

Archiv

B e g r ü n d u n g

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

zum Bebauungsplan Ottensen 28

1. Verfahrensablauf

17. Juli 1985

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 1/1982 vom 20. Januar 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 153) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. Oktober 1983 und 19. Oktober 1984 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 1891, 1984 Seite 1681) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan soll dieser Bereich Ottensens städtebaulich neu geordnet werden, wobei insbesondere aufgegebenene Gewerbe- und Industrieflächen einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Außerdem wird im westlichen Teil des Plangebiets eine öffentliche Parkanlage mit Bolzplatz festgesetzt.

In Erweiterung der Festsetzungen des Bundes-Baugesetzes (BBauG) enthält der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 6 Absatz 4 und 5 Hamburgisches Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BBauG. Sie dienen dem Ziel, die stadtökologische Situation durch Begrünungsmaßnahmen zu verbessern.

4. Angaben zum Bestand

Im Gebiet Behringstraße/Friedensallee/Bergiusstraße/Am Born befinden sich ehemalige Fabrikgebäude, die fast ausschließlich leerstehen. Genutzt wird lediglich das Gebäude Friedensallee 7 als Filmhaus. Ein Teil der ehemaligen Fabrikgebäude an der Friedensallee (Flurstück 3564) steht unter Denkmalschutz. Auf dem Flurstück 1527 (Bergiusstraße 12) wird eine Papiergroßhandlung betrieben. Wohnzwecken dient in diesem Block zur Zeit nur noch die Bebauung an der Straße Am Born.

Die Blockrandbebauung zwischen Barnerstraße, Bahrenfelder Straße und Friedensallee dient im wesentlichen der Wohnnutzung, wobei sich in den Erdgeschoßzonen einige Läden befinden. In dem Innenbereich dieses Blocks ist gewerbliche Nutzung vorhanden.

Im Block Bergiusstraße/Nöltingstraße/Am Born befinden sich Wohngebäude, in deren Erdgeschoß teilweise Läden untergebracht sind. Die Blockinnenflächen sind weitgehend frei von Bebauung.

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiet

Die Flächen zwischen Behringstraße/Friedensallee/Bergiusstraße/Am Born sind zum größten Teil als Kerngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung steht in Übereinstimmung mit der planerischen Zielsetzung einer überwiegenden Büronutzung, die diesem Bereich von Ottensen eine City-Entlastungsfunktion zuweist. Daneben sind auch gewerbliche Nutzungen möglich, wodurch eine langfristige Sicherung neuer Arbeitsplätze angestrebt wird. Um dieses Planungsziel nicht zu gefährden,

werden im Kerngebiet Wohnungen nur dort zugelassen, wo sie auf Grund der gegenwärtigen Wohnnutzung bereits vorhanden sind. Deshalb wird für das Flurstück 3637 im Eckbereich Friedensallee/Bergiusstraße bestimmt, daß die nach

§ 7 Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO ausnahmsweise

zulässige Wohnnutzung in eine allgemeine Zulässigkeit umgewandelt wird (vgl. § 2 Nummer 5). Der Erhalt dieser Wohnungen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wohnnutzung auf den Flächen südlich der Bergiusstraße. Im übrigen Kerngebiet sind Wohnungen mit Ausnahme von Hausmeisterwohnungen ausgeschlossen. Diese Regelung mußte im Hinblick auf die Zentrenplanung im Raum Altona getroffen werden. Wegen dieser städtebaulichen Zielsetzung werden auch Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7), da derartige Einrichtungen nach Art, Lage und Umfang auf die angestrebte städtebauliche Ordnung Ottensens und Altonas negative Auswirkungen hätten. Darüber hinaus widerspräche die Niederlassung solcher Betriebe den gesamtstädtischen Neukonzeptionen nach dem Entwicklungsmodell für Hamburg und sein Umland sowie dem Ordnungsplan "Zentrale Standortflächen des Einzelhandels". Außerdem würden solche Unternehmen ein verstärktes Verkehrsaufkommen in der näheren Umgebung mit sich bringen, was in diesem verkehrlich stark belasteten Bereich nicht zu vertreten wäre.

