Inhaltsverzeichnis

Begründung
zum Bebauungsplan
Ottensen 43

1. Grundlage und Verfahrensablauf 4
2. Anlass der Planung 4
3. Planerische Rahmenbedingungen 5
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände 5
3.1.1 Flächennutzungsplan 5
3.1.2 Darstellung im Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutzprogramm 5
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände 5
3.2.1 Fluchtlinienpläne 5
3.2.2 Baustufenplan 6
3.2.3 Teilbebauungsplan 6
3.2.4 Bebauungsplan 6
3.2.5 Altlasten 6
3.2.6 Denkmalschutz 7
3.2.7 Sanierungsgebiet 7
3.2.8 Baumschutzverordnung 7
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände 8
3.3.1 Stadtentwicklungskonzept 8
3.3.2 Gutachten 8
3.4 Angaben zum Bestand 8
3.4.1 Gebäude und Nutzungsbestand 8
3.4.2 Natur und Landschaft 10
4. Umweltbericht 11
4.1 Vorbemerkung 11
4.1.1 Alternativenprüfung und Nullvariante 11
4.1.2 Standort und Untersuchungsraum 11
4.2 Bearbeitung der Schutzgüter, einschließlich der Wechselwirkungen 11
4.2.1 Schutzgut Luft / Immissionen / Emissionen 11
4.2.1.1 Bestandsbeschreibung 11
Luft 11
Lärm - Schiene, Straße, Bolzplatz 11
4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 12
4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen 12
4.2.2 Schutzgut Klima 12
4.2.2.1 Bestandsbeschreibung Lokalklima 12
4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf das Lokalklima 12
4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen 12
4.2.3 Schutzgut Wasser 13

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung Wasserhaushalt und Besielung 13
4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Wasserhaushalt, Oberflächenentwässerung und Besielung 13
4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen 13
4.2.4 Schutzgut Boden 13
4.2.4.1 Bestandsbeschreibung (Topographie, Geologie, Boden, Altlasten) 13
Altlasten 14
4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 14
Bodenfunktion, Altlasten 14
4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen (Bodenfunktion, Altlasten) 14
4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt 14
4.2.5.1 Bestandsbeschreibung 14
Schutzgut Tiere 14
Schutzgut Pflanzen 14
4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 15
4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen 15
4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild 15
4.2.6.1 Bestandsbeschreibung 15
4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 15
4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen 16
4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 16
4.2.7.1 Bestandsbeschreibung 16
Der Denkmalschutzensemble Zeißstraße 16
Das Denkmal Bahrenfelder Straße 16
Das Denkmal Osterkirche 16
4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 16
4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen 17
4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit 17
4.2.8.1 Bestandsbeschreibung 17
4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 17
4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen 17
4.3 Monitoring 18
4.4 Zusammenfassung Umweltbericht 18
5. Planinhalt und Abwägung 18
5.1 Allgemeines Wohngebiet 18
Zu den Blöcken im Einzelnen: 19
- zwischen Barnerstraße, Nernstweg und Zeißstraße 19
- zwischen Barnerstraße und Gaußstraße 20
- zwischen Nernstweg und Zeißstraße / Bei der Osterkirche 21
- zwischen Zeißstraße und Hohenesch 22
- zwischen Hohenesch und Kleine Rainstraße 24

5.2 Besonderes Wohngebiet 25
Zu den Baublöcken im Einzelnen: 26

- südlich Kleine Rainstraße ... 26
- Südlich Hohenesch / westlich Große Rainstraße ... 26
- Nördlich Hohenesch ... 27
- Südwestlich Gaußstraße/ nördlich Große Rainstraße ... 29
- Westlich Gaußstraße / südlich Nernstweg ... 29
- nördlich Zeißstraße (Flurstücke 325 und 326 der Gemarkung Ottensen) ... 30

5.3 Kerngebiet ... 30
- zwischen Kleine Rainstraße , Große Rainstraße und Bahrenfelder Straße ... 31
- Zwischen Hohenesch und Kleiner Rainstraße ... 32
- Zwischen Barnerstraße und Zeißstraße ... 33

5.4 Mischgebiet ... 34
5.5 Flächen für Gemeinbedarf ... 35
5.6 Gestalterische Anforderungen ... 35
5.7 Erhaltungsbereiche ... 35
Nernstweg/Bahrenfelder Straße/Barnerstraße ... 38
Bei der Osterkirche ... 39
Gaußstraße/Barnerstraße ... 39
Abbestraße ... 40
Zeißtwiete / Zeißstraße (ohne Denkmalschutzbereich) ... 40
Hohenesch ... 40
Kleine Rainstraße ... 41
Große Rainstraße (Westseite) ... 41
Am Sood ... 41
5.8 Denkmalschutz ... 41
- Denkmalschutzensemble Zeißstraße ... 42
- Das Baudenkmal Bahrenfelder Straße 216 ... 42
- Baudenkmal Osterkirche ... 42

5.9 Ausschluss von Spielhallen ... 44
5.10 Grünflächen ... 45
Öffentliche Grünflächen ... 45
5.11 Straßenverkehrsfläche / Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Gehrecht ... 47
Straßenverkehrsfläche ... 47
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ... 47
Gehrecht ... 48
5.12 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen ... 48
5.13 Boden- und Grundwasserschutz ... 51
5.14 Lärmschutz ... 51
5.15 Bodenverunreinigung ... 54
6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ... 55
7. Maßnahmen zur Verwirklichung ... 55
8. Aufhebung bestehender Pläne ... 55
9. Flächen- und Kostenangaben ... 56
9.1 Flächenangaben ... 56
9.2 Kostenangaben ... 56

Begründung
zum
Bebauungsplan Ottensen 43

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.
Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A3/01 vom 2.Oktober 2001 (Amtl. Anz. S. 3772) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Januar 2002 und 6. August 2007 und 19.August 2008 und 13.März 2009 (Amtl. Anz. 2002 S. 273 und 2007 S. 1842 und 2008 S. 1658 und 2009 S. 495) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Bei dem Plangebiet, dem sogenannten Osterkirchenviertel, handelt es sich um ein Sanierungsgebiet gemäß §142 BauGB; die förmliche Festlegung erfolgte 1991.

Der Bebauungsplan soll die Sanierungsziele bzw. die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen soweit möglich planungsrechtlich absichern und Diskrepanzen zwischen dem geltenden Planrecht und dem Erneuerungskonzept beheben.
Ziele der Planung sind insbesondere der Erhalt der kleinteiligen Mischnutzung aus Wohnen und Kleingewerbe in Form von besonderem Wohngebiet. Weiteres Ziel ist die Erweiterung bzw. Sicherung von privaten und öffentlichen Grünflächen zur Verbesserung der Wohnqualität.
Darüber hinaus soll die Funktion des Einkaufsbereiches an der Bahrenfelder Straße gestärkt und die vorhandene Mischung aus Läden, Gastronomie und Wohnen gesichert werden. Ebenso werden zwei vorhandene Kindertagesheimstandorte planerisch gesichert und eine aufgegebene Schulfläche wurde neuen Nutzungen zugeführt.

Das Erscheinungsbild des Osterkirchenviertels wird gekennzeichnet durch seinen dörflichen Grundriss. An dem nahezu lückenlosen Bestand an erhaltenswerten Gebäuden ist die Entwicklung vom Dorf zur Stadt ablesbar. Die großflächige Festsetzung von Erhaltungsbereichen nach §172 BauGB

dient der Sicherung dieser stadtgestalterisch und historisch bedeutsamen Gebäude und städtebaulichen Strukturen, die das Ortsbild von Ottensen prägen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22.Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Bahrenfelder Straße und den südlichen Abschnitt der Große Rainstraße gemischte Baufläche und im übrigen Bereich Wohnbaufläche dar.

3.1.2 Darstellung im Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14.Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Planungsraum das Milieu „Verdichteter Stadtraum" und als milieuübergreifende Funktion „Freiraumverbund „verbessern der Freiraumversorgung vordringlich" dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird der Biotopentwicklungsraum (13a) „Städtisch verdichtete Bereiche - Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringen Grünanteil" dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Fluchtlinienpläne

Der Fluchtlinienplan Barnerstraße (Nr.104) vom 12. Dezember 1893, sieht zwischen Bahrenfelder Straße und Gaußstraße eine nach Süden um acht Meter zurückgesetzte Bauflucht vor. Er wurde in Teilen durch den Teilbebauungsplan 40 aufgehoben.

Der Fluchtlinienplan Barnerstraße (Nr.196), vom 01. Februar 1910, sieht zwischen den Flurstücken 1763 und 1754 eine nach Westen um i.d.R. vier Meter zurückgesetzte Bauflucht vor.

Der Fluchtlinienplan Barnerstraße/Gaußstraße (Nr.120), vom 26. Juni 1896, sieht zwischen dem Flurstück 1754 und der Gaußstraße eine nach Westen zwischen vier und acht Meter zurückgesetzte Bauflucht vor.

Der Fluchtlinienplan Große Rainstraße (Nr.92) vom 30. Juli 1889, sieht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zwischen dem Flurstück 437 und der Gaußstraße eine nach Norden um i.d.R. acht Meter zurückgesetzte Bauflucht vor. Er wurde in Teilen durch den Teilbebauungsplan 40 bzw. den Bebauungsplan Ottensen 27 aufgehoben.
Der Fluchtlinienplan Bei der Osterkirche (Nr.160) vom 14. November 1902, sieht beidseitig der Straße eine um vier Meter zurückgesetzte Bauflucht vor.

3.2.2 Baustufenplan

Der Baustufenplan Ottensen, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. Seite 61) setzt südlich der Zeißstraße viergeschossiges Mischgebiet und nördlich davon viergeschossiges Wohngebiet fest. Der Bereich zwischen Nernstweg und Bei der Osterkirche, westlich der Gaußstraße bzw. östlich der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 341, 343, 344 und 347, ist als 4-geschossiges Geschäftsgebiet (im Blockinneren 1-geschossig) ausgewiesen. Das ehemalige Schulgrundstück Ecke Barnerstraße/Gaußstraße ist als öffentliche Grünfläche mit Gebäuden öffentlicher Art (Volksschule und Turnhalle) festgestellt.

3.2.3 Teilbebauungsplan

Der Teilbebauungsplan TB 40 vom 16. November 1955 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 330) sieht für die Bahrenfelder Straße eine Verbreiterung auf 25 Meter nach Osten vor. Er wurde in Teilen durch den Bebauungsplan Ottensen 27 aufgehoben.

3.2.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Ottensen 27 vom 29. Juni 1983 (HmbGVBl. S. 154), zuletzt geändert am 9. April 1985 (HmbGVBl. 108), gilt für den westlichen Bereich des Blocks Bahrenfelder Straße/ Kleine Rainstraße/ Große Rainstraße. Er weist für die betr. Grundstücke Kerngebietsnutzung aus. Parallel zur Bahrenfelder Straße ist außer für das Flurstück 434 eine viergeschossige geschlossene Blockrandbebauung, im Blockinneren eingeschossig, zwingend vorgeschrieben. Für das Flurstück 434 gilt in gleicher Weise eine eingeschossige Blockrandbebauung.
Mit der Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Ottensen 27 wurde 1985 die Unzulässigkeit von Spielhallen an der Bahrenfelder Straße festgesetzt.

3.2.5 Altlasten

Im Plangebiet sind laut Altlasthinweiskataster eine Altlast, eine altlastverdächtige Fläche, ein ehemaliger Tankstellenstandort und eine relevante Fläche registriert.
Bei der Altlast Zeißstr. 58-60 (Flurstück 314 der Gemarkung Ottensen) wird aus wasserwirtschaftlicher und nutzungsbezogener Sicht Handlungsbedarf gesehen, sie ist im Bebauungsplan gekennzeichnet (siehe Ziffer 5.15).

3.2.6 Denkmalschutz

Denkmalliste

Unter der Nummer 1104 sind am 13. November 1996 (Amtl. Anz. S. 2953) in die Denkmalliste eingetragen:
Zeißstraße 17-81, 18-88, Abbestraße 33, 35, 50, Bei der Osterkirche, Nernstweg 18a, die Gebäudegruppe Zeißstr. 17-35, 37 Haus 1 und 2, 39-49, 51 Haus 1-4, 55, 57, 59 Haus 1-3, 61-67, 18, 20, 22-34 einschl. Hinterhäuser (ehem. Drahtstifte Fabrik), 42-48, Abbestraße 35, Zeißstraße 54-60, 66-88 und als deren Umgebung die übrigen Gebäude, soweit diese nicht Bestandteil der Gebäudegruppe sind, mit den Freiflächen und den dazugehörigen Straßenflächen.
Es handelt sich um sog. Buden, Sahl - und Etagenhäuser mit Wohnterrassen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen.
Die ältesten Häuser wurden zwischen 1860 und 1880 erbaut.
Das Gebäude Bahrenfelder Str. 216, ein 1868 im Stil des romantischen Klassizismus gebautes Sahlhaus, wurde als Teil des Gebäudeensembles Bahrenfelder Straße 216, 224, 228, 230 unter der Nummer 1286 am 03. Mai 2001 in die Denkmalliste eingetragen (Amtl. Anz. S. 1617).

Die Kirchenanlage „Osterkirche", Bei der Osterkirche 13, 15 und 17 wurde als gut erhaltenes Beispiel eines Gruppenbaus der Zeit um 1930 unter Schutz gestellt. Die Eintragung unter der Nummer 1372 in die Denkmalliste erfolgte am 19. März 2003 (Amtl. Anz. S. 1330).

Erkanntes Denkmal

Im Plangebiet gibt es 10 erkannte Denkmäler als Ensemble und 1 erkanntes Denkmal als Einzelanlage. Die erkannten Denkmäler sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (nähere Ausführung zu den erkannten Denkmälern vgl.5.8).
Gem. § 7 a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) haben die Verfügungsberechtigten alle baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 Denkmalschutzgesetz an erkannten Denkmälern spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.2.7 Sanierungsgebiet

Für das gesamte Plangebiet erfasste die förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet am 1. Oktober 1991 (HmbGVBl. S. 334).

3.2.8 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17.September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts 791.i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept (Stand Dezember 1996) sieht ein Leitbild und einen Orientierungsrahmen für langfristige räumliche Entwicklung Hamburgs unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten vor. Für die westliche innere Stadt, zu der auch das Osterkirchenviertel zählt, ist eine behutsame Stadterneuerung in ökologischer und sozialer Sicht vorgesehen.

3.3.2 Gutachten

Für den Bereich des Plangebiets sind folgende Gutachten erstellt worden:

- Biotopkartierung von 1986
- Energiegutachten von 1989
- Verkehrsgutachten von 1991
- Gehölzbewertung und Festsetzungsvorschläge für Baumerhaltung und Fassadenbegrünung von 2001
- Gutachten zum Bodenschutz und Altlasten vom Juni 2002 und November 2003
- Schalltechnische Untersuchungen (einschließlich Verkehrszählung) von 2007

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Gebäude und Nutzungsbestand

Entlang der Ostseite der Bahrenfelder Straße gibt es bezüglich Bauzeit und Geschossigkeit eine sehr heterogene Bausubstanz. Neubauten stehen neben gründerzeitlichen Bauten, viergeschossige Gebäude neben eingeschossigen. Dies sind teilweise noch Folgeerscheinungen von Kriegszerstörungen, wobei teilweise nur eingeschossige Ladennutzungen wieder aufgebaut wurden.
Die Erdgeschosse sind durchgängig mit Ladennutzungen oder gastronomischen Betrieben versehen. Die Obergeschosse werden vorwiegend zum Wohnen aber auch für Büros, Dienstleistungsbetriebe oder Lager genutzt. Die Hofgebäude weisen überwiegend eine gewerbliche Nutzung auf.

Ähnlich heterogen, bezogen auf ihre Entstehungszeit, sind auch die Gebäude in der Kleinen Rainstraße. Eine Drei- bis Viergeschossigkeit überwiegt. Ebenso überwiegt Wohnnutzung, vereinzelt gibt es Laden- und Gewerbenutzung, vor allem im Nahbereich der Bahrenfelder Straße. Des Weiteren befinden sich ein Jugendgästehaus und ein Kindertagesheim in der Straße. Die ein- bis viergeschossigen Hofgebäude werden vorwiegend gewerblich genutzt.
Die Westseite der Große Rainstraße hat mit Ausnahme der Neubebauung Ecke Hohenesch eine überwiegend gründerzeitliche Bebauung mit drei und

vier Geschossen. Wohnnutzung herrscht vor, allerdings sind insbesondere die Erdgeschosszonen von Läden, Handwerksbetrieben, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben belegt.

Der Hohenesch hat ebenfalls eine Bausubstanz die von Vorgründerzeit-Nachkriegs- und Neubauten alles bietet. Die Blockrandgebäude haben überwiegend drei Geschosse. Bei den Nutzungen überwiegt zwar das Wohnen, allerdings befinden sich hier auch etliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Büros, Gastronomie und Sozialeinrichtungen, insbesondere im Bereich der Hinterhöfe.

An Abbestraße und Am Sood stehen mit Ausnahme des Neubaus Ecke Abbestraße / Hohenesch überwiegend vorgründer- und gründerzeitliche Gebäude. In Teilen ist die geschlossene Blockrandstruktur durchbrochen, Vorgärten weiten das Straßenbild auf.
Im Südabschnitt der Abbestraße befindet sich eine kleine öffentliche Grünfläche. Die Wohnnutzung überwiegt in beiden Straßen deutlich, zudem befinden sich an der Abbestraße ein Gastronomie- und ein Dienstleistungsbetrieb. An der Straße Am Sood hat ein Handwerksbetrieb seinen Standort, auch verläuft z.T. die rückwärtige Erschließung der zum Alma-Wartenberg-Platz ausgerichteten Grundstücke über diese Straße.

Die Zeißstraße ist mit Ausnahme der Neubebauung Nr. 64 geprägt durch ihre weitgehend vorgründerzeitliche, i.d.R. zwei- oder dreigeschossige Bebauung, die zum größten Teil unter Denkmalschutz steht. Die Wohnnutzung überwiegt deutlich, vereinzelt gibt es insbesondere in den Höfen Handwerks-, Handels und Dienstleistungsbetriebe sowie eine Sozialeinrichtung. Des Weiteren befindet sich hier ein Kindertagesheim und das Stadtteilarchiv Ottensen.

Die Zeißtwiete hat ein deutlich gründerzeitlich geprägtes Erscheinungsbild mit ausschließlich viergeschossigen Gebäuden. In diesen befinden sich ausschließlich Wohnungen.

