



derlich, nachdem durch den Verzicht auf einen Straßendurchbruch zum Bahnhofsvorplatz Altona und die damit verbundenen Konsequenzen für die Busführung in Ottensen die ursprünglich geplante Straßenerweiterung Am Felde hinfällig geworden war.

Das Plangebiet erfaßt das durch Verordnung vom 16. Mai 1978 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Ottensen S 1 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 194).

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Vierundvierzigsten Änderung vom 29. Juni 1983 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 154) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flächen nördlich Klausstraße/östlich Bahrenfelder Straße als gemischte Bauflächen und den übrigen Bereich als Wohnbauflächen dar. Das Plangebiet ist als sanierungsbedürftig gekennzeichnet. Die im Bebauungsplan durch Gebietsausweisungen gegebenen Abweichungen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan halten sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Flächenabweichungen von geringem Umfang sind und innerhalb des für den Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen liegen.

## 3. Anlaß der Planung

Dem Bebauungsplan ging ein städtebauliches Gutachten voraus, in dem die aus den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Ottensen S 1 vorliegenden Ergebnisse zugrunde gelegt wurden. Der Bebauungsplan stellt eine Weiterentwicklung

...

dieses Gutachtens dar und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für Stadterneuerungsmaßnahmen in diesem Teil Ottensens als auch für die Aufhebung der bisher vorgesehenen Planung eines Straßendurchbruchs für einen Autobahnzubringer. Die Realisierung der ehemaligen Planung, die den Abriß eines Großteils der Bausubstanz des Plangebietes bedeutet hätte, ist mit den Sanierungszielen nicht vereinbar. Auch der Programmplan Ottensen geht von einem geänderten Verkehrskonzept aus. Danach soll der Ost-West-gerichtete überörtliche Verkehr von einer nördlichen und südlichen Entlastungsstraße (Behringstraße/Barnerstraße sowie Elbchaussee) aufgenommen und eine Verbesserung der Wohnsituation im Bereich der Straßenverbindungen Klausstraße/Eulenstraße und Lobuschstraße/Arnoldstraße erreicht werden.

Ziel der Planung ist somit die Erhaltung der innerstädtischen Wohnfunktion sowie der stadtteiltypischen vielfältigen kleingewerblichen Mischstruktur, wobei das vorhandene Gewerbe auf den Blockinnenflächen geordnet wird und durch eine behutsame Entkernung die Wohnverhältnisse verbessert werden sollen. Insbesondere soll unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz, durch die Ausweisung zusammenhängender Blockrandbereiche und durch die Anordnung von Baukörpern auf Blockinnenflächen eine städtebauliche Ordnung vorgenommen werden, die die historische Entwicklung Ottensens als "Industriestadt auf dörflichem Grundriß" berücksichtigt. In den Wohngebieten soll unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen die Wohnqualität dadurch verbessert werden, daß ausreichende Freiflächen in den Blockinnenbereichen geschaffen werden. Außerdem werden im Rahmen des 1978 begonnenen Sanierungsverfahrens die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit öffentlichen Mitteln besonders gefördert. Darüber hinaus soll die Funktion des Einkaufsbereiches

...

an der Ottenser Hauptstraße, der Bahrenfelder Straße und am Spritzenplatz gestärkt werden. Ferner werden der Standort für ein Kindertagesheim und Flächen für öffentliche Spielplätze gesichert sowie Verkehrsführungen geändert.

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

#### 4. Angaben zum Bestand

Der Gebäudebestand und die Nutzung der Grundstücke ist geprägt durch eine vielfältige Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Kleingewerbe und zahlreichen gastronomischen Betrieben. Am Spritzenplatz und im Verlauf der Ottenser Hauptstraße und der Bahrenfelder Straße befindet sich in den Erdgeschossen der überwiegend viergeschossigen Gebäude der Hauptanteil der im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten; es handelt sich hier um Teile des Ottenser Haupteinkaufsbereichs.

Der Block zwischen Mottenburger Straße und Rothestraße ist geprägt durch eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung, die überwiegend dem Wohnen dient. Im Blockinnenbereich sind kleinere Gewerbebetriebe (z.B. Betrieb für Apparatebau auf Flurstück 176) vorhanden. Auf den Innenflächen des Blocks zwischen Ottenser Hauptstraße und Mottenburger Twiete sind überwiegend Gewerbebetriebe (Malereibetrieb auf Flurstück 152, Segelhersteller und Tischlerei auf Flurstück 150, Druckerei auf Flurstück 141) sowie Büros und Einzelhandelsgeschäfte, teilweise auch Wohngebäude vorhanden. Auf dem Flurstück 136 an der Mottenburger Twiete befindet sich im Hinterhof eine Altentagesstätte der "Lebensabendbewegung".

Die Bebauung der beiden kleineren Blöcke zwischen dem Spritzenplatz und der Straße Am Felde wird zum größten Teil von Einzelhandelsbetrieben in den Erdgeschossen und Wohnungen sowie Büros und Dienstleistungsunternehmen, Arztpraxen u.ä. in den oberen Geschossen genutzt. Auf den Flächen im Blockinneren sind teilweise Garagenanlagen vorhanden.

Der Block zwischen Eulenstraße, Am Pflug und Arnoldstraße wird durch Gewerbebetriebe geprägt, insbesondere durch den Gewerbehof auf dem Flurstück 3812 an der Arnoldstraße, in dem sanierungs- und planungsbetroffene Betriebe angesiedelt worden sind, und durch eine Gewürzmühle und Rösterei an der Arnoldstraße auf den Flurstücken 7703 und 7704. Der öffentlich geförderte und als gemeinnützig anerkannte Verein für stadtteilbezogene Kultur- und Sozialarbeit e.V. "MOTTE" ist auf dem Flurstück 690 an der Ecke Rothestraße/Eulenstraße untergebracht. Auf dem unbebauten Flurstück 3766 (Rothestraße 44) betreibt die "MOTTE" seit Jahren einen sogenannten "Hühnerhof". Wohnnutzungen befinden sich in den Gebäuden östlich der "MOTTE" auf den Flurstücken 687, 688 und 3768, in einem Teil des Blockrandes an der Rothestraße sowie in einem viergeschossigen Gebäude auf dem Flurstück 701 an der Arnoldstraße. Nördlich Arnoldstraße steht in der Blockmitte auf dem Flurstück 3761 ein Hochbunker. Nördlich des Bunkers befindet sich ein Kinderspielplatz. Im Bereich zwischen der Mottenburger Twiete und der Straße Am Pflug sind überwiegend Wohngebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoß vorhanden.

Der Block zwischen Erzbergerstraße und Klausstraße westlich Beetsweg hat eine größtenteils viergeschossige Randbebauung mit einzelnen Ladennutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Im Blockinnern sind verschiedene Gewer-

betriebe (Möbelgeschäft auf Flurstück 538, Feinmechanikbetrieb auf Flurstück 537, Bautischlerei auf Flurstück 558, Spielzeug-Großhandlung, Grafik Studio und Tischlerei auf Flurstück 539) sowie eine Moschee des islamischen Kulturzentrums e.V. untergebracht.

Der Block zwischen Klausstraße und Lobuschstraße, dessen Ostspitze von einem Teil des Beetswegs abgetrennt ist, besteht aus zwei- bis fünfgeschossiger Wohnbebauung mit Einzelhandelsgeschäften im Bereich der Bahrenfelder Straße. Auf einer Freifläche am Beetsweg befindet sich auf den Flurstücken 585, 586, 587 und 588 ein Kinderspielplatz. Drei- bis viergeschossige Wohngebäude bilden den Block östlich des Beetswegs.

Auf den Flurstücken 161, 150, 527, 539, 3824, 2633 und 3761 befinden sich HEW-Netzstationen. Auf dem Flurstück 600 ist die Errichtung einer weiteren Netzstation geplant. Auf dem Flurstück 603 (Lobuschstraße 5 - 7) befindet sich der Anschluß einer Fernwärmeleitung, die erhalten bleiben soll. Auf der Nordseite der Klausstraße bzw. der Ostseite der Bahrenfelder Straße zwischen Klausstraße und Erzbergerstraße (jeweils im Gehwegbereich) liegt eine 110 KV-Leitung, die im weiteren Verlauf den Spritzenplatz und die Ottenser Hauptstraße unterquert. Diese Leitung wird aus versorgungstechnischen Gründen auch weiterhin benötigt.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan weist vornehmlich die Randbebauungen solcher Gebiete, die durch einen Wohncharakter geprägt sind, als allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise aus. Diese Ausweisung berücksichtigt auch weitere dem Wohnen verträgliche und mit ihr im Zusammenhang stehende Nutzungsarten. Zu den Baublöcken im einzelnen:

- Zwischen Mottenburger Straße und Rothestraße

Unter Berücksichtigung des Bestandes wird eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung entlang des Blockrandes Rothestraße, Eulenstraße, Mottenburger Straße mit einer überbaubaren Tiefe von 12 m festgesetzt. Auf Grund ihrer Erhaltungswürdigkeit werden die im Blockinnenbereich vorhandenen Gewerbebauten auf den Flurstücken 175 und 176 ihrem Bestand entsprechend dreigeschossig ausgewiesen. Daraus folgt, daß im Bereich des Flurstücks 176 wegen der geringen "Blockbreite" auf eine bauliche Randschließung verzichtet werden muß. Auf Teilflächen des östlich an das Flurstück 175 angrenzenden Flurstücks 163 ist eine Neubebauung ausgewiesen worden, die durch Anbau an die Rückwand der vorhandenen gewerblichen Bebauung die hohe geschlossene Fassade gegenüber der Mottenburger Straße abschirmen und zugleich der südlich angrenzenden Hauszeile einen baulichen Abschluß geben soll. Um die Wohnqualität in diesem Baublock zu verbessern, sollen die nicht überbaubaren Grundstücke im südlichen Innenbereich ausschließlich als Freiflächen für die Mieter der Ge-

bäude hergerichtet werden; hier noch vorhandene Gewerbebetriebe sollen langfristig verlagert werden. Zur Erreichbarkeit des Blockinneren werden auf den Flurstücken 166 und 169 Durchfahrten mit der Mindesthöhe von 3,5 m festgesetzt.

