

V. 28.11.78

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. September 1977 und 18. November 1977 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1385 und 1759) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Der Hohenzollernring ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Im Osten des Plangebiets ist eine Schnellbahnlinie dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zum Wohngebiet zu schaffen. Anlaß der Planung ist das Freiwerden

größerer bislang industriell genutzter Flächen, das die hier wünschenswerte Trennung von Gewerbe- und Wohnnutzung begünstigt und die Möglichkeit bietet, die Qualitäten des Plan- gebiets als Standort für innerstädtisches Wohnen zu nutzen und auszubauen.

Dem Bebauungsplanverfahren war ein Gutachterverfahren zur Lösung der städtebaulichen Aufgabenstellung vorausgegangen. Der Be- bauungsplan stellt eine Weiterentwicklung des erzielten Ergeb- nisses dar.

#### 4. Angaben zum Bestand

Der Gebäudebestand und die Nutzung der Grundstücke im Plange- biet wurden bislang durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bestimmt, wobei die gewerbliche Nutzung im wesentlichen die durch die Holstentwiete erschlossenen Blockinnenflächen be- setzte. Ein Großteil dieser gewerblich genutzten Flächen wurde inzwischen geräumt. An den Straßenrändern von Tönsfeldtstraße, Bleickenallee, Fischers Allee, Behringstraße einschl. Ecke Hohenzollernring ist eine gut erhaltene, im wesentlichen vier- geschossige, geschlossene Wohnbebauung aus der Gründerzeit vorhanden. Am Hohenzollernring befindet sich auf Flurstück 1451 ein neueres viergeschossiges Wohngebäude. An der Holstentwiete stehen einige zweigeschossige, ältere Wohngebäude im Zusammen- hang mit der dort vorhandenen gewerblichen Nutzung. An der Ecke Hohenzollernring/Holstentwiete befindet sich eine Tankstelle, östlich davon die zweigeschossige, neuere Bausubstanz einer Großhandelsfirma.

Auf den übrigen Flächen nördlich der Holstentwiete waren ver- schiedene Gewerbebetriebe in größtenteils aus dem 19. Jahr- hundert stammenden Gebäuden angesiedelt. Diese Gebäude stehen leer oder sind bereits abgerissen worden. Auch die im nordöst- lichen Bereich an Behringstraße/Große Brunnenstraße ehemals vorhandene Gebäudesubstanz eines Industriebetriebes ist be-

seitigt worden. Südlich der Holstentwiete sind ein- bis dreigeschossige gewerbliche Bauten unterschiedlichen Alters vorhanden. Die gewerbliche Bausubstanz ist inzwischen abgerissen worden. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein Sportplatz mit einem Umkleidehaus.

#### 5. Planinhalt

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung wird mit der Bildung von drei unterschiedlich großen, in sich geschlossenen Baublöcken, die um eine zentrale platzartige Grünfläche gruppiert sind, eine städtebauliche Ordnung geschaffen, die geeignet ist, die mit der Holstentwiete gegenwärtig gegebene Zäsur im Planbereich zu beseitigen und das Wohngebiet insgesamt in die für den Stadtteil Ottensen typische städtebauliche Struktur einfügen soll. In Entscheidung dieser Zielsetzung sowie unter Berücksichtigung des Bestandes werden die Flächen zwischen Behringstraße und Holstentwiete überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um neben dem Wohnen weitere Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere zur Versorgung des Gebietes, zu eröffnen. Wegen der städtebaulich besonders günstigen Lage am östlichen Zugang zum Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur geplanten U-Bahnhaltestelle wird festgelegt, daß in dem südlich der geplanten Fußgängerverbindung zur Großen Brunnenstraße auf Teilen der Flurstücke 1436 und 1439 ausgewiesenen eingeschossigen Baukörper nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 1). Weiterhin wird angestrebt, auf dem nördlich des Fußweges liegenden Flurstücksteil 1436 mittelbar an der zentralen Grünfläche ein Restaurant einzurichten. Für die im allgemeinen Wohngebiet liegenden vorhandenen und nicht störenden Gewerbebetriebe auf den Flurstücken 2656 (Tankstelle) und 1453 (Kartoffelgroßhandlung) soll von der Ausnahmemöglichkeit der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) Gebrauch gemacht werden,

so daß sie in ihrer Nutzung für eine Übergangszeit nicht behindert werden. Durch diese Betriebe wird die Umwandlung des Plangebiets zum Wohngebiet und die Realisierung der allgemeinen städtebaulichen Konzeption nicht grundsätzlich gefährdet.

Die übrigen Bauflächen werden als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse für die Neubebauung wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung bestimmt; südlich der Holstentwiete werden wegen der hier gegebenen Abstände zur vorhandenen Randbebauung maximal sechs Geschosse zugelassen. Auf den Flächen nördlich der Holstentwiete sind für die Neubebauung im wesentlichen zwingend vier Vollgeschosse und die Errichtung eines Staffelgeschosses vorgeschrieben, dessen Anordnung und Ausbildung in § 2 Nummer 4 festgelegt wird. Mit dem zweiten und dritten Satz der Vorschrift des § 2 Nummer 4 sind die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans geäußerten Anregungen berücksichtigt worden, die zum Ziele hatten, die gestalterische Einfügung der Neubauten in die Ottenser Stadtlandschaft zu verbessern.

