Begründung

zum Bebauungsplan Ottensen 49

1. Grundlage und Verfahrensablauf

16. Sept. 1997

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A1/91 vom 23. September 1991 mit der Ergänzung vom 9. Juli 1992 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 1973, 1992 Seite 1337) unter der damals vorgesehenen Bezeichnung Ottensen 45 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat im Rahmen eines vom Stadtplanungsausschuß der Bezirksversammlung Altona am 6. November 1990 durchgeführten öffentlichen Anhörungsverfahrens stattgefunden. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Ottensen 45 wurde der nordöstliche Bereich des Plangebiets zwischen den Straßen Am Born, Behringstraße, Friedensallee und Bergiusstraße von dem übrigen Plangebiet abgetrennt. Der Bebauungsplan Ottensen 45 wurde am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) festgestellt. Für die abgetrennte Fläche wurde das Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung Ottensen 49 weitergeführt. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 15. November 1996 (Amtlicher Anzeiger Seite 2930) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

2. Anlaß der Planung

Die Planaufstellung ist notwendig, weil das bisher geltende Planungsrecht nicht umgesetzt werden konnte. Die danach vorgesehene Grünfläche ist mittlerweile außerhalb des Plangebiets am sogenannten Kemal-Altun-Platz gesichert und angelegt worden. Teile der ehemals für die Grünanlage vorgesehenen Fläche sollen nun als Wohn- und Kerngebietsflächen ausgewiesen werden. Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in der Nähe

des Bahnhofs Altona, der guten Verkehrsanbindung und seiner Infrastruktur für die vorgesehenen Nutzungen besonders geeignet.

Weiterhin werden drei städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs zur Sicherung der vorhandenen gründerzeitlichen Bebauung festgelegt. Darüber hinaus soll eine Reihe erhaltenswerter Linden mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume geschützt werden.

Im Zusammenhang mit der Nutzung bzw. Neubebauung leerstehender, ehemals gewerblich genutzter Flächen kommt neben der Bereitstellung von Kerngebietsflächen, insbesondere für die beabsichtigte Erweiterung des vorhandenen Zeisehallenkomplexes, der Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion eine besondere Bedeutung zu.

An der Erdmannstraße, östlich Am Born sind bereits neue Wohnformen (kleingemischter sozialer Wohnungsbau) realisiert worden. Auch der übrige Teil des neuen Wohngebiets soll unter Mitwirkung der späteren Nutzer in vielfältigen Eigentumsformen sowohl im sozialen Wohnungsbau als auch teilweise im Eigentumswohnungsbau errichtet werden. Städtebauliches Ziel für das Plangebiet ist es, die für Ottensen typische Nutzungsmischung aus Wohn- und Arbeitsstättenutzung zu sichern bzw. zu entwickeln und dabei die Wohnfunktion zu stärken. Damit soll dem überregionalen Bedarf an Wohnungen in infrastrukturell günstiger und zentraler Lage Rechnung getragen werden.

Die im südlichen Bereich des Plangebiets nordöstlich der Straße Am Born vorhandene Wohnbebauung wird in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Auf den westlich der sogenannten Zeisehallen gelegenen Flächen ist überwiegend eine Wohnnutzung vorgesehen; lediglich im Eckbereich Behringstraße/Am Born ist eine Kerngebietsnutzung mit Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses geplant. Die intensive innerstädtische Nutzung aus Kerngebietsflächen und Wohnbereichen wird mit einer inneren Erschließung durch einen Wohnhof und private Fußwege im Sinne der alten Blockstruktur ergänzt. Das bisher ausgewiesene Kerngebiet wird auf das zur Ergänzung der Zeisehallen notwendige Maß verkleinert. Die südwestlich der Zeisehallen an der Bergiusstraße vorhandene Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet erhalten.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar. Die mit dem Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan ist insgesamt von untergeordneter Größe und liegt innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt weiterhin gewahrt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans verdichteten Stadtraum dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Ottensen 28 vom 17. Juli 1985 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 180) setzt für das Plangebiet Kerngebiet, allgemeines Wohngebiet und Grünflächen fest.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen der Zeisehallen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 267).

Auf den Flurstücken 1521 und 4139 (ehemaliges Menck- und Hambrockgelände) und dem Flurstück 3564 der Gemarkung Ottensen (ehemalige Zeise Werke) sind die Flächen,

deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs gekennzeichnet. Die Kennzeichnung hat eine Hinweisfunktion für nachgeordnete Verfahren, damit die Verunreinigungen bei Bauvorhaben entsprechend den rechtlichen Anforderungen berücksichtigt wird. Eine akute Gefährdung für Mensch und Grundwasser geht von den Verunreinigungen insbesondere auf Grund der vorhandenen Versiegelung nicht aus. Daher sind keine Sofortmaßnahmen erforderlich. Die Bodenverunreinigungen stehen der vorgesehenen Ausweisung von Bauflächen nicht entgegen.

3.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird durch inzwischen geräumte, ehemals gewerblich genutzte Flächen südlich der Behringstraße zwischen Am Born und Friedensallee geprägt. An der Friedensallee vorhandene Hallen der ehemaligen Schiffsschraubenfabrik Zeise sowie der Bereich ehemaliger Postflächen an der Ecke Bergiusstraße / Friedensallee werden als Filmhaus, für Restaurants, Läden und für Kinos genutzt; ein Teil dieser Gebäude an der Friedensallee 9 (Flurstück 3564) steht unter Denkmalschutz. In diesem Gebäude befindet sich neben den o.g. Nutzungen auch ein Kindertagesheim sowie eine öffentliche Bücherhalle. An der Friedensallee 1 - 7 sind viergeschossige Wohngebäude aus der Gründerzeit mit einer kompakten zwei- bis dreigeschossigen Bebauung des Hofbereichs, die ehemals zum Teil gewerblich genutzt wurde, vorhanden. Ein erhaltenswertes ehemaliges Fabrikgebäude auf dem Flurstück 1527 (Bergiusstraße 12) dient inzwischen dem Wohnen und einer Ledermanufaktur.