Der Nernstweg ist mit Ausnahme zweier Neubauten durch eine nahezu ausschließlich fünfgeschossige gründerzeitliche Bebauung bestimmt. Neben dem Wohnen gibt es hier nur wenige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, mit Ausnahme des ehemaligen Hauptgebäudes einer Firma für Seifen- und Parfümerieartikel, Ecke Gaußstraße. Dort befindet sich heute der Sitz von vielen Vereinen und ein gastronomischer Betrieb.

Zwischen Nernstweg und Barnerstraße ist der vorhandene Wohnblock im Osten durch eine vier bis fünfgeschossige Neubebauung geschlossenen worden. In der dazugehörigen Tiefgarage ist eine Quartiersstellplatzanlage mit 50 Plätzen für die Bewohner des Stadtteils untergebracht. Westlich der Neubebauung wird die Südseite der Barnerstraße durch fünfgeschossigen Genossenschaftswohnungsbau geprägt, der um 1900 entstanden ist.
An der Straße Bei der Osterkirche befinden sich die unter Denkmalschutz stehende evangelische Osterkirche aus den 1930er Jahren sowie drei- und viergeschossige gründerzeitliche Wohngebäude sowie ein öffentlicher Spielplatz, zu dem auch ein Bolzplatz gehört.

Das Erscheinungsbild der Gaußstraße ist bestimmt durch die überwiegend gründerzeitlichen, z.T. auch vorgründerzeitlichen Gebäuden. Auf der Ostseite sind es weitgehend viergeschossige Wohngebäude. Auf der Westseite befindet sich eine zwei- bis fünfgeschossige Bebauung, die neben Wohnungen auch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Sozialeinrichtungen aufweist. Eine große Rolle spielt dabei der Ottenser Werkhof, sowie das zu Gewerbezwecken umgenutzte ehemalige Schulhauptgebäude, Gaußstraße Nr. 51.

Die Ostseite der Barnerstraße ist vor allem durch fünfgeschossige Wohnungsbauten aus der Gründerzeit geprägt. Östlich des Plangebiets verlaufen oberirdische Bahnanlagen für Nah- und Fernverkehr. Neben einer Moschee, dem Sitz der islamischen Gemeinde Altona, gibt es nur wenige gewerbliche Nutzungen.
Der Abschnitt zwischen Gaußstraße und Bahrenfelder Straße ist mit Ausnahme zweier neubebauter Eckgrundstücke geprägt durch um 1900 errichteten fünfgeschossigen Genossenschafts- Wohnungsbau.

Zivilschutzanlagen
Innerhalb des Plangebiets befinden sich insgesamt drei (ehemalige) Zivilschutzanlagen, u.a. auf dem Flurstück 4360 der Gemarkung Ottensen, Ecke Barnerstraße Gaußstraße.
Versorgungsleitungen
Im Bereich der Bahrenfelder Straße zwischen Kleine Rainstraße und Große Rainstraße befindet sich ein 110-kV-Erdkabel der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH.
Auf den Flurstücken 4360, 1770, 274, 319, 345, 369 und 393 der Gemarkung Ottensen befinden sich Vattenfall - Netzstationen (einschließlich der zu- und abführenden Kabel), die für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt werden.
Im Bebauungsplangebiet besteht ein Erdgasnetz der E.ON Hanse AG.
Blockheizkraftwerke
Im Rahmen der ökologischen Stadterneuerung und CO 2 – Reduzierung sind kleine Blockheizkraftwerke (BHKW) u.a. auf Gas – Basis entstanden. Im Bereich des Flurstücks 377 der Gemarkung Ottensen (Hohenesch 66-68) besteht ein BHKW, welches zusammen mit einem Heizkessel Strom und Wärme für mehrere private Grundstücke produziert. Ein weiteres BHKW besteht im Werkhof auf dem Flurstück 343 der Gemarkung Ottensen (Gaußstraße 19).

3.4.2 Natur und Landschaft

Das urbane Gebiet hat im Verhältnis zur hohen Einwohnerdichte nur geringe Grün- und Freiflächenanteile. Mit dem Spielplatz inklusive Bolzplatz -Bei der Osterkirche- gibt es nur eine größere öffentliche Grünfläche, daneben noch eine kleine in der Abbestraße.

Auf den Privatgrundstücken sind vor allem die Höfe nördlich der Zeißstraße geringer versiegelt und begrünter als südlich davon. Hier gibt es auch Baumbestände in größeren Gruppen.

Barnerstraße, Nernstweg, Bei der Osterkirche und Abbestraße weisen Straßenbaumbestände auf.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkung

4.1.1 Alternativenprüfung und Nullvariante

0-Variante und Standortalternativen zu den Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht vorhanden, da es sich im Wesentlichen um einen Plan zur Sicherung des seit ca. 150 Jahren gewachsenen Bestandes handelt.

4.1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist durch das Plangebiet abgegrenzt. Wenn die Notwendigkeit besteht, wird schutzgutbezogen der Untersuchungsraum entsprechend erweitert. Angaben zum Standort können Ziffer 3.4 der Begründung entnommen werden. Im Plangebiet gibt es keine nach § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392) geschützte Biotope, kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2542), sowie mit Ausnahme des den Regelungen der Baumschutzverordnung unterliegenden Baumbestandes, keine besonders geschützten Gebiete oder Objekte nach §§ 16 bis 22a HmbNatSchG.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter, einschließlich der Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgut Luft / Immissionen / Emissionen

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Luft

Zum Thema Luftschadstoffe und Stäube im Osterkirchenviertel liegen keine speziellen Untersuchungen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Belastung in diesem Bereich dem Durchschnitt der Hamburger innerstädtischen Gebiete entspricht. Im Plangebiet liegen keine Betriebe mit außergewöhnlichen luftbelastenden Emissionen.

Lärm - Schiene, Straße, Bolzplatz

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 2007 gibt die Bereiche an, die von Lärm, insbesondere Verkehrslärm, besonders belastet sind.

Dies betrifft vor allem Flächen an der Barnerstraße – als Hauptverkehrsstraße und wegen ihrer Lage an den Gleisanlagen des Altonaer Bahnhofes – und der

nördlichen Bahrenfelder Straße als Geschäftsstraße, sowie der Straße Hohenesch, auf Grund des Busverkehrs.
Der Bolzplatz an der Großen Rainstraße führt zu Geräuscheinwirkungen insbesondere im Bereich Große Rainstraße 87; dies ist entsprechend im Schallgutachten untersucht worden.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen ist keine Anhebung der luftbelastenden und lärmerzeugenden Faktoren gegenüber der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung zu erwarten, weder im Bereich von Anlagen, noch im Bereich Verkehr. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Bebauungsplanfestsetzungen sind nicht zu erwarten.

4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Durch angemessene Festsetzungen (z.B. der Nichtzulassung von Außengastronomie im Blockinnenbereich zum Schutz der Wohnnutzung in § 2 Nummer 5 und der Lärmschutzklausel in § 2 Nummer 10) wird versucht, der Lärmproblematik gerecht zu werden. Die Lärmemissionen/-immissionen basieren jedoch nicht auf der Umsetzung von im Bebauungsplan neu enthaltener Festsetzungen.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung Lokalklima

Zum Thema Klima im Osterkirchenviertel liegen keine speziellen Untersuchungen vor. Es handelt sich bei dem örtlichen Klima um ein typisches Stadtklima, dessen Belastung dem Durchschnitt der Hamburger innerstädtischen Gebiete entspricht.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf das Lokalklima

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima durch Bebauungsplanfestsetzungen sind nicht zu erwarten.

4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Durch die Festsetzung von geringeren Geschossigkeiten gegenüber der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung (insbes. im Bereich des Denkmalschutzgebiets Zeißstraße) durch die Festsetzung von privaten Grünflächen und durch Festsetzungen bezüglich der Begrünung wird von einer tendenziell verbessernden Wirkung auf das Kleinklima und die Durchlüftung ausgegangen.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung Wasserhaushalt und Besielung

Zum Thema Wasser im Osterkirchenviertel liegen keine speziellen Untersuchungen vor. Das Gebiet wird nicht von Oberflächengewässern durchzogen. Es weist eine geringe Grundwasserempfindlichkeit auf. Weder Hochwasserschutz noch Regenwasserrückhaltung spielen im Plangebiet eine Rolle. Das gesamte Gebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das Sielnetz wird in den nächsten Jahren zumindest in Teilen erneuert.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Wasserhaushalt, Oberflächenentwässerung und Besielung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch Bebauungsplanfestsetzungen sind nicht zu erwarten.

4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen wird von einer tendenziell positiven Wirkung des Planes auf den Grundwasserhaushalt bzw. einer Verminderung der Regenwassersieleinläufe ausgegangen.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung (Topographie, Geologie, Boden, Altlasten)

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes ist mit im Durchschnitt ca. 85% sehr hoch. Die oberflächennahen Böden im Plangebiet (überwiegend Geschiebelehm und Mergel) sind weitgehend von anthropogenen Nutzungen gekennzeichnet und lassen eine nennenswerte Versickerung kaum zu; nur die den Geschiebelehm im Westen überlagernden Sande kommen ggf. für eine Infiltration in Frage.

Allerdings bilden sich hier auch partiell Stauwasserhorizonte, die einen bedeutsamen Faktor für die Standfestigkeit und Funktionsfähigkeit von Gebäuden darstellen. (vgl. Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB Osterkirchenviertel – Teil A, Bestandsaufnahme, August 1989; Seite 234-236).

Schützenswerter Boden nach Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. 1 S. 502) zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. 1 S. 3214) ist laut Fachplan „Schutzwürdige Böden" (BSU/V2 Januar 2003) nicht vorhanden.

Altlasten

Im Plangebiet sind laut Altlastenhinweiskataster eine Altlast, eine altlastverdächtige Fläche, ein ehemaliger Tankstellenstandort und eine relevante Fläche registriert.
Im Einzelnen:
Altlast 6036-011/00, Zeißstraße 58-60 (Flurstück 314 der Gemarkung Ottensen), altlastverdächtige Fläche 6036-03500, Nernstweg 32 (Flurstück 343 der Gemarkung Ottensen), ehemaliger Tankstellenstandort 6036-203/00 , Hohenesch 61 (Flurstück 301 der Gemarkung Ottensen), relevante Fläche 6036-062/00 , Kleine Rainstraße 28 – 36 (Flurstücke 422 und 423 der Gemarkung Ottensen).

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bodenfunktion, Altlasten

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden keine wesentliche Beeinträchtigung der Bodenfunktion und kein Entstehen zusätzlicher Altlasten erwartet.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen (Bodenfunktion, Altlasten)

Durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen wird von einer tendenziell verbesserten Grundwasseranreichung sowie von einer Aufbesserung des Bodenwasserhaushaltes mit einer sich daraus ergebenden Standortverbesserung für die Vegetation ausgegangen.
In der Zeißstraße 58-60 ist ein Abriss des Hinterhauses erforderlich um eine Bodensanierung und Entsorgung durchführen zu können, bevor die Fläche als private Grundfläche genutzt werden kann. Ansonsten sind die Altlasten insbesondere bei Baumaßnahmen entsprechend zu untersuchen und zu entsorgen (siehe auch Ziffer 5.15).

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Schutzgut Tiere

Zum Thema Tiere im Osterkirchenviertel liegen keine speziellen Untersuchungen vor. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet durch die stadtraumtypischen Tierarten geprägt ist.

Schutzgut Pflanzen

Die Gehölzbestände sind kartiert. Im Plangebiet stehen überwiegend heimische Laubholzarten als Einzelbäume, kleine Baumgruppe oder Sträucher. In Einzelfällen sind Schling- bzw. Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung sowie angemessene Pflanzenarten zur extensiven Dachbegrünung gepflanzt worden.

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan zu keiner Beeinträchtigung der hiesigen Flora- und Fauna führt.

4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Schutzwürdige Einzelbäume und Baumgruppen sind im Plan festgesetzt worden. Darüber hinaus gehende Schutzwürdigkeiten von Pflanzen und Biotopen sind nicht bekannt. Mit dem Schutz des Gehölzbestandes, sowie der Realisierung weiterer Begrünungsmaßnahmen (Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen), geht auch die Erhaltung bzw. Verbesserung der Lebensumwelt von Tieren einher.

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten - und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14.Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Planungsraum das Milieu „Verdichteter Stadtraum" dar.

Das seit langem anthropogen überformte, urbane Osterkirchenviertel ist in seinem Erscheinungsbild gekennzeichnet durch seinen dörflichen Grundriss, auf dem sich der städtische Ausbau des Ortes vollzog, sowie durch seinen beinahe lückenlosen Bestand an erhaltenswerten Gebäuden, aus dem die Entwicklung vom Dorf zur Stadt ablesbar wird.
Das deutlichste gebietsprägende Stadtbildelement ist die straßenraumbestimmende Blockbebauung mit einer überwiegend dichten Bebauung der Blockinnenbereiche.

Der geschlossene Gesamteindruck der Blockränder ist deutlich ablesbar - trotz einzelner Baulücken, störender Brandwände und Maßstabsbrüche durch Neubauten. Den Reiz und die Lebendigkeit des Osterkirchenviertels machen heute insbesondere die kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe und die Gestaltungsvielfalt aus. Ältere Gebäude aus der dörflichen Epoche befinden sich unmittelbar neben stuckverzierten Gründerzeitfassaden, neben Nachkriegs- und Neubauten.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Es wird keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/Stadtbild durch die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan erwartet.

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Der Bebauungsplan nimmt die o.g. prägenden städtebaulichen Elemente auf und sichert sie durch seine Festsetzungen (z.B. Baugrenzen, Geschossigkeiten, Denkmalschutzbereiche, Erhaltungsbereiche, Nutzungsarten).

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Der Denkmalschutzensemble Zeißstraße

Die Zeißstraße repräsentiert in besonders anschaulicher Weise wichtige Phasen der Entwicklung des früheren Kirchdorfs zur Industriestadt. Sie nimmt mit ihrem Gebäudebestand als geschlossener Straßenzug unter den Kleinhausensembles in Hamburg eine absolute Sonderstellung ein.
Der Seltenheitswert der niedrigen Straßenrandbebauung mit zahlreichen Sahlhäusern im Wechsel mit mehrgeschossigen Etagenhäusern und einer vielschichtigen Hinterhausbebauung mit bunter Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen unterstreicht die Ausnahmestellung dieses Straßenzuges. Besonders wertvoll ist darüber hinaus die Tatsache, dass mit Randbebauung auch der historische Charakter des Straßenraumes in seinem frühgründerzeitlichen Querschnitt und Profil fast unverändert erhalten ist.

Das Denkmal Bahrenfelder Straße

Bei dem Gebäude Bahrenfelder Straße 216 handelt es sich um ein vermutlich 1868 im Stil des romantischen Klassizismus erbautes Sahlhaus. Es stellt damit eines der ältesten verbliebenen Exemplare dieses Gebäudetyps dar, welcher seit dem 17.Jahrhundert als Unterkunft der unteren sozialen Schichten diente.

Das Denkmal Osterkirche

Die Kirchenanlage „Osterkirche" im Ottenser Osterkirchenviertel mit ihrer Ausstattung stellt das Beispiel eines Gruppenbaus der Zeit um 1930 in Altona dar. In den Elementen der Modernisierung der Jahre um 1958 spiegelt sie in den Ausstattungsgegenständen und der neu gewonnenen Farbigkeit den konservativ gestimmten Neuanfang im Sakralbau der fünfziger Jahre des letzten Jahrhunderts wider. Die Osterkirche stellt ein Hauptwerk des Altonaer Architekten Kurt Stoltenberg dar, an dessen Ausstattung für Hamburg wichtige Künstler wie der Bildhauer Walter von Ruckteschell, später der Kirchenarchitekt Otto Andersen und der Bildhauer Fritz Fleer beteiligt waren. Zudem bildet die Anlage im Verlauf der Straße Bei der Osterkirche und der Einmündung in die Zeißstraße mit ihrer Südostansicht eine wirkungsvolle Dominante.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter erwartet.

4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Die in die Denkmalschutzliste aufgenommenen Bereiche Zeißstraße, die Osterkirche und das Gebäude Bahrenfelder Straße 216 sind in den Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen worden. Zum Schutz der vorhanden Bausubstanz/-struktur wird der überwiegende Teil des Osterkirchenviertels, außerhalb der unter Denkmalschutz stehenden Bereiche, zudem als Erhaltungsbereich festgesetzt.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Aus der Zentralität des Osterkirchenviertels ergibt sich eine hohe Bevölkerungsdichte (ca. 3000 Einwohner auf 15 ha), die ungefähr einer Dichte von 20.000Ew/km² entspricht; der Hauptanteil der Bevölkerung liegt in der Altersgruppen der 20-45jährigen. Ca. ein Viertel der Anwohner sind ausländischer Herkunft.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen u.a. die Sanierungsziele gesichert werden. Es werden keine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes Mensch durch den Bebauungsplan Ottensen 43 erwartet.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Der weitaus größte Teil ist als Wohngebiet festgesetzt (allgemeines und besonderes Wohngebiet), wobei in den Bereichen in denen das gewachsene Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (produzierenden Gewerbe) auch weiterhin gesichert werden soll, die Festsetzung „besonderes Wohngebiet" gewählt wird. Entlang der Bahrenfelder Straße werden die Anliegerbereiche, auf Grund der vorhandenen Ausprägung als Geschäftsstraße, als Kerngebiet ausgewiesen, wobei auch hier in größerem Maße das Wohnen in den Obergeschossen ermöglicht werden soll. Für die östliche Hälfte des ehemalige Gewerbeschulgrundstückes Gaußstraße 51 wird u.a. wg. der Verkehrslärmproblematik Mischgebiet festgesetzt.

Sämtliche oben aufgeführten Schutzgüter sind von Bedeutung für das Wohlbefinden bzw. die Gesundheit der hier wohnenden und arbeitenden Menschen. Ein wesentliches Ziel des noch laufenden städtebaulichen Sanierungsverfahrens ist die Förderung von zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsbedingungen. Dies konnte durch viele Modernisierungs- und Instandsetzungs- sowie Neubaumaßnahmen erreicht werden.

Dies betrifft auch das Wohnumfeld, wie z.B. den Neu- oder Umbau von privaten und öffentlichen Grünflächen, welche Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung bieten, sowie verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit dem MERCADO). Hinzu kommen die vielfältigen Möglichkeiten der Anwohneraktivität innerhalb des Sanierungsverfahrens, die dem Wohlbefinden und der Identifikation der Anwohner mit dem Gebiet zuträglich sind.

