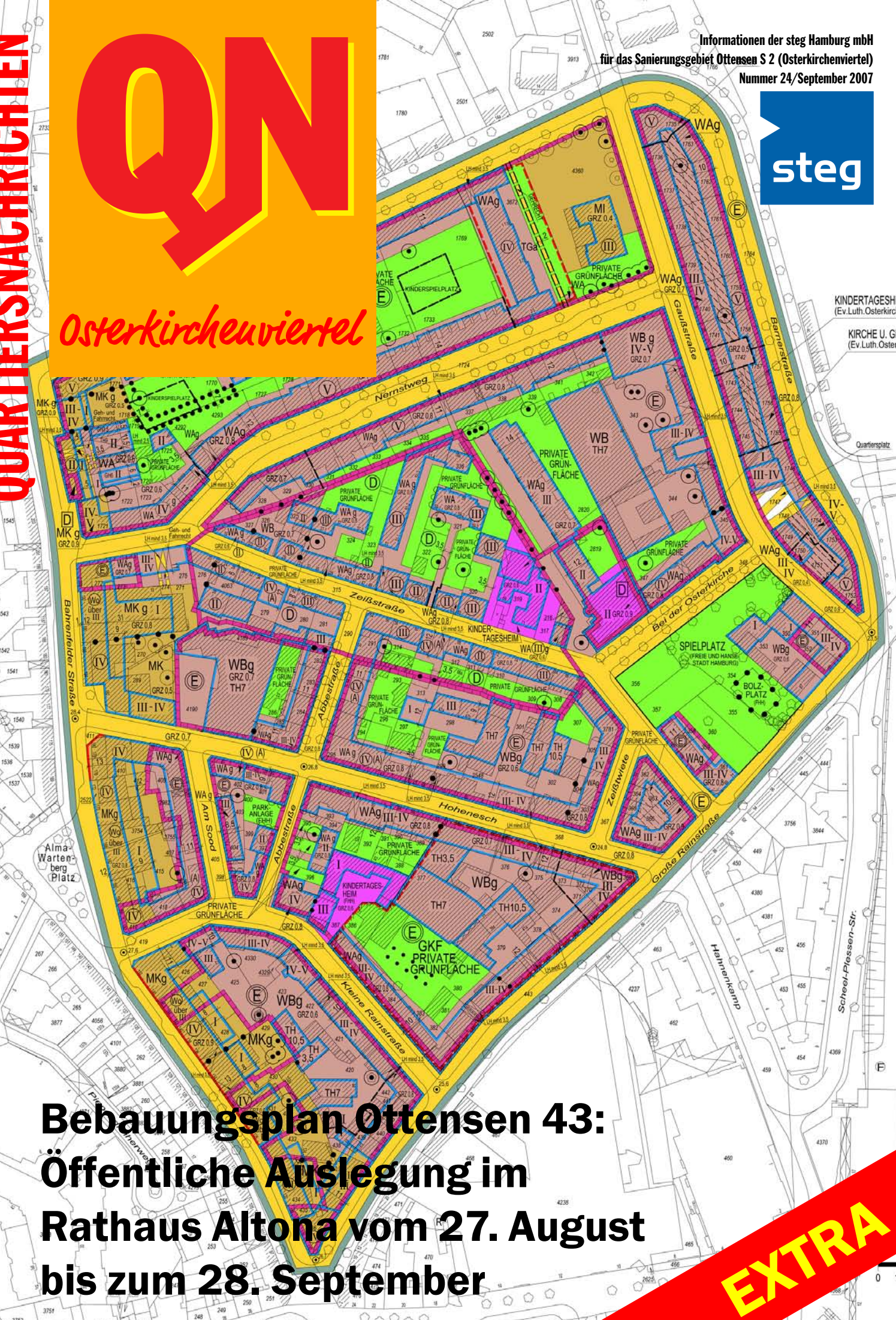


QN

Osterkirchenviertel



**Bebauungsplan Ottensen 43:
Öffentliche Auslegung im
Rathaus Altona vom 27. August
bis zum 28. September**

EXTRA

ADRESSEN

steg

Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH,
Schulterblatt 26-36,
20357 Hamburg,
Telefon 43 13 93-0,
Fax 43 13 93 13,
Internet www.steg-hamburg.de

Gebietsbetreuerin:
Julia Dettmer,
Telefon 43 13 93 46,
e-mail
julia.dettmer@steg-hamburg.de

Stadtteilbüro:
Große Rainstraße 95,
Telefon 390 70 12,
Sprechzeit:
dienstags von 14.30 bis 18 Uhr.