Auch durch den unter § 2 Nummer 6 vorgeschriebenen Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen (z.B. Wettschalter) soll die Wahrung der Funktionsfähigkeit des Altona-Ottenser-Zentrums sichergestellt werden. Insbesondere soll damit verhindert werden, daß die besondere Art dieser Einrichtungen die hier noch im Mischgebiet vorhandenen kleineren Läden verdrängt, deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen zur Wahrung der Zentrumsfunktion dieses Gebiets notwendig ist. Von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen gehen erfahrungsgemäß erhebliche Belästigungen für die Bewohner des Gebiets aus, so daß die insoweit getroffenen restriktiven Ausweisungen notwendig sind. Ein Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen

Einrichtungen wird auch für die nähere Umgebung des Plan-
gebiets im Rahmen anderer Bebauungsplanverfahren verfolgt,
um dem Veränderungsdruck auf wohnungsnaher Gebietsversorgung
zu begegnen.

Die unbebauten Flächen südlich der Behringstraße werden
fünfgeschossig mit einem Dachgeschoß ausgewiesen, wobei
die Geschößzahlen zu den Straßen sowie zur künftigen Park-
anlage zwingend festgesetzt werden, um in diesen Bereichen
einheitliche Gebäudehöhen zu erreichen. Die Geschößzahlen
im übrigen Teil des Kerngebiets orientieren sich im wesent-
lichen am Bestand. Bei der innenstadtnahen Lage dieser Kern-
gebietsflächen ist das festgesetzte Nutzungsmaß städtebaulich
vertretbar.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde für das Flurstück 1527
an der Bergiusstraße die Ausweisung auf Grund einer Einwen-
dung von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht, um einem dort
ansässigen Betrieb bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ein-
zuräumen. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbau-
gesetzes wurden bei dieser Planänderung beachtet. Grundzüge
der Planung sind nicht berührt. Für zwei Teilabschnitte
auf dem Flurstück 3564 wurde, um die Brandwand eines ehema-
ligen Fabrikgebäudes ansprechender gestalten zu können,
eine Vorschrift zur Begrünung der Fassade aufgenommen (vgl.
§ 2 Nummer 11); wegen der Ergänzung dieser Vorschrift hin-
sichtlich der vorzunehmenden Begrünung siehe Erläuterung
zu Ziffer 5.6.

5.2 Mischgebiet

Für den gesamten Block zwischen Friedensallee und Bahren-
felder Straße sowie für den östlichen Teil des Blocks zwischen
Bergiusstraße und Nöltingstraße wird entsprechend der vorhan-
denen Nutzungsstruktur Mischgebiet ausgewiesen. Mit dieser

Festsetzung sollen die vorhandenen Wohngebäude, Läden und Handwerksbetriebe sowie die mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden gewerblichen Betriebe in ihrem Bestand gesichert und ihnen gleichzeitig langfristige Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Diesem Ziel dienen auch die eingeschossigen Gebäudeteile und die unter Berücksichtigung des Baubestands vorgenommene zweigeschossige Ausweisung im Blockinnenbereich.

Die Baugrenzen des rückwärtigen eingeschossigen Anbaus im Bereich der Flurstücke 1540 und 1541 an der Bahrenfelder Straße wurden nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes in Anpassung an den Bestand geringfügig erweitert; Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt.

Durch die zwingende Festsetzung von fünf Geschossen mit Dachgeschoß in den Blockrändern soll in Anlehnung an den Bestand und zu dessen Ergänzung ein einheitliches Straßenbild erhalten bleiben bzw. geschaffen werden; lediglich für das Flurstück 1535 an der Friedensallee wurde eine viergeschossige Ausweisung vorgenommen. Diese Ausweisung stellt einen Kompromiß dar, um für das erhaltenswerte zweigeschossige Gebäude auf Grund der günstigen Lage einen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen und einen größeren, städtebaulich nicht zu vertretenden Maßstabsbruch im Blockrand an der Friedensallee zu vermeiden.

Im Hinblick auf die Ziele der Zentrenplanung in Altona werden - wie im Kerngebiet - auch im Mischgebiet Spielhallen und ähnliche Einrichtungen (wie z. B. Wettschalter) durch die Vorschrift des § 2 Nummer 6 ausgeschlossen (vgl. auch Erläuterungen zu Ziffer 5.1).