Für den nördlichen Bereich sind wegen der zu geringen Abstände zwischen den Gebäuden vier Vollgeschosse "zwingend" festgesetzt worden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erfolgt, um für die kompakte Eckbebauung, die den Kreuzungsbereich Ottenser Hauptstraße/Rothestraße/Nöltlingstraße prägt und im Zusammenhang mit den gegenüberliegenden Eckgebäuden (außerhalb des Plangebiets) zu sehen ist, eine einheitliche Höhe sicherzustellen.

- Zwischen Klausstraße und Lobuschstraße

Die Randbebauung mit überwiegender Wohnnutzung soll in ihren Baulücken ergänzt und durch eine Neubebauung westlich des ehemals hier verlaufenden Straßenzuges Beetsweg geschlossen werden. Gleichzeitig wird durch die Ausweisung ein Anschluß an die Gebäudezeile nördlich Lobuschstraße/östlich Beetsweg erreicht. Dementsprechend wird für diesen Baublock eine überbaubare Tiefe von 10 m bzw. 12 m festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das Gebäudeensemble Bahrenfelder Straße 50 bis 56/Lobuschstraße 1 bis 7. Hier wird die vorhandene Bautiefe (überwiegend 9 m) beibehalten, um die Belichtungssituation der engen Hofflächen mit einem vorhandenen Gebäude nicht zu verschlechtern. Die Ausweisung von mindestens 3 bis maximal 5 Vollgeschossen ist am Bestand orientiert.

Nach § 2 Nummer 4 ist für die Bebauung entlang der Klausstraße die Deckenoberkante des Kellergeschosses auf 1,4 m über Gehweg vorgeschrieben, um das erste Vollgeschoß aus dem Straßenraum herauszuheben und damit Störungen der Wohnnutzung zu verringern. Dies ist wegen des engen Straßenquerschnittes dieser Hauptverkehrsstraße notwendig. Im Blockinnern sind großzügige Freiflächen vorgesehen. Das Gebäude Lobuschstraße 5 a (Flurstück 602) ist Bestandteil des erhaltungswürdigen Gesamtensembles Ecke Bahrenfelder Straße/Lobuschstraße und wird als zweigeschossige Blockinnenbebauung ausgewiesen; hier wurde eine Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude betrieben und im Zusammenhang damit eine "reizvolle" Hofsituation geschaffen. Für die östlich anschließende Neubebauung an der Lobuschstraße wird im Erdgeschoß eine überbaubare Tiefe von 18 m bzw. 22 m zugelassen. Die eingeschossige "Anschuhung" der Gebäude soll dazu dienen, hier eine Ladennutzung bzw. andere nicht störende gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Der provisorisch eingerichtete Spielplatz im östlichen Blockbereich an der Klausstraße wird durch die Festsetzung einer privaten Kinderspiel- und Freizeitfläche als Gemeinschaftsanlage auf Dauer gesichert. Die Grundstücke entlang der Klausstraße, für die diese Gemeinschaftsanlage bestimmt ist, sind im Bebauungsplan näher bezeichnet.

- Zwischen Beetsweg und Am Felde

Die Festsetzung der vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung sichert den Bestand. Das Fehlen von privaten Freiflächen bei fast völliger Überbauung der Grundstücke wird durch die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Flurstück 3717, zu dem z.T. direkte Zugänge von den Grundstücken aus vorhanden sind, ausgeglichen. Für den Spielplatz war entlang der Straße Am Felde eine 2,3 m hohe Schutzmauer zur Abschirmung des seinerzeit zu erwartenden Verkehrslärms im Zusammenhang mit der geplanten Busführung vorgesehen. Durch den Verzicht auf den Straßendurchbruch zum Altonaer Bahnhofplatz und den Wegfall der "Bustrasse Am Felde" ist die Mauer als Festsetzung nicht mehr erforderlich. Aus dem gleichen Grund ist auch auf die Festsetzung einer bisher vorgesehenen Arkade im Eckgebäude Am Felde 37/Klausstraße verzichtet worden.

- Südlich Eulenstraße/Mottenburger Twiete

Die Wohnbebauung an der Eulenstraße westlich des Spielplatzes sowie die Straßenrandbebauung westlich Bahrenfelder Straße zwischen Mottenburger Twiete und der Straße Am Pflug werden ihrem Bestand entsprechend mit drei bis fünf Vollgeschossen gesichert.

Auf dem bislang unbebauten Flurstück 114 (nördlich der Straße Am Pflug) wird zur Arrondierung des Blockrandes eine Bebauung ausgewiesen. Wegen der hohen Baudichte in diesem Block kann das westlich angrenzende kleine Flurstück 117 nicht mit einer baulichen Nutzung versehen werden; das Flurstück soll weiterhin als private

Freifläche dienen. Für die Erdgeschoßzonen an der Bahrenfelder Straße ist weitgehend eine eingeschossige sog. "Anschuhung" ausgewiesen, für die im Bereich des Flurstücks 116 eine überbaubare Tiefe von 5 m bestimmt wird. Damit soll eine Erweiterung der vorhandenen Ladengeschäfte bzw. die Ansiedlung von Läden, die in diesem Einkaufsbereich erwünscht sind, ermöglicht werden. Für das Flurstück 2697 ist keine Bebauung ausgewiesen worden, da das unmittelbar angrenzende neu zu errichtende Kindertagesheim sowie der Kronenbereich des nach der Planzeichnung zu erhaltenden Kastanienbaumes eine Bebauung verhindern; das auf dem Flurstück stehende Gebäude (Wohngebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoß) hat Bestandsschutz.

## 5.2 Besonderes Wohngebiet

Bei dem Bereich an der Ottenser Hauptstraße und an der Bahrenfelder Straße handelt es sich um Teile des Bezirkszentrums Altona/Ottensen. Die Ausweisung von besonderen Wohngebieten in geschlossener Bauweise dient hier insbesondere dazu, die vorhandene und für das Zentrum typische Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinen Geschäften und Handwerksbetrieben zu erhalten und deren Entwicklung zu sichern. Im Gegensatz zu den allgemeinen Wohngebieten sind in den Blockinnenbereichen Baukörper ausgewiesen, damit diese Baulichkeiten auch in Zukunft überwiegend gewerblich genutzt werden können und mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Insgesamt wird in diesen Gebieten aber dem Wohnen ein Vorrang eingeräumt.

...

Zu diesen Gebieten im einzelnen:

- Zwischen Ottenser Hauptstraße und Mottenburger Twiete

In diesem Block werden drei bis fünf Vollgeschosse an den Rändern und ein bis vier Vollgeschosse im Blockinneren ausgewiesen; damit ist der Bestand im wesentlichen berücksichtigt. Soweit es die Bemessung von Abstandsflächen ermöglicht, wird außer einer 12 m tiefen Blockrandbebauung die vorhandene Bausubstanz auf den Blockinnenflächen gesichert. Wegen fehlender Abstandsflächen zur Blockrandbebauung mußte eine Ausweisung des nördlich Mottenburger Twiete auf dem Flurstück 136 vorhandenen Gebäudes, in dem die Altentagesstätte der "Lebensabendbewegung" sowie ein Gewerbebetrieb untergebracht sind, unterbleiben; das Gebäude hat aber Bestandsschutz. Für das Gebäudeensemble (Flurstücke 138 und 139) wird eine gegenüber der Blockrandbebauung um ein Vollgeschoß niedrigere Bebauung festgesetzt, um hier auch in Zukunft die kleinteilige Struktur Ottensens sichtbar zu machen.

Im Norden und Osten des Blocks wird für die Erdgeschosse der Blockrandbebauung eine eingeschossige Blockinnenbebauung mit überbaubaren Tiefen von 5 m bzw. 9 m vorgesehen, um den vorhandenen Läden und Gewerbebetrieben angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Die Unterbrechungen der "Anschuhungen" erfolgen zum Schutz eines nach der Planzeichnung zu erhaltenden Baumes auf dem Flurstück 149 sowie zur Sicherung der festgesetzten Durchfahrten auf den Flurstücken 150 und 152 an der Ottenser Hauptstraße. Die Festsetzung einer am Bestand orientierten eingeschos-

sigen Bebauung im Eckbereich Ottenser Hauptstraße/Bahnenfelder Straße mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von jeweils 1,0 ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, weil im Zentrum der Einkaufszone Ottensens auch zukünftig größere zusammenhängende Ladenflächen möglich sein sollen.

Die zur Mottenburger Straße gerichtete Bauflucht der vor wenigen Jahren entstandenen Neubebauung auf dem Flurstück 3885 ist durch Baugrenzen um ca. 4,5 m zurückgesetzt worden, um einen 15 m breiten Abstand zur gegenüberliegenden Gebäudefront einhalten zu können.

Auf den Flurstücken 136, 137, 138, 141, 149, 150, 152, 153, 157 und 3885 sind Durchfahrten jeweils mit der lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt, um eine ausreichende Erreichbarkeit für die Blockinnenflächen zu sichern.

- Zwischen Erzbergerstraße und Klausstraße

Unter Berücksichtigung des Bestandes werden für diesen Block vier bis fünf Vollgeschosse am Blockrand und ein bis zwei Vollgeschosse im Blockinnenbereich festgesetzt. Für die Blockrandbebauung wird eine überbaubare Tiefe von 12 m bestimmt. Zur Erschließung des Blockinnenbereichs werden auf den Flurstücken 539, 545, 553, 558 und 560 Durchfahrten mit der lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt.