4.3 Monitoring

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

Es wird davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan Ottensen 43 im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgen.
Vielmehr tragen die Festsetzungen dazu bei, die Umweltqualität zu sichern und zu verbessern.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Charakteristisch für das Osterkirchenviertel ist das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, wobei das Wohnen durch den Rückgang einiger Gewerbezweige in den letzten Jahrzehnten zunehmend an Bedeutung gewonnen hat.

Die Bereiche des Plangebietes, die ganz überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, werden als allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Als Ausgleich für die relativ hohe Dichte und zur Verbesserung der Wohnqualität werden teilweise die Freiflächen der allgemeinen Wohngebiete als private Grünflächen ausgewiesen (vgl. Punkt 5.10). Das städtebauliche Ziel „Reduzierung von Flächenversiegelung zu Gunsten von mehr Grün“ kommt außerdem dem Kleinklima zugute.
Im Osterkirchenviertel mit seinen frühgründerzeitlichen Straßenquerschnitten sind in der Regel Straßenbegrenzungslinie und Gebäudekante identisch; d.h. es gibt keine Vorgartenflächen und bis auf wenige Ausnahmen, auch keine Möglichkeit im engen Straßenraum Bäume zu pflanzen. Auch aus diesem

Grund sind im Blockinnenbereich Möglichkeiten zur Baumpflanzung und Grüngestaltung in Form von Privaten Grünflächen ausgewiesen worden.
Somit besteht ein städtebaulich gefasster Straßenraum auf der einen Seite und auf der anderen Seite entsteht ein begrünter Blockinnenraum .
Aus städtebaulichen Gründen ist also eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23., Januar 1990 (BGBl. S.133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. S. 466, 479), gerechtfertigt. Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet auf bis zu 0,8 ist auch darauf zurückzuführen, dass zur Berechnung der Grundflächenzahl nicht das ganze Grundstück herangezogen werden kann, sondern nur die um die private Grünfläche reduzierte Fläche des allgemeinen Wohngebiets.
Auf den privaten Grünflächen können ausnahmsweise Nebenanlagen und -gebäude zugelassen werden, soweit sie nicht innerhalb der Gebäude unterzubringen sind. Stellplätze und Garagen, mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung, sind nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 6).
Da in etlichen Bereichen des Plangebiets auf Grund der Ausweisung von privaten Grünflächen die bebaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird und Abstellräume u.a. für Müll, Fahrräder nur schwer im Gebäude selbst zu integrieren sind, ist in diesen Fällen die Ausnahme- Regelung ihre Anwendung.

Zu den Blöcken im Einzelnen:

- <u>zwischen Barnerstraße, Nernstweg und Zeißstraße</u>

  Entsprechend dem Bestand wird entlang der Barnerstraße und des Nernstweges eine zwingend fünfgeschossige Bebauung mit einer Bautiefe von 10 – 15 m festgesetzt. Ausnahmen bilden die Flurstücke 1723,1725 und 3672 der Gemarkung Ottensen für die eine zwingende Viergeschossigkeit festgesetzt wird und die sich somit an den Neubauten orientiert. Das Erdgeschoss auf dem zwingend viergeschossig ausgewiesenen Bereich auf dem Flurstück 3672 der Gemarkung Ottensen , in dem Abstellräume untergebracht sind, zählt mit einer lichten Höhe von unter 2,3 m nicht als Vollgeschoss. Auf dem Flurstück 1722 der Gemarkung Ottensen ist das erhaltenswürdige Gebäude ebenfalls zwingend viergeschossig ausgewiesen. Somit kann bei Erhalt der Gründerzeitfassade ein Vollgeschoss aufgestockt werden. Dies ist mit dem relativ hohen Eckbau auf dem Nachbarflurstück 1721 der Gemarkung Ottensen begründet.
  Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. S. 466, 479), Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, ist mit 0,6 – 0,8 deutlich überschritten worden. Die Überschreitung ist dadurch gerechtfertigt, dass der nicht überbaute Teil des Grundstücks als private Grünfläche festgesetzt wurde.
  Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt, da zu der bebaubaren Grundstücksfläche eine ausreichend große nicht bebaubare Grundstücksfläche in Form einer privaten Grünfläche gehört. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können durch die Ausweisung von privaten

Grünflächen vermieden werden. Ebenso sind Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt, da zusammen mit den privaten Grünflächen keine übermäßige Dichte entsteht. Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen. Damit sind die Kriterien nach der Baunutzungsverordnung § 17 Absatz 2 Nummer 2 und 3 erfüllt. Dies gilt für alle Baublöcke mit privaten Grünflächen, sofern nicht Ausnahmen beschrieben werden.
In Bereich der hinteren Bebauung Nernstweg 7 wird der zweigeschossige Bestand festgeschrieben. Auf den Flurstücken 1725, 3693 und 4293 der Gemarkung Ottensen wird jeweils ein Durchgang bzw. Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m ausgewiesen um den Blockinnenbereich zu erschließen bzw. um eine notwendige Feuerwehrdurchfahrt für die Anleiterbarkeit zu gewährleisten.

- zwischen Barnerstraße und Gaußstraße

Ausgehend vom schützenswerten Bestand wird an der Barnerstraße mit Ausnahme des Flurstücks 1754 der Gemarkung Ottensen eine zwingende Fünfgeschossigkeit, an der Gaußstraße eine Gebäudehöhe von drei bis vier Geschossen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
Für diesen Block ist es von besonderer städtebaulicher Bedeutung, die jeweilige Straßenrandbebauung trotz der sehr geringen Gebäudeabstände planerisch zu sichern. Ein Verzicht, zum Beispiel auf die Straßenrandbebauung an der Gaußstraße, würde das Stadtbild stark beeinträchtigen und kann daher aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet werden. Insbesondere die hohen Gebäude an der Barnerstraße mit ihren reich verzierten Gründerzeitfassaden bilden für das östlich angrenzende Gleisdreieck eine wichtige von weit her einsehbare Raumkante.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Feststetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S.525, 563), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 446) zu betrachten. Aus den zwingenden Festsetzungen, deren städtebauliche Notwendigkeit begründet ist, ergibt sich der Vorrang gegenüber der sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der HBauO.
Für das Flurstück 1754 der Gemarkung Ottensen ist eine Mindest- und Höchstgrenze von vier – fünf Geschossen festgesetzt worden um auf den schützenswerten viergeschossigen Bestand einzugehen.
Auf dem Flurstück 1776 der Gemarkung Ottensen ist der eingeschossige, gewerblich genutzte Bestand ausgewiesen worden.

Die festgesetzte Gebäudetiefe von ca. 10m orientiert sich am Bestand und kann wegen fehlender Abstandsflächen nicht erweitert werden. Auf eine Baulückenschließung im Bereich des Flurstücks 1751 der Gemarkung Ottensen, wird auf Grund der engen Blocksituation verzichtet.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung, von 0,4, ist mit Ausnahme auf den Flurstücken 1750 /1751 der Gemarkung Ottensen, mit 0,5 – 0,9 teils deutlich überschritten worden, weil mit der Festsetzung die erhaltenswerte Bausubstanz geschützt werden soll. Um die geringe Abstandsflächensituation nicht noch zu verschärfen, ist im Blockinnenbereich

der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt worden.

Auf dem Flurstück 1754 der Gemarkung Ottensen ist ein öffentlicher Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt um eine Zugänglichkeit des Quartiers zu erleichtern und um den öffentlichen Quartiersplatz auf dem Flurstück 1747 und 1748 der Gemarkung Ottensen zu erreichen. Der Quartiersplatz ist als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

- zwischen Nernstweg und Zeißstraße / Bei der Osterkirche

Die unter Denkmalschutz stehenden Vorder- und Hintergebäude auf der Nordseite der Zeißstraße werden mit Ausnahme der Flurstücke 325 und 326 der Gemarkung Ottensen, auf dem ein Gewerbebetrieb untergebracht ist (vgl. Punkt 5.2), als allgemeines Wohngebiet entsprechend ihrer vorhandenen Bautiefe und Geschossigkeit (zwingend 2, 3 und 4 Geschosse) festgesetzt.

Die Bebauung Bei der Osterkirche, auf den Flurstücken 2819 und 2820 der Gemarkung Ottensen wird ebenfalls entsprechend des Bestandes mit einer Höchstgrenze von zwei – bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Somit wird auch das ehem. Pastorat der Osterkirche in das allgemeine Wohngebiet integriert. Die straßenparallele Bebauung - Bei der Osterkirche- wird auf Grund der Lage gegenüber der Parkanlage zwingend viergeschossig und wegen des Bestandes zur Gaußstraße vier – fünfgeschossig, als Mindest – und Höchstmaß ausgewiesen.
Südlich des Nernstweges wird die vorhandene Fünfgeschossigkeit der sehr homogenen Randbebauung, wie auf der gegenüber liegenden Straßenseite, zwingend festgesetzt. Die Tiefe der Gebäude reicht von 11 m im Bestand bis 15 m im Bereich der gründerzeitlichen Schlitzbauten.

In der Regel werden, mit wenigen Ausnahmen, Grundflächenzahlen von 0,8 ausgewiesen, die den Gebäudebestand absichern und im allgemeinen Wohngebiet Terrassenflächen und Zufahrten (für die hintere Bebauung) mit einbeziehen.
Da private Grünflächen zum eigentlichen Grundstück zugeordnet werden können, ist eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl der Baunutzungsverordnung von 0,4 auf 0,8 gerechtfertigt.

Auf den Flurstücken 322, 323, 324 und 336 der Gemarkung Ottensen wird jeweils ein Durchgang bzw. Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m ausgewiesen um den Blockinnenbereich mit der hinteren Bebauung zu erschließen bzw. um die notwendige Feuerwehrdurchfahrt für die Anleiterbarkeit zu gewährleisten.

Nach der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan – Entwurfs sind auf Grund von Anregungen noch folgende Änderungen im Bereich Zeißstraße 17 – 21 erfolgt:

Die eingeschossigen Anbauten wurden durch Baugrenzen gesichert, sodass auch Dachterrassen auf diesen Anbauten ermöglicht werden. Durch die Erweiterung der bebaubaren Flächen wurde die GRZ von 0,6 auf 0,7 erhöht.
Nach der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan – Entwurfs sind auf Grund von Anregungen noch folgende Änderungen erfolgt:
Auf dem Flurstück 322 der Gemarkung Ottensen in der Zeißstraße 55 – 57 ist der unter Denkmalschutz stehende Bestand nicht zweigeschossig, sondern viergeschossig. Somit wurde die Festsetzung auf zwingend vier Geschosse korrigiert. Bei der Tordurchfahrt wurde die fehlende lichte Höhe mit mindestens 3,5 m ergänzt.
Auf dem Flurstück 325 der Gemarkung Ottensen in der Zeißstraße 29 ist die vordere, denkmalgeschützte Bebauung im Bestand nicht zweigeschossig, sondern dreigeschossig vorhanden. Somit wurde hier die Festsetzung auf zwingend dreigeschossig geändert.

- <u>zwischen Zeißstraße und Hohenesch</u>

Auf der Südseite der Zeißstraße, zwischen Abbestraße und Zeißtwiete, werden, wie auch auf der Nordseite, die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude entsprechend ihrer Bautiefe und Geschosszahl als zwingend zwei- , drei – und viergeschossig festgesetzt. Es handelt sich um eine Bestandsausweisung. Die fertiggestellte Neubebauung auf dem Flurstück 313 der Gemarkung Ottensen wird mit ihrer größeren Bautiefe von 12m gesichert.
In den mit „(A)" bezeichneten Gebieten ist das vierte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Zur Straße ist eine Dachneigung von 45 Grad vorzusehen. Weitere Geschosse - wie Staffelgeschosse – sind ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7). Dies entspricht der Baugenehmigung für den Neubau in der Zeißstraße 62-64.
Die Bestandsausweisung gilt auch für die Wohnbebauung beidseitig der Zeißtwiete. Zulässig ist eine Gebäudehöhe von drei bis vier Geschossen als Mindest- und Höchstmaß. Die Bautiefen richten sich nach dem Bestand und berücksichtigen die geringen Abstandsflächen, insbesondere im Block zwischen Zeißtwiete, Zeißstraße, Große Rainstraße und Hohenesch.
Die hier im Bebauungsplan festgesetzten Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Feststetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S.525, 563), *zuletzt* geändert am 17.Februar 2009 (HmbGVBl. S. 43) zu betrachten. Aus den zwingenden Festsetzungen, ergibt sich der Vorrang gegenüber der sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der HBauO. Der Baublock bildet ein städtebauliches Ensemble, welches wiederum für die Straßenraumgestaltung von Bedeutung ist. Der Bestandsicherung dient auch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,9.

Im nördlichen Abschnitt der Abbestraße ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung als Mindest- und Höchstmaß auf der Westseite ausgewiesen. Wegen der geringen Abstandsflächen ist auf dem Flurstück 281 der Gemarkung Ottensen nur eine dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgeschrieben.
Nach der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan – Entwurfs, ist auf der Ostseite der Abbestraße auf Grund von Anregungen eine ursprünglich

zwingend viergeschossige Ausweisung gemäß § 2 Nummer 7, in eine zwei- bis dreigeschossige Ausweisung mit einer eingeschossigen Anschuhung auf den Flurstücken 291 und 293 der Gemarkung Ottensen, geändert worden. Diese Festsetzung geht stärker auf den zwei – bis dreigeschossigen Bestand auf den beiden Flurstücken ein. Der zweigeschossige Bestand an der Abbestraße 44 war ursprünglich dreigeschossig. Die Darstellung der vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 291 der Gemarkung wurde entsprechend dem tatsächlichen Bestand, nach der 1. öffentlichen Auslegung korrigiert. Die genaue Lage eines erhaltenswerten Einzelbaumes auf dem Flurstück 291 der Gemarkung Ottensen ist auf Grund einer Anregung während der 1. öffentlichen Auslegung korrigiert worden, sodass die Lage dem Bestand auf dem danebenliegenden Flurstück 314 der Gemarkung Ottensen entspricht.
Auf dem mit „(A)" bezeichneten Gebieten ist das vierte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Zur Straße ist eine Dachneigung von 45 Grad vorzusehen. Weitere Geschosse - wie Staffelgeschosse – sind ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung geht auf den Bestand in der Straße Hohenesch ein.
Nach der 2. öffentlichen Auslegung ist auf Grund einer Anregung die hintere eingeschossige Bebauung im Bereich Hohenesch 45 in eine entsprechende Baugrenze mit einbezogen worden. Die Festsetzung einer Traufhöhe von 4 und 5,5 m, entspricht dem Bestand mit jeweils flach geneigten Dächern.
Mit der Ausweisung wird die Modernisierung des Bestandes ermöglicht.
Im nördlichen Bereich des Flurstücks 297 der Gemarkung Ottensen, bleibt ein Teil private Grünfläche, sodass zusammen mit einer neu ausgewiesenen privaten Grünfläche im südlichen Bereich des Flurstücks 313 der Gemarkung Ottensen, eine zusammenhängende private Grünfläche ausgewiesen ist.

Die Bautiefe der Häuser auf der Westseite Abbestraße/Hohenesch kann zukünftig auf 11 m erweitert werden. Dies ist nur möglich bei Abriss des Hintergebäudes auf dem Flurstück 286 der Gemarkung Ottensen. Das Sanierungsziel ist in diesem Bereich Abriss.
Im Bereich der Straßenrandbebauung mit den unmittelbar dahinter liegenden privaten Grünflächen wird die Obergrenze der Grundflächenzahl der Baunutzungsverordnung von 0,4 mit 0,8 deutlich überschritten.
Die Überschreitung ist dadurch gerechtfertigt, dass der bebaubaren Grundstücksfläche, die ausreichend große nicht bebaubare Grundstücksfläche in Form einer privaten Grünfläche zugeordnet ist.
Es werden in dem o.g. Bereich in der Regel Grundflächenzahlen von 0,8 ausgewiesen, die den Gebäudebestand absichern. Da in der Regel private Grünflächen zum eigentlichen Grundstück zugeordnet werden können, ist eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl der Baunutzungsverordnung von 0,4 gerechtfertigt.
Die festgesetzten Durchgänge/Durchfahrten mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m auf den Flurstücken 298 und 313 der Gemarkung Ottensen sichern die Erschließung des Blockinnenbereichs, u. a. auch durch die Feuerwehr.

- nordöstlich Zeißstraße

Die an den Spielplatz grenzende vorhandene Gebäudezeile Zeißstraße/ Ecke Große Rainstraße wird bestandsgemäß mit drei bis vier Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß und einer Bautiefe von 11 m planerisch gesichert.
Zu planerischen Sicherung gehört ebenfalls die Grundflächenzahl von 0,8.

- zwischen Hohenesch und Kleine Rainstraße

Westlich der Straße Am Sood wird entsprechend dem Bestand die Straßenrandbebauung zwingend viergeschossig ausgewiesen, wobei das oberste Vollgeschoss als Dach vorhanden ist. In dem mit „(A)" Gebieten ist der vierte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Zur Straße ist eine Dachneigung von 45 Grad vorzusehen. Weitere Geschosse - wie Staffelgeschosse – sind ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7).
In diesem Bereich wird die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 mit 0,7 deutlich überschritten. Einerseits ist die Überschreitung durch die Bestandssicherung gerechtfertigt, andererseits soll eine Freiflächengestaltung auf den Grundstücken erfolgen.

Die Bebauung in dem Block zwischen Am Sood und Abbestraße erhält mit der zwingenden Zwei – Viergeschossigkeit eine Bestandsausweisung. Trotz der geringen Abstände sollen die vorhandenen Gebäudehöhen aus städtebaulichen Gründen auch in Zukunft erhalten bleiben. Die hier im Bebauungsplan festgesetzten Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Feststetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S.525, 563), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 446) zu betrachten. Aus den zwingenden Festsetzungen, ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der HBauO. Der Baublock bildet ein städtebauliches Ensemble, welches wiederum für die Straßenraumgestaltung von Bedeutung ist.
Im Eckbereich Hohenesch / Abbestraße wird der 2 – 3 geschossige Bestand, der in einem schlechten baulichen Zustand ist, 3 – 4 geschossig ausgewiesen. Somit wird bei weitgehendem Erhalt eine Aufstockungsmöglichkeit eröffnet.
Das Mindestmaß von 3 Vollgeschossen nimmt Rücksicht auf das enge Straßenprofil in der Abbestraße.
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 geht auf den relativ dichten Bestand ein.
Nach der 2. öffentlichen Auslegung sind auf Grund von Anregungen, im Bereich Abbestraße 14 und 16 (Flurstücke 394 und 395 der Gemarkung Ottensen), noch folgende Änderungen erfolgt: Statt einer zweigeschossigen Ausweisung ist eine differenzierte ein-, zwei- und dreigeschossige Ausweisung erfolgt. Die dreigeschossige Festsetzung mit der zusätzlichen Festsetzung in § 2 Nummer 8 orientiert sich am Bestand Abbestraße 14. Hier sind zwei Vollgeschosse und ein Geschoss mit Mansarddach zur Straße hin vorhanden. In dem mit „(B)" bezeichneten Gebiet ist das dritte Vollgeschoss zur Straße nur als Dach mit einer Neigung von 60 Grad

auszubilden. Weitere Geschosse wie Staffelgeschosse sind ausgeschlossen (Vgl. § 2 Nummer 8).
Sollte der eingeschossige Bestand Abbestraße 14 (Flurstück 395 der Gemarkung Ottensen) erneuert werden, dann wird eine Angleichung in der Geschossigkeit und Dachgestaltung, entsprechend der nördlich angrenzenden Ausweisung angestrebt.
Die zweigeschossige Teil der Ausweisung auf dem Flurstück 394 der Gemarkung Ottensen, gibt den Bestand wieder. Eine höhere Ausweisung ist wegen der Abstandsflächen bzw. Verschattung der Bebauung auf dem Flurstück 393 der Gemarkung Ottensen nicht vorgenommen worden.
Eingeschossige Gebäudeteile werden im Bereich einer ehem. Garage und im hinteren Bereich mit teilweisem Anschluss an eine Grenzbebauung auf dem Flurstück 387 der Gemarkung Ottensen ausgewiesen.