An der Straße Am Born und an der Ecke Bergiusstraße / Am Born stehen drei- bis viergeschossige, um die Jahrhundertwende errichtete Wohngebäude. Die vorhandene Wohnbebauung wurde durch eine maßstabsgerechte Neubebauung in Verbindung mit dem auf dem Flurstück 1527 vorhandenen Wohn- und Gewerbegebäude zu einem Baublock so ergänzt, daß die ortstypische Baustruktur erhalten geblieben ist. In den drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden mit Dachausbau sind Stadtwohnungen, Wohnungen für Behinderte, Wohnformen für das Zusammenleben von Frauen und für die Kombination von Arbeiten und Wohnen entstanden. Garagenanlagen sind in diesem Baublock im Souterrain bzw. im Erdgeschoß der Wohngebäude untergebracht. An der Erdmannstraße sind Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus für Kleingemeinschaften vorhanden. Auf dem Flurstück 3637 befindet sich eine Netzstation der HEW. Im Einmündungsbereich der Straße Am Born in die Behringstraße sind erhaltenswerte Linden vorhanden. Auf den zur

Zeit noch unbebauten Flächen auf dem westlichen Teil des Flurstücks 4139 und auf dem Flurstück 1521 befinden sich vorübergehend dauerbewohnte Bauwagen.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Sowohl die vorhandenen Wohngebiete, die bestandsgemäß ausgewiesen werden, als auch die geplanten Wohngebiete werden wegen der zentralen Lage innerhalb des städtisch geprägten Ortszentrums von Ottensen als allgemeine Wohngebiete in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die im geltenden Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche wurde auch zugunsten der inzwischen errichteten Wohnbebauung auf den Flurstücken 4133 und 4134 aufgegeben und dafür im unmittelbar angrenzenden Bereich am sogenannten Kemal-Altun-Platz (außerhalb des Plangebiets) angelegt. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Zahlen der Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um die Struktur des Gebiets, die durch enge Straßenräume und eine mehrgeschossige heterogene Bebauung gekennzeichnet ist, zu erhalten. Die zwingende Festsetzung ist auch im Hinblick auf § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 25. Juni 1997

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 261, 264), erfolgt, wonach zwingende Festsetzungen eines Bebauungsplans Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung haben. Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Abstände unterschreiten die in der Hamburgischen Bauordnung vorgesehenen Abstandsflächen, um die dieses Gebiet prägende städtische Dichte zu erreichen. Ein Ausgleich erfolgt durch die Blockinnenflächen, die nicht von Tiefgaragen unterbaut sind und deshalb als Frei- und Erholungsflächen eine hohe Qualität für die Wohnbevölkerung darstellen. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung durch übermäßige Verschattung wird nicht gesehen, da eine Besonnung von Südwesten nach wie vor gegeben ist. Für die Bebauung an der Behringstraße ist eine Sechsgeschossigkeit vorgeschrieben. Diese Gebäudehöhe nimmt Bezug zu den im Straßenraum vorhandenen Gebäudehöhen. Das sechste Obergeschoß wird im Blockinnenbereich um 1,5 m zurückgesetzt. Mit dieser Abstufung wird auf die südöstlich angrenzende fünfgeschossige Wohnbebauung Bezug genommen. Die Fünfgeschossigkeit ist in Anlehnung an die vorhandene, südlich und westlich angrenzende Bebauung festgesetzt worden. Die vorhandene Wohnbebauung an den Straßen Am Born, Bergiusstraße, Erdmannstraße ist

bestandsgemäß festgesetzt worden. Die Bautiefen für die Wohnbebauung sind mit 12 m festgesetzt, um flexible Wohnungsgrundrisse bei ausreichender Belichtung zu ermöglichen. Aufgrund der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig. An der Behringstraße ist neben Kerngebiet mit Wohnungen und dem für die geplante Erweiterung des Medienzentrums vorgesehenen Kerngebiet auch allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier sollen in erster Linie Wohnungen und mit dem Wohnen zu vereinbarende, bzw. für das Wohnen erforderliche Anlagen, die sich aus den innerhalb des Planbereichs schon teilweise realisierten besonderen Wohnformen ergeben, entstehen. Die Überschreitung der gemäß Baunutzungsverordnung möglichen Grundflächenzahl mit der Grundflächenzahl 1,0 ergibt sich aus der Festsetzung der u. a. auch für das südlich angrenzende Wohngebiet erforderlichen Tiefgarage, die hier angeordnet wird, um den Blockinnenbereich der Bebauung an der Straße Am Born intensiv begrünen zu können. Die Überschreitungen des in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), festgelegten Maßes der baulichen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete sind aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Das ergibt sich aus der Zielsetzung, die Neubebauung an die Dichte und Höhe der Altbebauung anzupassen und damit die ursprüngliche städtebauliche Struktur Ottensens wieder herzustellen. Aufgrund der o.a. städtebaulichen Gründe ist das festgesetzte Nutzungsmaß erforderlich, zumal durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und die privaten Grünbereiche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Die Bebauungsdichte begründet sich auch aus der besonderen Lage des Plangebiets zur Innenstadt sowie durch die Nähe zu den Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Grundflächenzahl für die neue Blockbebauung östlich der Straße Am Born von 0,4 auf 0,5 erhöht. Die Änderung erfolgte in Anpassung der nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Erweiterung der Fläche für die Tiefgarage (siehe Ziffer 4.4). Für die Baugebiete wurden Baukörperausweisungen gewählt, um die typische Struktur Ottensens mit seiner straßenparallelen hohen Bebauung und der intensiven Nutzung der Blockinnenbereiche zu erhalten und die Neubebauung dieser Struktur anzupassen. Nach § 2 Nummer 5 kann eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien, Treppenhausvorbauten, Sichtschutzwände und Dachüberstände bis zu 1,5 m zugelassen werden. Hierdurch soll eine lebendige Gliederung der Fassaden ermöglicht

werden. Aufgehende Wände und Erker können im Bereich von Dachgeschossen senkrecht ausgebildet werden.

