Plangebiet ist es ein wichtiges Planungsziel, den Anteil der privat nutzbaren Freiflächen zu vergrößern und die stadtoökologische Situation zu verbessern. Die im Bebauungsplan vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen sollen außerdem den optischen Eindruck der Wohnumgebung verbessern und, soweit möglich, abwechslungsreiche Freiräume für die Erholung innerhalb der Bebauung schaffen. Außerdem ist die Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt eine stadtoökologisch wichtige Voraussetzung für die Verbesserung der Kleinklima- und Luftverhältnisse (Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Temperaturregulierung, Schadstoffabsorption, Verringerung von Staubbildung) sowie für die Vielfalt von Lebensräumen für Tiere (vor allem Vögel und Insekten). Zur Erreichung dieser Zielsetzung werden auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 11: *Fensterlose Fassaden sowie Außenwände im Blockinnenbereich, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.*

Da die Begrünungsmöglichkeiten insbesondere in den gewerblich genutzten Blockinnenhöfen eingeschränkt sind, soll durch Fassadenbegrünung der optische Eindruck der Gewerbebauten für die Wohnumgebung verbessert und der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsflächen erhöht und vor allem für Insekten und Vögel Lebensraum geschaffen werden.

Als weitere Begrünungsmaßnahme sollen die ungenutzten Dachflächen der Gebäude mit einem mindestens 12 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und begrünt werden. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden begrünte

Dachflächen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers entlastet die Siele und Vorfluter. Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen weitgehend ungestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten und Vögel. Zur Sicherung der beschriebenen Vorteile der Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mindestens 12 Zentimeter festgesetzt. Um Spielräume für die Errichtung von Dachterrassen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Bewohner, von Belichtungsmöglichkeiten und von erforderlichen technischen Anlagen zu schaffen, kann für maximal 40% der Dachfläche auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Zur Erreichung dieser Zielsetzung wird folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 12: *Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Dachbereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der notwendigen Aufnahme technischer Anlagen dienen. Die zu begrünende Dachfläche muss mindestens 60 vom Hundert der Dachfläche betragen.*

Sollten zukünftig für das Plangebiet Tiefgaragen geplant werden, sind diese soweit möglich zu begrünen. Hierzu wird die folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 13: *Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Feuerwehrezufahrten und Kinderspielflächen können zugelassen werden. Für Bäume auf Tiefgaragen muss jeweils auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.*

Ziel der Festsetzung ist es, die Anpflanzung gestalterisch wirksamer Vegetation auf den unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen für die künftigen Bewohner erheblich zu steigern. Die Festsetzung trägt außerdem zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 80 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Um Baum-pflanzungen auf den Tiefgaragen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mindestens 1 m im Wurzelbereich anzupflanzender Bäume erforderlich.

### **5.8.3 Boden- und Grundwasserschutz**

Durch eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen soll des Weiteren ein verminderter Oberflächenabfluss und eine Grundwasseranreicherung erreicht werden. Der Wasserhaushalt soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt. Grundsätzlich wird eine Reduzierung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus Wohngebieten in das vorhandene, teilweise überlastete Sielnetz der Stadt angestrebt.

Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau entspricht einer Befestigung von Wegen und Platzflächen mit Materialien, die ein Einsickern von Niederschlagswasser in den Boden ermöglichen, wie z.B. wassergebundene Wegedecken aus verdichtetem, sehr feinkörnigen Gesteinsgemischen (Grand) oder in Grobkies verlegte Pflasterung mit hohem Fugenanteil.

Zur Erhaltung des Grundwasserstandes und zur Förderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 14: *Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.*

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen ist vorrangig § 4 Absatz 3 des Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 2 Absatz 1 Verordnung zur Weiterübertragung von Verordnungsermächtigungen im Bereich der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung (Weiterübertragungsverordnung-Bau).

#### **5.8.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Da der Bebauungsplan gemäß 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten nach § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon sind nach § 1a BauGB voraussichtliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus führen die Festsetzungen zur Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung sowie zur Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze oder die Festlegung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen zu einer Verringerung der Beeinträchtigungen des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes, die sich durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Grünbestände ergeben.