Die zwingend viergeschossige Eckbauung an der östlichen Seite der Kleinen Rainstraße, die drei- bis viergeschossige Straßenrandbebauung als Mindest- und Höchstmaß am Hohenesch und entlang der Kleinen Rainstraße, wird ebenfalls entsprechend dem schützenswerten Bestand festgesetzt.
Im Bereich der Straßenrandbebauung mit der unmittelbar dahinter liegenden privaten Grünflächen wird die Obergrenze der Grundflächenzahl der Baunutzungsverordnung von 0,4, mit 0,8 deutlich überschritten. Die Überschreitung ist dadurch gerechtfertigt, dass der nicht überbaute Teil des Grundstücks als private Grünfläche festgesetzt wurde.
Die festgesetzten Gebäudetiefen von 8,5 – 12 m sichern den Bestand ab.
Die festgesetzten Durchgänge/Durchfahrten auf den Flurstücken 380, 381 und 392 der Gemarkung Ottensen , mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m sichern die Erschließung des Blockinnenbereiche, einschließlich der Feuerwehrzufahrt.
Nach der 1. öffentlichen Auslegung sind auf Grund von Anregungen, im Bereich Hohenesch noch folgende Änderungen berücksichtigt worden:
Da im Bereich Hohenesch 50 keine Durchfahrt mehr vorhanden ist und an der Ostseite des Gebäudes eine Baulücke wegen der notwendigen Fenster besteht, wurde diese Festsetzungen entsprechend geändert.
Nach der 2. öffentlichen Auslegung ist auf Grund von Anregungen die Baugrenze im Bereich Hohenesch 54 – 56 (Flurstück 390 der Gemarkung Ottensen) nach Süden erweitert worden, um dem schützenswerten Bestand gerecht zu werden.
Nach der 1. öffentlichen Auslegung sind auf Grund von Anregungen, im Bereich Kleine Rainstraße noch folgende Änderungen berücksichtigt worden:
Es entfällt eine Kennzeichnung einer nicht mehr vorhandenen Durchfahrt bei Nr. 23. Außerdem wurde die Kennzeichnung des Bestandes mit einem vorhandenen Anbau bei Nr. 29 geändert.

5.2 Besonderes Wohngebiet

In weiten Bereichen des Plangebiets gibt es noch die für Ottensen typische Nutzungsmischung aus Wohnen und kleinen Betrieben des produzierenden Gewerbes neben Laden- und Büronutzung. Deren Erhalt ist ein bedeutsames Sanierungsziel und wird durch die Ausweisung „Besonderes Wohngebiet"

unterstützt. Dabei geht es darum, das Kleingewerbe entwicklungsfähig zu machen, ohne Minderung der Wohnqualität.

Zu den Baublöcken im Einzelnen:

- südlich Kleine Rainstraße

  Es handelt sich hier um eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe, wobei es sich bei den Vordergebäuden meist um Wohngebäude mit erdgeschossiger Ladennutzung (insbesondere an der Großen Rainstraße) handelt. Eine Ausnahme stellt das Flurstück 423 der Gemarkung Ottensen dar, auf dem ein Jugendgästehaus untergebracht ist.

  Die Hintergebäude werden teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutzt und sind überwiegend im Rahmen des Sanierungsverfahrens modernisiert worden. Kleinere Nebengebäude konnten aufgrund des geringen Abstands zu der Straßenrandbebauung planerisch nicht gesichert werden.
  Die Festsetzung von drei bis vier bzw. vier bis fünf Geschossen jeweils als Mindest- und Höchstmaß für die Randbebauung bzw. von zwei und drei Geschossen als Höchstmaß und unterschiedlichen Traufhöhen im Blockinneren von 3,5 - 10,5 m, orientiert sich am Bestand. Als Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen gelten die jeweils nächstliegenden Straßenhöhen bezogen auf NN im Kreuzungsbereich Bahrenfelder Straße / Große Rainstraße, Große Rainstraße / Kleine Rainstraße und Kleine Rainstraße / Bahrenfelder Straße.
  Die überwiegende Bautiefe von 10 m orientiert sich am Bestand. An der Großen Rainstraße sind Bautiefen von 11 m und 12 m ausgewiesen. Im Bereich der 11m tiefen Ausweisung wird Rücksicht auf die zweigeschossige Ausweisung im hinteren Bereich genommen.
  Südlich der Kleinen Rainstraße wird zur Erhaltung des Bestands die Grundflächenzahl von 0,6 entsprechend der Obergrenze, des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. An der Großen Rainstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt um dem Bestand mit den kleineren Grundstücken gerecht zu werden.

  Die festgesetzten Durchgänge / Durchfahrten auf den Flurstücken 420, 422, 423/4329 und 442 der Gemarkung Ottensen mit einer lichten Höhe von 3,5 m sichern die fußläufige und die Feuerwehrerschließung des Blockinnenbereichs.

- Südlich Hohenesch / westlich Große Rainstraße

  Die vorhandene Mischnutzung: Wohnen innerhalb der Straßenrandbebauung, zum Teil kombiniert mit einer erdgeschossiger Ladennutzung und Gewerbebebauung im Blockinnenhof, entspricht in seiner Vielfalt dem erhaltenswerten „Ottensen - Milieu". Man findet in sanierten Hintergebäuden Architekturbüros, ein Musikstudio und in einer ehemaligen Fischräucherei einen Gewerbehof mit verschiedenen Werkstätten, die zum Teil durch die Jugendhilfe Ottensen belegt sind.

Auch der Neubau Ecke Große Rainstraße / Hohenesch weist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe auf.

Die ausgewiesene Bautiefe von 12 m und die Geschossigkeit von drei bis vier, als Mindest- und Höchstmaß entspricht dem Bestand und lässt geringe Erweiterungsmöglichkeiten zu. Die festgesetzten Traufhöhen zwischen 3,5 und 10,5 m im Blockinneren sichern ebenfalls größtenteils den Bestand ab. Bestehende, jedoch nicht ausgewiesene Nebenanlagen, befinden sich innerhalb der Abstandsflächen und sind langfristig gesehen mit einer guten Wohnqualität nicht vereinbar.

Westlich Große Rainstraße werden Grundflächenzahlen von 0,7 – 0,8 festgesetzt, um den schützenswerten Bestand gerecht zu werden. Im Bereich Große Rainstraße / Hohenesch werden dabei Teile der Nebenanlagen zur Wahrung von nötigen Abständen nicht berücksichtigt. Die Überschreitung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 0,6 ist mit dem Erhalt von Gebäuden im Blockinnenbereich einerseits und mit der Ausweisung von privaten Grünflächen als Gemeinschaftsanlage – Kinderspiel - und Freizeitfläche, andererseits begründet.
Auf den Flurstücken 375, 376, 378 und 379 der Gemarkung Ottensen, werden Durchgänge / Durchfahrten mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt, um eine fußläufige Erschließung und die Anleiterbarkeit für die Feuerwehr im Blockinnenbereich zu garantieren.

- <u>Nördlich Hohenesch</u>

Auf der Nordseite des Hohenesch sind zwei Bereiche als besondere Wohngebiete ausgewiesen.

Westlich der Abbestraße zwischen Zeißstraße und Hohenesch befinden sich auf dem Flurstück 4190 in dem Gebäude einer ehemaligen Großbäckerei u.a. eine Drogenberatungsstelle und eine Druckerei.
Das vorhandene Gebäude wird durch eine Flächenausweisung mit Traufhöhenfestsetzung von 7 m als Höchstmaß planerisch gesichert.
Nach der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs sind auf Grund von Anregungen noch folgende Änderungen im Bereich Hohenesch 23 – 25 erfolgt: Da im hinteren Bereich des Flurstücks 286 der Gemarkung Ottensen, ein im Erneuerungskonzept Ottensen S 2 vorgesehene private Grünfläche seit 1991 nicht umgesetzt werden konnte, wurden noch einmal insbesondere private Belange der Nachbarn und des Grundeigentümers untereinander abgewogen. Danach können nachbarliche Belange nach mehr Abstandsflächen und besserer Belichtung (Flurstücke 282 -285 der Gemarkung Ottensen) und eine Teilnutzung des Bestandes auf dem Flurstück 286 vereinbart werden. Eine Teilnutzung in 6m Tiefe soll sich somit nur auf den ursprünglichen Bestand der ehemaligen Fischräucherei von 1895 beziehen. Das besondere Wohngebiet schließt mit einer vorhandenen Gebäudehöhe von 5,7 m an den großflächigen Gebäudebestand auf dem Nachbargrundstück 4190 der Gemarkung Ottensen an. Mit einer Tiefe von 6 m kann bei einem Teilabbruch des hinteren Gebäudes auch eine wärmegedämmte Fassade errichtet werden. Der östliche Teil des Flurstücks 286 der Gemarkung Ottensen und ein Streifen von ca. 1,5 m Tiefe auf den

Flurstücken 282 – 285 soll von Bebauung freigehalten werden und somit insgesamt eine ca. 6 m breite private Grünfläche von verschiedenen Grundeigentümern gestaltet werden.
Die insgesamt ca. 6m breite private Grünfläche kann annähernd den gleichen Zweck erfüllen, wie eine ursprünglich (1.Auslegung) ca. 9 m breite private Grünfläche, die einseitig zu Lasten eines Grundeigentümers ging.
Die Grundflächenzahl im besonderen Wohngebiet auf dem Flurstück 286 der Gemarkung Ottensen ist wegen der minimierten Ausweisung von 0,8 auf 0,9 erhöht worden.

Entlang der Zeißstraße orientieren sich die zwingende Zwei-, Drei- und Viergeschossigkeit und Bautiefe von 8 – 12 m am denkmalgeschützten Bestand.
Nach der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ist auf Grund von Anregungen eine dreigeschossige statt eine viergeschossige Baulückenschließung im Bereich Hohenesch , zwischen Nr. 34 und 42, auf dem Flurstück 279 der Gemarkung Ottensen ausgewiesen worden. Mit einer viergeschossigen Ausweisung ist kein Übergang zu den zweigeschossigen, denkmalgeschützten Saalhäusern zu erreichen. In dem mit „(C)"bezeichneten Gebiet ist ein Dach mit einer Neigung von 45 Grad auszubilden. Straßenseitig sind nur Dachflächenfenster zulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Mit der festgesetzten Dachneigung und den Dachflächenfenstern wird eine Gestaltung entsprechend dem Bestand in dem denkmalgeschützten Ensemble beidseitig der Zeißstraße erreicht.

Auf den Flurstücken 299, 2548, 301 und 302 der Gemarkung Ottensen, im Block zwischen Abbestraße und Zeißtwiete befindet sich eine überwiegend gewerbliche Nutzung aus kleinen Betrieben des produzierenden Gewerbes. Für die Straßenrandbebauung wird durchgehend eine Geschossigkeit von drei - vier als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Die Hintergebäude des Gewerbehofes erhalten eine Traufhöhenfestsetzung als Höchstmaß zwischen 7 und 10,5 m. Nicht alle Hintergebäude können in vollem Umfang abgesichert werden, da die Wohnhäuser an der Zeißtwiete und am Hohenesch auf Dauer einen größeren Abstand für eine ausreichende Besonnung und Belüftung benötigen.
Auf Grund von Anregungen während der 1. öffentlichen Auslegung des Plans ist auf dem Flurstück 302 der Gemarkung Ottensen ein Teilbereich der hinteren Bebauung um Baugrenzen erweitert worden, sodass bei einem Verlust des Gebäudes und einem möglichen Neubau ein Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze entsprechend der Forderung der Hamburgischen Bauordnung hergestellt werden kann.
Die rückwärtigen Flächen des Flurstücks 298 der Gemarkung Ottensen werden trotz vorhandener Wohnnutzung, wegen der unmittelbaren Nähe zum Gewerbe in das besondere Wohngebiet einbezogen. Aufgrund der engen Blockinnensituation sollen zukünftig nur drei statt wie vorhanden vier Geschosse zulässig sein.
Die eingeschossige Neuausweisung mit einer Bautiefe von 12 m auf dem hinteren Grundstücksteil des Flurstücks 313 der Gemarkung Ottensen, soll die Wiederansiedlung eines gewerblichen Betriebes ermöglichen. Eine hier

ansässige Kfz-Werkstatt musste im Zusammenhang mit der erfolgten nördlichen Baulückenschließung weichen.
Auf Grund von Anregungen während der 1. öffentlichen Auslegung des Plans, ist die Lage der eingeschossigen Ausweisung nach Norden verschoben worden; somit wird der Abstand zum Bestandsgebäude auf dem Flurstück 297 der Gemarkung Ottensen erhöht und ein besserer Anschluss an die Bebauung auf dem Nachbarflurstück 298 der Gemarkung Ottensen geschaffen.

Im Bereich der Flurstücke 299 und 302 der Gemarkung Ottensen werden Durchgänge / Durchfahrten mit einer lichten Höhe von 3,5 m festgesetzt um die fußläufige und die Erschließung für die Feuerwehrzufahrt zu gewährleisten.

Im Bereich Hohenesch 13 -17 und Zeißstraße 22 - 48 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl der Baunutzungsverordnung von 0,6 auf 0,7 überschritten um den erhaltenswerten Bestand der gewerblichen Nutzung abzusichern. Im östlichen Anschluss wird die private Grünfläche ausgewiesen, sodass sich die Dichte des Blockinnenbereichs reduziert. Ansonsten wird im besonderen Wohngebiet zur Absicherung des Bestandes eine Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 0,6 ausgewiesen.

- Südwestlich Gaußstraße/ nördlich Große Rainstraße

In den ehemaligen Räumen einer Bäckerei wurden nach einer erfolgreichen Modernisierung erneut verschiedene Gewerbebetriebe und das Stadtteilbüro untergebracht. Festgesetzt wird eine drei- bis viergeschossige Straßenrandbebauung als Mindest- und Höchstmaß. Die Ausweisung einer Gebäudetiefe von 11 m sichert den Bestand. Bei Abgängigkeit des Hauses Große Rainstraße 87, ist die angrenzende Bauflucht der Eckbebauung angestrebt. Die eingeschossigen Hintergebäude werden entsprechend dem Bestand ausgewiesen.

Im Eckbereich Gaußstraße/Große Rainstraße wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung eine GRZ von 0,6 ausgewiesen.

- Westlich Gaußstraße / südlich Nernstweg

Auf den Flurstücken 343 und 344 der Gemarkung Ottensen hat sich ein Nebeneinander aus Wohnen und Gewerbe entwickelt, das in seiner Eigenart erhalten werden soll, u.a. ist hier der Ottenser Werkhof untergebracht. Die vorhandene Bauflucht entlang der Gaußstraße wird nicht verändert, d.h. die zur Straße ausgerichtete Hoföffnung wird beibehalten.

Die Festsetzungen für Geschossigkeit und Bautiefe entspricht weitgehend dem Bestand. Die Sicherung der Hofbebauung erfolgt durch eine Flächenausweisung mit einer Traufhöhe von max. 7 m.

Auf den Flurstücken 343 und 344 der Gemarkung Ottensen sind drei Durchgänge/Durchfahrten festgesetzt, um die Blockinnenbereiche zu

erschließen u.a. auch für Feuerwehrzufahrten und Anleiterbarkeit an Gebäuden.

Die überwiegend gewerbliche Nutzung durch den Ottenser Werkhof wird mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten mit einer GRZ von 0,7 abgesichert. Durch die niedrige hintere Bebauung können trotz der Überschreitung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 0,6 ausreichend Abstandsflächen insbesondere auch durch die unmittelbar anschließenden privaten Grünflächen gewährleistet werden.

- nördlich Zeißstraße (Flurstücke 325 und 326 der Gemarkung Ottensen)

Diese beiden Flurstücke werden nicht wie der sonstige Blockbereich zwischen Nernstweg und Zeißstraße als allgemeines Wohngebiet sondern als besonderes Wohngebiet festgesetzt, da die rückwärtigen Grundstücksteile auch in Zukunft dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen. Hier ist ein Schlossereibetrieb ansässig. Bei Abgängigkeit der hinteren Gebäude wird an dieser Stelle eine zweigeschossige Neubebauung als Höchstmaß ermöglicht, die sich hinsichtlich Bauflucht und Bautiefe an der Bebauung auf dem östlich angrenzenden Grundstück orientiert.
Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung wird eine GRZ von 0,7 ausgewiesen. Für die Straßenrandbebauung ist auf Grund des Denkmalschutzes und der Bestandssicherung eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

5.3 Kerngebiet

Die Bahrenfelder Straße ist zusammen mit der Ottenser Hauptstraße Teil des Bezirkszentrums Altona. In den Erdgeschosszonen wechseln sich Gaststätten mit Ladengeschäften ab. Die darüber liegenden Geschosse werden überwiegend zum Wohnen aber auch als Büroraum genutzt.
Durch die Ausweisung als Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von überwiegend 12 m bzw. 13 m und einer, soweit städtebaulich vertretbar, erdgeschossigen Erweiterungsmöglichkeit, soll die Zentrumsfunktion für die Zukunft gesichert werden. Mit der zwingenden Festsetzung der Geschosszahlen für die Straßenrandbebauung soll für die Zukunft eine einheitliche Gebäudehöhe erreicht werden. Dies ist insbesondere für die bauliche Einfassung des Alma-Wartenberg-Platzes, aber auch für die angrenzenden Straßenabschnitte von Bedeutung. Für die Straßenrandbebauung an der Bahrenfelder Straße zwischen Zeißstraße und Großer Rainstraße gilt, dass nur Wohnungen über dem dritten Vollgeschoss zulässig sind. Dies soll dem Erhalt der vorhandenen Nutzungsmischung und der Lebendigkeit des Quartiers dienen.
In den Kerngebieten an der Bahrenfelder Straße sind die Erdgeschosse ladenartig zu gestalten. Wohnungen sind im Erdgeschoss unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Damit sollen für den Fußgänger unattraktive fensterlose Zonen vermieden werden.
Nach der 1. öffentlichen Auslegung ist noch folgende Ergänzung in § 2 vorgenommen worden:

In den Kerngebieten an der Bahrenfelder Straße ist auf der von der Straße abgekehrten Seite (Blockinnenbereich) Außengastronomie nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Da Wohnnutzung an der Bahrenfelder Straße ab dem ersten Obergeschoss in weiten Teilen vorhanden ist und auch im Plan, zwischen Zeißstraße und Große Brunnenstraße nur Wohnungen über dem 3. Vollgeschoß zulässig sind, soll eine ruhige Wohnseite zum Blockinnenbereich gesichert werden. In der Bahrenfelder Straße haben sich zahlreiche Cafes, Bars z.T. mit Lifemusik, Kneipen und Restaurants angesiedelt. Auch neue Ansiedlungen in dieser Form sind noch geplant.
Da die Ladengeschäfte und Ladenlokale alle vom Publikum von der Bahrenfelder Straße erschlossen werden, kann sofern Platz im öffentlichen Straßenraum vorhanden ist, auch hier Außengastronomie eingerichtet werden. Die Außengastronomie soll also auf der sowieso belebten Geschäftsstraße stattfinden.