4.2 Kerngebiet

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der infrastrukturellen Lage des Gebiets wird auch im Hinblick auf die planerische Zielsetzung, die diesem Bereich von Ottensen eine City-Entlastungsfunktion zuschreibt, im Bereich der Friedensallee, teilweise an der Bergiusstraße und im Bereich Behringstraße / Am Born Kerngebiet ausgewiesen. An der Friedensallee soll die vorhandene, z. T. denkmalgeschützte Bebauung (Zeisehallen mit Filmhaus und Wohngebäude aus der Gründerzeit), die bestandsgemäß als zwei- bis viergeschossiger Baublock in geschlossener Bauweise ausgewiesen ist, um einen bis zu siebengeschossigen Baublock mit fünf- bis sechsgeschossiger Randbebauung ergänzt werden (Zeise II). Die Zahlen der Vollgeschosse sind den bestehenden Höhen der angrenzenden Zeisehallen angepaßt. Für den o.g. Kerngebietsbereich sind, entsprechend der vorhandenen Nutzung, Wohnungen weiterhin ausnahmsweise zulässig. Die westlich angrenzende Bebauung des allgemeinen Wohngebiets ist sechsgeschossig ausgewiesen. Eine Erhöhung der Geschossigkeit um ein Geschoß im Eckbereich Behringstraße / Friedensallee ist städtebaulich vertretbar. Zur Grünfläche hin ist durch die Ausweisung einer 3 m tiefen, in Höhe des dritten Vollgeschosses abgestaffelten Bauzone der Eindruck einer geschlossenen siebengeschossigen Bebauung gemildert. Außerdem wird dadurch die Traufhöhe - die Höhe der Außenwände eines Gebäudes bis zur Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut - des angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudes der Zeisehallen aufgenommen, so daß ein sinnvoller architektonischer Anschluß gestaltet werden kann. Dementsprechend ist eine Traufhöhe für den dreigeschossigen Gebäudeteil von 39 m bis 44 m über Normalnull (NN) festgesetzt; dieses entspricht einer Höhe von ca. 9 m bis 14 m über Gelände. Zur Behringstraße und zur Friedensallee sind die Höhen gestaffelt, um mit der Gebäudetraufe auf die umliegende Bebauung Bezug nehmen zu können. Dementsprechend ist eine Traufhöhe für den fünfgeschossigen Gebäudeteil von 45 m bis 47 m über NN festgesetzt; dieses entspricht einer Höhe von ca. 15 m bis 17 m über Gelände. Für die denkmalgeschützten Zeisehallen und die Neubebauung an der privaten Grünfläche sind Baulinien festgesetzt worden, um die Blockstruktur zu sichern und zu betonen sowie eine eindeutige und durchgehende Begrenzung der Grünfläche zu ermöglichen. Die Traufhöhen sind unter Verzicht auf die

zwingende Festsetzung der Zahlen der Vollgeschosse nach der Auslegung in den Plan aufgenommen worden um den Nutzungsspielraum innerhalb der Gebäude zu erhöhen.

Das besondere Planungsziel ist die Entwicklung eines Medienzentrums in Verbindung mit den bereits ausgebauten Zeisehallen, das durch bestimmten Einzelhandel und Kinos (bis 850 Plätze) ergänzt und in seiner Wirtschaftlichkeit gestärkt werden soll. Daneben sind auch andere gewerbliche Nutzungen möglich, angestrebt ist damit eine langfristige Sicherung neuer Arbeitsplätze. Die Begrenzung des Baublocks folgt im Osten und Norden dem Straßenverlauf, so daß historisch entstandene Straßenräume wieder hergestellt werden. Im Einmündungsbereich der Straße Am Born in die Behringstraße wird auf den wertvollen Baumbestand Rücksicht genommen, indem die Bauflucht entsprechend zurückgenommen wird. Für diese Fläche sind Nebenanlagen ausgeschlossen, um sie als Eingangsbereich angemessen gestalten zu können und um den Wurzelbereich der vorhandenen Linden nicht zu gefährden. Auch in Teilbereichen des Kerngebiets an der Friedensallee (Rückseite von Zeise I) und der Bergjustraße 12 (Flurstück 4138) sind Nebenanlagen ausgeschlossen, um wegen der angrenzenden Wohnnutzung eine angemessene Freiflächengestaltung zu ermöglichen. Die ursprünglich auf dem Flurstück 3564 ausgewiesene private Grünfläche (Kindertagesheim) ist nach der öffentlichen Auslegung entfallen, da der Grundstückseigentümer diese Fläche für seine Anlieferung benötigt. Mit der Ausweisung als nicht überbaubare Kerngebietsfläche soll der bestehende Zustand gesichert werden. Trotzdem ist eine Nutzung als Freifläche für das Kindertagesheim grundsätzlich möglich. Eine Gefährdung der Kinder durch den Anlieferverkehr kann durch bauliche Maßnahmen verhindert werden. Die nach § 2 Nummer 10 festgesetzten Anpflanzungen (vgl. Ziffer 4.7) sollen eine reibungslose Abwicklung des Anlieferverkehrs nicht behindern.

In den Kerngebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Außerdem sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für sonstige Tankstellen werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

Mit dem Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen soll einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden. Mit dem geplanten Medienzentrum

wird neben den bestehenden kulturellen Nutzungen in den denkmalgeschützten Zeisehallen eine weitere Einrichtung geschaffen, die wegen der Besonderheit dieses Medien- und Kinozentrums weit über Altona und Ottensen ausstrahlt. Die gestalterische und nutzungsmäßige Attraktivität dieses Zentrums soll nicht durch nachteilige Strukturveränderungen im Umfeld beeinträchtigt werden.

Durch das Projekt mit seinen öffentlichen Nutzungen wird das Altonaer-Ottenser Zentrum räumlich bis zur Behringstraße erweitert. Der Bereich des Ottenser Zentrums ist insbesondere an der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bahrenfelder Straße durch eine kleinteilige Ladenstruktur mit einem breit gefächerten Angebot gekennzeichnet. Um das Medienzentrum in den Stadtteil einzubinden, ist auch in dem neuen Kerngebiet eine solche kleinteilige Ladenstruktur mit einer breiten Angebotsmischung und der Zielsetzung der Versorgungsfunktion angestrebt.