Durch den Ausschluß der Wohnnutzung in Erdgeschoßzonen an der Barnerstraße (vgl. § 2 Nummer 4) soll in Ergänzung der in Ziffer 5.7 beschriebenen passiven Lärmschutzmaßnahmen den in diesem Bereich über den Verkehrslärm hinausgehenden Beeinträchtigungen (wie z. B. durch Staub und Abgase) Rechnung getragen werden.

5.3 Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nördlich Bergiusstraße/östlich Am Born entspricht der gegenwärtigen Nutzung. Durch die festgesetzten vier Vollgeschosse mit einem Dachgeschoß soll eine dem bisher geltenden Planungsrecht entsprechende Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden.

Die Flächen zwischen Bergiusstraße/Nöltingstraße/Am Born sind - bis auf den östlichen Bereich - entsprechend der bisherigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet, drei- bis fünfgeschossig mit Dachgeschoß, ausgewiesen; hierdurch können auch in diesem Gebiet befindliche kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Läden in ihrem Bestand gesichert werden. Eine einheitliche Festsetzung der Geschößzahlen unter Angleichung an den höchsten Gebäudebestand war wegen der engen Abstände nicht vertretbar. Wegen der geringen Freiflächen wurde für diesen Block die Anlage ebenerdiger Stellplätze oder Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen, was zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Versiegelung und Störung des Innenbereichs geführt hätte, ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 13). Diese Regelung dient ebenso einer Verbesserung des Wohnumfelds wie die in § 2 Nummer 10 festgelegte Anpflanzung klein- und großkroniger Laubbäume auf den Blockinnenflächen (vgl. hierzu Erläuterungen unter Ziffer 5.6).

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die hohe bauliche Dichte in der Umgebung des Plangebiets, seine innenstadtnahe Lage und die unmittelbare Nähe zum Altonaer Bahnhof ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, die für das Maß der baulichen Nutzung zulässigen Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nach § 17 Absatz 10 Baunutzungsverordnung zu überschreiten.

Die Überschreitung ist insbesondere im Hinblick auf die besonderen städtebaulichen Anforderungen, wie Erhaltung und Neugestaltung des für Ottensen typischen Stadtgrundrisses sowie Ergänzung des charakteristischen Stadtbildes durch Angleichung der Neubauten an die vorhandenen Traufhöhen der Gründerzeitbauten vertretbar. Ausgeglichen wird die Überschreitung durch Maßnahmen wie zum Beispiel die Herrichtung einer öffentlichen Grünfläche, Begrünavorschriften für die Blockinnenbereiche sowie einen Ausschluß ebenerdiger Stellplätze im Block zwischen Bergiusstraße und Nöltingstraße. Dadurch ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5.5 Baulinien/Baugrenzen/Dachgeschosse

An den Blockrändern und zur öffentlichen Parkanlage hin sind Baulinien festgesetzt worden, um die Blockstruktur zu sichern und zu betonen sowie eine eindeutige und durchgehende Begrenzung der Grünfläche zu ermöglichen. Für die rückwärtigen Bereiche der Baugebiete wurden Baugrenzen festgelegt, die nach § 2 Nummer 2 bis zu 1,5 m durch Treppenhäusvorbauten, Erker, Loggien und Balkone überschritten werden können; hierdurch soll eine lebendige Gliederung der Fassaden ermöglicht werden.

Die Festsetzung unter § 2 Nummer 1 soll die Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoß mit einer Neigung zwischen 60 Grad und 75 Grad sicherstellen, um einen kostengünstigen Ausbau zu ermöglichen. **Durch die Zulässigkeit von Erkern und Türmen soll auch eine lebendige Gliederung der Dachzone erreicht werden.**

5.6 Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung von Freiflächen

Ein Teil des vorhandenen Baumbestands ist durch ein Erhaltungsgebot besonders gesichert. Dabei handelt es sich um eine Baum-

reihe aus sieben alten Linden an der Straße Am Born, die sich besonders durch Größe und Schönheit auszeichnet sowie um große Bäume im Innenblockbereich Friedensallee, Barnerstraße, Bahrenfelder Straße. Die Bäume sind stadtoökologisch von großer Bedeutung und tragen zu einer positiven Wirkung des Wohnumfeldes bei.

