

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Ottensen 30

**Archiv**

22. Okt. 1985

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 5/81 vom 27. November 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 2045) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. November 1981 und 4. Juni 1984 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 2009, 1984 Seite 862) 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 gewerbliche Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen beiderseits der Gaußstraße gewerbliche Bauflächen gesichert werden. Zusätzlich sollen Wohnbau- und Gewerbeflächen nördlich der Barnerstraße neu geordnet werden, nachdem eine bislang im Eckbereich Bahrenfelder Straße/Gaußstraße vorgesehene Schulfläche nicht mehr benötigt wird.

4. Angaben zum Bestand

Beiderseits der Gaußstraße sind ein- bis viergeschossige

gewerblich genutzte Gebäude sowie einige Wohnhäuser vorhanden. Auf dem Flurstück 1786 befindet sich das im Jahre 1893 errichtete Altenwohnheim "Molkenbuhr-Stift". An der Ecke Gaußstraße/Barnerstraße steht ein Bunker. Westlich daran anschließend befinden sich ein Bürogebäude und fünf- bis achtgeschossige Wohngebäude. Auf dem Flurstück 2760 ist die "Fabrik" in einem zweigeschossigen Gebäude mit eingeschossigem Anbau wiedererrichtet worden; diese ehemalige Munitionsfabrik wird heute vorwiegend als Kulturzentrum genutzt. An der Bahrenfelder Straße befinden sich die Fernsprechvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost in einem zweigeschossigen Gebäude sowie nördlich davon ein Spielplatz. Die daran anschließenden Flächen sind unbebaut. Die Blockinnenflächen zwischen Gaußstraße, Barnerstraße und Bahrenfelder Straße werden z.T. gewerblich genutzt.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Gewerbegebiet

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie unter Berücksichtigung des Bestands wird beiderseits der Gaußstraße sowie auf großen Teilen der Blockinnenflächen Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit drei Vollgeschossen so gewählt, daß im Hinblick auf die aus der Gründerzeit stammende vier- bis fünfgeschossige Bebauung an den Straßenrändern eine in Höhe und Dichte angegliche Struktur entstehen kann. Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechen den nach § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerten. In den Gewerbegebieten sollen insbesondere sanierungs-betroffene Betriebe für produzierendes Gewerbe aus Otten-sen angesiedelt werden. Um dieses Planungsziel nicht zu gefährden, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Die Ausnahmeregelung für die Flur-

stücke 1796 und 1797 wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen, um einen hier vorhandenen Betrieb der Möbelbranche sowohl in seinem Bestand zu sichern als auch in seiner betriebsnotwendigen Entwicklung nicht zu behindern. Das städtebauliche Planungsziel wird durch diese Regelung nicht gefährdet; die zwei Grundstücke liegen im übrigen im Nahbereich einer angrenzenden Wohnbebauung. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Für die mit a bezeichneten Teile des Gewerbegebiets, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft des allgemeinen Wohngebiets an der Barnerstraße befinden, wird die Nutzung eingeschränkt, um Lärmeinwirkungen und Geruchsbelästigungen für die Wohnnutzung zu vermeiden (vgl. § 2 Nummer 4).

Dem Gewerbegebiet im Eckbereich Bahrenfelder Straße/Gaußstraße kommt von der Lage und der räumlichen Zuordnung eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. In Anlehnung an die in der Umgebung vorherrschende gründerzeitliche Bausubstanz wurde daher in § 2 Nummer 3 vorgeschrieben, daß die zur Bahrenfelder Straße und zur Gaußstraße sowie die zum Spielplatz hin sichtbaren Außenwände der Gebäude mit roten Mauerziegeln zu verblenden sind. Für Dächer mit einer Neigung über 20 Grad ist, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, Pfannendeckung vorzusehen. Mit dem einheitlichen Baumaterial für die Außenwände und mit einheitlichen Dachformen und Dachdeckungen soll den stadtbildgestalterischen Anforderungen entsprochen werden.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet in Teilbereichen nördlich der Barnerstraße wird der hier bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung getragen. Die vorhandenen Gebäude dienen vorwiegend Wohnzwecken, wobei

in den Erdgeschossen einige Einzelhandelsgeschäfte sowie auf rückwärtigen Grundstücksteilen vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe untergebracht sind. Die gewerblichen Einrichtungen genießen Bestandsschutz. Lediglich die auf dem Flurstück 1776 ansässige Sperrholzhandlung ist planerisch berücksichtigt worden; das Lagergebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen wurde als eingeschossiger Baukörper festgesetzt. Diese Ausweisung bedeutet eine Verminderung um ein Geschöß gegenüber dem Bestand; dies ist unter Berücksichtigung der geringen Abstandsflächen im Rahmen einer Verbesserung des Wohnumfelds vertretbar.