Durch die Ausweisung als besonderes Wohngebiet bleiben die hier vorhandenen vielfältigen gewerblichen Nutzungen wie Möbelgeschäft, Feinmechaniker, Tischlerei, Spielzeuggroßhandel und Grafik-Studio weiter zulässig, da es sich um wohnverträgliche Gewerbebetriebe handelt, die nach Größe und Art bislang nicht zu Beschwerden geführt haben, um den Erhalt und die Fortentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung in Frage zu stellen. Dementsprechend werden - mit Ausnahme der Eckbebauung Bahrenfelder Straße/Spritzenplatz - Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses zwingend festgesetzt. Bei der Festsetzung der Baugrenzen ist durch Anordnung von ein- und zweigeschossigen Baukörpern im westlichen Blockinnenbereich und der Ausweisung von größeren nicht überbaubaren Flächen im östlichen Teil von einer weitgehenden Neuordnung ausgegangen worden; damit soll die für das besondere Wohngebiet maßgebende Vereinbarkeit von gewerblichen Betrieben mit einer Wohnnachbarschaft unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme so entsprochen werden, daß weder die bestehende Situation verschlechtert wird noch für das Gebiet nachteilig verändernde Vorhaben zulässig sind. Zur Förderung des Gewerbes können die eingeschossig ausgewiesenen Gebäudeteile als Erweiterungszonen für die im Einkaufsbereich Klausstraße/Bahrenfelder Straße/Spritzenplatz vorhandenen Läden dienen. Im Eckbereich Erzbergerstraße/Bahrenfelder Straße werden für eine eingeschossige überbaubare Fläche Grund- und Geschoßflächenzahlen von jeweils 1,0 festgesetzt; die völlige Überbaumöglichkeit entspricht im wesentlichen dem Bestand und soll größere, zusammenhängende Ladenflächen direkt am Spritzenplatz sichern.

...

Die zweigeschossige Ausweisung auf dem Flurstück 539 geht von einer Neubebauung im Blockinneren aus, die auf Grund größerer Abstände zum Blockrand mehr Rücksicht auf die dort vorhandenen Wohnungen nimmt als der Bestand. Die Gebäudehöhe dieser zweigeschossigen Bebauung darf maximal 9 m über Gehweg betragen; mit dieser Festsetzung soll eine ausreichende Belichtung der Blockrandbebauung erreicht werden.

Für die Bebauung entlang der Klausstraße wird die Deckenoberkante des Kellergeschosses auf 1,4 m über Gehweg festgelegt (vgl. § 2 Nummer 4), um das erste Vollgeschöß aus dem Straßenraum herauszuheben. Damit sollen Störungen der Wohnnutzung, mit denen wegen des engen Straßenquerschnitts und eines höheren Verkehrsaufkommens gerechnet werden muß, verringert werden.

### 5.3 Mischgebiet

Die Ausweisung von Mischgebieten in geschlossener Bauweise soll die vorhandene Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sichern. Zu den Baublöcken im einzelnen:

- Zwischen Eulenstraße und Arnoldstraße

Für die Flurstücke 690, 691, 2632 (Ecke Eulenstraße-Rothestraße) ist zum Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz mit teilweise vorhandenen Terrassenbauten eine viergeschossige Flächenausweisung mit einer Geschößfläche von 2.800 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche der baulichen Anlage von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Die

Flächenausweisung bezieht alle rückwärtigen Gebäude mit ein; damit wird eine Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erleichtert. Gleichzeitig ist bei abgängiger Bebauung eine nachträgliche Blockrandschließung möglich.

Südlich anschließend wird die vorhandene Bausubstanz mit Ausnahme weniger gewerblich genutzter Gebäude im Blockinnenbereich durch Baukörperfestsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Für die Blockränder sind vier bis fünf Vollgeschosse bei einer überbaubaren Tiefe von 12 m an der Rothestraße bzw. 12 bis 15 m an der Arnoldstraße ausgewiesen worden.

- . Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes im Blockinneren wird auf dem Grundstück Rothestraße 44 ein 8 m breites Gehrecht festgesetzt, das eine Anbindung der öffentlichen Grünfläche an die Rothestraße ermöglichen soll. Damit ist eine Einschränkung der erdgeschossigen Nutzung sowie der wohnungsbezogenen Freifläche des geplanten Neubaus verbunden.
- . Der bisher als Provisorium auf dem Flurstück 3766 angelegte sog. "Hühnerhof" soll als Hobbytierhaltung erhalten werden. Bei dem von der "MOTTE" (Flurstück 691) betriebenen Projekt handelt es sich um eine gemäß § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) unter Nebenanlagen einzuordnende Einrichtung, für die sich seit Jahren viele Anwohner engagieren und die zu einem

...

Treffpunkt im Stadtteil geworden ist. Diese Einrichtung dient sowohl dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke bzw. dem Baugebiet selbst und ist nach Art und Umfang eine dem Wohnen zugeordnete besondere Form der Freizeitgestaltung; mit dem Gebietscharakter unvereinbare Störungen haben sich bislang nicht ergeben. Durch den Erhalt des sog. "Hühnerhofs" wird allerdings die Freifläche des zukünftigen Gebäudes (unmittelbar entlang der Rothestraße ) verkleinert. Gleichzeitig ist auch eine Reduzierung von Stellplatzflächen des Gewerbehofes an der Arnoldstraße gegeben, der im übrigen durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ohnehin eingeengt wird.

Die Sicherung der gewerblich genutzten Gebäude (Schallplattenverlag, Druckerei, Raumausstatter, Frisör und Schiffsschmiede auf Flurstück 3812) auf den Blockinnenflächen erfolgt durch eine differenzierte zwei- bis dreigeschossige Baukörperausweisung bzw. eine eingeschossige Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,3. In diesem Gewerbehof sollen insbesondere sanierungs- und planungsbedingte Ottenser Betriebe untergebracht werden. Die für den Gewerbehof notwendigen Stellplätze können auch in Zukunft durch Neuordnung der vorhandenen Plätze und die mögliche Inanspruchnahme von Ersatzflächen auf dem städtischen Flurstück 3761 bereitgestellt werden. Zur Erschließung des Blockinneren werden zwei Durchfahrten auf den Flurstücken 3766 und 3812 mit der lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt.

Im Eckbereich an der Bahrenfelder Straße zwischen Arnoldstraße und der Straße Am Pflug soll durch die Schließung der Blockränder das z.Z. städtebaulich unbefriedigende Erscheinungsbild verbessert werden. Die zwei auf den Flurstücken 708 und 679 vorhandenen Altbauten werden in die Neubebauung integriert und bilden den Maßstab für die festgesetzte überbaubare Tiefe von 10 m entlang der Arnoldstraße/Bahrenfelder Straße und von 8 m entlang der Straße Am Pflug und für die Gebäudehöhe von vier bis fünf Vollgeschossen. Die Blockinnenfläche kann überbaut werden, um an diesem Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet bzw. entlang der Einkaufszone Bahrenfelder Straße eine gewerbliche Nutzung zu fördern.

- Östlich Spritzenplatz

Für die zwei Blöcke beiderseits der Stangestraße ist mit Ausnahme der Randbebauung an der Ottenser Hauptstraße Mischgebiet ausgewiesen worden. Damit wird die planerische Zielsetzung gesichert, an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zum Ottenser Zentrum (Spritzenplatz/Ottenser Hauptstraße) neben Wohnnutzungen auch Gewerbenutzungen zuzulassen. Die überwiegend 10 m und 12 m tiefen Baukörperausweisungen mit drei bis fünf Vollgeschossen entsprechen dem Bestand. Die Festsetzung von drei bis vier Vollgeschossen beiderseits der Stangestraße und westlich der Straße Am Felde ergibt sich aus dem Bestand und den geringen Abständen zur gegenüberliegenden Bebauung; durch diese Geschoszzahlen soll eine ausreichende Belichtung der Wohnungen erreicht werden. Der auf dem Flurstück 3989 (Eckbe-

reich Erzbergerstraße/Am Felde) vorhandene fünfgeschossige Altbau ohne ausgebautes Dachgeschoß stellt eine für Ottensen typische spitze Eckbebauung dar, die auch bei einem Abgang des Gebäudes wieder so entstehen soll. Deshalb wird hier unter Berücksichtigung der Festsetzung in § 2 Nummer 5 erster Halbsatz, nach der das oberste Vollgeschoß dachartig mit einer Neigung zwischen 60 Grad und 70 Grad auszubilden ist, eine zwingende sechsgeschossige Eckbebauung festgesetzt. Auf den nördlich angrenzenden, teils unbebauten Flurstücken 3990 und 503 ist wegen der engen Blockstruktur nur ein zweigeschossiges Gebäude mit einer überbaubaren Tiefe von 8 m zulässig. Die neu ausgewiesene Bebauung hat den Vorteil, daß der Blockinnenbereich vom Verkehrslärm und Verkehrsabgasen abgeschirmt wird.

Am Spritzenplatz sind in den Erdgeschoßzonen teilweise eingeschossige überbaubare Flächen mit einer Tiefe von 5 m als Erweiterungsmöglichkeit für Läden und andere Gewerbenutzungen ausgewiesen. Das im Blockinnenbereich auf dem Flurstück 532 vorhandene Gebäude soll auf Grund seiner reizvollen Klinkerfassade und als historisches Zeugnis einer vor der Jahrhundertwende entstandenen Gewerbebebauung instand gesetzt werden. Dieses Gebäude hat - wie auch die übrigen planerisch nicht gesicherten Gebäude - Bestandsschutz; eine Ausweisung kann wegen der geringen Abstände zu den Blockrändern nicht erfolgen; bei einem Abgang der Gebäude soll hier keine neue Bebauung entstehen.

...

#### 5.4 Kerngebiet

Die Ottenser Hauptstraße ist Teil des Bezirkszentrums Altona/Ottensen. Den besonderen Charakter des Ottenser Zentrums macht die Vielzahl von kleinen Geschäften und Handwerksbetrieben neben einem Kaufhaus aus, die insgesamt ein vielfältiges Angebot in verkehrsgünstiger Lage darstellen. Die Ausweisung eines Kerngebiets entlang des als Fußgängerzone hergerichteten Teils der Ottenser Hauptstraße östlich Bahrenfelder Straße sowie eines Eckbereichs am Spritzenplatz entspricht dem Bestand. Wohnungen sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig, um Nutzungsmischungen zu ermöglichen.