Es ist vorgesehen, den Erdgeschoßwohnungen jeweils Terrassen vorzulagern. Erdgeschoßwohnungen und Terrassen sollen gegenüber dem Straßenniveau angehoben werden, um sie dem Einblick von der Straße zu entziehen. Mit den in § 2 Nummer 3 vorgeschriebenen differenzierten Festsetzungen für die Neubebauung soll eine konsequente einheitliche Gestaltung der Baublöcke erreicht werden, um damit die Form und den Maßstab der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung aufzunehmen.

Innerhalb des an der Behringstraße gelegenen Baublocks sind ein- und zweigeschossig überbaubare Flächen ausgewiesen, die der Einrichtung von Gemeinschaftsanlagen (Spiel- und Hobbyräume, Sauna, Schwimmbad etc.) dienen sollen. Auf Grund von Anregungen während

der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde in diesem Bereich auf die Ausweisung einer Arkade verzichtet und die überbaubare Fläche der ein- und zweigeschossigen Ausweisung von 10,0 auf 12,0 m Tiefe erweitert. Mit dem an der Behringstraße ausgewiesenen sechsgeschossigen Baukörper soll ein einwandfrei gestalteter Übergang zur vorhandenen Bebauung ermöglicht werden.

Der auf dem Flurstück 2615 östlich des Hohenzollernringes ausgewiesene Baukörper berücksichtigt den Kronenbereich einer vorhandenen Linde und mindert mit seiner Terrassierung die Verschattungswirkung gegenüber der nördlich anschließenden Bebauung auf ein vertretbares Maß. Auf Grund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde auf dem Flurstück 1460 zur Verbesserung des Anschlusses der Neubebauung an die Altbebauung die Baugrenze näher an die Fischers Allee verschoben und die hintere Baugrenze der nördlich anschließenden Altbebauung (Flurstücke 1437 bis 1439) an den Bestand angepaßt.

Für die vorhandene und erhaltenswerte Bausubstanz an Tönsfeldtstraße, Fischers Allee und Bleickenallee wurden Baulinien festgesetzt, um die Wirkung der dort gegebenen städtebaulichen Ordnung zu erhalten.

Mit den Festsetzungen werden die Höchstwerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung überschritten. Diese Überschreitung ist nach § 17 Absatz 10 gerechtfertigt, weil besondere städtebauliche Gründe durch die Lage des Plangebiets innerhalb der dichtbebauten Wohngebiete von Ottensen und durch die Einbeziehung umfangreicher erhaltenswürdiger Altbauten gegeben sind. Die Überschreitung wird durch Maßnahmen - wie den Bau von Tiefgaragen und die Herrichtung einer zentralen öffentlichen Grünanlage - ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht

beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für die Beheizung der neuen Gebäude im Plangebiet ist grundsätzlich der Bau von Sammelheizwerken vorgeschrieben, um Immissionsbelästigungen durch einzelne Heizungsanlagen auszuschließen. Das geschieht durch die Vorschrift in § 2 Nummer 6. Da die vorhandene und erhaltenswerte Bebauung mit der vorgesehenen Neubebauung zu Baublöcken mit gemeinsamem Innenraum zusammengeschlossen wird, ist zur Sicherung der Wohnruhe vorgeschrieben, daß Stellplätze nur in Tiefgaragen angeordnet werden dürfen (vgl. § 2 Nummer 5). Die Tiefgaragen sollen wegen der damit verbundenen kürzeren Rampenlängen und zur Minderung der Herstellungskosten nur etwa bis zur Höhe des Erdgeschoßbodens in das Gelände eingebaut werden. Die erforderlichen Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen sollen nur an den Straßen Holsten-  
twiete - einschließlich ihrer Verschwenkung nach Süden im Bereich des Erschließungsringes - Hohenzollernring, Behringstraße, Große Brunnenstraße, Fischers Allee und Bleickenallee angeordnet werden.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption dieses Bebauungsplans sind als Bestandteil eines Fußwegsystems zur Erschließung der Blockinnenflächen auf den Baugrundstücken Durchgänge vorgesehen, deren Anzahl auf Grund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans verringert wurde. Zur Sicherung eines öffentlichen Gehweges, der von der Behringstraße über die zentrale Grünfläche zur Tönsfeldtstraße geführt werden soll - und damit Anschluß an den außerhalb des Planbereichs liegenden Ottenser Friedhof und die Grünflächen an der Elbe erhält - wird auf den Flurstücken 1435 und 1436 ein Gehrecht festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 2). In Zusammenhang mit dem Fußwegsystem wird aus städtebaulichen Gründen auch bei der sechsgeschossigen Neubebauung an der Tönsfeldtstraße ein Durchgang (Luftgeschoß) freigehalten, der eine Verbindung zwischen der Ringerschließung und der Tönsfeldtstraße über das Flurstück 1178 herstellt.