Bei einer Ansiedlung von Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, besteht die Gefahr eines Verdrängungsprozesses und damit einer Abwertung sowie der nachteiligen Strukturveränderung dieses innerstädtischen Bereichs. Durch den Betrieb von Spielhallen läßt sich in der Regel ein sehr viel höherer Flächenumsatz erzielen, so daß bedingt durch die höheren Gewinnmargen auch höhere Mieten gezahlt werden können. Damit wird die Leistungsfähigkeit des Gebietes stark gemindert, besonders im Hinblick auf die hier angestrebte, breit gefächerte Angebotsmischung. Die städtebaulich gewünschte Attraktivitätssteigerung dieses Bereichs wird auch durch ansprechende Schaufenstergestaltung bestimmt. Da die Schaufenster von Spielhallen für den Passanten keinen Verweilcharakter haben und somit nicht zur Belebung des Umfeldes beitragen, führt eine derartige Nutzung zu einer Verödung des Straßenraums; ein nicht vertretbarer Attraktivitäts- und Imageverlust wäre die Folge. Gewerbliche Freizeiteinrichtungen, die flächenintensiv sind und nur einem eingeschränkten Personenkreis zur Verfügung stehen, sind daher ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluß von Tankstellen erfolgt im Hinblick auf eine Entlastung der das Plangebiet erschließenden, größtenteils verkehrsberuhigten Straßen.

In den Kerngebieten sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Der Ausschluß von Einkaufszentren (§ 11 Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung), großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Absatz 3 Nummer 2 Baunutzungsverordnung) und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, ist notwendig, um negative Auswirkungen auf die angestrebte städtebauliche Ordnung des Stadtteils Ottensen zu vermeiden und die gewünschte zukünftige Entwicklung des östlichen Teils des Bezirkszentrumsbereichs Große Bergstraße / Neue Große Bergstraße (außerhalb des Plangebiets) nicht zu gefährden. Außerdem bringen solche Unternehmen ein verstärktes Verkehrsaufkommen mit sich, das in diesem dicht bebauten und mit seinen engen Straßen verkehrlich belasteten Bereich nicht zu vertreten ist. Hinzu kommt, daß der Standort im äußeren Randbereich des Bezirkszentrums Altona liegt und eine erhebliche Erweiterung des Einzelhandelsangebots zu einer nicht gewünschten Verschiebung der inneren Zentrenstruktur führen würde, dessen Kern sich um den Altonaer Bahnhof konzentriert. Aufgrund der Lage am Rand des Ottenser Zentrums und der Struktur des Einzelhandels ist davon auszugehen, daß nicht von allen Einzelhandelsbetrieben oberhalb der Vermutungsgrenze des § 11 Absatz 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung (1200 m² Geschosfläche) nicht nur unwesentliche (z.B. zentrenschädigende) Wirkungen ausgehen. Im Ottenser Zentrumsbereich ist besonders im Angebotsniveau durch höherwertige Geschäfte, wie z.B. Naturkost-, Textil-, Design- und Geschenkartikelläden, wieder ein partieller Aufwärtstrend zu beobachten. Die Einrichtung des Hamburger Filmbüros und des erfolgreichen Kino-, Gastronomie- und Medienzentrums im Zeise I-Komplex im Herbst 1992 haben ebenfalls zu einer spürbaren Aufwertung des Viertels beigetragen. Die Eröffnung des „Mercado-Einkaufszentrums“ 1995 hat zu einer weiteren Initialzündung für den gesamten Zentrumsbereich geführt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages für die noch nicht bebaute Kerngebietsfläche Ecke Behringstraße/Friedensallee (Zeise II) wurde die Nettoverkaufsfläche für Einzelhandel auf 1.200 m² (bei einem SB-Markt ohne Getränkemarkt, Kassenzone und Shopzone) beschränkt, da nach fachlicher Beurteilung diese Größenordnung als mit den o.g. Zielen des Bebauungsplans vereinbar gehalten wird.

Für die mit bis zu sieben Vollgeschossen überbaubare Kerngebietsfläche an der Behringstraße / Friedensallee ist bedingt durch die notwendigen Tiefgaragen eine Grundflächenzahl von 1,0 möglich. Entsprechend der ausgewiesenen Geschossigkeit ist eine maximale

Geschoßfläche von 13.500 m² realisierbar. Bei den bereits bebauten Flächen an der Bergiusstraße und der Friedensallee ist aufgrund versiegelter Freiflächen die Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Geschoßfläche für die vorhandene Bebauung ist bestandsgemäß mit 9.800 m² ausgewiesen.

Für das an der Behringstraße / Ecke Am Born geplante überwiegend zwingend sechsgeschossige Kerngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die nach Baunutzungsverordnung mögliche Grundflächenzahl wird unterschritten, da durch den Ausschluß von Nebenanlagen auf einem Teilbereich der Fläche nur eine Grundflächenzahl von 0,8 realisiert werden kann. Die Bautiefe ist mit 10 m ausgewiesen, um ausreichende Abstandsflächen zur südlichen Wohnbebauung einzuhalten; dementsprechend ist auch das sechste Vollgeschoß um 1,5 m zurückgesetzt. Die zwingende Festsetzung der Zahlen der Vollgeschosse und die Ausweisung von Baulinien erfolgt zur Sicherung der Blockstruktur bzw. wegen teilweiser Unterschreitung der Regelabstände, die sich aus der Absicht ergeben, die städtebaulichen Strukturen Ottensens zu erhalten (vgl. Ziffer 4.1). Die zwingende Festsetzung ist auch im Hinblick auf § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung erfolgt, wonach zwingende Festsetzungen eines Bebauungsplans Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung haben. Wohnungen sind über dem zweiten Vollgeschoß zulässig. Hier ist neben Kerngebietsnutzungen Wohnen als Übergang zum südöstlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Die Ausweisung entspricht der ursprünglichen Ottenser Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen.