Für die Bebauung entlang der Ottenser Hauptstraße sind östlich der Stangestraße drei bis vier Vollgeschosse festgesetzt. Eine höhere Bebauung kann hier wegen der geringen Blockbreite und den damit verbundenen ungünstigen Belichtungsverhältnissen sowie der vorhandenen baulichen Dichte nicht vertreten werden. Westlich der Stangestraße sind entlang der Ottenser Hauptstraße und am Spritzenplatz vier bis fünf Vollgeschosse festgesetzt, um eine einheitliche Einfassung des Spritzenplatzes zu schaffen. Außer einer überbaubaren Tiefe von 12 m ist eine erdgeschossige Erweiterung bis 5 m vorgesehen, um den vorhandenen Läden Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Auf die Festsetzung dieser sogenannten "Anschuhung" ist östlich der Stangestraße aus den Gründen, die auch einer weiteren Bebauung des Blockrandes entgegenstehen, verzichtet worden. Die Baukörperausweisung auf dem Flurstück 527 an der Ottenser Hauptstraße/Ecke Spritzenplatz entspricht dem Bestand. Der Verzicht auf eine vollständige Überbauung des Eckgrundstückes

...

hat den Vorteil, daß die Fläche von dem hier vorhandenen Restaurant genutzt werden kann. Dies trägt zu einer Belebung des Spritzenplatzes bei, ohne die Fußgänger in der Einkaufszone zu behindern.

#### 5.5 Gewerbegebiet

Im Hinblick auf den Mangel an gewerblichen Bauflächen für das produzierende Gewerbe wird auf Flächen zwischen der Straße Am Pflug und der Arnoldstraße viergeschossiges Gewerbegebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Damit kann u.a. auch der Verbleib einer an der Arnoldstraße 10-14 ansässigen Gewürzmühle gesichert und eine Erweiterung des Betriebes auf dem Flurstück 4087 ermöglicht werden. Um einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung der Neubauten zu ermöglichen, wird eine Flächenausweisung mit einer Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und einer Geschoßfläche von 5.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Gebäudehöhe von maximal 15 m über Gehweg soll die Angleichung der Gewerbeneubauten an die vorhandene kleinteilige Gebäudestruktur der Umgebung erreicht werden. Durch die Festsetzung einer Baulinie an der Arnoldstraße wird eine aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte straßenparallele Randbebauung sichergestellt.

Auf Grund einer im Laufe des Bebauungsplanverfahrens notwendig gewordenen Umplanung des Bauvorhabens der Gewürzmühle wurde die Anordnung der nördlichen und westlichen Baugrenze geringfügig geändert. Damit entsteht ein größerer Abstand zwischen Gewerbebebauung und vorgesehenem Kindertagesheim. Die notwendigen Stellplätze des Gewerbegebiets sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Neben der Betriebs- und Erweiterungsfläche der Gewürzmühle

schließt das Gewerbegebiet Teile des Flurstücks 3761 (Arnoldstraße 16) ein. Das hier vorhandene Gebäude einer Autoreparaturwerkstatt ist erhaltenswert; es ist bestandsgemäß als viergeschossiges Gewerbegebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Auch hier ist die maximale Gebäudehöhe mit 15 m über Gehweg festgesetzt worden.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Größe und Lage des Gewerbegebiets inmitten von Wohnnutzung, Kinderspielplatz und Kindertagesheim erfordern die Nutzungseinschränkungen; dazu im einzelnen:

- Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben dient insbesondere der Zielsetzung, Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe zu sichern. Außerdem soll einer Gefährdung des in den vergangenen Jahren mit erheblichem Aufwand entstandenen Einkaufszentrums "Ottenser Hauptstraße/Spritzenplatz" entgegengewirkt werden.
- Der Ausschluß von Lagerhäusern und Lagerplätzen soll die angrenzenden Wohnungen und das Kindertagesheim vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch zusätzlich starkes Verkehrsaufkommen schützen.
- Der Ausschluß von Tankstellen dient ebenfalls dem Schutz der Bewohner und der im benachbarten Kindertagesheim betreuten Kinder vor Emissionen aus schädlichen Lärm- und Abgaseinwirkungen.

...

- Die Vorschrift zum Ausschluß schädlicher Lärm- und Geruchseinwirkungen erfolgt aus Rücksicht auf die angrenzende vorhandene bzw. geplante Wohnnutzung. Damit sollen Störungen und Belästigungen weitgehend vermieden werden. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die angrenzende Wohnbevölkerung ausgeschlossen werden. Diese Vorschrift ist redaktionell geändert worden, weil es über den Bebauungsplan keiner gesonderten Festsetzung zum Lärm bedarf; dem Schutzbedürfnis der Wohnbevölkerung vor unzumutbaren betrieblichen Lärmbelästigungen wird durch den Ausschluß von Verkehrslärm verursachenden Nutzungen, wie Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen und durch den Regelungsinhalt des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entsprochen.

#### 5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Südlich der verschwenkten Eulenstraße wird eine Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines zweigeschossigen Kindertagesheims ausgewiesen. Hinsichtlich seiner zentralen Lage entspricht dieser Standort den Zielsetzungen der Stadtteilentwicklungsplanung. Der im Programmplan für Ottensen dargestellte Standort eines Kindertagesheims an der Arnoldstraße steht hierfür nicht zur Verfügung, da ein dort ansässiger Gewerbebetrieb auf Dauer bleiben und Erweiterungsmöglichkeiten erhalten soll. Der nunmehr im Bebauungsplan festgelegte Standort ist im Rahmen einer umfangreichen Untersuchung als der geeignetste hervorgegangen, da diese Fläche die Unterbringung aller benötigten Heimplätze ermöglicht und günstig im Einzugsbereich Ottensen

liegt. Bei dem Kindertagesheim handelt es sich um einen Ersatz für das unzureichend untergebrachte Kindertagesheim an der Klopstockstraße 23 (außerhalb des Plangebiets). Mit dem Neubau soll die Erreichbarkeit des Heimes verbessert sowie das Platzangebot erweitert werden. Vorgesehen sind drei Krippengruppen (bis drei Jahre) mit 39 Plätzen, drei Elementargruppen (drei bis sechs Jahre) mit 60 Plätzen und zwei Hortgruppen (sechs bis vierzehn Jahre) mit 40 Plätzen.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ist die westliche Baugrenze des Kindertagesheims auf der Grundlage der inzwischen vorliegenden Hochbauplanung geändert worden. Die baukörperähnliche Ausweisung berücksichtigt den an der östlichen Baugrenze stehenden erhaltenswerten Kastanienbaum auf dem Flurstück 2697. Die im Bereich des Neubauvorhabens stehenden Platanen werden umgesetzt. Die relativ kleine Freifläche ist im Hinblick auf den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Spielplatz vertretbar, da eine teilweise Mitbenutzung von Spielplatzflächen vorgesehen werden kann. Im nordwestlichen Bereich wurde der Grundstückszuschnitt geringfügig zu Lasten des Spielplatzes vergrößert. Dies ist im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung von Pergolen entlang des Gehweges an der Eulenstraße erforderlich. Das Kindertagesheim soll zusammen mit der vorhandenen Bebauung im Eckbereich Bahrenfelder Straße/Am Pflug eine Blockstruktur bilden; gleichzeitig sollen die westlich angrenzenden Grünflächen und der nördlich gelegene "Mottenburger Platz" räumlich besser gefaßt werden.

...

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 3761 an der Arnoldstraße steht ein Hochbunker, der instand gesetzt wurde und für Zivilschutzzwecke zur Verfügung steht. Für diesen Hochbunker ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Zivilschutzbauwerk (Bundesrepublik Deutschland)" ausgewiesen, die von der Arnoldstraße aus erschlossen wird. Dieses Bauwerk unterliegt den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 14. September 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2325, 2384 und 2386). Ohne Genehmigung der zuständigen Behörde darf das Schutzbauwerk weder beseitigt noch baulich so verändert werden, daß der Verwendungszweck beeinträchtigt wird. Eingeschlossen in das Veränderungs- und Beseitigungsverbot ist auch der notwendige freie Zugang. Außerdem muß die Trümmerfreiheit des Ein- und Ausganges erhalten bleiben.

#### 5.7 Ausschluß von Spielhallen

Im gesamten Plangebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von 331 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Vorschrift ist die planungsrechtliche Grundlage zum Ausschluß von "störenden" Nutzungen gegeben,

um eine städtebaulich erwünschte Funktionsfähigkeit des Zentrums Altona/Ottensen zur Versorgung der Bevölkerung Ottensens zu erhalten. Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen erfaßt nicht nur die Kerngebiete, in denen Beeinträchtigungen der Geschäftsnutzung vermieden werden müssen, sondern gleichermaßen auch die durch Gewerbebetriebe und Wohnungen geprägten Mischgebiete und die besonderen Wohngebiete, damit hier das städtebauliche Ziel zur Schaffung von Wohnungen mit verbesserter Wohnqualität nicht unterlaufen wird. Insgesamt handelt es sich bei den fraglichen Flächen um einen für den Stadtteil Ottensen in seiner städtebaulichen Struktur bedeutsamen und vor "Fremdnutzungen" zu schützenden Bereich. Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen wird außerdem auf den gewerblichen Bauflächen notwendig, um einer Verdrängung der im Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen (insbesondere produzierendes Gewerbe) entgegenzuwirken.