Die Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt in diesem dicht besiedelten und verkehrsreichen Gebiet mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen ist eine stadtoökologisch wichtige Voraussetzung für die Verbesserung der Kleinklima- und Luftverhältnisse (Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Temperaturregulierung, Schadstoffabsorption, Staubbindung) sowie die Vielfalt von Lebensräumen für Tiere (vor allem Vögel und Insekten). Darüber hinaus sollen durch die verschiedenen Begrünungsmaßnahmen der Erlebnisreichtum sowie der optische Eindruck der Wohnumgebung verbessert und Grundlagen für abwechslungsreiche Freiräume für die Erholung innerhalb der Bebauung geschaffen werden.

Aus diesen Gründen sind auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Laubbäume zu pflanzen. Damit Ausfälle durch Beschädigung verringert und die positiven Wirkungen der Bäume für das Wohnumfeld in absehbarer Zeit erreicht werden, ist für die zu pflanzenden Bäume ein Mindeststammumfang vorgeschrieben (vgl. § 2 Nummer 10). Weiter sind die Fassaden der zweigeschossigen Blockinnenhofbebauung und ein Teil der Brandmauern des ehemaligen Fabrikgeländes zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 11). Damit wird die städtebauliche Einordnung der freigelegten Brandwände im Westteil des Planes sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes in der Blockinnenfläche im östlichen Planteil erreicht. In Ausgestaltung dieser Festsetzung wird auf Grund des Hamburgischen Naturschutz-Gesetzes bestimmt, daß Schling- und Kletterpflanzen für diese Begrünung vorgesehen sind.

...

Da im Blockinnenhof des Mischgebiets östlich der Friedensallee nur sehr begrenzt begrünbare und nutzbare Freiräume für die Bewohner vorgesehen sind, sind die eingeschossigen Anbauten in den Freiflächen vor notwendigen Fenstern analog § 6 HBau0 als Dachgärten mit einem Mindestgrünflächenanteil von 30 % der Dachfläche auszubilden (vgl. § 2 Nummer 9).

§ 2 Nummer 9 wurde nach der öffentlichen Auslegung neu aufgenommen; § 2 Nummer 11 wurde detaillierter gefaßt und in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes auf die zweigeschossige Blockinnenbebauung östlich der Friedensallee ausgedehnt. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des BBauG wurden bei diesen Planänderungen beachtet; Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgen die Festsetzungen des § 2 Nr. 9, 10, 11 auf Grund einer städtebaulichen Abwägung nach dem Bundesbaugesetz. Ihre Ausgestaltung erfahren sie auf Grund des § 6 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 4 des Hamburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege.

5.7 Lärmschutz

Von der Barnerstraße muß im Hinblick auf die hier gegebenen Verkehrsbelastungen mit Emissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Veränderung in der Trassenführung der Straßen nicht möglich. Auch andere aktive Lärmschutzmaßnahmen, etwa die Anlagen von Wällen oder Wänden, sind wegen der in diesem räumlich begrenzten Abschnitt nur gering verfügbaren Flächen, der vorhandenen Straßenbäume sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung, nicht zu vertreten. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Für das Mischgebiet an der Barnerstraße wurde in § 2 Nummer 3 näher bestimmt, daß durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume von Wohngebäuden den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Durch diese planerische Festsetzung wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen

Bauordnung zu stellene Forderung nicht berührt: Ausreichender Schallschutz ist in jedem Fall und für alle Gebäude-seiten zu fordern. Ebenfalls sollen Auflagen über einen ausreichenden Schallschutz für die neuen Kerngebietsausnutzungen südlich der Behringstraße gefordert werden. In diesem Bereich war eine planungsrechtlich zu treffende Festsetzung hinsichtlich des Lärmschutzes auf Grund der hier gegebenen geringeren Verkehrsbelastung nicht erforderlich. Maßgebend für Anforderungen zum Schallschutz sind die 1981 als technische Bau-bestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109).

5.8 Beheizung

Zur Vermeidung von Schadstoff-Emissionen durch Heizungsanlagen in diesem dicht bebauten Gebiet wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch Anschluß an Sammelheizwerke vorzunehmen ist, sofern nicht umweltfreundliche Einzelfeuer-stätten oder regenerative Heiztechnologien Verwendung finden (vgl. § 2 Nummer 8).