An der Bergiusstraße ist innerhalb eines festgelegten Erhaltungsbereichs (vgl. auch Ziffer 4.3) ein zwei- dreigeschossiges ehemaliges Fabrikgebäude, das inzwischen von einer Ledermanufaktur genutzt wird und auch dem Wohnen dient, aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung als Kerngebiet ausgewiesen. Entsprechend dem Bestand wurde der an der Erdmannstraße liegende Teil des Gebäudes dreigeschossig und der übrige Teil zweigeschossig ausgewiesen.

Die nach der Baunutzungsverordnung mögliche Grundflächenzahl wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 unterschritten, weil für einen Teil der Fläche Nebenanlagen ausgeschlossen werden. Der Ausschluß von Nebenanlagen ist notwendig, um den Gesamteindruck des zu erhaltenden Gebäudes nicht zu stören.

4.3 Erhaltungsbereich

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher 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).

Durch die Aufhebung der Zollprivilegien Altonas und die Erklärung des Hafens und Stadtgebiets zum Freihafen 1853/54 bildete Altona gemeinsam mit Hamburg einen großen Zollauslandsbereich. Im Zuge der voranschreitenden Industrialisierung wurden Firmenstandorte in der Nähe zur Zollgrenze bevorzugt. Das bis 1850 eher dörfliche Ottensen wurde Kristallisationskern für zahlreiche Industrie- und Gewerbegebiete und zugleich für die zugehörige Arbeiterbevölkerung zum idealen Wohnort. Diese Mischung, entstanden auf dem historischen Dorfgrundriß, prägt bis heute den besonderen Charakter Ottensens.

Im Plangebiet wurden drei Erhaltungsbereiche festgesetzt, um die Relikte der ursprünglich vorhandenen städtebaulichen Struktur und Nutzungsmischung im Gesamterscheinungsbild zu erhalten, insbesondere weil bei der Neuplanung des Gebiets ebenfalls eine Nutzungsvielfalt und die für Ottensen typische Blockrandbebauung angestrebt werden. Im einzelnen handelt es sich um folgende Bereiche:

Bei den Wohnhäusern an der Friedensallee 1 bis 7 handelt es sich um viergeschossige Gebäude aus der Gründerzeit mit kompakter zwei- bis dreigeschossiger Bebauung des Hofbereichs, die z. T. ehemals gewerblich genutzt wurde. Die Backsteinfassaden werden

durch hell abgesetzte Simse horizontal gegliedert. Mit den gliedernden Putzquaderungen, den Eckbalkonen und Putzschmuckelementen werden Formen der Renaissance verwendet. Die Gebäudegruppe ist weitgehend im ursprünglichen Zustand erhalten.

Die Etagenwohnhäuser Am Born 8-12 / Bergiusstraße 26 stammen ebenfalls aus der Zeit zwischen 1870 und 1890. Die dreigeschossigen Putzbauten sind gleichermaßen unter Verwendung von Elementen aus der Renaissancezeit gestaltet. Das Eckgebäude Bergiusstraße 26 markiert zusammen mit dem Haus Bergiusstraße 28, das außerhalb des Plangebiets liegt, eine städtebaulich bedeutsame Ecksituation.

An der Bergiusstraße 12 befindet sich ein zweigeschossiger ehemaliger Gewerbebau. Dieser wurde 1805 als Lagergebäude von den Architekten Schau & Stahl errichtet. 1897 erfolgte ein Umbau für Fabrikzwecke inklusive Aufstockung um eine Etage durch die Architekten Schaar & Hinzpeter. 1911 wurde die Anlage von der Firma Dose & Middendorf, einer Fabrik für Zentralheizungs- und Lüftungsanlagen aufgegeben und von der Papiergroßhandlung Lammers & Co. übernommen. Das Gebäude dokumentiert die noch heute ablesbare typische Durchmischung von Gewerbe, Industrie und Wohnen im Otten-sen des ausgehenden 19. Jahrhunderts.

4.4 Stellplätze und Garagen

In § 2 Nummer 6 Satz 1 wird bestimmt, daß Stellplätze außer in den überbaubaren Flächen nur in den festgesetzten Tiefgaragen in den Baugebieten und den als Kerngebiet ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen des Flurstücks 3564 der Gemarkung Otten-sen zulässig sind. Um für das neu ausgewiesene fünfgeschossige allgemeine Wohngebiet einen gut durchgrünbaren Blockinnenbereich sowie für die Bebauung an der Behring-straße ausreichend Freiflächen sichern zu können, sind Gemeinschaftstiefgaragen für diese Bereiche außer auf den überbaubaren Flächen und auf den nicht überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Behringstraße sowie auf einem Teil der privaten Grünfläche zulässig. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die unter den Gebäuden an der Behringstraße ausgewiesene Fläche für die Tiefgarage nach Süden erweitert, um die notwendigen Stellplätze realisieren zu können. Dementsprechend wurde die Grundflächenzahl für die neue Blockbebauung östlich der Straße Am Born von 0,4 auf 0,5 erhöht. Die Flächen sind in der Planzeichnung mit einer Umgrenzung der Grundstücke, für die Gemeinschaftstiefgaragen bestimmt sind, versehen. Die Garagen für das vor-

handene (Flurstück 3564) und für das neue Kerngebiet an der Friedensallee sind zweigeschossig überwiegend unter der Neubebauung geplant. Die darüber hinaus erforderlichen Flächen sind unter der angrenzenden privaten Grünfläche ausgewiesen. Die große Anzahl von Stellplätzen ergibt sich aus den publikumsintensiven Nutzungen des vorhandenen und geplanten Kerngebiets, insbesondere aus den Kinos. Deshalb kann bei der Anordnung der Tiefgaragen auf die teilweise Einbeziehung der privaten Grünfläche nicht verzichtet werden. Die Begrünung der Fläche ist durch die Regelung in § 2 Nummer 6 Sätze 2 und 3 gesichert, wonach festgesetzt wird, daß die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und mit Gehölzen und Stauden zu begrünen sind. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (siehe Ziffer 4.7). Damit bleibt die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche trotz der teilweisen Unterbauung mit einer Tiefgarage erhalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 7). Durch diese Festsetzung sollen die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser in diesem dicht bebauten Stadtteil verbessert und die Versiegelung des Bodens auf ein ökologisch vertretbares Maß reduziert werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sollen daher nicht verwendet werden. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Die Folgen sind hoher und schneller Abfluß in die Kanalisation, Senkung des Grundwasserspiegels und die Verschlechterung des Kleinklimas. Deshalb soll die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß beschränkt und die bauliche Herrichtung so gestaltet werden, daß die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser in den Untergrund sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt. Folgende durchlässige Oberflächenbefestigungen sind geeignet: Schotterrasen, Kies und Splittdecken, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Porensteine. Darüber hinaus können mit weiteren Materialien durch eine entsprechende Verlegungsart weitgehend durchlässige Oberflächenbefestigungen erstellt werden.