Der Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" sieht für das Zentrum Altona/Ottensen die Funktion eines City-Entlastungszentrums/Bezirkszentrum vor. Zur Versorgung der Bevölkerung in dem zugeordneten Einzugsbereich ist ein entsprechendes Ladenflächenangebot erforderlich, um der Zentrumsfunktion gerecht zu werden. Das Ladenflächenangebot wird durch zahlreiche Einzelläden gewährleistet. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung stellt einen Verlust für das Zentrum dar, der gleichzeitig als erheblicher und nachhaltiger Attraktivitätsverlust für das Einkaufszentrum anzusehen ist. Es besteht die Gefahr, daß "seriöse" Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen verdrängt werden, da diese

...

in der Regel höhere Mieterträge als andere Geschäfte und Betriebe erbringen, vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Neben den geschilderten nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereichs dar. Die Nutzung durch Spielhallen beeinträchtigt den Verweilcharakter für Käufer und Passanten. Dies führt zu einem Verlust an Attraktivität, bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien. Es ist stadtplanerisches Ziel, daß dieser Zentrumsbereich mit seiner weitgefächerten Palette an Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie als allgemeiner Kommunikationsraum in seiner Struktur weiterhin gesichert bleibt und nicht durch störende Einrichtungen beeinflusst, beeinträchtigt oder verändert wird. Es ist deshalb erforderlich, außer Spielhallen auch Sex-(Video) Kinos u.ä. Einrichtungen auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen auszuschließen, damit keine insgesamt als nachteilig zu bewertende Strukturveränderung dieses Gebiets eintritt. Der Ausschluß solcher "störenden" Einrichtungen ist auf Grund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft geboten, damit die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit dieses Zentrums erhalten bleiben kann.

## 5.8 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen führt zu einer Überschreitung des in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (Fassung 1977) festgelegten Nutzungsmaßes. Die Überschreitung nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung ergibt sich insbesondere durch die Erhaltung und Weiterentwicklung der für das Plangebiet typischen Strukturen (Mischung aus Straßenrand- und Innenhofbebauung) und ist im Hinblick auf die vorhandene bauliche Dichte im Plangebiet und seiner Umgebung, die Funktion als City-Entlastungs-Zentrum und Bezirkszentrum Altona-Ottensen sowie die besondere Lage zum Altonaer Bahnhof mit seinen öffentlichen Nahverkehrsmitteln aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Ausgeglichen wird die Überschreitung des nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsmaßes u. a. durch Begrünungsvorschriften, die Ausweisung öffentlicher Spielplätze sowie die im Rahmen des Sanierungsverfahrens durchgeführten und geplanten Wohnumfeldverbesserungen. Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Sonstige Belange stehen nicht entgegen.

Die im Bebauungsplan bestimmten Baukörper bzw. baukörperähnliche Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221) zu betrach-

ten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen, deren städtebauliche Notwendigkeit unter 5.1 bis 5.4 sowie 5.10 erläutert wird, ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Bauordnung.

#### 5.9 Gestalterische Anforderungen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände 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 Mindesthöhe von 2,5 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Vorschrift soll ein gestalterischer Spielraum für eine Gliederung der Fassaden ermöglicht werden.

In § 2 Nummer 5 wird festgesetzt, 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. Geneigte Dächer sind ein für Ottensen typisches Gestaltungsmerkmal. Die den Stadtteil prägenden Gründerzeitbauten weisen eine Dachausbildung in der genannten Neigung auf. Die Neubebauung soll diese Dachform aufnehmen und sich damit in die vorhandene Bebauung einfügen. Mit der Ausbildung eines Vollgeschosses als Dachgeschoß soll erreicht werden, daß Grundrisse und Raumhöhen den üblichen Qualitätsstandards im Wohnungsbau entsprechen. Dies ist bei einem herkömmlichen Dachausbau über dem jeweils im Bebauungsplan festgesetzten obersten Vollgeschoß, bei dem zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschritten werden dürfen, oft nicht gegeben.

## 5.10 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestaltung prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1 Sätze 1 bis 3).

Die Festlegung von Erhaltungsbereichen dient der Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäudeensembles und städtebaulicher Strukturen. Das Ortsbild Ottensen 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 kreuzen-

den Straßen mit Dreiecksplätzen und markanten Eckgebäuden auf "tortenstückartiger" Grundfläche. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Milieugebiet Ottensen zwischen Rothestraße und Fischers Allee und gehört zu den für den Bezirk Altona wichtigsten und typischen Gründerzeitquartieren. Mit der nachfolgenden Charakterisierung der besonders gebietsprägenden Gebäude und Gebäudegruppen wird die städtebauliche Eigenart und Bedeutung erläutert:

- Zwischen Mottenburger Straße und Rothestraße

Die Blockränder bestehen überwiegend aus Gründerzeitgebäuden mit reich gegliederten Fassaden (Gewände, Gesimse und Kapitäle). Besonders hervorzuheben ist das Haus Rothestraße 58 mit seinem symmetrischen Fassadenaufbau und den seitlichen Rundbogenabschlüssen über dem vierten Obergeschoß zur Unterbrechung der Traufe. Ähnlich reizvoll ist das Haus Rothestraße 68 mit kleinen symmetrisch angebrachten, als Dachgauben genutzten Zwerchgiebeln.

Von dem baulichen Volumen her nimmt das fünfgeschossige Eckgebäude Ottenser Hauptstraße/Mottenburger Straße eine dominierende Stellung ein. Die Erdgeschoßzone ist durch das angedeutete Bossenmauerwerk und die Rundbogenfenster im höher gelegenen Erdgeschoß eindeutig von den übrigen Fassaden abgesetzt. Auffällig ist das unterschiedlich gestaltete Stuckdekor über den Stürzen. Das nur zweigeschossige Eckgebäude Mottenburger Straße/Eulenstraße fällt wegen seiner geringen Höhe im Vergleich zur übrigen Blockrandbebauung auf. Die Fassade ist durch die auffällige Horizontalgliederung, Rundbogenfenster und die besondere Eckausbildung (Bal-

kon im ersten Obergeschoß) besonders aufwendig gestaltet. Ganz unterschiedliche Architektursprachen weisen die zwei Gewerbebauten im Blockinneren auf. Das wegen der hier fehlenden Blockrandbebauung von den Straßen aus sichtbare dreigeschossige mit eingeschossigem Vorbau versehene Gebäude Rothestraße 66 fällt durch seine rote Klinkerfassade mit z.T. der Gotik nachempfundenen Fensterausbildungen im Obergeschoß auf. Auffällig ist auch die besondere Gebäudestellung quer zur spitzwinklig angeordneten Blockrandbebauung.

Bei dem Gebäude Rothestraße 60 handelt es sich um einen in seinem Originalzustand gut erhaltenen dreigeschossigen Putzbau mit Eisensprossenfenstern, Feuerleitern und balkonartigen Austritten. Im Gegensatz zu den z.T. etwas überladenen Gründerzeitfassaden der umgebenden Wohngebäude lassen sich hier bereits Architekturelemente der "Neuen Sachlichkeit" erkennen.

- Zwischen Ottenser Hauptstraße und Mottenburger Twiete

Die viergeschossigen Gebäude innerhalb der Blockrandbebauung an der Bahrenfelder Straße bilden zusammen mit den Häusern südlich der Mottenburger Twiete und vor allem mit der gegenüberliegenden Häuserzeile zwischen Erzbergerstraße und Klausstraße eine gründerzeitliche Bebauung mit repräsentativem städtischen Charakter. Dies wird nicht nur durch die reichhaltigen Schmuckelemente der Fassaden, sondern auch durch die Ladennutzungen innerhalb der Erdgeschoßzone ausgedrückt, die deutlich in der Horizontalgliederung von den Obergeschossen abgesetzt ist.

Aus dem Erhaltungsbereich ausgegrenzt sind die in der Nachkriegszeit entstandenen zweigeschossigen Gebäude Bahrenfelder Straße 79 - 85, die wegen ihrer Unmaßstäblichkeit den Gesamteindruck des Blockrandes, der gleichzeitig den Spritzenplatz auf seiner Westseite räumlich begrenzt, beeinträchtigen. Besonders reizvoll wirkt dagegen das nördlich daran angrenzende Eckgebäude Bahrenfelder Straße/Ottenser Hauptstraße, das durch Vor- und Rücksprünge, Erker über mehrere Geschosse, Zwerchgiebel und Türmchen die Eckposition markiert.

Der Innenhofbereich Bahrenfelder Straße 73 dokumentiert in besonderem Maße die Entstehungsgeschichte Ottensens. Hier befinden sich typische Gewerbebauten, die durch ihre schlichte Fassadengliederung - überwiegend Backsteinwände mit z.T. noch erhaltenen kleinsprossigen Eisenfenstern - beeindrucken. Der Hof ist zum größten Teil mit dem ursprünglichen "Katzenkopfpflaster" ausgelegt und erweckt mit seinem Baumbestand und der Fassadenbegrünung trotz der gewerblichen Nutzung einen geradezu beschaulichen Eindruck.

An der Nordseite des Blocks befinden sich an der Ottenser Hauptstraße eine drei- bis fünfgeschossige geschlossene Hauszeile auf dem Flurstück 150, ebenfalls mit durchgehender Ladennutzung im Erdgeschoßbereich. Zwischen der Gründerzeitbebauung mit ihren vielfältigen Stuckelementen fallen die durch ihre fünf Geschosse mit gleicher Fassadengestaltung sehr dominanten nachgründerzeitlichen Gebäude Ottenser Hauptstraße 37 - 39 besonders auf. Die Fassaden werden durch über mehrere Geschosse erkerartig auskragende Bauteile gegliedert, an die Balkone gehängt sind. Auch das Nachbarhaus Ottenser Hauptstraße 41, das durch seine

grünlasiert gesteinerte Kachelverkleidung besticht, fällt in der Gebäudeabwicklung nicht nur durch die besondere Materialbehandlung, sondern insbesondere durch den mittig angeordneten Erkervorbau mit Zwerchgiebelabschluß auf. Zwischen den Häusern Ottenser Hauptstraße 37 und 39 sowie im Gebäude Ottenser Hauptstraße 35 befinden sich Durchfahrten zur Erschließung der rückwärtigen Blockinnenflächen. Die Nutzung und Gestaltung dieser Hofbereiche präsentiert sich in gleicher Weise wie oben beschrieben, jedoch sind die Gebäude hier teilweise verputzt sowie farblich behandelt und z.T. niedriger. Der westliche Blockrand ist wiederum mit Gründerzeitbauten, d.h. mit belebten Fassaden bestückt. Auffällig sind hier die für die Gründerzeitbebauung typischen Souterrainausbildungen, so daß die Erdgeschoßzone um eine halbe Geschoßhöhe über dem Straßenniveau liegt.