Mit der Festsetzung von sechs Vollgeschossen entlang der Barnerstraße sowie der Festlegung von Grund- und Geschößflächenzahlen, die den Höchstwerten der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen baulichen Nutzung entsprechen, soll ein städtebaulicher Bezug zur vorhandenen Bebauung südlich der Barnerstraße hergestellt werden. Durch die Vorschrift in § 2 Nummer 5 über die Ausbildung des sechsten Vollgeschosses als Dachgeschöß mit einer Neigung zwischen 60 Grad und 75 Grad soll eine gestalterische Angleichung zur gegenüberliegenden Bebauung erreicht werden. Die Ausweisung der sieben- und achtgeschossigen Gebäudezeile auf dem Flurstück 2939 entspricht dem Bestand. Die Flächen des im Eckbereich Barnerstraße/Gaußstraße befindlichen Altenwohnheims "Molkenbuhr-Stift" wurden ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; die Festsetzung von zwei Vollgeschossen orientiert sich am Bestand.

### 5.3 Kerngebiet

Für die Flächen nordöstlich des Kreuzungsbereichs Barnerstraße/Bahrenfelder Straße wird Kerngebiet festgesetzt. Auf dem Flurstück 2760 an der Barnerstraße befindet sich in einem zweigeschossig ausgewiesenen Gebäude die "Fabrik"; zusammen mit anschließenden eingeschossig ausgewiesenen

Flächen soll hier eine umfassende Freizeitnutzung (z.B. Cafe, Restaurant) mit Büroräumen ermöglicht werden. Die Dachflächen der eingeschossigen Bebauung sollen begrünt und begehbar ausgebildet werden (vgl. § 2 Nummer 6); auf dem unmittelbar an die "Fabrik" anschließenden eingeschossigen Gebäudeteil ist diese Maßnahme bereits durchgeführt. Auf den z.Z. unbebauten Flächen entlang der Bahrenfelder Straße wird ein fünfgeschossiger Baukörper straßenparallel ausgewiesen. Für dieses Gebäude soll die Genehmigung eines sechsten Vollgeschosses im Rahmen einer Geschoßfläche von 8 000 m<sup>2</sup> davon abhängig gemacht werden, daß ein einwandfreier Fernsehempfang in der Umgebung sichergestellt werden kann (vgl. § 2 Nummer 7).

Im gesamten Kerngebiet werden Wohnungen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1), weil die Verkehrsbelastungen der Bahrenfelder Straße und der Barnerstraße eine über den Bestand hinausgehende Schaffung neuen Wohnraums nicht zulassen. Außerdem sollen mögliche Forderungen auf immisionsmindernde Maßnahmen an die in der Nachbarschaft vorhandenen Industriebetriebe ausgeschlossen werden.

#### 5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die östlich der Bahrenfelder Straße vorhandene Fernsprechvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost ist für den Bereich Ottensen weiterhin notwendig. Die Fläche wird als dreigeschossige Gemeinbedarfsfläche gesichert. Durch diese über den Bestand um ein Vollgeschoß hinausgehende Festsetzung werden eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten für die Deutsche Bundespost offengehalten; die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar. Das festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 2733 ist erforderlich, um eine einwandfreie Versorgung der Fernsprechvermittlungsstelle zu gewährleisten (vgl. § 2 Nummer 8).

Für den nordwestlich des Kreuzungsbereichs Barnerstraße/Gaußstraße bestehenden Bunker wird eine Gemeinbedarfsfläche für den Zivilschutz festgesetzt. Dieser Bunker unterliegt den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656). Sofern das Schutzbauwerk zu beseitigen ist, muß Ersatz geschaffen werden, wenn dies zivilschutztaktisch notwendig ist.

#### 5.5 Straßenverkehrsflächen/Erschließung

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen wird die Straßenverkehrsfläche in der Bahrenfelder Straße verringert, weil für die bisher ausgewiesene Breite durch geänderte Verkehrskonzepte kein Bedarf mehr besteht. Die übrigen Straßen im Plangebiet werden entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Die festgesetzten Eckabschrägungen in den Einmündungsbereichen Barnerstraße/Gaußstraße und Bahrenfelder Straße/Gaußstraße dienen als Flächensicherung, falls sich durch den zu erwartenden vermehrten Schwerlastverkehr die Notwendigkeit einer Aufweitung in den Kurvenbereichen ergibt.