#### **5.9 Wasser (Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz)**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet entwässert über Mischwassersiele. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann schadlos und sicher über die vorhandenen Mischwassersiele abgeführt werden.

Im Rahmen einer möglichen Neubebauung innerhalb des Plangebietes ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und dezentral zu bewirtschaften oder verzögert in das Siel einzuleiten. Aufgrund des Erfordernisses zur RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) in Hamburg ist mit einer Begrenzung der Einleitmenge in das öffentliche Mischwassersiel durch Hamburg Wasser zu rechnen. Die Einleitungsgenehmigung und die zulässigen Einleitmengen, werden im Baugenehmigungsverfahren ausgesprochen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren mit Anforderungen an Regenrückhalte- und Überflutungsflächen und damit ggf. zusätzlichen Flächenbedarf zu rechnen. Zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen sind Notentwässerungsmaßnahmen vorzusehen. Die Entwässerung des Baublocks / Innenhofes im Plangebiet kann im Extremereignis derzeit u.a. durch die Durchfahrt am Gebäude Spritzenplatz 16 erfolgen.

#### **5.10 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die in § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten und für das Plangebiet betroffenen Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung wurden gemäß § 1 Absatz 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Die Festsetzungen sind geeignet die langfristige Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes hinsichtlich der Höhenentwicklung und Baukörpermasse wegen seiner Ortskern prägenden Bauungsstruktur sicherzustellen. Dem Planungsziel der Ausweisung eines

zusammenhängenden Blockrandbereiches, der die historische Entwicklung Ottensens berücksichtigt, wird entsprochen. Die Festsetzungen zum Mindest- und Höchstmaß für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Blockrandbereich entspricht der Ortskern prägenden Bebauungsstruktur. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für die Eckbebauung Ottenser Hauptstraße / Bahrenfelder Straße wird im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern festgesetzt und sichert Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Ortskern prägenden Bebauungsstruktur. Die unter Denkmalschutz stehenden Bebauung im Eckbereich Spritzenplatz / Erzbergerstraße wird planungsrechtlich gesichert.

Die festgesetzte Art der Nutzung sichert die Erhaltung der innerstädtischen Wohnfunktion, der stadteiltypischen vielfältigen kleingewerblichen Mischstruktur sowie des Versorgungsbereiches und dient der städtebaulichen Ordnung. Die Grünfestsetzungen sind geeignet die Wohnqualität zu verbessern sowie die Belange von Natur- und Klimaschutz ausreichend zu berücksichtigen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Plangebiet gesichert werden.

Die Festlegung von Erhaltungsbereichen nach § 172 des Baugesetzbuchs dient der Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäude und städtebaulicher Strukturen sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, die das Ortsbild Ottensen prägen.

In der Abwägung der Umweltbelange wurde festgestellt, dass mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden sind.

### **5.11 Nachrichtliche Übernahmen**

In der Planzeichnung werden gemäß § 9 Absatz 6 Baugesetzbuch folgende nachrichtlichen Übernahmen dargestellt:

- Geltungsbereich Soziale Erhaltungsverordnung Ottensen
- Denkmalgeschützte Gebäude (Spritzenplatz 11 mit Erzbergerstraße 1 und 3)Spritzenplatz 12)

### **5.12 Kennzeichnungen**

In der Planzeichnung werden folgende Kennzeichnungen dargestellt:

- Vorhandene Gebäude (Gebäudebestand nach Kartengrundlage ALKIS, schraffiert)
- Begrenzung unverbindliche Vormerkung (vorgesehene unterirdische Bahnlinie – Schnellbahn)

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

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

## **7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Ottensen 35, festgestellt am 22.02.1995 aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von 0,783 ha, davon

- 0,345 ha Urbanes Gebiet,
- 0,079 ha Allgemeines Wohngebiet,
- 0,358 ha öffentliche Verkehrsfläche.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Planung keine Kosten.