Der Eckbereich Mottenburger Straße/Mottenburger Twiete ist durch eine markante viergeschossige Bebauung besonders betont. Der Blockrand nördlich Mottenburger Twiete weist ein heterogenes Erscheinungsbild auf. Zwischen vier- und fünfgeschossigen um 1890 errichteten Gebäuden befinden sich drei niedrigere zwei- und dreigeschossige Gebäude, die zwischen 1860 und 1880 entstanden sind und zu den ältesten des Gebiets gehören. Das Hintergebäude Mottenburger Twiete 14 (Flurstück 136) ist auf Grund von Anregungen der Betroffenen in den Erhaltungsbereich einbezogen worden, um bauliche Veränderungen an dem (ausschließlich vom Bestandsschutz erfaßten) Gebäude einer besonderen Genehmigungsbedürftigkeit zu unterwerfen. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Backsteingebäude, dessen

Sprossenfenster noch weitgehend erhalten sind. Die Gestaltung ist für ein Gewerbegebäude relativ aufwendig, besonders auffällig sind die expressionistischen Giebsimmbildungen. Zur Zeit wird das Haus sowohl gewerblich (Betrieb für Lederverarbeitung) als auch für Gemeinbedarfszwecke (Treffpunkt der "Lebensabendbewegung") genutzt.

Südlich Mottenburger Twiete/westlich Bahrenfelder Straße befindet sich eine Restbebauung des ehemaligen Blocks, der in Zusammenhang mit dem Straßendurchbruch Eulenstraße in zwei Hälften geteilt wurde. Diese Bebauung ist insbesondere von stadträumlicher Bedeutung, da sie dem Fußgängerbereich Mottenburger Twiete eine bauliche Fassung gibt.

- Östlich Spritzenplatz

Die heterogene Bebauung auf der Ostseite des Spritzenplatzes weist z.T. kleinstädtische dörfliche Züge auf. 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 widerspiegelt; so liegen hier zwei Dreiecksplätze hintereinander. Als "Gelenk" zwi-

schen diesen beiden Plätzen fungiert auf der stumpfwinkligen Nordecke das fünfgeschossige Gebäude Erzbergerstraße 1 - 3/Spritzenplatz 11 und setzt hier einen großstädtischen Akzent.

Das im Blockinnenbereich stehende Fabrikgebäude Spritzenplatz 12 wird seit längerer Zeit nicht genutzt. Es soll instand gesetzt und als Werkatelier für audiovisuelle Kunst genutzt werden. Das Gebäude ist in den Erhaltungsbereich einbezogen worden, um bauliche Veränderungen am Gebäude einer besonderen Genehmigungsbedürftigkeit zu unterwerfen. Das zweigeschossige Backsteingebäude, das 1888 errichtet wurde, ist als Zeugnis damaliger Gewerbeansiedlung in Ottensen und wegen seiner reizvollen Fassade, die bis auf die Fensterteilung erhalten ist, von besonderer städtebaulicher Bedeutung. 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 Geschoßdekengurt 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.

Die schlichte Gestaltung gilt im wesentlichen auch für die Bebauung an der Straße Am Felde, mit Ausnahme des Gebäudes Am Felde 89/91 aus dem Jahre 1890. Neben einer mittig angeordneten Portalausbildung wird die Fassade hier durch ein auffallendes Deckengesims im Erdgeschoß und markante Sturzausbildungen im ersten Obergeschoß geprägt.

Die Bebauung an der Erzbergerstraße gibt sich wieder großstädtischer. Insbesondere das imposante spitzwinklige Eckgebäude zur Straße Am Felde, das mit seinen fünf Geschossen eine sogenannte "Ottenser Nase" bildet. Es erhält trotz der Horizontalgliederung (Gurtgesimse) eine starke Vertikalbetonung durch die seitlich angeordneten Erkerbildungen.

- Zwischen Erzbergerstraße und Klausstraße

Sowohl die Bahrenfelder Straße als auch die Erzbergerstraße weisen eine ungewöhnlich homogene Randbebauung auf. Die Fassaden sind durch vielfältige Stuckelemente wie Gesimse, Gewände und markante Sturzausbildungen über den Fenstern reichhaltig gegliedert und belebt. Die Erdgeschosse werden durchgehend (Bahrenfelder Straße) bzw. überwiegend (Erzbergerstraße) gewerblich genutzt. Gerade dieser Bereich ist in der Geschlossenheit des Erscheinungsbildes bezogen auf das Plangebiet am ehesten als signifikantes Beispiel für die gründerzeitliche Bauepoche anzusehen.

Besonders interessant ist das Gebäude Erzbergerstraße 4, das mit säulenartigen Gewänden und ionischen Kapitälern ausgestattet ist. Typisch insbesondere für die Fassaden der Erzbergerstraße ist die Verbindung von Putzelementen, z.B. Bossenmauerwerk bis zur Brüstung des zweiten Obergeschosses und Verblendmauerwerk in den darüberliegenden Geschossen, das die plastisch hervortretenden Gesimse und Kapitälern besonders hervorhebt; diese Wirkung wird z.T. durch das Überstreichen des Ziegelmauerwerks geschmälert.

Die Blockränder an der Klausstraße und am Beetsweg sind im üblichen Stil der Gründerzeit errichtet, im Dekor jedoch sehr viel zurückhaltender. Das Gebäude Klausstraße 13 fällt durch seinen mittig angeordneten Zwerchgiebel aus der Reihe, da die übrige Bebauung traufenförmig angeordnet ist. Ost- und Südseite des Beetsweges präsentieren sich mit Ausnahme des dreigeschossigen Hauses Beetsweg 10 als viergeschossige homogene Gebäudewand mit schlicht gehaltenen Fassaden. Bedeutsam ist die Ausbildung von Souterraingeschossen, wie sie für die Gründerzeit besonders charakteristisch ist. Die Gebäudegruppe an der Nordseite fügt sich mit ihrer Fassadenausbildung in die übrige Straßenrandbebauung der Erzbergerstraße ein. Die beiden Eckgebäude beiderseits der Einmündung der Klausstraße in die Straße Am Felde sowie die außerhalb des Plangebiets liegende spitze Ecke Lobuschstraße/Am Felde bilden eine symmetrische Torsituation und markieren die Einfahrt nach Ottensen. So ist das extrem spitzwinklige Gebäude Lobuschstraße 39/Am Felde 35/Klausstraße 44 als sogenannte "Ottenser Nase" von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Es fällt durch seine fünf Ge-

...

schosse und seine mittige Stellung zwischen den um ein Geschoß niedrigeren gegenüberliegenden Eckgebäuden besonders auf. Alle drei Fassaden sind stark horizontal gegliedert; in der Erdgeschoßzone sind Läden untergebracht.

- Nördlich Arnoldstraße

Die Nordseite der Arnoldstraße ist hinsichtlich der Nutzung und dem architektonischen Erscheinungsbild sehr unterschiedlich gestaltet. Eine eindrucksvolle Fassade weist der dreigeschossige Gewerbebau Arnoldstraße 16 auf. Es handelt sich um ein Flachdachgebäude mit rundem mittig angeordnetem Zwerchgiebel, Klinkerornamenten im Attikabereich und großen Fensterflächen, die im dritten Obergeschoß rundbogenartig angeordnet sind.

Sowohl der Eckbereich der Rothestraße als auch deren südlicher Abschnitt und die Wohnbebauung an der Eulenstraße sind gründerzeitlich gehalten, überwiegend dreigeschossig mit Souterrainausbildung. Hervorzuheben ist bei dieser Gebäudegruppe die jeweils besonders aufwendige Portalausbildung mit hohen Rundbogentüren, die durch Säulen und Kapitäle gefaßt sind. Das Eckgebäude Rothestraße/Arnoldstraße verfügt darüber hinaus über ein Türmchen im Dach. In der nordwestlichen Blockecke ist in einer ehemaligen Fabrik das Stadtteilzentrum "MOTTE" untergebracht. Das für Ottensen so typische bauliche Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bzw. die Umnutzung von Gewerbebauten wird hier gut dokumentiert.

Ein besonders schönes Beispiel aus der früheren dörflichen Zeit Ottensens gibt die zwei- und dreigeschossige Gebäudegruppe Am Pflug 4 und 6. Diese teils gewerblich als Segelmacherei teils zum Wohnen genutzten Häuser sind im alten Stil instand gesetzt und modernisiert worden. Die in dieser Nordostecke des Blocks vorhandene Bebauung an der Bahrenfelder Straße entspricht hinsichtlich ihrer Gestaltung und Geschosse den beschriebenen gründerzeitlichen Blockrändern an dieser für Ottensen wichtigen Nord-Südachse. Besonders interessant ist das Eckgebäude zur Eulenstraße, das durch erkerartige Ausbildungen über die obersten drei Geschosse mit Zwerchgiebelabschluß besticht und mit der Ecklösung, Abschrägung mit Balkonausbildung, auf die städtebauliche Situation eingeht.

- Zwischen Klausstraße und Lobuschstraße

Die zwei- und dreigeschossigen Gebäude im Eckbereich zur Bahrenfelder Straße sind historisch von großer Bedeutung; sie stammen entstehungsgeschichtlich aus der Frühphase Ottensens. Dabei ist das Hintergebäude Lobuschstraße 5 a, das zu den wenigen in Ottensen noch erhaltenen sog. Sahlhäusern gehört, besonders erhaltenswert. Die über lange Zeit abbruchgefährdete Hausgruppe ist mit Ausnahme des Gebäudes Lobuschstraße 5-7, für das eine Abrißverfügung vorliegt, wieder instand gesetzt und modernisiert worden.