Bezirksamt Altona

Platz der Republik 1,
22765 Hamburg.

Fachamt

Sozialraummanagement

Städtebauliche Sanierung
Frau Preuß
Telefon 42811-1938,
Mail
maren.preuss@altona.hamburg.de

Fachamt Bauprüfung

Frau Hamer,
Telefon 42811-2306,
Mail
anke.hamer@altona.hamburg.de

Fachamt Einwohnerwesen

Wohnungsvergabe:
Herr Siegmann,
Telefon 42811-1400.
Wohngeld:
Frau Heidmann,
Telefon 42811-1465

Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt

Wohnungspflege:
Herr Schröder,
Telefon 42811-2558.

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)

Amt für Wohnen, Stadterneuerung
und Bodenordnung (WSB),
Wexstr. 7,
20355 Hamburg
Modernisierung:
Frau Garbers,
Telefon 42840-8436.
Mail
martina.garbers@bsu.hamburg.de

Liebe Leserin, lieber Leser,

wenn Sie schon seit einigen Jahren im Osterkirchenviertel wohnen, arbeiten oder Grundbesitz haben, können Sie sich vielleicht erinnern, dass Sie bereits in 2002 eine Ausgabe der „QN“ mit dem Bebauungsplan auf der Titelseite erhalten haben. Damals haben wir mit den „QN“ zur öffentlichen Anhörung des Entwurfs des Bebauungsplans (B-Plan) Ottensen 43 eingeladen. Aus verschiedenen Gründen sind einige Jahre verstrichen, aber nun steht der B-Plan Ottensen 43 kurz vor der Festsetzung. Bevor

der B-Plan rechtsgültig, also gesetzliche Grundlage für die bauliche Entwicklung im Osterkirchenviertel wird, haben Sie - ob Eigentümer, Bewohner oder Interessierter - noch die Gelegenheit, sich an der Planung zu beteiligen. Daher wird der B-Plan Entwurf im Bezirksamt Altona öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit können Sie auch Stellungnahmen abgeben, die in die abschließende Abwägung einbezogen und von der Bezirksversammlung Altona bewertet werden.

In der Zeit vom 27. August bis zum 28. September können Sie den Bebauungsplan während der Öffnungszeiten des Rathauses Altona im 3. Obergeschoss einsehen.