Südlich der Holstentwiete sollen die freigewordenen ehemals gewerblich genutzten Flächen mit Wohnungen bebaut werden. Unter Einbeziehung der vorhandenen Wohngebäude an der Tönsfeldtstraße/Bleickenalle/Fischers Alle ist eine Blockrandbebauung mit Freiflächen im Blockinnern geplant. Bei Berücksichtigung dieser Zielvorstellung ist das im Blockinneren gelegene nur von der Bleickenallee über eine Tordurchfahrt erreichbare Flurstück 1187 künftig nicht mehr gewerblich nutzbar. Die dort vorhandenen Nutzungen müssen verlagert werden. Künftig soll das Grundstück in kleinerem Umfang durch ein nord-süd gerichtetes vier- bis sechsgeschossig gestaffeltes Wohngebäude baulich genutzt werden. Dabei werden die Abstandsflächen zwischen dessen Giebel und der vorhandenen Bebauung Bleickenallee 14 geringfügig unterschritten; nennenswerte Nachteile ergeben sich dadurch für die Bewohner der Gebäude an der Bleickenallee nicht, da hier keine notwendigen Fenster erforderlich werden. Im größeren Umfange sind Freiflächen sowie Tiefgaragen für die angrenzenden Baugrundstücke vorgesehen.

Räumlicher Mittelpunkt der gesamten Wohnanlage ist eine öffentliche Grünfläche, deren Lage durch die unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung entwickelte Blockbebauung bestimmt wird. Maßgeblich für die Anordnung an dieser Stelle war außerdem das unter dem Ziele einer deutlichen Verkehrsberuhigung entwickelte Erschließungskonzept sowie der funktionelle Zusammenhang von Fußgängerführung und Freiflächen. Die Grünfläche ist für die Bewohner der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung als Erholungsfläche erforderlich und verbessert gleichzeitig den bestehenden zu geringen Grünflächenanteil im Stadtteil Ottensen. Sie soll als innerstädtische Parkanlage mit Spieleinrichtungen gestaltet werden. Vom nördlichen Bereich dieser Grünfläche verläuft eine Fußgängerverbindung zur Großen Brunnenstraße, die alleeartig gestaltet werden soll.

Der im Südwesten des Plangebiets vorhandene Gottfried-Tönsfeldt-Sportplatz einschließlich eines Umkleidehauses wird als Sport-

anlage übernommen. Im Zusammenhang mit der Veränderung von Verkehrsflächen der Tönsfeldtstraße wird für den Sportplatz eine geringfügige Erweiterung am z.Z. außerordentlich beengten nordöstlichen Zugang vorgesehen.

Die Holstentwiete wird im mittleren Teilstück in ihrer alten Führung aufgegeben und durch eine Ringerschließung ersetzt. Damit soll der Durchgangsverkehr aus dem Wohngebiet ferngehalten und eine städtebauliche Verknüpfung der Flächen nördlich und südlich der Holstentwiete erreicht werden. Mit der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche von 10,0 m Breite werden auch öffentliche Parkplätze an der Außenseite des Ringes vorgesehen. Im östlichen Abschnitt der Holstentwiete ist die Straßenverkehrsfläche 19,0 m breit, um hier die erforderliche Anzahl öffentlicher Parkplätze in Senkrechtstellung unterbringen zu können. Der westliche Abschnitt der Holstentwiete berücksichtigt den vorhandenen Straßenquerschnitt. Um eine gradlinige Straßenführung zu erreichen, erfolgt eine geringfügige Verschwenkung nach Norden.

In diesem Bereich ist die Anbindung der Tönsfeldtstraße an die Holstentwiete nicht mehr erforderlich. Der Plan berücksichtigt deshalb im Nordteil der Tönsfeldtstraße den Ausbau einer Straßenkehre.

Innerhalb der als unverbindliche Vormerkung für unterirdische Bahnanlagen gekennzeichneten Flächen im Nordosten des Plangebiets soll später eine Teilstrecke der U-Bahn-Linie Altona-Lurup in offener Bauweise hergestellt werden. Die Linie wird erst in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des § 28 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241) endgültig festgesetzt werden.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Pläne aufgehoben.

Es handelt sich insbesondere um folgende Pläne:

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Baustufenplan Ottensen    | vom 17. November 1953, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1953 Seite 1205, 1955 Seite 61). |
| Bebauungsplan Ottensen 39 | vom 16. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 282).                                      |
| Bebauungsplan Ottensen 40 | vom 12. Januar 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 4).  |

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 92 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 20 850 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 5 300 m<sup>2</sup>), für neue Parkanlagen 7 200 m<sup>2</sup> und für einen Sportplatz etwa 10 150 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 100 m<sup>2</sup>) benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke erforderlichen Flächen durch die Freie und Hansestadt erworben werden. Beseitigt werden müssen mehrere ein- bis dreigeschossige gewerblich genutzte Gebäude sowie ein zweigeschossiges Wohngebäude; vier Gewerbebetriebe sind zu verlagern. Betroffen sind außerdem zwei Büros und fünf Wohnungen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung der Grünflächen und die Erweiterung des Sportplatzes entstehen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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