Im Einzelnen:

- zwischen Kleine Rainstraße , Große Rainstraße und Bahrenfelder Straße

Die Straßenrandbebauung wird überwiegend zwingend viergeschossig festgesetzt um die Baulückenschließung in gleicher Höhe mit dem Bestand zu erreichen. Auf Grund der Bautiefe von 13 m wird eine Baulinie festgesetzt, um die vorhandene Flucht zwischen den erhaltenswürdigen Altbauten einzuhalten.
Im Bereich der spitzwinkelig zulaufenden engen Situation im Blockinneren, zwischen Bahrenfelder Straße und Große Rainstraße, wird nur eine zwingende Dreigeschossigkeit mit einer geringeren Bautiefe von 11 m festgesetzt. Die Ausweisung erfolgt zwischen den beiden dreigeschossigen erhaltenswürdigen Bauten Bahrenfelder Straße Nr. 118 und 126.
Auf Grund von Anregungen ist nach der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan – Entwurfs das erhaltenswürdige, um 1870 errichtete Kleinwohnhaus Bahrenfelder Straße 124 durch Baugrenzen gesichert worden.
Es ist beabsichtigt das seit längerem ungenutzte 1.Obergeschoss des Gebäudes für eine Wohnnutzung zu modernisieren. Da das Gebäude wegen der unzureichenden Abstandsflächen nach Süden und Westen, durch einen Dachausbau nicht höher werden soll, musste eine Traufhöhe (TH) von 8,5 m und eine Firsthöhe (FH) von 9,5 m festgelegt werden. Es handelt sich um zwingende Festsetzungen gemäß § 6 (8) der Hamburgischen Bauordnung.
Die eingeschossige Anschuhung im hinteren Bereich entfällt auf dem Flurstück 433 der Gemarkung Ottensen, wegen der Ausweisung des Baukörpers im Bereich Bahrenfelder Straße 124. Auf dem Flurstück 434 der Gemarkung Ottensen, muss die bisher 6m tiefe eingeschossige Ausweisung, wegen der Abstandsflächen auf 3m Tiefe reduziert werden.
Das rückwärtige eingeschossige Gebäude Bahrenfelder Straße 132a wird zugunsten von Freiflächen für die Wohnnutzung (Bahrenfelder Straße 132) und besseren Abstandsflächen nicht ausgewiesen.
Auf dem Flurstück 430 der Gemarkung Ottensen ist das Vordergebäude an der Bahrenfelder Straße 132 entsprechend des erhaltenswürdigen Bestandes mit einer Tiefe von insgesamt 21 m ausgewiesen. Bei einer Neubebauung des südlich gelegenen Flurstücks 431 der Gemarkung Ottensen, soll eine

Ausnutzung in gleicher Tiefe gestattet werden um die vorhandene Brandwand abzudecken.
Auf Grund von Anregungen nach der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan – Entwurfs ist im Bereich Große Rainstraße 13 (Flurstück 438 der Gemarkung Ottensen) die Baugrenze der 3-4 geschossigen Festsetzung geringfügig in den Blockinnenbereich erweitert worden. Da es sich an der Straße nur um eine ca. 2,80 m breite Baulücke handelt, kann durch die geänderte Ausweisung im Blockinnenbereich eine sinnvolle Nutzungseinheit mit dem vorhandenen zweigeschossigen Gebäude geschaffen werden.

An der dominanten, städtebaulichen wichtigen Eckbebauung an der Bahrenfelder Straße / Große Rainstraße wird eine zwingende Viergeschossigkeit entsprechend dem schützenswerten Bestand festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl von 1,0 nach Baunutzungsverordnung wird mit 0,6 bzw. 0,9 unterschritten, weil teilweise Freiflächen bzw. erhaltenswürdige Bäume berücksichtigt werden sollen.

- Zwischen Hohenesch und Kleiner Rainstraße

Für die Straßenrandbebauung wird als zwingend viergeschossige Bebauung festgesetzt. Für ladenartige Nutzungen im Erdgeschoss ist im hinteren Bereich eine eingeschossige Ausweisung in 9 m Tiefe vorgesehen.
Im Einmündungsbereich der Straße Hohenesch wird eine Baulinie für ein zwingend viergeschossiges Gebäude festgesetzt. Eine ursprünglich vorgesehene Straßenerweiterung, auf Grund dessen der vorhandene viergeschossige Bau zurückgesetzt wurde, ist aufgegeben worden. Somit soll langfristig bei einem möglichen Neubau an dieser Stelle die alte Bauflucht an der Straße wieder aufgenommen werden. Die eingeschossigen Bestandsbauten liegen somit innerhalb dieser Ausweisung. Eine Eckabschrägung soll die Flächen für Fußgänger sichern.
Die Tiefe der festgesetzten Bebauung beträgt 12 m in der Regel, nur im Eckbereich 13 m , weil hier möglichst viel von der vorhandenen Bausubstanz einbezogen werden soll.
Mit der Grundflächenzahl von 0,8 wird einerseits der Bestand im Wesentlichen berücksichtigt, aber auch der Freiflächenbedarf.

- Zwischen Hohenesch und Zeißstraße

Auf Grund von Anregungen während der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan – Entwurfs sind folgende Änderungen im Plan vorgenommen worden:
Bei einem Neubau für einen auf dem Flurstück 271 der Gemarkung Ottensen ansässigen Supermarkt, soll eine verbesserte Anlieferung bei einer gleichzeitigen Baulückenschließung in der Zeißstraße und eine gleichzeitige höhere Straßenrandbebauung in der Bahrenfelder Straße erreicht werden. Die neu festgesetzte Traufhöhe von 14,6 m orientiert sich an der vorhandenen Traufhöhe über Gehweg der Gebäude Bahrenfelder Straße 182 und 200. Im Bereich des Flurstücks 289 der Gemarkung Ottensen wird die vorhandene fünfgeschossige Eckbebauung durch die Festsetzung der Traufhöhe von 14,6

m gesichert. Die Eckbebauung Bahrenfelder Straße 200 und Zeißstraße 6-8 wird durch die vier – und dreigeschossige Festsetzung gesichert.
Die Flurstücke 274 und 275 der Gemarkung Ottensen sind neu in die Kerngebietsausweisung mit einbezogen worden, um eine eingehauste Anlieferung im Erdgeschoss zu gewährleisten. Zur Arrondierung des Kerngebiets ist das Flurstück 273 der Gemarkung Ottensen mit einbezogen worden in die Kerngebietsnutzung.
An der Zeißstraße geht die maximale Traufhöhe von 10,4 m auf die vorhandene dreigeschossige Bebauung im Bereich Zeißstraße 6-8 ein und die maximale Gebäudehöhe von 10 m geht auf die denkmalgeschützte Bebauung in der Zeißstraße 18 – 20 ein.
Bei der geänderten Ausweisung für einen möglichen Supermarkt – Neubau soll bei einer Tiefgaragenerschließung von der Zeißstraße eine Gemeinschaftstiefgarage für die Flurstücke 270, 271, 274 und 275 entstehen, da von der Bahrenfelder Straße wegen einer Bushaltestation und regem Fußgängerverkehr eine Erschließung nicht sinnvoll wäre.
Die erweiterte eingeschossige Ausweisung im Blockinnenbereich soll mit mindestens 2 m eine verbesserte Abstandsfläche zu den vorhandenen Freiflächen der Flurstücke 272 und 273 erhalten. Die langen Gebäudeseiten der eingeschossigen Bebauung sollen eine Wandbegrünung erhalten. Zwei Erhaltungsgebote für Einzelbäume auf dem Flurstück 271 der Gemarkung Ottensen müssen wegen der geplanten Gemeinschaftstiefgarage entfallen. Mit dieser Festsetzung soll eine ausreichende Nahversorgung sichergestellt werden.
An der Bahrenfelder Straße wird eine 1 m tiefe Auskragung ab dem 1.Obergeschoss ermöglicht, weil im Erdgeschoss diese Fläche für eine Fußwegverbreiterung genutzt werden soll. Eine Baulinie wird festgesetzt, um bei einem Neubau die Flucht der Gebäudekante Bahrenfelder Straße 200 aufzunehmen. Die Baugrenze auf dem Flurstück 272 der Gemarkung Ottensen ist auf der straßenabgewandten Seite um 1,5 m zurückgenommen worden, um eine Verschattung des Nachbargrundstücks zu unterbinden.
Mit der festgesetzten GRZ von 0,9 wird dem Ziel der Einrichtung einer Gemeinschaftstiefgarage entsprochen.
Das Flurstück 289 der Gemarkung Ottensen wird vollständig als Kerngebiet ausgewiesen. Auf eine erweiterte Straßenverkehrsfläche im Eckbereich Bahrenfelder Straße / Hohenesch kann verzichtet werden.
Nördlich der Straße Hohenesch wird für das Flurstück 289 eine Drei- bis Viergeschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, die der gegenüberliegenden Bebauung entspricht.
Die zwei auf diesem Grundstück vorhandenen Großbäume sind erhaltenswert und werden entsprechend gesichert. Die hier festgesetzte GRZ von 0,5 und berücksichtigt den schützenswerten Baumbestand und auch Notwendigkeit von Freiflächen.

- <u>Zwischen Barnerstraße und Zeißstraße</u>

Die hinsichtlich Baualter, Gebäudehöhe und Bauflucht sehr heterogene Straßenrandbebauung wird planerisch gesichert.

Bei den mittleren vorspringenden, den Gehweg verschmälernden zweigeschossigen Gebäuden Bahrenfelder Straße 216 - 230 handelt es sich um Sahlhäuser aus den Jahren um 1860.
Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) von 6,5 m zur Straße und einer Gebäudehöhe (GH) von 11,5 m entspricht dem schützenswerten Bestand. Somit wird gewährleistet, dass mögliche Anbauten an der straßenabgewandten Seite nicht höher werden, als die Straßenrandbebauung mit der vorhandenen Firsthöhe.
Auf Grund von Anregungen nach der 2.öffentlichen Auslegung sind in dem o. g. Bereich noch folgende Änderungen vorgenommen worden:
Auf die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit auf den Flurstücken 1719 und 1720 ist verzichtet worden, weil die Höhe ausreichend durch die Festsetzungen der maximalen Traufhöhe an der Straße und die max. Gebäudehöhe definiert ist. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Straßenhöhe von 28,3 m ü NN im Kreuzungsbereich Barnerstraße / Bahrenfelder Straße. Die Gebäudehöhe von 11.5 m wird durch eine Baugrenze im Westen (gleichzeitig vorhandene Firstlage und Firsthöhe) und eine Baugrenze im Osten eingegrenzt.
Um für die Flurstücke 1719 und 1720 der Gemarkung Ottensen auch eine Freiflächengestaltung zu erreichen, wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.
Die unterschiedlichen Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,9 berücksichtigen die unterschiedlichen Grundstücksverhältnisse, Freiflächennotwendigkeit und Baumbestand. Ansonsten entsprechen die ausgewiesenen Geschosszahlen von zwingend zwei, drei – vier und vier – fünf und zwingend fünf dem Bestand.

5.4 Mischgebiet

Bei dem Eckgrundstück Gaußstraße 51, westlich Gaußstraße, südlich Barnerstraße handelt es sich um ein ehemaliges Schulgelände mit einem erhaltenswerten Gebäude, in dem seit Aufgabe der Schulnutzung verschiedene kleine Firmen: Ateliers, Fotostudios etc. untergebracht sind.
Mit der zwingend dreigeschossigen Mischgebiets – Festsetzung wird die Nutzung und die ursprüngliche Kubatur, mit Ausnahme der später hinzugefügten Anbauten, planerisch gesichert. Durch die Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die mit der Mischgebietsfestsetzung verbunden ist, wird ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht.
Im Südosten des Grundstücks wird am Nernstweg ein ca. 13 m tiefer Streifen als private Grünfläche mit Erhaltungsgeboten für Einzelbäume festgesetzt, um den hier Beschäftigten neben der Stellplatzfläche eine dem Verkehr der Barnerstraße abgewandte begrünte Freifläche zu sichern. Die festgesetzte GRZ von 0,4 unterschreitet die Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 0, 6 deutlich, da das schützenswerte ehem. Schulgebäude als Solitär freigestellt bleiben soll.
Zur Einfassung des Straßenraumes sind an der Ecke Barnerstraße / Gaußstraße Erhaltungs – und Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt worden.

5.5 Flächen für Gemeinbedarf

Im Plangebiet befinden sich zwei Kindertagesheime, die als Flächen für Gemeinbedarf gesichert werden. Es handelt sich an der Zeißstraße / Bei der Osterkirche (Flurstück 317 und 319 der Gemarkung Ottensen) um das Kindertagesheim der Ev. Luth. Osterkirchengemeinde Altona.
Auf Grund einer Anregung nach der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans sind im Bereich der Flurstücke 317 und 319 noch folgende Änderungen erfolgt:
Anlässlich der Einführung der Primarschule in Hamburg ist eine Erweiterungsmöglichkeit für die Bugenhagen – Grundschule berücksichtigt worden, sodass zusätzlich zu der Zweckbestimmung Kindertagesheim noch die Zweckbestimmung Schule hinzugefügt wurde.
Da schon eine Grundschule in der Osterkirche ihren Betrieb aufgenommen hat, ist wegen der dortigen fehlenden Erweiterungsmöglichkeit nur eine Aufstockung um 2 Klassenräume im Bereich des Kindertagesheimes möglich. Somit kann die Baulücke auch städtebaulich geschlossen werden und zwar als Anschluss an die vorhandene dreigeschossige Bebauung an der Zeißstraße 65. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine dreigeschossige Ausweisung festgesetzt, die sich auch am dreigeschossigen Teil auf dem Kindertagesheimgrundstücks orientiert. Das Flurstück 317 der Gemarkung Ottensen soll als notwendige Freifläche bestehen bleiben.
An der Kleinen Rainstraße (Flurstücke 387 der Gemarkung Ottensen) handelt es sich um ein Kindertagesheim des Trägers – Vereins Jugend hilft Jugend e.V. Hier sind jeweils 80 bzw. 35 Kinder im Alter von 1-12 Jahren untergebracht, damit gilt die Versorgung des Plangebiets mit Kita - Plätzen als gesichert.
Ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche, Gemeindehaus und Schule wird ein Teil des Flurstücks 2819 der Gemarkung Ottensen der Ev. Luth. Ostergemeinde Altona ausgewiesen. Das Quartier innerhalb des Plangebiets wird nach der unter Denkmalschutz stehenden Kirche (vgl. Ziffer 5.8) Osterkirchenviertel genannt.
Die festgesetzte Geschossigkeit zwischen 1-3 Geschossen und GRZ von 0,6 und 0,9 berücksichtigt den Bestand.

5.6 Gestalterische Anforderungen

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwänden kann bis zu 1,5 m zugelassen werden; im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine lichte Höhe von mindestens 3 m einzuhalten, sofern öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen (vgl. § 2 Nummer 3). Mit dieser Vorschrift soll ein gestalterischer Spielraum für die Gliederung der Fassaden ermöglicht werden und Leitungsarbeiten im öffentlichen Grund möglich bleiben.

5.7 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach baurechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.
Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).
Die Festlegung von Erhaltungsbereichen dient der Sicherung stadtgestalterisch und historisch bedeutsamer Gebäudeensembles und der städtebaulichen Struktur, die Ottensen bzw. das sogenannte Osterkirchenviertel prägen. Das Osterkirchenviertel ist in seinem Erscheinungsbild gekennzeichnet durch seinen dörflichen Grundriss, auf dem sich der städtische Ausbau des Ortes vollzog sowie durch seinen beinahe lückenlosen Bestand an erhaltenswerten Gebäuden, aus dem die Entwicklung vom Dorf zur Stadt ablesbar wird.

Das deutlichste gebietsprägende Stadtbildelement ist die straßenraumbestimmende Blockbebauung mit einer überwiegend dichten Bebauung der Blockinnenbereiche. Der geschlossene Gesamteindruck der Blockränder ist deutlich ablesbar trotz einzelner Baulücken, störender Brandwände und Maßstabsbrüche durch Neubauten.
Der Reiz und die Lebendigkeit des Osterkirchenviertels machen heute insbesondere die kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe und die Gestaltungsvielfalt aus. Ältere Gebäude aus der dörflichen Epoche befinden sich unmittelbar neben stuckverzierten Gründerzeitfassaden.

Entstanden ist das Osterkirchenviertel, das seinen einprägsamen Namen erst im Zusammenhang mit der 1930 gebauten Osterkirche erhielt, im letzten Jahrhundert „auf der grünen Wiese" im Zuge der frühindustriellen Ortserweiterung des zu dieser Zeit noch selbständigen Ottensen. Ab 1860 wurde die Orterweiterung des Dorfes Ottensen, das sich damals bis an die heutige Ottensen Hauptstraße erstreckte, notwendig, weil sich seit Mitte der Zwanziger Jahre Industriebetriebe, insbesondere Glashütten, Zigarettenfabriken und Firmen der Metallindustrie ansiedelten.