5.9 Straßenverkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen im wesentlichen dem Bestand.

Zusätzliche Flächen werden lediglich in geringem Umfang für Eckabschrägungen sowie zur Verbreiterung der Bahrenfelder Straße im Bereich des Flurstücks 1543 ausgewiesen.

5.10 Parkanlage

Auf Grund der Ausweisungen des Baustufenplans Ottensen war im Plangebiet die Realisierung einer Grünfläche bislang nicht möglich, da diese Planung eine mehrgeschossige straßenparallele

Bebauung und darüber hinaus eine eingeschossige Überbauung der Blockinnenbereiche bestimmte. Bei Ausweisung und Umfang der nunmehr im Bebauungsplan festgesetzten Parkanlage waren insbesondere folgende Punkte bedeutsam:

- Schaffung einer unmittelbaren Verbindung zu der im westlich angrenzenden Bebauungsplan Ottensen 26 im Eckbereich Bergiusstraße/Am Born festgesetzten Grünfläche;
- Abschirmung der Parkanlage durch eine Bebauung von der Behringstraße;
- Vermeidung von Eingriffen in erhaltenswerte Baumsubstanz.

Auf Grund programmplanerischer Untersuchungen wurde im Stadtteil Ottensen ein Defizit an Grün- und Freiflächen von ca. 2 ha festgestellt. Durch die Festsetzung der Parkanlage wird dieses Defizit vermindert.

In Verbindung mit der südwestlich angrenzenden Grünfläche soll die Parkanlage eine Funktion als stadtteilbezogener Erholungsbereich wahrnehmen. Zur Unterstützung dieser Funktion soll durch das in 5 m Breite festgesetzte Gehrecht (vgl. § 2 Nummer 13) eine direkte Anbindung der Parkanlage auch nach Osten zur Friedensallee geschaffen werden. Im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit dem Grundeigentümer wird die Freie und Hansestadt Hamburg dafür Sorge tragen, daß im Bereich des Gehrechts die zur Verkehrssicherungspflicht notwendigen Maßnahmen, wie zum Beispiel eine ausreichende Beleuchtung, getroffen werden.

Durch die Ausweisung eines Bolzplatzes im östlichen Bereich der Parkanlage wird dem Bedarf an solchen Einrichtungen in Ottensen Rechnung getragen. Durch Größe und Flächenzuschnitt der geplanten Grünfläche wird eine gute Einbindung des Bolzplatzes

in die Parkanlage erreicht, außerdem sollen auf den östlich und südlich des Bolzplatzes liegenden Grünflächen Anpflanzungen vorgenommen werden.

5.11 Schutz der Bäume

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Darüber hinaus wurden für einzelne Bäume im Eckbereich der Straßen Am Born Behringstraße sowie auf den Blockinnenflächen des Mischgebiets Behringstraße/Bahrenfelder Straße/Friedensallee Erhaltungsgebote festgesetzt. Bei diesen besonders erhaltenswerten Bäumen handelt es sich um ältere Bäume bzw. Baumreihen, die sich durch Größe und Schönheit auszeichnen und zu einer positiven optischen Wirkung des Wohnumfeldes beitragen.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um folgende Pläne:

- Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Teilbebauungsplan TB 40 vom 8. November 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 330),
- Fluchtlinienpläne FF 64 vom 22. März 1924,
FF 90 vom 10. April 1889,
FF 117 vom 25. Februar 1869,
FF 189 vom 16. Oktober 1908,
FF 203 vom 16. Mai 1922.

Die denkmalgeschützten Gebäude einer ehemaligen Gießerei an der Friedensallee 9 werden nachrichtlich übernommen. Für diese Anlage gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466) mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 61).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 57 500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 12 700 m² (davon neu etwa 100 m²) und für eine öffentliche Grünfläche neu ca. 8 000 m² (davon Parkanlage ca. 7 200 m², Bolzplatz ca. 800 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind zum Teil bebaut. Betroffen ist ein Gebäude (Bahrenfelder Straße 197) und ein Anbau hinter dem Gebäude Bergiusstraße 12.

Weitere Kosten werden für die Herrichtung der Grünfläche und des Bolzplatzes sowie in geringem Umfang für den Straßenausbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Zwei vorgesehene Bodenordnungsgebiete sind im Plan gekennzeichnet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden.

Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

...

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen zum Beispiel bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.