4.5 Straßenverkehrsfläche / Leitungsrecht

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen bleiben als Fahrstraßen erhalten und können den zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen. Die Anlieferung des Kerngebiets an der Friedensallee soll auf dem Gelände selbst abgeschirmt abgewickelt werden. Dies ist möglich, weil Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung aufgrund der textlichen Regelungen ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 3). Alle Straßenräume im Plangebiet sollen durch Begrünungsmaßnahmen gestaltet werden. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch einen 8 m breiten Wohnhof, der in Verlängerung der Erdmannstraße nach Osten verläuft, durch einen von der Straße Am Born abzweigenden 5 m breiten Wohnweg, dessen besondere Straßenführung den vorhandenen Baumbestand (Linden) berücksichtigt, sowie durch private Fußwege zur Erschließung der Wohngebäude. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Wohnweg aufgrund der beabsichtigten Realteilung der Flurstücke 1521 und 4139 neu ausgewiesen. Die Erdmannstraße soll ausschließlich als Zufahrt zu den Stellplätzen des vorhandenen Wohnungsbaus südlich der neuen Straße dienen. Zwischen Wohnhof und der nördlich angrenzenden Baugrenze verbleibt ein 1,5 m breiter Streifen als Vorgartenzone. Auf dieser nicht überbaubaren Fläche ist ein Leitungsrecht festgesetzt, das die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten umfaßt (vgl. § 2 Nummer 12). Das Leitungsrecht ist entsprechend dem vorhandenen Sielverlauf ausgewiesen.

4.6 Private Grünfläche

Eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ als Trennung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Kerngebiet soll unter anderem Spielbereiche für die dort wohnenden Kinder aufnehmen, außerdem ist sie eine wichtige Erholungsfläche für die Anlieger, besonders für die nördlich angrenzende Wohnbebauung an der Behringstraße, die über keine größeren Freiflächen im Bereich der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet verfügt. Dadurch wird die Herrichtungsmöglichkeit für die Errichtung erforderlicher privater Spiel- und Freizeitflächen in diesem dicht bebauten Quartier sichergestellt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf dem Flurstück 3564 anstelle einer

privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesheim entsprechend der vorhandenen Nutzung eine nicht überbaubare Kerngebietsfläche mit einem Ausschluß von Nebenanlagen ausgewiesen. Trotzdem ist diese Fläche grundsätzlich für das vorhandene, privat betriebene Kindertagesheim nutzbar.

4.7 Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume, die den Schutzvorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), unterliegen. Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation von besonderer orts- und landschaftsprägender Bedeutung sind, ist in der Planzeichnung die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt.

An der Straße Am Born ist eine Baumreihe aus sieben alten Linden vorhanden, die sich durch besondere Größe und Schönheit auszeichnet. Die Bäume sind stadtoökologisch von großer Bedeutung. Sie prägen den Einmündungsbereich zu der neuen Bebauung und tragen zu einer positiven Wirkung des Wohnumfeldes bei.

Für zu erhaltende Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Mit dieser Festsetzung sollen Schädigungen ausgeschlossen werden, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben der Bäume führen können. Die Festsetzung einer Ersatzpflanzverpflichtung sichert, daß auch bei Abgang die vorhandene erhaltenswerte Gehölzstruktur wieder hergestellt werden kann.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1m Höhe aufweisen (vgl. § 2 Nummer 9)

Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine optimale, stadtoökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Damit sich die Anpflanzungen optimal

entwickeln können und neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten, sind für Baum- und Strauchpflanzungen standortgerechte und einheimische Laubholzarten zu verwenden. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung, so können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Damit Ausfälle durch Beschädigung verringert und die positiven Wirkungen der Bäume für das Wohnumfeld in absehbarer Zeit erreicht werden, ist für die zu pflanzenden Bäume ein Mindeststammumfang vorgeschrieben.

Mindestens 35 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10).

Die Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden soll trotz baulicher Verdichtung eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten. Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, hier insbesondere den Kulturfolgern, entsprechende Lebensraumpotentialie (Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc.) eröffnen. Die Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt in diesem dicht besiedelten und verkehrsreichen Gebiet mit einem hohen Anteil versiegelter Fläche ist eine stad-ökologisch wichtige Voraussetzung für die Verbesserung der Kleinklima- und Luftverhältnisse (Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Temperaturregulierung, Schadstoffabsorption, Staubbindung) sowie die Vielfalt von Lebensräumen für Tiere (vor allem Vögel und Insekten). Darüber hinaus sollen durch die Begrünungsmaßnahme der Erlebnisreichtum sowie der optische Eindruck der Wohnumgebung verbessert und Grundlagen für abwechslungsreiche Freiräume für die Erholung innerhalb der Bebauung geschaffen werden.

Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11).