Ottensen hatte sich in einem Zeitraum von 30 Jahren vom Dorf in eine Fabrikstadt entwickelt. Für die stark wachsende Bevölkerung – es handelte sich um die prozentual höchste Bevölkerungszunahme im Deutschen Reich – musste neuer Wohnraum geschaffen werden. Ein herausragendes und gleichzeitig typisches Beispiel für die Orterweiterung zwischen 1860 und 1903 stellt die Zeißstraße (ursprünglich Große Carlstraße) dar. Die Bebauung erfolgte hier in drei Phasen mit jeweils für jede Phase charakteristischen Haustypen:

- Wohn- und Kleinhäuser mit Sahlwohnungen (1860 – 1880)
- Straßenbegleitende Etagenhäuser mit Beispielen der Grundrissentwicklung von Sahlwohnungen zur modernen abgeschlossenen Wohnung (ab ca. 1870)
- Hinterhäuser und Terrassen (1880 – 1903)

Insbesondere der Straßenabschnitt zwischen Nernstweg und Bei der Osterkirche dokumentiert in seiner Geschlossenheit in besonderer Weise den sukzessiven Wandel vom vorindustriellen zum hochverdichteten Mietwohnungsbau. Daher wurde dieses Geländeensemble auch unter Denkmalschutz gestellt (vgl. Ziffer 5.8).

Bauliche Zeugnisse der vorgründerzeitliche Epoche sind vereinzelt überall im Osterkirchenviertel zu finden. Das Sahlhaus mit seiner relativ schlichten Lochfassade stellte ursprünglich die Behausung der unteren sozialen Schichten dar. Wesentliche Gliederungselemente dieser zweigeschossigen Sahlhausbauten sind die Anordnung der Sahlwohnungen im Obergeschoss , und im Erdgeschoss die Erschließung mit der charakteristischen Dreitürengruppe (in Ausnahmefällen auch mit einer seitlichen Treppenanlage). Nach der Jahrhundertwende entstand eine gründerzeitliche Bebauung, die sich hinsichtlich Geschossigkeit und Fassadengestaltung von der o.a. kleinbürgerlichen Bebauung unterscheidet.

Trotz unterschiedlicher baulicher Qualität der einzelnen Straßenabschnitte hinsichtlich Fassadengestaltung und geschichtlicher Bedeutung trifft der Tatbestand des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB auf das Osterkirchenviertel insgesamt zu.

Nur wenige Bereiche wurden von dieser Festsetzung ausgenommen: An der Bahrenfelder Straße südlich der Zeißstraße befinden sich trotz einiger Neubauvorhaben aus den letzten 10 Jahren immer noch Baulücken,
auf denen in der Nachkriegszeit eingeschossige Ladengeschäfte errichtet wurden. Hier geht es um die Wiederherstellung einer einheitlichen Gebäudehöhe und geschlossene Blockrand - Struktur.

Veränderungen an Gebäuden sollten innerhalb der „Erhaltungsbereiche" nur so vorgenommen werden, dass die historische Struktur der Fassaden und Dächer erhalten bleibt; die Fenster sind zu gliedern. Die typischen gründerzeitlichen Putzfassaden mit charakteristischen Gesimsen, plastischen Fenstereinrahmungen und Putzverziehrungen sollen erhalten werden. Zur typischen Gründerzeit – Fassadengestaltung gehört auch die Fenstergliederung, in der Regel horizontal geteilt durch einen Kämpfer- der Bezug zum Kämpfergesims nimmt - und die symmetrische, vertikale Teilung der Fenster durch Pfosten.

Im Folgenden werden die charakteristischen Merkmale der Straßenzüge für die die Erhaltungsbereichsfestsetzung gilt, kurz dargestellt:

Nernstweg/Bahrenfelder Straße/Barnerstraße

Der Nernstweg nimmt mit seiner homogenen gründerzeitlichen Bebauung und Fassadengestaltung eine Sonderstellung innerhalb des Osterkirchenviertels ein. Er ist geprägt von überwiegend fünfgeschossigen Gebäuden, wobei auf der Südseite Putz und auf der Nordseite Ziegelmauerwerk überwiegt.
Die Fassaden auf der Südseite sind in ihrem Erscheinungsbild wesentlich lebendiger, bedingt u.a. durch die reichhaltigen Bossenmauerwerksstrukturen in den Erdgeschosszonen, den besonders ausgeprägten Fensterkapitälen und markanten Ziergesimsen. Die hier ursprünglich gewerblich genutzte Terrassenbebauung wird inzwischen zum Wohnen oder für soziale Einrichtungen (Kinderbetreuung durch „terres des hommes") genutzt.

Abschluss der Südrandbebauung (Ecke Gaußstraße) bildet das ehemalige Haupthaus einer Seifenfabrik. Die Fassade aus den zwanziger Jahren mit ihren Sprossenfenstern und der besonders interessanten horizontalen Dreiteilung in Bezug auf Materialien und Gestaltung (angedeutetes Bossenmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Putz) ist ein besonders gelungenes Beispiel für die Anpassung eines Gewerbegebäudes an unmittelbar angrenzende Wohnbebauung.

Die Ziegelfassaden der Nordseite des Nernstweges sind in ihrem Erscheinungsbild wesentlich ruhiger gehalten, jedoch gibt es hier markante stuckartige Gewändeausbildungen um die Fenster; z.T. kommen auch jugendstilartige Dekorplatten aus Putz in den Brüstungsbereichen vor.
Einen Maßstabsbruch stellt das Gebäude Nr. 11 – 13, eine Baulückenschließung aus den fünfziger Jahren, dar. Mit zwei Baulückenschließungen aus den letzten 5 Jahren ist auch die zeitgenössische Architektursprache vertreten.
Die Bebauung an der Bahrenfelder Straße zwischen Nernstweg und Barnerstraße wirkt sehr heterogen hinsichtlich Baualter und Geschossigkeit (zwei bis fünf Geschosse). Von besonderer baugeschichtlicher Bedeutung sind die zweigeschossigen Sahlhäuser aus dem Neunzehnten Jahrhundert von denen eins (Nr. 216) unter Denkmalschutz steht (vgl. Ziffer 5.8).

Auf den Eckgrundstücken an der Barnerstraße befinden sich Neubauten. Daran angrenzend besteht die Straßenrandbebauung entlang der Barnerstraße aus um 1900 errichteten, fünfgeschossigen Klinkergebäuden mit Genossenschaftswohnungen.

Besonders eindrucksvoll stellt sich die zurückspringende u -förmige, einen zur Straße offenen Hof umgrenzende Bebauung dar. Die Modernisierung dieser Wohngebäude ist abgeschlossen.
Im Osten wird die Blockbebauung durch einen vier- bis fünfgeschossigen Neubau zwischen Barnerstraße und Nernstweg geschlossen, der 2000 entstanden ist.
Insgesamt wirken aber sowohl die straßenraumbegleitende Bebauung des Nernstweges als auch der gesamte Block zwischen Nernstweg und Barnerstraße - ausgenommen die wesentlich ältere und niedrigere Bebauung an der Bahrenfelder Straße sehr geschlossen und gestalterisch einheitlich.

In der Bahrenfelder Straße sind einzelne erhaltenswürdige Bauten festgesetzt worden, die markante Straßenecken darstellen. Es handelt sich insbesondere um die Bauten Bahrenfelder Straße Nr. 206 – 212, 200, 156 – 162. Die Putzbauten der Gründerzeit sind reichhaltig gegliedert mit Gesimsen und Schmuckelementen. Die kleinteilige Parzellierung der Bahrenfelder Straße wird durch die noch gründerzeitlichen Gebäude Nr. 118, 126, 132 und 142 – 146 repräsentiert. Alle anderen Gebäude in diesem Straßenabschnitt sind durch Kriegseinwirkungen abhanden gekommen.
Bei dem Gebäude im Bereich Nr. 146 handelt es sich um vor nicht langer Zeit ergänzten Gebäudeteil, der noch eine Kriegseinwirkung darstellte.
Würden diese Parzellen nicht als erhaltenswürdig dargestellt werden, wäre die Gefahr einer maßstabssprengenden, längeren Neubebauung gegeben. Im bereich Bahrenfelder Straße 132, sticht das Gebäude durch einen markanten Erker mit Turm hervor.

Bei der Osterkirche

Bei den Häuserreihen beidseitig der Kirchengebäude sind die Fassaden in den Brüstungsbereichen mit reichhaltigem Jugendstildekor und aufwendigen Gesimsen in den Traufenbereichen ausgestattet.

Die Kirche im Eckbereich steht architektonisch in deutlichem Kontrast zu den Putzfassaden der Gründerzeitbebauung und ist in seiner Backsteinarchitektur mit expressionistischem Gepräge besonders interessant und bedeutsam (vgl. Ziffer 5.8).

Gaußstraße/Barnerstraße

Der schmale Block zwischen Gauß- und Barnerstraße ist geprägt durch eine relativ hohe Bebauung (fast durchgehend fünf Geschosse an der Barnerstraße incl. der Eckgebäude und drei- bis vier Geschosse an der Gaußstraße) und eine sehr schmale, maximal 10 m breite Freifläche zwischen den Gebäudezeilen.
Die Westseite des Blocks stellt mit seinen imposanten überwiegend aus Ziegel kombiniert mit Putz bestehenden Gründerzeitfassaden eine städtebaulich wichtige Kante des Viertels mit großer Fernwirkung zur Bahn dar.
Auch zur Gaußstraße wird mit dem Block eine markante Abgrenzung für das Gebiet gebildet. Die Putzfassaden sind hier allerdings weitaus schlichter gestaltet. Die Westseiten-Bebauung der Gaußstraße wirkt dagegen weniger geschlossen. Zwischen einer inzwischen aufgegebenen Schulfläche mit freistehendem ehemaligen Schulgebäude Ecke Barnerstraße und einem Spielplatz mit angrenzender Restbebauung an der Großen Rainstraße wird der mittlere Straßenabschnitt geprägt durch den Gewerbekomplex der ehemaligen Seifenfabrik. Die Gebäude, in denen der Werkhof und ein Kommunikationszentrum für Dritte Welt-Gruppen sowie einige Wohnungen untergebracht sind, sind beispielhaft erneuert worden und passen sich gestalterisch gut der gegenüberliegenden Wohnbebauung an.

Abbestraße

Die schmale Abbestraße ist geprägt vom direkten Nebeneinander alter, niedriger, noch dörflicher und höherer Gründerzeitbebauung. Zu der Ersteren zählen die zurückliegenden ein- bzw. zweigeschossigen Häuser Nr. 14 und 16, die ein Ensemble bilden.

Der südlich angrenzende vor einigen Jahren entstandene viergeschossige Neubau entspricht zwar der Baustufenplanausweisung, fügt sich aber nur unzureichend in den Bestand ein. Dagegen nimmt das später entstandene Eckgebäude Abbestraße/Hohenesch hinsichtlich Fassadengestaltung (Putz) und Geschossigkeit (dreigeschossig) mehr Rücksicht auf die Umgebung.

Zeißtwiete / Zeißstraße (ohne Denkmalschutzbereich)

Die Zeißtwiete verfügt über eine völlig intakte, sehr geschlossen wirkende viergeschossige Straßenrandbebauung. Die Ostseite präsentiert sich durch z.T. berankte Putzfassaden, die westliche Straßenseite wird dagegen durch Gebäude in Ziegelarchitektur belebt. Hervorzuheben sind die Häuser Nr. 15, das im Stil der Zwanziger und Dreißiger Jahre errichtet wurde und Nr. 9, das sowohl durch seinen symmetrischen Fassadenaufbau als auch durch die loggienartigen Einschnitte über dem Eingangsbereich auffällt.
Die nördliche Eckbebauung ist in den letzten Jahren durch einen drei - und viergeschossigen Klinkerneubau ersetzt worden, der die Traufenhöhe der Altbebauung in der Zeißtwiete aufnimmt.
Das westliche Entree der Zeißstraße wird durch die erhaltenswürdigen Gründerzeitbauten Nr. 5, 6 und 8, sowie die höheren Eckbauten Bahrenfelder Straße 200 – 212 geprägt. Prägend sind die Putzfassaden mit Ornamenten, gegliedert teilweise durch Gesimse (Nr.6 und 8), aber auch mit Ziegelmauerwerk kombiniert.
Im östlichen Bereich Zeißstraße Nr. 101 – 107 repräsentieren die beider Gebäude den gründerzeitlichen Stil, mit den Gliederungen durch Gesimse.

Hohenesch

Die Straßenrandbebauung Hohenesch wirkt durch unbefriedigend einfügte Gewerbeneubauten insgesamt inhomogen. Es gibt jedoch einzelne Gebäudegruppen mit sehr reizvoller Fassadengestaltung. Dies trifft z.B. auf den völlig intakten Blockrand zwischen Zeißtwiete und Großer Rainstraße zu. Hier besticht das Mittelgebäude mit dem bogenartig ausgebildeten Zwerchgiebel und der zurückhaltenden aber doch belebten Ziegelarchitektur, welche durch die beidseitig angrenzenden Putzbauten besonders augenfällig in Erscheinung tritt. Über eine eindrucksvolle Ziegelmauerwerksarchitektur verfügt auch das Haus Nr. 71.
Die Putzfassaden der übrigen meist dreigeschossigen Wohnbebauung weisen die für die Gründerzeit typischen Schmuckelemente auf. Das kurz vor 1860 errichtete Gebäude Hohenesch 50 – 52 stammt noch – ähnlich wie ein Großteil der Zeißstraßen-Bebauung – aus den Anfängen der Besiedelung des Osterkirchenviertels.
Von besonderer geschichtlicher Bedeutung ist außerdem das Gebäudeensemble Hohenesch 24 – 34 / Abbestraße 25. Diese Häuser sind um 1860 bis 1872 entstanden.

Hervorzuheben ist weiterhin das Gebäude Nr. 13 – 17. Hier wird in anschaulicher Weise Gewerbearchitektur der Jahrhundertwende bzw. der zwanziger Jahre dokumentiert. Die Straßenfassade weist einen mittig angeordneten Zwerchgiebel auf, der ursprünglich den Büroteil mit dem Fabrikationsteil verband. Die alte Fensterteilung ist im wesentlichen erhalten geblieben. Das Gebäude wird nach wie vor gewerblich genutzt.

Kleine Rainstraße

Die Südseite der Kleinen Rainstraße besticht durch schöne Gründerzeitfassaden; die Geschossigkeit wechselt stark (zwei bis fünf Geschosse). Der Straßenrandbebauung sind z.T. gut gestaltete Hintergebäude zugeordnet wie Kleine Rainstraße Nr. 30 und 44. Auf dem Grundstück Nr. 24-26 ist ein 5-geschossiger Neubau entstanden, in dem ein Jugendgästehaus untergebracht ist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Neubau eines Kindertagesheimes, der die ehemalige Geländestruktur eines Garagenhofes wieder aufnimmt.
Ansonsten verfügt die Nordseite der Kleinen Rainstraße mit Ausnahme des Neubaus Ecke Abbestraße und eines überwiegend gewerblich genutzten dreigeschossigen Nachkriegsgebäudes, das aufgestockt werden soll, über eine über eine drei- bis viergeschossige Gründerzeitbebauung, deren Straßenseitigen Fassaden z.T. reich verziert sind.

Große Rainstraße (Westseite)

Trotz unterschiedlicher Geschossigkeit weist die Westseite der Großen Rainstraße ein in sich noch sehr geschlossenes Straßenbild auf. Besonders im Randbereich zum Ottenser Zentrum (Spritzenplatz) sind die Fassaden sehr reichhaltig und deutlich jugendstilgeprägt. Mit dieser Gestaltung wird bereits architektonisch übergeleitet zur städtischen zentrumsnahen Bebauung, was sich insbesondere auch in den Ladennutzungen der Erdgeschosszonen dokumentiert. Das Ensemble Große Rainstraße 39 – 47 wegen seiner gut erhaltenen gewerblich genutzten Hintergebäude von besonderer Bedeutung.
Im nördlichen Abschnitt der Bahrenfelder Straße stehen zwei zweigeschossige Sahlhäuser aus dem Neunzehnten Jahrhundert, aus baugeschichtlichen Gründen erhaltenswert ist wobei das nördliche (Nr. 221-230) und das südliche Gebäude (Nr. 216) unter Denkmalschutz steht.
Die gründerzeitliche Eckbebauung Große Rainstraße ist ortsbildprägend und charakteristisch mit ihren Stuckornamenten – wenn auch die Erdgeschosszone nicht stilgerecht verändert wurde.

Am Sood

Die Straßenrandbebauung Am Sood ist mit Ausnahme der viergeschossigen Eckbebauung an der Kleinen Rainstraße durchgehend dreigeschossig.
Es handelt sich mit Ausnahme des Hauses Nr. 5, das sich außerdem in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet, um z.T. sehr aufwändig gestaltete Gründerzeitfassaden.

5.8 Denkmalschutz

- Denkmalschutzensemble Zeißstraße

  Die Zeißstraße repräsentiert in besonders anschaulicher Weise wichtige Phasen der Entwicklung des früheren Kirchdorfs zur Industriestadt. Sie nimmt mit ihrem Gebäudebestand als geschlossener Straßenzug unter den Kleinhausensembles in Hamburg eine absolute Sonderstellung ein.

  Der Seltenheitswert der niedrigen Straßenrandbebauung mit zahlreichen Sahlhäusern im Wechsel mit mehrgeschossigen Etagenhäusern und einer vielschichtigen Hinterhausbebauung mit bunter Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen unterstreicht die Ausnahmestellung dieses Straßenzuges.
  Besonders wertvoll ist darüber hinaus die Tatsache, dass mit der Randbebauung auch der historische Charakter des Straßenraumes in seinem frühgründerzeitlichen Querschnitt und Profil fast unverändert erhalten ist. Die Aufnahme in die Denkmalliste unter der Nummer 1104 mit den Gebäuden Zeißstraße 17-81, 18-88, Abbestraße 33, 35, 50 und Nernstweg 18a, erfolgte 13. November 1996 (Amtl. Anz. S. 2953).

- Das Baudenkmal Bahrenfelder Straße 216

  Bei dem Gebäude Bahrenfelder Straße 216 handelt es sich um ein vermutlich 1868 im Stil des romantischen Klassizismus erbautes Sahlhaus.
  Es stellt damit eines der ältesten verbliebenen Exemplare dieses Gebäudetyps dar, welcher seit dem 17. Jahrhundert als Unterkunft der unteren sozialen Schichten diente.
  Als Teil des Gebäudeensembles Bahrenfelder Straße 216, 224, 228, 230 wurde dieses Haus am 3. Mai 2001 (Amtl. Anz. S. 1330) in die Denkmalliste unter der Nummer 1286 eingetragen.