Im Einmündungsbereich der Barnerstraße in die Bahrenfelder Straße werden Gehwegüberfahrten ausgeschlossen, um den Stauraum vor dem Kreuzungsbereich nicht durch Zu- und Abfahrtsverkehr von den Anliegern zu behindern. Die innere Erschließung der Gewerbefläche (Flurstück 2734) wurde im Bebauungsplan nicht näher festgesetzt, um Größe und Zuschnitt der Grundstücke flexibel zu halten. Soweit Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese nach § 125 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes hergestellt (vgl. § 2 Nummer 10).

#### 5.6 Lärmschutz

Wegen der Verkehrsbelastung in der Barnerstraße muß mit Emissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Es ist jedoch auf Grund der örtlichen Gegebenheiten keine

Veränderung in der Trassenführung der Straße möglich. Auch andere aktive Lärmschutzmaßnahmen, etwa die Anlage 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, z.B. an Türen, Fenstern, Dächern und Außenwänden der Gebäude, deren Durchführung bei Neubauten sowie Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage von § 22 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) zu regeln ist. Maßgebend für Anforderungen zum Schallschutz sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109).

#### 5.7 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für die vorhandenen und neu zu errichtenden Gebäude sind nach den Anforderungen des § 65 der Hamburgischen Bauordnung nachzuweisen.

Nördlich der Barnerstraße ist auf dem Flurstück 2939 entsprechend dem Bestand und in Zuordnung zur siebengeschossigen Gebäudezeile eine Fläche für eingeschossige Garagen festgesetzt worden. Die Dachfläche der Garagenanlage wird als Kinderspielplatz genutzt und trägt so zur Verbesserung des Wohnumfelds bei. Für die Bebauung auf dem Flurstück 3575 sind Tiefgaragen mit getrennter Zu- und Abfahrt vorgesehen. Diese Absicht soll dadurch unterstützt werden, daß für den Bereich des Flurstücks an der Bahrenfelder Straße der Anschluß der Grundstücke bestimmt worden ist. Der öffentliche Straßenraum, der hier auf gesamter Frontlänge der Baukörperfestsetzung verbreitert ist, soll in diesem Abschnitt außerdem öffentliche Parkplätze aufnehmen, wobei eine angemessene Grüngestaltung sicherzustellen ist.

len ist. Weiterhin ist vorgesehen, auf Teilflächen des Gewerbegebiets nördlich vom Spielplatz zusätzliche Stellplätze für die Besucher der "Fabrik" herzurichten.

#### 5.8 Spielplatz

Die Ausweisung der öffentlichen Spielplatzfläche entspricht dem Bestand. Dieser Spielplatz befand sich ehemals an der Gaußstraße, wurde jedoch auf eine Fläche östlich der Bahrenfelder Straße verlegt, weil dort eine bereits bestehende Baracke als Spielplatzhaus genutzt und auch eine Verbindung zur "Fabrik" hergestellt werden kann.

#### 5.9 Schutz der Bäume, Erhaltungsgebote

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). Bei den darüber hinaus mit Erhaltungsgeboten versehenen Bäumen oder Baumgruppen handelt es sich um besonders wertvollen und schützenswerten Gehölzbestand, der für den Bereich Bahrenfelder Straße und Gaußstraße sowie für das Grundstück des "Molkenbuhr-Stiftes" und auf Teilen des Flurstücks 2734 stadtteilprägenden Charakter hat.

#### 5.10 Beheizung

Zur Vermeidung von Schadstoff-Emissionen durch Heizungsanlagen wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch Anschluß an Sammelheizwerke vorzunehmen ist, sofern nicht umweltfreundliche Einzelfeuerstätten oder regenerative Heiztechnologien Verwendung finden (vgl. § 2 Nummer 9).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere aufgehoben:

- Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Bebauungsplan Ottensen 29 vom 27. Mai 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97).
- Teilbebauungsplan TB 40 vom 8. November 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 330)
- Fluchtlinienplan 104 vom 12. Dezember 1893
- Fluchtlinienplan 186 vom 2. Juni 1908
- Fluchtlinienplan 196 vom 1. Februar 1908

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 73 930 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 11 400 m<sup>2</sup> (davon neu 150 m<sup>2</sup>), für Gemeinbedarfsflächen etwa 2 600 m<sup>2</sup> (davon neu 16 m<sup>2</sup>) und für einen Spielplatz etwa 5 700 m<sup>2</sup> benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für Straßenbau benötigten Flächen noch etwa 100 m<sup>2</sup> durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Neuanlage des Spielplatzes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

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 und arbeitenden Menschen entstehen. Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden 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 z.B. 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.