Die Eingrünung der Fassaden soll eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen bewirken und somit den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Die Fassadenbegrünung dient der kleinräumigen Klimaverbesserung. Grüne Fassaden stellen zudem einen wichtigen Lebensraum für Tiere (z.B. Insekten und Vögel) in der Stadt dar.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und mit Gehölzen und Stauden zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. (vgl. § 2 Nummer 6 Sätze 2 und 3) Eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleineren Gehölzen ermöglichen. In Bereichen, wo Bäume angepflanzt werden, muß das Bodenvolumen mindestens 12 m³ betragen, um eine ausreichende Wasserversorgung und Standfestigkeit zu gewährleisten. Das benötigte Bodenvolumen ergibt sich aus der festgesetzten Fläche von 12 m² multipliziert mit der festgesetzten Schichtstärke von 1 m. 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 wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbinding das Kleinklima günstig beeinflusst. Durch eine intensive Tiefgaragenbegrünung werden die positiven Effekte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vergrößert.

4.8 Denkmalschutz

Bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden auf dem Flurstück 3564 an der Friedensallee handelt es sich um Teile der ehemaligen Schiffsschraubenfabrik Zeise. Der ab 1912 entstandene, mehrfach erweiterte und umgebaute Backsteinkomplex ist ein markantes Zeugnis für mehr als ein Jahrhundert Wirtschafts-, Industrie- und Stadtteilgeschichte Ottensens. Gleichzeitig ist die ehemalige Fabrik Dokument für den Aufstieg und den Niedergang der schiffahrtsbezogenen Industrie in Hamburg-Altona. Nach dem Konkurs der Firma 1979 erfolgte Anfang der 90er Jahre der Ausbau zum Medienzentrum. Für diese Anlage gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom

3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 267).

4.9 Lärmschutz

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Fahrverkehr auf den Straßen Behringstraße und Friedensallee lärmbelastet. Eine Lärmtechnische Untersuchung nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der DIN 18005 hat ergeben, daß die Immissionsbelastung planerische Schutzmaßnahmen erfordert. Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem, unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung, zumutbaren und erträglichen Lärmwert zu gelangen. Eine Verlegung der Trassen scheidet aus, aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) sind wegen der nicht verfügbaren Flächen und aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht möglich. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, um den Einwirkungen des Straßenverkehrslärms wirksam begegnen zu können. Dazu ist in § 2 Nummer 4 festgesetzt, daß entlang der Behringstraße im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume, in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der genannten Räume 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. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen gelten die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121).

4.10 Bodenverunreinigungen

In dem Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte. Es handelt sich dabei um die ehemalige Firma Menck & Hambrock und die Zeise-Werke. Der Untergrund ist deutlich durch die bis in das vorherige Jahrhundert zurückreichende industrielle und gewerbliche Nutzung der Fläche geprägt. Bis zu einer Tiefe von ca. 2,4 m ist der Boden mit anthropoge-

nen Beimengungen wie Bauschutt und Schlacke durchsetzt. Darunter schließt sich eine 0,7 m bis 2 m mächtige Schicht aus Geschiebelehm an.

Auf den genannten Flächen und der Fläche Erdmannstraße/Am Born wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die nachfolgend im einzelnen dargestellt werden.

- Fläche Menck & Hambrock (Flurstücke 1521, 4138, 4139):

Auf dieser Fläche wurden 17 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 3 m bis 6 m niedergebracht. An 101 ausgewählten Proben wurden die Parameter Arsen, Schwermetalle (Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink) EOX (extrahierbare organische Kohlenwasserstoffe), PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), CKW (chlorierte Kohlenwasserstoffe), KW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und organisches Extrakt untersucht.

Für die Untersuchungsparameter Arsen und Schwermetalle wurde lediglich in einer Probe Oberboden ein erhöhter Blei-Gehalt festgestellt, der mit 606 mg/kg den sog. D-Prüfwert (Dauereinwirkung auf die menschliche Gesundheit) überschreitet. In einer weiteren Probe wird für das Element Kupfer der D-Prüfwert überschritten.

Die übrigen Untersuchungsparameter sind mit Ausnahme der KW unauffällig. An zwei Bohrpunkten wurden Kohlenwasserstoffverunreinigungen des Bodens mit Gehalten von 1848 - Fläche „(2)“ - und 4326 mg/kg - Fläche „(1)“ - vorgefunden, die sanierungsrelevant sind.

Die Flächen „(1)“, „(2)“ und „(3)“ sind in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Boden auszukoffern und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Für die Fläche „(3)“ ist wahlweise ein Versiegeln oder eine Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial möglich.

Nach bisherigen Kenntnissen sind die vorgesehenen Nutzungen auf der Fläche Menck & Hambrock nach Durchführung der genannten Maßnahmen auf den kennzeichnungspflichtigen Flächen möglich.

- Fläche Zeise-Werke (Flurstück 3564):

Auf dieser Fläche wurde entlang der Bergiusstraße neun Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von ca. 4 m niedergebracht. Die Bodenproben wurden auf die Parameter Arsen, Aluminium, Cobalt, Mangan, Zinn zusätzlich die o.g. Schwermetalle, Cyanid, EOX, PAK, KW und Phenol-Index untersucht. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen lassen einen nutzungsbedingten Eintrag von Zink, Kupfer, Blei, Nickel und PAK erkennen. Die untersuchte Fläche der Zeise-Werke ist bis in eine Tiefe von 1,6 m mit Schwermetallen belastet. Im einzelnen wurden auf der mit „(4)“ gekennzeichneten Fläche an einem Bohrpunkt deutlich höhere Kupfer-, Nickel- und PAK-Gehalte des Bodens festgestellt.

Mit 6380 mg/kg (Kupfer) bzw. 417 mg/kg (Nickel) überschreiten die Gehalte den A-Prüfwert (Bestehen einer akuten Gefahr bei Einwirken auf die menschliche Gesundheit) für Kupfer bzw. den D-Prüfwert für Nickel. Der PAK-Gehalt des Bodens auf der mit „(4)“ gekennzeichneten Fläche ist mit Gehalten von 54 mg/kg bis 114 mg/kg im Bereich des Sanierungsleitwertes. Weiterhin sind an zwei Bohrpunkten auf der Fläche „(4)“ die A-Prüfwerte für Kupfer (3350 mg/kg) und für Zink (2500 mg/kg) überschritten.