- Baudenkmal Osterkirche

  Die Kirchenanlage „Osterkirche" mit ihrer Ausstattung stellt ein gut erhaltenes Beispiel eines Gruppenbaus der Zeit um 1930 in Altona dar.
  In den Elementen der Modernisierung der Jahre um 1958 spiegelt sie in den Ausstattungsgegenständen und der neu gewonnenen Farbigkeit den konservativ gestimmten Neuanfang im Sakralbau der fünfziger Jahre des letzten Jahrhunderts wider. Die Osterkirche stellt ein Hauptwerk des Altonaer Architekten Kurt Stoltenberg dar, an dessen Ausstattung für Hamburg wichtige Künstler wie der Bildhauer Walter von Ruckteschell, später der Kirchenarchitekt Otto Andersen und der Bildhauer Fritz Fleer beteiligt waren. Zudem bildet die Anlage im Verlauf der Straße Bei der Osterkirche und der Einmündung in die Zeißstraße mit ihrer Südostansicht eine wirkungsvolle Dominante. Die Aufnahme der Gebäude Bei der Osterkirche 13, 15 und 17 in die Denkmalliste unter der Nummer 1372 erfolgte am 19. März 2003 (Amtl. Anz. S. 1330).

Die in die Denkmalschutzliste aufgenommenen Bereiche Zeißstraße, die Osterkirche und das Gebäude Bahrenfelder Straße 216 sind im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen worden.

Erkannte Denkmäler Ensemble:

Ensemble
Bahrenfelder Straße 110/116 – Etagenhaus von 1909
Ensemble
Bahrenfelder Straße 152/156 / Kleine Rainstraße 1 -
Wohnhaus, Geschäftshaus, Speicher von 1905 / 06
Ensemble
Bahrenfelder Straße 200 – Etagenhaus von 1907
Zeißstraße 6/8 - Etagenhaus von 1904
Ensemble Bahrenfelder Straße 216, 224 228, 230
Bahrenfelder Straße 216, Sahlhaus von um 1868 (gleichzeitig Kulturdenkmal); Bahrenfelder Straße 224 - Wohngebäude, Sahlhaus von 1860; Bahrenfelder Straße 228 - Wohngebäude, Sahlhaus von 1860; Bahrenfelder Straße 230 - Wohngebäude, Sahlhaus von 1860;
Ensemble Barnerstraße 1-10a, Gaußstraße2, Große Rainstraße 93-95
Barnerstraße 1 - Etagenhaus von 1898; Barnerstraße 2 - Etagenhaus von 1894; Barnerstraße 3 - Etagenhaus von 1894; Barnerstraße 3a - Etagenhaus von 1894, 1989 (Teilumbau zur Moschee); Barnerstraße 4 - Etagenhaus von 1904; Barnerstraße 4a - Etagenhaus von 1907; Barnerstraße 4b - Etagenhaus von 1906; Barnerstraße 5 - Etagenhaus von 1904; Barnerstraße 6 - Etagenhaus von 1904; Barnerstraße 7 - Etagenhaus von 1905; Barnerstraße 8 - Etagenhaus von 1905; Barnerstraße 9 - Etagenhaus von 1905; Barnerstraße 10 - Etagenhaus von 1905; Barnerstraße 10a - Etagenhaus von 1905; Gaußstraße 2 - Etagenhaus von 1898; Große Rainstraße 93 - Etagenhaus von vermutlich vor 1897; Große Rainstraße 95 – Etagenhaus von 1880
Ensemble Barnerstraße 19-47
Barnerstraße 19 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 21 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 23 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 25 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 27 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 29 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 31 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 33 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 35 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 37 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 39 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 41 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 43 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 45 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899; Barnerstraße 47 – Etagenhaus, Hamburger Burg von 1899;
Ensemble Bei der Osterkirche 1-11
Bei der Osterkirche 1 – Wohnhaus von 1903-05; Bei der Osterkirche 3 – Wohnhaus von 1903-05; Bei der Osterkirche 5 – Wohnhaus von 1903-05; Bei der Osterkirche 7 – Wohnhaus von 1903-05; Bei der Osterkirche 9 – Wohnhaus von 1903-05; Bei der Osterkirche 11 – Wohnhaus von 1903-05
Ensemble Gaußstraße 25, Nernstweg 32-34
Gaußstraße 25 - Fabrikanlage von 1888, 1901, 1907;
Nernstweg 32/34 - Fabrikanlage von 1888, 1901, 1907
Ensemble Werksgebäude (Fischräucherei) Große Rainstraße 29/31, 35, 39, 39a (nicht konstituierend), 41, 41a (nicht konstituierend)

Große Rainstraße 29/31 – Etagenhaus von 1888; Große Rainstraße 35 – Etagenhaus von 1888; Große Rainstraße 39 – Etagenhaus von 1889; Große Rainstraße 39a – Werksgebäude (Fischräucherei), Hinterhaus; Große Rainstraße 41 – Etagenhaus 1890; Große Rainstraße 41a – Werksgebäude (Fischräucherei)

Ensemble, Nernstweg 15-17, 21-25, 6-30

Nernstweg 6 – Etagenhaus von 1889; Nernstweg 8 – Etagenhaus von 1890; Nernstweg 10 – Etagenhaus von 1890; Nernstweg 12 – Etagenhaus von 1890; Nernstweg 14 – Etagenhaus von 1889; Nernstweg 15 – Etagenhaus von 1891

Nernstweg 16 – Etagenhaus von 1898; Nernstweg 17 – Etagenhaus von 1891; Nernstweg 18 – Etagenhaus von 1898; Nernstweg 18a – Etagenhaus von 1902; Nernstweg 20/20a – Etagenhaus von 1890; Nernstweg 21 – Etagenhaus von 1892; Nernstweg 22/22a – Etagenhaus von 1890; Nernstweg 23 – Etagenhaus von 1892; Nernstweg 24 – Etagenhaus von 1890; Nernstweg 25 – Etagenhaus von 1892; Nernstweg 26/28 – Etagenhaus von 1898; Nernstweg 30 – Etagenhaus von 1898

Erkanntes Denkmal Einzelanlage:

Gaußstraße 51 – Schule von 1877/78

Die erkannten Denkmäler sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

5.9 Ausschluss von Spielhallen

In den Kerngebieten und im Mischgebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von §33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. §2 Nummer 2).

Mit dem Ausschluss von Spielhallen und ähnlicher Unternehmen im Bereich der Kerngebiete an der Bahrenfelder Straße soll die Attraktivität des Zentrums Ottensens mit seinen überwiegend kleinen Läden vor negativen Entwicklungen geschützt werden. Das Gebiet um den Altonaer Bahnhof mit der Ottenser Hauptstraße erhält seinen besonderen Reiz durch die Vielfalt von kleinen Läden und dem Anziehungspunkt des Einkaufszentrums MERCADO. Gerade dieses differenzierte Angebot in verkehrsgünstiger Lage hat das Einkaufen weit über sein unmittelbares Einzugsgebiet hinaus bekannt gemacht. Auch die angrenzenden Straßen, wie die Bahrenfelder Straße, profitieren geschäftlich von diesem Anziehungspunkt. Die kleinen Läden laufen jedoch Gefahr, von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen (z.B. Wettschaltern) verdrängt zu werden, weil deren Inhaber bereit und in der Lage sind, ein Vielfaches der bisherigen Mieten zu zahlen.
Dies führt dazu, dass die ausgewogene Wirtschafts- und Gewerbestruktur gefährdet und damit die Attraktivität des Ottenser Zentrums mittel- und langfristig gemindert wird.

Der Ausschluss von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll ebenfalls die Einzelhandelsstruktur schützen. Des weiteren würde der Wohnstandort Ottensen auch unter dem Verdrängungswettbewerb leiden.
Das Mischgebiet an der Gaußstraße mit dem ehemaligen Schulgebäude ist u.a. mit sanierungsbetroffenen Betrieben, die hierher verlagert wurden, belegt. Auf Grund des umliegenden Wohngebietes passen Spielhallen und Sexshops o.ä. nicht in die Struktur, auch hier soll ein Verdrängungswettbewerb verhindert werden.

5.10 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich drei öffentliche Grünflächen. Der Spielplatz an der Osterkirche und der Bolzplatz sowie die kleine Parkanlage an der Abbestraße (Flurstück 400).

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz hat große Bedeutung für das wohnungsnahe Spielen der Kinder im Osterkirchenviertel. Der Spielplatz bei der Osterkirche ist der einzige öffentliche Spielplatz im Plangebiet und umfasst eine Fläche von ca. 3.720 m².
Er besteht seit Mitte der Fünfziger Jahre und wurde mit aufwändiger Bürgerbeteiligung in den Jahren 1998 und 2003 umgestaltet. Der Spielplatz übernimmt als einzige größere öffentliche Freifläche für die Bewohner des Osterkirchenviertel und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umfeld zentrale Erholungs- und Freizeitfunktionen und unterliegt einer extrem starken Nutzung. Ein Bestandteil des Spielplatzes ist ein Bolzplatz der als solcher ausgewiesen ist und im Zuge der letzten Grundüberholung im Interesse der Anlieger, zur Verringerung der Immissionen, mit einem Vollkunststoffbelag und Ballfangzaunerhöhungen ausgestattet wurde. Zum Bolzplatz siehe auch 5.14 Lärmschutz.
Bei der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in der Abbestraße handelt es sich um eine ca. 220 m² große Grünfläche in einer Baulücke. Diese wurde im Jahr 1995 unter Beteiligung der Anlieger geplant und gebaut. Sie dient der Naherholung der Anlieger und übernimmt kommunikative Funktionen für die Nachbarschaft.
Durch ihren Baumbestand und ihre Gestaltung mit einem hohen Anteil an Strauch- und Rasenflächen stellt sie einen punktuellen Ausgleich zu der dichten Bebauungsstruktur des Stadtteils dar.
Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen erfolgt nach § 9 Absatz 1 Ziffer 15 Baugesetzbuch.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind Teil der ökologischen Stadterneuerung, die seit der Festlegung des Sanierungsgebietes Osterkirchenviertel seit 1991 verfolgt

wurde. Im Baustufenplan Ottensen waren in den Blockinnenbereichen keine Grünflächen vorgesehen, sodass eine zunehmende Verisgelung nicht entgegengewirkt werden konnte.
Die Festsetzung von privaten Grünflächen soll zu einer Verbesserung der Wohn – und Umweltqualität führen. Es werden Freiflächen geschaffen, die auch ein familienfreundliches Wohnen ermöglichen. Durch die Entsiegelung von Flächen entsteht ein positiver Effekt für das Kleinklima. Die Durchlüftung der Blockinnenbereiche wird gefördert und die Aufheizung im Sommer gemindert.
In einigen Bereichen werden Abstandsflächen und Besonnungsverhältnisse durch die Nichtberücksichtigung von Hintergebäuden verbessert. Dies trifft insbesondere auf folgende Bereiche zu:
Hohenesch 23, Teilbereich des Flurstücks286 der Gemarkung Ottensen; Hohenesch 52 und 52a mit den Flurstücken 391 und 392 der Gemarkung Ottensen; Zeißstraße 66a, Flurstück 312 der Gemarkung Ottensen; Hinterer Bereich Zeißstraße 58 – 60 mit dem Flurstück 314 der Gemarkung Ottensen.

Innerhalb des Blocks zwischen Hohenesch und Kleiner Rainstraße (Teile des Flurstücks 380 und 381 der Gemarkung Ottensen) wird eine private Kinderspiel- und Freizeitanlage als Gemeinschaftsanlage (GKF) festgesetzt. Für die Herrichtung von Teilen dieser Fläche wurden öffentliche Sanierungsmittel bereitgestellt. Sie soll den Bewohnern der Blockrandbebauung am Hohenesch, an der Großen- und Kleinen Rainstraße, die nicht über Freiflächen auf ihrem Grundstück verfügen, als Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Die Fläche für die die GKF bestimmt ist, wird begrenzt von der Kleinen Rainstraße, Große Rainstraße, Hohenesch und der Nordwestgrenze der Flurstücke 377, 380 und über das Flurstück 386 der Gemarkung Ottensen.
Die private Grünfläche, die sich über mehrere Grundstücke erstreckt, bildet eine zusammenhängende Freifläche.
Auf Grund von Einwendungen während der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ist das modernisierte eingeschossige Gebäude auf dem rückwärtigen Bereich des Flurstücks 386 der Gemarkung Ottensen aus der GFK-Festsetzung herausgenommen und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden.

Auf den privaten Grünflächen können ausnahmsweise Nebenanlagen und -gebäude zugelassen werden, soweit sie nicht innerhalb der Gebäude unterzubringen sind. Stellplätze und Garagen, mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung, sind nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).
Damit soll es ermöglicht werden, z.B. Standorte für Müllsammelanlagen, Fahrradunterstände etc. vorzusehen, sofern diese nicht in Gebäude selbst, oder auf den Baugrundstücken unterzubringen sind. Die Größe der Baugrundstücke, die in der Regel im vorderen Bereich an der Straße liegen, sind eingeschränkt, sodass im hinteren Bereich der privaten Grünfläche auch begrünte Tiefgaragen möglich sind.
Die Festsetzung von privaten Grünflächen erfolgt nach § 9 Absatz 1 Ziffer 15 Baugesetzbuch.

5.11 Straßenverkehrsfläche / Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Gehrecht

Straßenverkehrsfläche

Das Straßennetz des Osterkirchenviertels entspricht bezüglich seines Verlaufs und der Straßenquerschnitte noch weitgehend dem dörflichen Entwicklungsstand des Neunzehnten Jahrhunderts. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufszentrums MERCADO wurde im Rahmen des Sanierungsverfahrens ein Verkehrskonzept entwickelt. In seiner Systematik soll es die Erschließung der Wohn- und Gewerbegrundstücke im Gebiet sichern, andererseits aber den Durchgangs- und Parksuchverkehr aus dem Gebiet heraushalten.
Die äußere Erschießung des Gebiets erfolgt über die Barnerstraße (Hauptverkehrsstraße) und die Bahrenfelder Straße.

Die innere Erschließung ist gekennzeichnet durch zwei Einbahnstraßenzyklen (Zeißstraße / Große Rainstraße / Gaußstraße und Kleine Rainstraße / Große Rainstraße / Hohenesch), wobei die Große Rainstraße zwischen Hohenesch und Zeißstraße für den Kfz-Verkehr gesperrt ist. Dies ist wesentlicher Bestandteil des Verkehrsberuhigungskonzeptes für das Osterkirchenviertel. Die Zeißtwiete ist für den Fahrverkehr gesperrt worden um eine Freifläche für die angrenzende Wohnbebauung zu erhalten. Des Weiteren ist der Straßenzug nördliche Große Rainstraße/Gaußstraße von der Barnerstraße / Scheel - Plessenstraße baulich getrennt.
Nur der Nernstweg, der westliche Abschnitt der Zeißstraße sowie die Abbestraße und Am Sood sind im Zweirichtungsverkehr für Kfz befahrbar. In der Gaußstraße sind die Grundstücke bis einschließlich des Werkhofs auch von Norden her mit Kfz erreichbar.
Die Straßen Bei der Osterkirche und Zeißtwiete sind Sackgassen, wobei letztere zur Erweiterung des geringen Freiflächenangebotes in den angrenzenden Wohngebieten für den ruhenden und Fahrverkehr gesperrt ist. Ein weiterer verkehrsberuhigter, nur für den Lieferverkehr freigegebener Bereich ist der Alma-Wartenberg-Platz (westlich an das Plangebiet angrenzend), an dem sich eine Vielzahl von gastronomischen Betrieben niedergelassen hat. Die Straßen Hohenesch, Bahrenfelder Straße, Kleine Rainstraße und Große Raunstraße werden von drei Buslinien befahren, an denen sich außer an der Kleine Rainstraße auch Bushaltestellen befinden. Zur Verbesserung der Stellplatzsituation ist auf dem Flurstück 3672 der Gemarkung Ottensen eine von der Barnerstraße aus erreichbare Quartiersgarage mit 50 Stellplätzen entstanden.
In der Bahrenfelder Straße, auf den Flurstücken 270 und 271 der Gemarkung Ottensen ist eine 1 m breite Erweiterung der Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um einen breiteren Fußweg, insbesondere wegen der Haltestelle für den Bus, zu erreichen. Im Bereich des Flurstücks 411 der Gemarkung Ottensen ist eine Eckabschrägung von ca. 16 m² für Fußgänger vorgesehen.

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Platz an der Gaußstraße, Flurstück 1747 und 1748 der Gemarkung Ottensen, der seiner Zeit als Aufenthalts- und Erholungsfläche für die Anwohner aus Sanierungsmitteln hergerichtet wurde, wird als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung planerisch gesichert und als Quartiersplatz ausgewiesen.
Die Fläche dient im Sommer z.T. einem gastronomischen Betrieb als Außenbereich und wird im Übrigen von Anwohnern genutzt, bepflanzt und gepflegt.

Gehrecht

Das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 3672 der Gemarkung Ottensen umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemeine zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 19). Das Gehrecht verläuft auf der vorhandenen Hauszuwegung und soll den relativ langen Baublock zwischen Bahrenfelder Straße, und Gaußstraße (300 m) durchdringlicher und damit attraktiver für Fußgänger zumachen.

5.12 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechtes I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S.167).

Die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher bedürfen des besonderen Erhaltungsgebotes, da sie auf Grund ihrer Ausprägung an ihrer jeweiligen Stelle eine besondere Bedeutung für das Ortsbild bzw. für den Blockinnenbereich haben. Zudem haben sie eine wichtige Funktion für das Kleinklima in den relativ engen Höfen und werten die Qualität des Wohnumfeldes auf.

Die festgesetzten Einzelbäume dienen der Sicherung des Grünvolumens im Osterkirchenviertel.
Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebietes auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen, ist zum dauerhaften Erhalt der Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben der Bäume führen. Die Ersatzpflanzung hat möglichst am gleichen Platz zu erfolgen.
Für je 150 m² der nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. 2 Nummer 12). Die Neupflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Dichte eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten.

Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, entsprechende Lebensraumpotenziale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Stadtbild beleben. Bäume und Sträucher verändern das Lokalklima, indem sie im Bereich des Kronschattens eine deutlich geringere Maximaltemperatur bewirken. Darüber hinaus filtern sie Staub und die daran angelagerten Schadstoffpartikel aus der Luft. Sollte ein Grundstück bereits überwiegend mit Bäumen bewachsen sein, so kann im Einzelfall auf eine zusätzliche Bepflanzung verzichtet werden, wenn dadurch eine übermäßige Verschattung auftreten würde.
Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dicht wachsenden Sträuchern einzufassen (vgl. §2 Nummer 13). Hierdurch wird eine optische Auflockerung der Stellplatzflächen erreicht. Die neu angepflanzten Gehölze bereichern und beleben den Naturhaushalt und das Stadtbild im Planungsraum und binden die Stellplatzflächen gestalterisch in den Umgebung ein.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. (vgl. § 2 Nummer 14).
Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage.
Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln.
Zwischen nicht - heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.
Die Dachflächen von Flachdächern und von flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind auf ein- und zweigeschossigen Gebäuden außerhalb der festgesetzten Denkmalschutzbereiche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 15).
Die Begrünung der Dachflächen hat eine wichtige Funktion für die Verbesserung des Naturhaushaltes, insbesondere hinsichtlich des Kleinklimas im dicht bebauten Plangebiet. Begrünte Dächer können im beschränkten

Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung bei relativ geringen Herstellungskosten. Die Bepflanzung der Dächer trägt durch ihre temperaturausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet bei. Begrünte Dächer vermindern und verzögern um im gewissen Maße den Wasserabfluss nach Regenfällen und entlasten entsprechend das Sielsystem. Bei den ein- bis zweigeschossigen Bauten, die zu begrünen sind, handelt es sich überwiegend um Bauten im Blockinnenbereich, so dass sich auch die Aufsicht aus der straßenparallelen Blockrandbebauung auf die niedrigeren Dachflächen verbessert.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, fensterlose Fassaden sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 16).
Durch diese Festsetzung soll die optische Wirkung von fensterlosen Wandflächen, die z.B. bei Garagen oder als Brandwände denkbar sind, sowie von Pergolen und Carports verbessert werden.
Dies ist im Plangebiet wegen der teilweise geringen Abstandsflächen von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt, sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. Begrünte Außenwände bieten zudem die Möglichkeit, Baugebiete gestalterisch aufzuwerten. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenhang mit der Architektur Akzente, z.B. durch die jahreszeitliche Blattfärbung.
Nicht zuletzt bewirkt die Fassadenbegrünung eine Reduzierung von Temperaturschwankungen im unmittelbaren Wohnumfeld. Besonders im Sommer schaffen begrünte Außenwände einen spürbaren Klimaausgleich. Bei der Verwendung immergrüner Pflanzen arten wirken die begrünten Wände im Winter überdies isolierend.
An den Giebelseiten auf den Flurstücken 398, 399, 401, 403, 404 und 1752 der Gemarkung Ottensen ist in der Planzeichnung eine Fassadenbegrünung ausdrücklich festgesetzt worden. Auf der Westseite der Abbestraße soll damit die öffentliche Parkanlage durch grüne Wände einen entsprechende Rahmen erhalten; auf der Ostseite der Abbestraße sollen die freistehenden Giebel begrünt werden um die Baulücken zu entschärfen; dies gilt auch für den freistehenden Giebel auf dem Flurstück 1752 der Gemarkung Ottensen in der südlichen Gaußstraße.
Auf dem Flurstück 271 der Gemarkung Ottensen im Bereich Bahrenfelder Str./ Zeißstraße sollen bei einer großflächigen eingeschossigen Bebauung lange Gebäudeseiten begrünt werden.

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (vgl. §2 Nummer 17). Da die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen einen wesentlichen

Anteil der Freiflächen von Grundstücken darstellen, sind sie aus stadtökologischen Gründen mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleineren Gehölzen ermöglichen.
In Bereichen, in denen Bäume angepflanzt werden, muss das Bodenvolumen mindestens 12 m³ pro Baum betragen, um eine ausreichende Wasserversorgung und Standfestigkeit zu gewährleisten.
Die Bepflanzung der Tiefgarage soll zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen führen und die Wohnumfeldsituation verbessern.

Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser, der Oberflächenabfluss wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Darüber hinaus werden durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbindung das Kleinklima von 0,5 m bis 1 m Bodensubstrat mit entsprechender Vegetationsdecke alle positiven Effekte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die bereits durch eine extensive Dachbegrünung der ein- bis zweigeschossigen Bauten erzielt werden können, noch wesentlich vergrößert.

5.13 Boden- und Grundwasserschutz

Auf privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 18). Eine Verminderung der Bodenversiegelung soll über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Die Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.
Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und verringert den Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden.

Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit bewahrt bleibt.

5.14 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden 2007 mit einer schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen des Straßenverkehrs, des Schienenverkehrs und des Bolzplatzes auf das Plangebiet untersucht.
Für den Straßenverkehr wurde eine Verkehrszählung am 11.10.2006 im Osterkirchenviertel gemacht. Die durchschnittlichen täglichen Verkehrswerte

sind auf den Prognosehorizont des Jahres 2020 hochgerechnet worden, sodass von einer jährlichen Verkehrssteigerung von 1% ausgegangen wurde.

Im Einzelnen:

Verkehr

Von den Verkehrsmengen des Straßenverkehrs her, ist die Barnerstraße mit 19.200 – 22.850 KFZ / Tag (gezählt am 11.10.2006) am höchsten belastet.
Im östlichen Teil der Barnerstraße wirkt sich der Schienenverkehrslärm aus.
Im nördlichen Teil der Bahrenfelder Straße wurden 6.950 KFZ / Tag ermittelt.
Die Straße Hohenesch ist insbesondere durch den Busverkehr, mit einem LKW – Anteil von ca. 13 %, belastet. Die geringsten Verkehrsbelastungen wurden mit 250 KFZ / Tag in der Straße Am Sood gezählt.

Beim Schienenverkehr ist durch die Nah – und Fernverkehrszüge insbesondere der Abschnitt der Barnerstraße, welcher parallel zu den Bahngleisen verläuft, betroffen.

Um die Einwirkung des Verkehrslärms auf die Wohnnutzung zu reduzieren wurde im Rahmen des Sanierungsgebietes ein Verkehrsberuhigungskonzept umgesetzt, welches zur Temporeduzierung geführt hat und auch den Durchgangsverkehr zum Bahnhof aus den eng bebauten Wohnquartieren herausgehalten hat.
Aktiver Lärmschutz insbesondere bei den am höchsten belasteten Straßen scheidet wegen der innerstädtischen Lage auch aus städtebaulichen Gründen aus.
Aktiver Lärmschutz zu den Bahnanlagen scheidet wegen der breite des Gleisfeldes und damit der Wirkungslosigkeit eine Schallschutzwand aus.
Positiv auswirken könnten sich Pläne, die eine Verlagerung des Fernverkehrs vom Sackbahnhof Altona zu einem neuen Durchgangsbahnhof am Diebsteich vorzusehen. Dies hängt aber von übergeordneten Planungen der DB ab.

Insgesamt verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass auf Grund der Verkehrsbelastung im Bereich Barnerstraße, Bahrenfelder Straße zwischen Barnerstraße und Zeißstraße, sowie Hohenesch zwischen Abbestraße und Große Rainstraße, die allgemein als Abwägungsgrenze herangezogenen Beurteilungspegel für den Verkehrslärm für Wohngebietsausweisungen von 60 dB(A) nachts und von 70 dB(A) tags überschritten sind. In diesem Bereich sind aber städtebaulich qualitative lärmabgewandte Seiten vorhanden, an denen Pegel auftreten, die unter 49 dB(A) nachts bzw. 59 dB(A) tags liegen und somit die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BimSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S.1036), zuletzt geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) einhalten. Eine bestandsgemäße allgemeine Wohngebietsausweisung in diesen Bereichen ist somit gerechtfertigt. Für den Fall, dass Gebäude abgängig werden und/oder eine Neubebauung stattfindet sind Festsetzungen für die Bereiche , die über 60

dB(A) nachts und 70 dB(A) tags auf der lärmzugewandten Seite belastet sind, aufgenommen worden.
Die Wohn – und Schlafräume im Bereich Barnerstraße, Bahrenfelder Straße zwischen Barnerstraße und Zeißstraße, sowie Hohenesch zwischen Abbestraße und Große Rainstraße, sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dieses nicht möglich ist, ist im Genehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher gestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit und in den Wohnräumen während der Tagzeit ein Innenraumpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird. Ferner haben die Außenwohnbereiche, die im Zusammenhang mit dem Schutz für Wohnräume stehen, unter Beachtung von Lüftungsvorrichtungen (gekipptem/teilgeöffneten Fenster), einen Pegel im bebauten Außenwohnbereich am Tag von kleiner 65 dB(A) aufzuweisen. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien bzw. Wintergärten im Zusammenhang mit dem Schutz von Schlafräumen, dann ist in diesen Fällen ein Pegel im bebauten Außenwohnbereich von 55 dB (A) unter Beachtung von Lüftungsvorrichtungen (gekipptem/teilgeöffnetem Fenster) nachzuweisen (vgl.§ 2 Nummer 10, Sätze 1-3).
Für die übrigen Bereiche gilt, dass durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (Vgl. § 2 Nummer 10, Satz 4).
Durch diese Festsetzung in Satz 4 wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17.Februar 2009 (HmbGVBl. S.43) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend. Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sowie passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden soll der notwendige Schutz erreicht werden.

Bolzplatz

Die schalltechnische Untersuchung zum Bolzplatz an der Großen Rainstraße hat ergeben, dass die nordöstlich angrenzende Bebauung am stärksten von den Geräuscheinwirkungen des Bolzplatzes betroffen ist.
Zum Zeitpunkt der Untersuchung war ausgewiesen, das der Bolzplatz nur für Kinder bis zum Alter von 14 Jahren benutzt werden darf und die Nutzung im Zeitraum von Werktags 8 – 20 Uhr erlaubt und Sonn – und Feiertags ab 14 Uhr untersagt ist.

Eine mögliche Verlagerung des Bolzplatzes würde die Betroffenheit nicht verringern, sondern eher erhöhen und vervielfältigen.
Eine Schallschutzwand zum nordöstlich gelegenen besonderen Wohngebiet kommt auch nicht in Betracht, da hier notwendige Fenster angeordnet sind und der Abstand auch zu gering ist.
Obwohl Beschwerden nach dem Umbau des Bolzplatzes mit Gummibelag und höheren Ballfanggittern nicht bekannt geworden sind, kann auf mögliche Beschwerden noch mit ordnungsrechtlichen (Ruhezeiten ab 13 Uhr) und technischen Maßnahmen (Gummipuffer am Ballfanggitter) reagiert werden.
Der Bolzplatz ist als ein integratives Element des Spielplatzes zu betrachten. Dieser gehört zur Grundversorgung des umliegenden Gebiets mit Freiflächen und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder. Der Spielplatz ist angelegt worden um Defizite im umliegenden Wohnbereich aufzufangen. Defizite können durch ungenügende grundstückseigene Freiflächen oder den Mangel an Bewegungsmöglichkeiten für Kinder entstehen.
Unter diesen Umständen ist eine Ausweisung des Bolzplatzes gerechtfertigt und die damit verbundenen Auswirkungen zumutbar.

5.15 Bodenverunreinigung

Im Plangebiet sind laut Altlastenhinweiskataster eine Altlast, eine altlastverdächtige Fläche, ein ehemaliger Tankstellenstandort und eine relevante Fläche registriert. Auf Grund der bei den durchgeführten Untersuchungen gewonnenen Erkenntnissen besteht aus wasserwirtschaftlicher und nutzungsbezogener Sicht mit Ausnahme der Altlast 6036-011/00, Zeißstraße 58-60 kein Handlungsbedarf. Hier war ein Galvanisier-Betrieb untergebracht. Als notwendige Sanierungsmaßnahme ist ein Abriss des Hinterhauses einschließlich einer Bodensanierung erforderlich, bevor diese Fläche als Private Grünfläche genutzt werden kann. Die betreffende Fläche ist in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet worden.

Im Plangebiet ist vor Baubeginn generell zu prüfen, ob Altlasten vorliegen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen mit Erdbewegungen auf folgenden voruntersuchten Flächen sollte der Untergrund hinsichtlich möglicher spezifischer Belastungen auf Grund der jeweiligen altlastenrelevanten Vornutzung untersucht werden:

- Hohenesch 61, Flurstück 301
- Kleine Rainstraße 28-36, Flurstücke 422 und 423
- Nernstweg 32, Flurstück 343

Mit Entsorgungsmaßnahmen des Aushubmaterials gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" (Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA, in der aktuellen Fassung) und daraus resultierenden erhöhten Entsorgungskosten ist wegen der früheren Nutzung der jeweiligen Fläche und der jeweils anstehenden Auffüllung zu rechnen.

Die Maßnahmen zur Altlastenuntersuchung und Sanierung sind mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt des Bezirksamtes Altona, Technischer Umweltschutz, Bodenschutz / Flächensanierung /A / VS 313) abzustimmen.
Im Plangebiet sind vom Kampfmittelräumdienst zwei Flächen mit Bombenblindgängerverdacht registriert. Es handelt sich um die Flächen an der Zeißstraße (östlicher Teilbereich des Flurstücks 275 der Gemarkung Ottensen) und in der Bahrenfelder Straße 136 – 140 (Flurstück 428 der Gemarkung Ottensen).

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen.

Darüber hinaus führen die vorgesehenen Festsetzungen zur Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung sowie zur Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze oder die Festlegung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen zu einer Verringerung der Beeinträchtigungen des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes, die sich durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Grünbestände ergeben.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Folgende Pläne werden mit der Feststellung des vorliegenden Planes für den Planbereich aufgehoben.

- Fluchtlinienplan Barnerstraße (Nr.104) zuletzt fortgeschrieben am 12. Dezember 1893
- Fluchtlinienplan Barnerstraße (Nr.196) zuletzt fortgeschrieben am 1. Februar 1910
- Fluchtlinienplan Barnerstraße/Gaußstraße (Nr.120) zuletzt fortgeschrieben am 27. Juni1896

- Fluchtlinienplan Große Rainstraße (Nr.92) zuletzt fortgeschrieben am 30. Juli 1889

- Fluchtlinienplan Bei der Osterkirche (Nr.160) zuletzt fortgeschrieben am 14. November 1902

- Baustufenplan Ottensen, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),

- Teilbebauungsplan TB 40, vom 8. November 1955 (HmbGVBl. S. 330),

- Bebauungsplan Ottensen 27 vom 29. Juni 1983 (HmbGVBl. S. 154), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 506).

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 137.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen 31.060 m² (davon neu ca. 60 m²), Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ca. 300 m², für Parkanlagen 220 m², für einen Bolzplatz 280 m² und für einen Spielplatz 3.720 m² und für Gemeinbedarfsfläche 2790 m² benötigt.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Planes müssen nördlich und südlich der Einmündung der Straße Hohenesch in die Bahrenfelder Straße insgesamt 60 m² für Straßenverkehrsfläche erworben werden.
Kosten entstehen bei der Herrichtung der Flächen für Fußgänger.

Bezirksamt Altona
Fachamt für Stadt – und Landschaftsplanung

Hamburg, den 21.4.2010

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch für den Bebauungsplan OTTENSEN 43

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Bei dem Bebauungsplangebiet Ottensen 43, dem sogenannten Osterkirchenviertel, handelt es sich um einen städtisch verdichteten Bereich mit schützenwertem Altbaubestand und geringem Grünanteil. Schon vor der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet Ottensen S 2 im Jahre 1991, wurde 1986 eine Biotopkartierung und 1989 ein Energiegutachten, im Rahmen der ökologischen Stadterneuerung, in Auftrag gegeben. Da der Bebauungsplan die Sanierungsziele im Wesentlichen übernommen hat, sind zwei öffentliche Grünflächen ausgewiesen worden und zahlreiche Private Grünflächen in den Blockinnenbereichen zur Verbesserung der einzelnen Schutzgüter, insbesondere dem Kleinklima, sowie dem Grundwasserhaushalt, erfolgt.
Eine schalltechnische Untersuchung von 2007 hat insbesondere an den stark befahrenen Straßenzügen und im Bereich der Bustrassen dazu geführt, Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, insbesondere bei Neu – und Umbauten, festzusetzen. Hier geht es u.a. um die Anordnung der Wohn – und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite, ggf. Doppelfassaden und um einen einzuhaltenden Innenraumpegel bei gekipptem Fenster.
Eine Gehölzbewertung und Festsetzungsvorschläge für Baumerhaltung und Fassadenbegrünung von 2001 wurden im Bebauungsplan umgesetzt. Zusammen mit den Erhaltungsgeboten für einzelne Bäume, Anpflanzgeboten, und sonstigen Begrünungsvorschriften wird die Umweltqualität in dem verdichteten Stadtbereich damit insgesamt verbessert.
Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist im Umweltbericht zu entnehmen.

2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits – und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan enthält im Wesentlichen die Erhaltung der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur, mit zahlreichen Übernahmen und Kennzeichnungen zum Denkmalschutz sowie sehr detaillierten Festsetzungen, z.B. auch zu einigen Baulückenschließungen. Dies hat auch dazu geführt, dass bei der Öffentlichkeitsbeteiligung sehr detaillierte Anregungen bei insgesamt drei Auslegungen des Plans erfolgt sind.
Die Abwägung im Einzelnen hat dazu geführt, dass im Großteil grundstücksbezogene Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. So wurde im Bereich Bahrenfelder Straße 216 – 230 auf Grund von Anregungen auf eine hintere Neubebauung verzichtet. In anderen Bereichen wurde auf Grund von Anregungen eine vorhandene hintere Bebauung, für die lediglich Bestandsschutz vorgesehen war, durch Baugrenzen gesichert und somit auch eine Modernisierungsmöglichkeit gegeben. Für ein Kindertagesheim in der Zeißstraße sind auf Grund von Anregungen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt worden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind die erkannten Denkmäler als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen worden.
Des Weiteren wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung der Ausschluss von Aussengastronomie im rückwärtigen Bereich des Kerngebiets in der Bahrenfelder Straße aufgenommen.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan Ottensen 43 werden die vorhandene Bebauungsstruktur und Nutzungsmischung, sowie die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen gesichert.
Eine Beibehaltung des alten Planrechts / Baustufenplanes Ottensen von 1955, hätte zu Diskrepanzen zwischen Sanierungsrecht und Planungsrecht geführt und die ökologische Stadterneuerung mit den zahlreichen Grünfestsetzungen und damit verbesserten Umweltbedingungen für die ansässige Bevölkerung, nicht abgesichert.
Die Abwägung hat dazu geführt die Umweltqualität bezüglich der bereits im Sanierungsverfahren durchgeführten Maßnahmen zu sichern und bezüglich des Planrechts zu verbessern.

.....
Wolf-Dieter Rösler