An der Bahrenfelder Straße weist der Blockrand, bedingt durch Baulücken, nicht mehr die geschlossene Homogenität des nördlich angrenzenden Straßenabschnittes auf. Ein markanter Abschluß des Blocks wird durch das

...

stark renovierungsbedürftige Eckgebäude zur Klausstraße gebildet, das durch die Ausbildung von noch teilweise erhaltenen Rundbogenfenstern in der Erdgeschoßebene und besonders originellen Fensterumkleidungen in den Obergeschossen eine reichhaltige Formensprache aufweist. Das Gebäude Lobuschstraße 23/Beetsweg 3 gibt mit seiner viergeschossigen massiven Gebäudewand einen Identifikationspunkt und markiert den Eckbereich des alten Stadtgrundrisses, so daß die alte Straßenführung des Beetsweges ansatzweise erkennbar bleibt. Die Brüstungselemente weisen reichhaltiges Jugendstildekor auf, womit das Gebäude zeitlich in die Nachgründerzeit einzuordnen ist.

Veränderungen an Gebäuden dürfen innerhalb der "Erhaltungsbereiche" nur so vorgenommen werden, daß die historische Struktur der Fassaden und Dächer erhalten bleibt; die Fenster sind zu gliedern (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 4). 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 -unterteilungen 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 -symmetrien der Gebäudefassade aufzunehmen.

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

### 5.11 Grünflächen

Der vorhandene ehemals provisorisch eingerichtete Spielplatz Eulenstraße/Am Pflug wird planerisch gesichert und dementsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Freie und Hansestadt Hamburg) ausgewiesen. Durch die Verschwenkung der Eulenstraße und die Ausweisung eines Kindertagesheimes auf den östlich angrenzenden Flächen erhält der Spielplatz einen neuen Zuschnitt. Gleichzeitig wird er nach Westen hin zu Lasten von Freiflächen des Gewerbehofes Arnoldstraße (Flurstück 3812) erweitert. Im Zusammenhang mit der damit verbundenen Neuordnung der hier bislang vorhandenen gewerblichen Stellplatzflächen wird eine kleinere Fläche des vorhandenen Spielplatzes dem Mischgebiet zugeschlagen. Damit die neu ausgewiesene Grünfläche eine direkte Anbindung an die Rothesstraße erhalten kann, ist ein Gehrecht zwischen Grünfläche und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine gestalterische Anpassung an die neu herzurichtende Grünfläche wird angestrebt. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens ist auch die Neugestaltung des vorhandenen Spielplatzes geplant. U.a. soll dabei eine Wegeverbindung zwischen Am Pflug und Eulenstraße eingerichtet werden. Im östlichen Planbereich an der Stangestraße (Flurstück 4057) und der Straße Am Felde (Flurstück 3717) ist jeweils ein Spielplatz vorhanden. Beide werden planerisch gesichert und dementsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Freie und Hansestadt Hamburg) ausgewiesen.

## 5.12 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Straßenerweiterungen sind nur für die Lobuschstraße und die Straße Am Pflug vorgesehen. Entsprechend der übergeordneten planerischen Zielvorstellung ist die Ottenser Hauptstraße östlich Spritzenplatz als Fußgängerzone umgestaltet worden. Eine Änderung hinsichtlich der Straßenführung ergibt sich für die Eulenstraße, die im Bereich der Mottenburger Twiete nach Norden verschwenkt wird. Die Fahrbahn soll in diesem Abschnitt überwiegend auf 3,5 m reduziert werden; das entspricht der heute nutzbaren Breite. Die Straßenverschwenkung ist im Hinblick auf die Festsetzung einer Kindertagesheimfläche im Bereich des jetzigen Straßenverlaufs notwendig und hat eine Verkleinerung des Fußgängerbereichs Mottenburger Twiete zur Folge.

Auf eine ursprünglich vorgesehene Verbreiterung der Straße Am Felde wird verzichtet. Hier war eine Verbreiterung auf Grund des im angrenzenden Bebauungsplan Altona-Nord 15/Altona-Altstadt 24/Ottensen 8 vom 11. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 94) ausgewiesenen Straßendurchbruchs zwischen dem Bahnhofsvorplatz Altona (Busbahnhof) und der Straße Am Felde geplant. Dieser Plan ist gemäß Urteil des Hamburgischen Obergerichtes vom 20. September 1990 (vgl. Bekanntmachung dieser Entscheidung vom 8. Juli 1991 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 303) für nichtig erklärt worden. Dies hat insbesondere Konsequenzen für die Busführung, da der bisher geplante Straßendurchbruch nicht mehr realisiert wird. Zur Busführung wurden mehrere Planungsvarianten erarbeitet und Gutachten eingeholt. Nunmehr müssen die der verkehrlichen Anbindung des Gebiets dienenden Busli-

...

nien statt über die Straße Am Felde voraussichtlich über die Max-Brauer-Allee (und nach Westen über die Klausstraße/Eulenstraße, von Westen kommend über die Arnoldstraße-Lobuschstraße) geführt werden. Diese Busführung innerhalb des Plangebiets berücksichtigt im starken Maße städtebauliche Gesichtspunkte; insbesondere soll der Spritzenplatz als kommunikativer Mittelpunkt des Stadtteils und als Zentrum eines Netzes verkehrsberuhigter Wohn- und Geschäftsstraßen nicht durch Busverkehr belastet werden. Der Verzicht auf die Busführung durch die Straße Am Felde führt dazu, daß die Busführung in den Straßenzügen Eulenstraße-Klausstraße und Arnoldstraße/Lobuschstraße unverändert bleibt und planerische Auswirkungen damit nicht verbunden sind. Die Stadtentwicklungsplanung geht von folgendem Verkehrskonzept aus: Der Ost-West-gerichtete übergeordnete Verkehr wird von einer nördlichen und südlichen Entlastungsstraße (Behringstraße, Barnerstraße und Elbchaussee) übernommen. Damit wird eine Verbesserung der Wohnsituation im Bereich der Straßenverbindungen Klausstraße/Eulenstraße und Lobuschstraße/Arnoldstraße erreicht. Die Beibehaltung dieser Straßenverbindung im Einrichtungsverkehr dient auch der Erschließung des Plangebiets und des Kernbereichs von Ottensen sowie der Busführung. In der Abwägung ist die Lärmbelastung neben den Belangen der Anlieger, dem tatsächlich heute in den Baublöcken vorhandenen Bestand (Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossen; Büros, Dienstleistungsunternehmen, Arztpraxen, Wohnungen in den oberen Geschossen) sowie die planerische Zielsetzung, in Nähe zum Altonaer Bahnhof die Mischung von Gewerbe- und Wohnnutzungen zu erhalten, berücksichtigt. Der bislang verbindliche Baustufenplan sieht für die angesprochenen Bereiche die Ausweisung Mischgebiet vor.

Die Aufweitung der Lobuschstraße ist im Bereich der Flurstücke 605 und 608 erfolgt, um die Anlage von Parkbuchten zu ermöglichen. Eine Straßenverbreiterung bis zu 5 m ist außerdem auf der Südseite der Straße Am Pflug vorgesehen; hier sollen eine Kehre und ggf. einige Parkplätze neu angelegt werden.

Zwischen Klausstraße und Lobuschstraße ist im ehemals vorhandenen Straßenabschnitt Beetsweg ein 4 m breites Geh- und Leitungsrecht festgesetzt worden. Damit soll die historische Wegeverbindung für Fußgänger erhalten bzw. nach Ausbau der als Gemeinschaftsanlage festgesetzten Kinderspiel- und Freizeitfläche neu hergestellt werden. Ein weiteres Gehrecht mit 8 m Breite ist zwischen Rothestraße und öffentlicher Grünfläche festgesetzt worden. Durch die Erweiterung des Spielplatzes nach Westen und die daran angrenzend geplante Unterbringung des sog. Hühnerhofes der "MOTTE", wird ein direkter Zugang zur Rothestraße erforderlich, der zumindest tagsüber für die Anwohner benutzbar sein soll.

Das zwischen Lobuschstraße und Klausstraße festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Bundespost unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Das zwischen Spielplatz und Rothestraße festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung

...

beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten und dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 8).

#### 5.13 Bahnanlagen

Im nördlichen Plangebiet ist eine in Ost-West-Richtung verlaufende Fläche als unverbindliche Vormerkung für unterirdische Bahnanlagen (Schnellbahn) gekennzeichnet; sie ist Bestandteil der geplanten Schnellbahntrasse Altona - Lurup. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt erst auf Grund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens.

#### 5.14 Lärmschutz

Nach einer im Herbst 1991 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung erfordern die hohen Verkehrsaufkommen in der Arnoldstraße/Lobuschstraße, Eulenstraße, Ottenser Hauptstraße (zwischen Rothestraße und Bahrenfelder Straße), Rothestraße, Bahrenfelder Straße und Klausstraße sowie die Verkehrsbelastung der durch die Verschwenkung der Eulenstraße betroffenen Gebäude Mottenburger Twiete 12 bis 16 Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung. Eine Aufgabe der Straßen oder eine örtlich andere Verkehrsführung kommt wegen der von ihnen wahrzunehmenden Funktionen nicht in Betracht. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwälle oder -wände entlang der Straßen weder auf Grund der bestehenden Straßenquerschnitte gegeben noch aus stadtbildgestalterischen Gründen zu vertreten sind, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen werden. Demzufolge wird in § 2 Nummer 14 vorgeschrieben, daß

für die zu den o.a. Straßen gerichteten Aufenthaltsräume von Gebäuden sowie für die Aufenthaltsräume der Gebäude Mottenburger Twiete 12 bis 16 ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude vorzusehen ist. Durch die Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt, nach der Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben müssen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

#### 5.15 Baumschutz/Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - 1), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Ausgehend von der dichten Bebauung sowie dem hohen Verkehrsaufkommen im Plangebiet ist es ein wichtiges Planungsziel, den Anteil der privat nutzbaren Freiflächen zu vergrößern und die stadtökologische 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 schaf-

...

fen. Außerdem ist die Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt eine stadtökologisch 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 folgende Festsetzungen getroffen:

- Außenwände im Blockinnenbereich von mehr als 5 m Breite, deren Fenster- und Türanteil unter 15 vom Hundert (v.H.) der Wandflächen liegt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 9). 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.
  