Der Kerngebietsausweisung stehen die vorgefundenen Bodenbelastungen nach bisherigen Kenntnissen nicht entgegen, zumal die Fläche z.Z. versiegelt ist. Ein akuter Handlungsbedarf ist auch aus Grundwasserschutzgründen nicht gegeben. Dennoch ist der Boden im Zuge von Baumaßnahmen nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen oder mit unbelastetem Material abzudecken. Sollten im Rahmen von Erdbau- maßnahmen bodenuntypische Veränderungen wie Geruch, Verfärbungen o.ä. angetroffen werden, ist das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirksamtes Altona einzuschalten.

- Fläche Erdmannstraße/Am Born (Flurstücke 4133 und 4134):

An acht repräsentativen Bodenproben wurden die Parameter Arsen, die o.g. Schwermetalle, KW, EOX, BTEX (einkernige aromatische Halogenkohlenwasserstoffe) und Gesamt-Cyanide untersucht.

Die Arsen- und Schwermetallgehalte des Bodens sind auf dieser Fläche unauffällig. Dagegen wurden an zwei Bohrpunkten hohe Kohlenwasserstoffkonzentrationen gefunden. Dieser Schaden ist inzwischen teilsaniert. Lediglich in unmittelbarer Nähe zu dem Gebäude am Bohrpunkt auf der Grenze zu den Flurstücken 2480 / 1523 könnten Restverunreinigungen vorliegen, da das Bodenmaterial aus Gründen der Standsicherheit des Gebäudes nicht vollständig ausgehoben werden konnte. Eine Wohnausweisung auf der Fläche Erdmannstraße/ Am Born ist nach vorliegenden Ergebnissen möglich. Eine Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

4.11 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 6, 10 und 11 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 11. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 205, 213). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 7, 8 und 9 erfolgen allein nach § 6 Absatz 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

5.1 Bestandsbeschreibung

Auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken parallel zur Behringstraße (Flurstücke 1521 und 4139) werden neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich um ehemals bebaute Grundstücke, die z.T. als Stellplätze, Ausstellungsfläche und für Bauwagen genutzt werden. Der im Plangebiet anstehende Boden ist, bedingt durch die ehemalige Bebauung, antropogen überformt. Auf der flachgründigen, jetzt unbebauten Fläche hat sich in Teilbereichen eine ruderale Kraut- und Strauchschicht entwickelt. Im Eckbereich Am Born/Behringstraße stehen sieben erhaltenswerte alte Linden, die für das Stadt- bzw. Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind. Entlang der Straßen Behringstraße und Friedensallee befinden sich teilweise Straßenbäume.

5.2 Eingriffsbeschreibung

Im wesentlichen beschränkt sich der Eingriff in den Naturhaushalt auf die noch unbebaute zusammenhängende Freifläche des Planungsgebietes. Vorgesehen ist eine geschlossene fünf- bis siebengeschossige Bebauung von 10 m bis 12 m Tiefe mit Ausbildung von Innenhöfen entlang der Behringstraße, Friedensallee und Am Born. Eine nicht überbaubare Fläche des Kerngebiets und eine private Grünfläche (Garten) sollen im Zentrum eine zusammenhängende Freifläche bilden. Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, da seine Umsetzung eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zur Folge hat, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild wie folgt beeinträchtigen:

5.2.1 Pflanzen und Tierwelt

- Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen.
- Verminderung von Grünvolumen als Lebensraum für Tiere (insbesondere Insekten und Vögel) durch Rodung ruderaler Kraut- und Strauchschichten.

5.2.2 Boden

- Bodensubstanzverluste aufgrund von Bodenversiegelungen durch bauliche Anlagen.
- Verlust der Bodenfunktion im Bereich der Bodenversiegelungsflächen durch Einschränkung bzw. vollständige Verhinderung der Luft-, Boden-, Wasseraustauschvorgänge wie z.B. Versickerung und Reinigung von Regenwasser, Ablagerung und Bindung von Luftschadstoffen.

5.2.3 Lokalklima und Wasserhaushalt

Wesentliche kleinklimatische Veränderungen werden durch die Bebauung nicht erwartet. Für den Wasserhaushalt ist mit folgenden Beeinträchtigungen zu rechnen:

- Verminderte Grundwasserneubildung durch zunehmende Bodenversiegelung sowie erhöhter Oberflächenabfluß von Regenwasser durch zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser als Folge der Bodenversiegelung.

- Verminderte Regenwasserinfiltration in den Boden und damit Reduzierung pflanzenverfügbaren Bodenwassers.

5.3 **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Die Beschränkung der Bebauung durch Ausweisung von Baukörpern unter besonderer Berücksichtigung erhaltenswerten Baumbestands, die Erhaltungsfestsetzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung für schutzwürdigen Baumbestand mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit einheimischen Laubgehölzen dienen neben ihrer städtebaulichen Funktion auch der Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt. In diesem Zusammenhang sind außerdem die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Laubgehölzen und Sträuchern und die Begrünung von Außenwänden mit Schling- oder Kletterpflanzen vorgeschrieben. Desgleichen sollen Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

5.4 **Eingriffsbilanzierung sowie naturschutzfachliche und städtebauliche Beurteilung**

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entstehen Kompensationsdefizite. Diese Defizite können teilweise durch die getroffenen Festsetzungen kompensiert werden. Da weitere stadtoökologisch wirksame Maßnahmen durch den Bebauungsplan nicht getroffen werden können, verbleibt ein nicht kompensierbarer Verlust für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung müssen die verbleibenden Beeinträchtigungen zugunsten der neuen innerstädtischen Entwicklung, die sowohl Arbeitsstätten als auch neuen Wohnraum vorsieht (vgl. Ziffern 4.1 und 4.2), hingenommen werden. Aufgrund der zentralen und verkehrsgünstigen Lage ist der Bereich des Bebauungsplans für eine solche Nutzungsmischung besonders geeignet.

6. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

7. **Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Ottensen 28 vom 17. Juli 1985 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 180) aufgehoben.

8. **Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 29.700 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5.900 m² (davon neu 880 m²) benötigt. Kosten werden für die Herrichtung der Straßenverkehrsflächen sowie für den Sielbau entstehen.