

Achtung:

Der Bebauungsplan Ottensen 60 ist im Juli 2009 geteilt worden!

Der Baublock Friedensallee – Große Brunnenstraße – Behringstraße – Hohenzollernring heißt weiterhin Ottensen 60

Der Baublock Friedensallee – Hohenzollernring – Röhrigstraße – Grünebergstraße heißt neu Ottensen 63

Das folgende Informationsblatt bezieht sich auf die Plandiskussion, die für beide Bebauungspläne gemeinsam veranstaltet worden ist.

Bezirksamt Altona

22.01.2009

Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung
Abteilung Bauleitplanung
Jessenstraße 1- 3
22767 Hamburg

Informationsblatt
zur öffentlichen Plandiskussion
des Bebauungsplanentwurfs Ottensen 63 (ehemals Ottensen 60)
am 4. Februar 2009 um 19.30 Uhr
im Kollegienaal des Bezirksamtes Altona

1. Grenze des Plangebiets

Friedensallee – Große Brunnenstraße – Behringstraße – Hohenzollernring – Röhrigstraße – Grünebergstraße.

2. Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

Das Bezirksamt Altona beabsichtigt das Plangebiet in den Blockinnenbereichen städtebaulich nach zu verdichten und den offenen Blockrand an der Behringstraße zu schließen. Durch diese Maßnahmen wird das Plangebiet städtebaulich deutlich aufgewertet. Gewerblich genutzte Flächen in den Blockinnenbereichen sind z.T. untergenutzt. Wenige sehr schmale Tordurchfahrten erschweren heute die Erreichbarkeit dieser gewerblich genutzten Blockinnenflächen. Diese Flächen sollen für eine mehrgeschossige Wohnbebauung nutzbar gemacht werden. Die neue Bebauung soll in ihrer Größe und ihrer Höhe (Bauvolumen und Anzahl der Geschosse) Rücksicht auf die bestehende traditionelle Blockrandbebauung nehmen.

3. Planinhalt

Die beiden Baublöcke sollen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dabei wird an den Blockrändern eine drei- bis maximal fünfgeschossige Wohnbebauung zulässig sein. Diese festgelegte Gebäudehöhe nimmt Rücksicht auf die Bestandssituation. Auch die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden der Blockränder. Dadurch soll die typische traditionelle Bebauung in Form geschlossener Blockränder erhalten bleiben. Im

Bereich der Behringstraße, wo der Blockrand abgesehen von einer kleineren verbleibenden Baulücke geschlossen werden soll, sind die Baugrenzen dementsprechend parallel zur Straße festgesetzt worden. Das im Blockinnenbereich liegende Seniorenwohnheim kann durch diese Blockrandschließung von der viel befahrenen Behringstraße abgeschirmt werden. Der somit entstehende ruhige Blockinnenbereich trägt erheblich zur Verbesserung der Wohnqualität im belebten Stadtraum bei.

In den anderen Blockinnenbereichen sind Baugrenzen für bestehende größere (Wohn-) Gebäude sowie für neue Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet festgelegt worden. In beiden Baublöcken ist eine Bebauung mit 3 Geschossen zwingend vorgeschrieben. Einerseits soll dadurch die vorhandene Grundstücksfläche angemessen ausgenutzt werden, andererseits wird durch die Höhenbeschränkung der Gebäude Rücksicht auf die drei- bis fünfgeschossige bestehende Blockrandbebauung genommen. Da es sich bei der überwiegenden Zahl der bestehenden Gebäude um ortsbildprägende Bauwerke handelt, soll für beide Baublöcke ein Erhaltungsgebot festgelegt werden.

Beide Baublöcke werden durch die bestehenden Vorgärten geprägt. Diese sollen wie auch die vorhandenen größeren Gärten im westlichen Block durch geeignete Festsetzungen erhalten bleiben.

4. Gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet ist gegenwärtig überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Die Wohngebäude stammen zum größten Teil aus der Gründerzeit bzw. den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts, vereinzelt finden sich Neubauten. In den Blockrändern finden sich lediglich zwei Einzelhandelseinrichtungen (Fahrradgeschäft Hohenzollernring / Friedensallee, ökologischer Lebensmittelhandel Friedensallee / Große Brunnenstraße). Gastronomische Einrichtungen beschränken sich auf ein Café, das dem Lebensmittelhandel angegliedert ist sowie auf ein Café in der Behringstraße. Als Dienstleistungseinrichtungen sind in der Blockrandbebauung drei Ärzte sowie eine Ergotherapiepraxis angesiedelt. Am Hohenzollernring befindet sich ein kirchliches Gemeindezentrum. Im Blockinnenbereich zwischen Friedensallee, Große Brunnenstraße, Behringstraße und Hohenzollernring sind (kleinere) Gewerbe- bzw. Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt (Tonstudio, Baustoffunternehmen, Elektrobau, Schmied, Ingenieurbüro, Reiseunternehmen, Tierarzt, Rechtsanwälte). Darüber hinaus existieren hier eine Vielzahl kleinerer Garagen bzw. eingeschossiger Nebengebäude. Im Blockinnenbereich zwischen Friedensallee, Hohenzollernring, Röhrigstraße und Grünebergstraße wurden abgesehen von wenigen kleineren Garagengebäuden bereits eine Vielzahl von Nebengebäuden abgebrochen.

5. Festsetzungen in rechtsverbindlichen Plänen

Für das Plangebiet gilt derzeit der Baustufenplan Ottensen in der Fassung vom 14. Februar 1955. Der Baublock zwischen Friedensallee, Hohenzollernring, Röhrigstraße und Grünebergstraße ist als viergeschossiges, geschlossenes Wohngebiet ausgewiesen. Im Straßenbereich der Röhrigstraße ist eine Grünfläche dargestellt, die zwar öffentlich zugänglich ist, sich jedoch im Besitz der benachbarten Wohnungsgenossenschaft befindet. Der Baublock zwischen Friedensallee, Große Brunnenstraße, Behringstraße und Hohenzollernring ist ebenfalls als viergeschossiges, geschlossenes Wohngebiet ausgewiesen. Die Straßenfront an der Behringstraße sowie der Blockinnenbereich tragen die Signatur „viergeschossiges Geschäftsgebiet“, wobei der Blockinnenbereich nach dem alten Planrecht bei einer Firsthöhe von 4,50 m maximal eingeschossig bebaut werden darf.

Im Landschaftsprogramm bzw. Artenschutzprogramm der Stadt Hamburg vom 14. Juli 1997 werden die Grundstücke Große Brunnenstraße 117 – 141 als verdichteter Stadtraum, die restlichen Grundstücke als Etagenwohnen beschrieben. Als milieuübergreifende Funktion ist im Baublock Friedensallee, Große Brunnenstraße, Behringstraße und Hohenzollernring für den Freiraumverbund die Verbesserung der Freiraumversorgung als vordringlich gekennzeichnet. Für den gesamten Geltungsbereich ist die Kategorie Entwicklungsbereich Naturhaushalt festgesetzt.

6. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Der Hohenzollernring wird als sonstige Hauptverkehrsstraße bezeichnet. Der Bebauungsplanentwurf weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplan nicht ab, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

7. Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung erforderlich. Auf der Plandiskussion sollen die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargestellt werden.