- Nach § 2 Nummer 10 ist in den Mischgebieten sowie in den Wohngebieten für jede 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand bis zu 6 m beträgt, oder für jede 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Mit

dieser Vorschrift soll auch einer weiteren Versiegelung vorgebeugt werden. Der vorgeschriebene Stammumfang ist notwendig, um bei Neupflanzungen Ausfälle durch Beschädigung zu verringern und die positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen. Für Baumpflanzungen sollen standortgerechte Arten verwendet werden, da sie neben ihrer gestalterischen Wirkung auch einheimischen Tierarten als Lebensraum dienen sollen.

- Zur Erhaltung des Grundwasserstandes wird in § 2 Nummer 11 bestimmt, daß auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 1 m starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen (vgl. § 2 Nummer 12). Hiermit soll eine nach ökologischen Maßstäben sinnvolle Bepflanzung auch auf Tiefgaragen erreicht werden.
- Nach § 2 Nummer 13 sind in den Mischgebieten östlich Spritzenplatz/ Erzbergerstraße und südlich der Straße Am Pflug/westlich Bahrenfelder Straße sowie in den Wohngebieten und Kerngebieten die Dächer der eingeschossigen Gebäudeteile als begehbare Terrassen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden; mindestens 30 v.H. der Dachfläche sind zu begrünen. Eine Dachbegrünung hat den Vorteil, daß zum einen die begrünten Freiräume für die Bewohner höhergelegener

...

Geschosse optisch erweitert und zum anderen stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Die Herstellung dieser Flächen kann als anspruchsloser Trockenrasen, als Grasdach bzw. durch Polsterstauden erfolgen. Mit der Ausbildung von Dachflächen in Form von Dachgärten wird in den dicht bebauten Blöcken die Nutzbarkeit von Freiflächen für die Wohnbevölkerung verbessert. Eine flächendeckende Dachbegrünung kann zwar dadurch nicht erreicht werden, jedoch erfolgt mit den getroffenen Festsetzungen insgesamt eine Aufwertung der Blockinnenflächen.

#### 5.16 Denkmalschutz

Für die Gesamtanlage Mottenburger Twiete 12 (Flurstück 137) und das Gebäude Erzbergerstraße 1 - 3/Spritzenplatz 11 (Flurstück 533) ist der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich übernommen worden. Hier gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seiten 61, 63).

Das viergeschossige Haus Mottenburger Twiete 12 steht mit seinen Hintergebäuden als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Es nimmt die Bauflucht der älteren Bebauung, die um mehrere Meter gegenüber den Blockecken vorspringt, auf. Die Durchfahrt zum Hof weist auf die ursprünglich vorhandene gewerbliche Nutzung hin. Passend zum "Quartier Mottenburg" entstand hier 1888 die Zigarettenfabrik Caprano u. Grohn nach Plänen des Altonaer Architekten Joh. Liedtke. Die Anlage bestand aus dem heute noch gut erhaltenen Vorderhaus und einem niedrigeren Hinterhaus, das Ende des

19. Jahrhunderts aufgestockt wurde. Obwohl das Vordergebäude die Gestaltung zeitgenössischer Wohnhausarchitektur zeigt, diente es bis zur Aufgabe der Zigarettenfabrik vorwiegend gewerblichen Zwecken. Heute sind hier Wohnungen untergebracht. Eine Instandsetzung und Modernisierung aller Gebäude soll durchgeführt werden.

Das als Einzelanlage unter Denkmalschutz stehende Gebäude Erzbergerstraße 1 - 3/Spritzenplatz 11 entstand um 1910 und stellt ein gutes Beispiel der "Reformarchitektur" dar. Der Gesamtkörper mit Mansardendach ist großzügig durch Erker mit angeschlossenen Balkonen und Dachausbauten gegliedert. Das Material - Ziegel im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß, sonst Putz - definiert eine Sockelzone, die gewerblich genutzt wird und die Zone der Wohngeschosse. Beide Zonen werden durch die Anordnung von Erkern und Balkonen miteinander verzahnt; ansonsten ist die Fassade nur sparsam dekoriert.

#### 5.17 Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet wurden neun Grundstücke ermittelt, die in der Vergangenheit durch industrielle bzw. gewerbliche Altstandorte betroffen waren. Für diese Grundstücke wurden überprüfende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Bodenuntersuchungen konzentrierten sich im wesentlichen auf den Auffüllungshorizont, der auf allen Grundstücken in wechselnder Mächtigkeit anzutreffen war. Zu diesem Zweck wurden auf allen Grundstücken Bohrungen abgeteuft bzw. Baggerschürfe angelegt und jeweils Mischproben aus dem Auffüllungsbereich entnommen. Aus den durchgeführten Bodenproben hat sich nur in einem Fall, und zwar für das Grundstück Bahrenfelder Straße 73 (Flurstück 141), eine erheb-

...

liche Bodenverunreinigung ergeben. Daher ist diese Fläche im Plan entsprechend dem Erfordernis von § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet worden. Die Untersuchungen zeigen für das Schwermetall Blei Prüfwert-Überschreitungen sowohl für das Grundwasser als auch zur Abschätzung des Gesundheitsrisikos. Die Freiflächen des Flurstücks 141 werden gegenwärtig als Stellplatzfläche genutzt und sind durch Kopfsteinpflaster und Verbundsteinpflaster weitgehend versiegelt. Nur in Randbereichen dieses Flurstückes findet sich in Form schmaler Streifen Zierpflanzen- und Grasbewuchs. Da die o.g. Bodenproben im Bereich der mit Pflastersteinen belegten Flächen entnommen wurden, ist hinsichtlich des für die menschliche Gesundheit vorgegebenen Prüfwertes z.Z. kein Handlungsbedarf gegeben, weil hier ein Gesundheitsrisiko nicht besteht. Sollte jedoch für diese Fläche eine Umnutzung durch Umgestaltung der Geländeoberfläche (Entfernung der Bepflasterung) erfolgen, sind weitere Untersuchungen zur Eingrenzung der schadstoffbelasteten Bereiche notwendig; in einem Baugenehmigungsverfahren wäre dieser zusätzliche Untersuchungsbedarf ebenfalls zu berücksichtigen. Auch aus der Sicht des Grundwasserschutzes erfordern die festgestellten Prüfwert-Überschreitungen keinen Handlungsbedarf, da die in geringer Tiefe anstehende mächtige Geschiebemergelunterlage im Raum Ottensen eine Gefährdung des Grundwassers nicht befürchten läßt. Sollten bei geplanten Baumaßnahmen (insbesondere bei Aushub von Baugruben) Bodenpartien angetroffen werden, bei denen ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen (Gerüche, Färbungen u.a.) besteht,

...

sind die Baumaßnahmen im betreffenden Teil der Baugrube zu unterbrechen und es ist das zuständige bezirkliche Gesundheits- und Umweltamt (Abt. Flächensanierung) zur Begutachtung der Baugrube einzuschalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß aus den durchgeführten Bodenuntersuchungen keine Hindernisse erwachsen, die der im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisung eines besonderen Wohngebiets entgegenstehen. Es sind deshalb auch keine besonderen baulichen Vorkehrungen für die bestehenden Gebäude vorzusehen. Soweit sich aus einer möglichen Umgestaltung der dem Wohngebiet zugeordneten Freiflächen ein Handlungsbedarf ergibt, muß auf Grund der eingangs beschriebenen weiteren Untersuchungen gesichert werden, daß keine Gefährdung für die Bevölkerung entsteht - ggf. ist eine Bodensanierung durchzuführen, um eine ungefährdete Nutzung der zum Wohnbereich zählenden Spiel- und Freiflächen sicherzustellen.

#### 5.18 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 9, 10 und 13 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seit 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 11 und 12 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

## 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Bebauungsplan Ottensen 11 vom 21. April 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 91),
- Bebauungsplan Ottensen 14 vom 19. Juli 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 189).

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 95.080 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 24.680 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 300 m<sup>2</sup>), für Gemeinbedarfsflächen insgesamt etwa 3.000 m<sup>2</sup> (Kindertagesheim neu etwa 1.880 m<sup>2</sup>, Zivilschutzbunker etwa 1.120 m<sup>2</sup>) und für Grünflächen (Kinderspielplätze) etwa 4.000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1.250 m<sup>2</sup>) benötigt.

Kosten entstehen durch den Straßenbau, den Bau des Kindertagesheimes sowie die Herrichtung der Kinderspielplätze.

Ferner entstehen Kosten durch Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, durch Abbrüche von nicht erhaltenswerten Gebäuden, durch Verlagerung von Betrieben, Neuordnung von Grundstücken, Lärmschutzmaßnahmen und andere im Zusammenhang mit der Sanierung dieses Gebiets verbundenen Maßnahmen.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich zwischen Ottenser Hauptstraße - Spritzenplatz - Bahrenfelder Straße - Mottenburger Twiete - Mottenburger Straße sind die Grundstücke hinsichtlich ihrer Nutzung, insbesondere in bezug auf ihre künftige Lage an einer Fußgängerzone, unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

Das Baugesetzbuch schreibt für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eine zügige Durchführung vor. Das seit 1978 laufende Sanierungsverfahren soll in den nächsten Jahren zum Abschluß gebracht werden. Mittel für die noch ausstehenden Sanierungsmaßnahmen bzw. zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden im Rahmen der Haushaltspläne bereitgestellt.