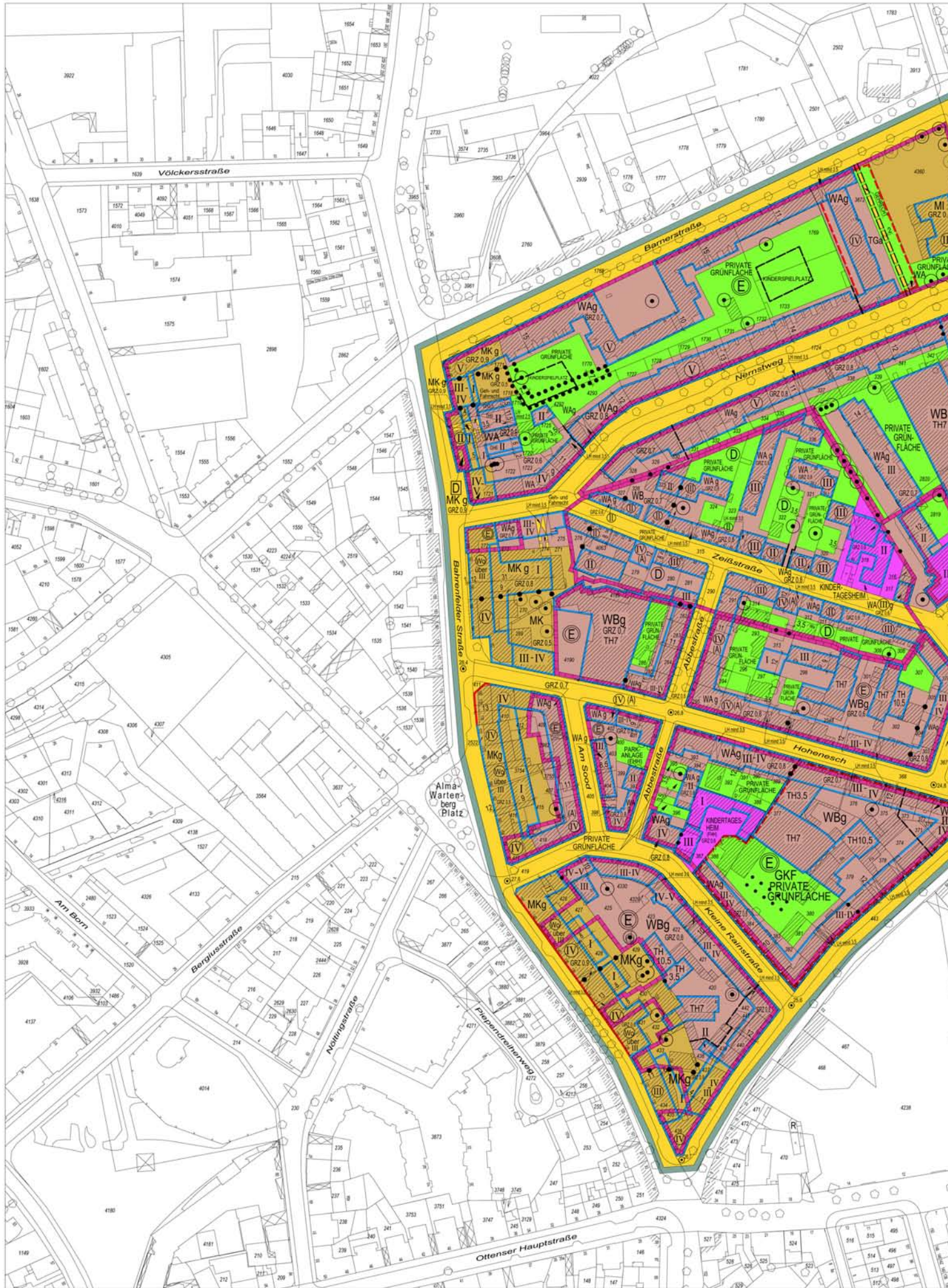
Wenn Sie Rückfragen haben oder eine Beratung wünschen, setzen Sie sich bitte vorab mit der Stadtplanungsabteilung in



Verbindung: Herr Rösler, Telefon: 42811-2140 oder Herr Niss: 42811-3035. Wenn Sie sich zu dem B-Plan Entwurf äußern möchten, richten Sie Ihre schriftliche Stellungnahme bitte an: Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Platz der Republik 1, 22765 Hamburg.

Auf der Rückseite finden Sie eine Erläuterung der Fachbegriffe aus der Legende des Bebauungsplans und außerdem eine Zusammenfassung der Aussagen des B-Plan Entwurfs Ottensen 43.



Mit freundlichem Gruß
Ihre Julia Dettmer ✍



Bebauungsplan **Ottensen 43**
Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **WB** Besonderes Wohngebiet
-  **MI** Mischgebiet
-  **MK** Kerngebiet
-  Nur Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zulässig
-  z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  z.B. III-IV als Mindest- und Höchstmaß zwingend
-  z.B. VI Gebäudehöhe über Straßenniveau, als Höchstmaß
-  z.B. GH 3,5 Geschlossene Bauweise
-  g Geschlossene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Durchgang, Durchfahrt, Luftgeschoss
-  Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
-  z.B. TH 10,5 Traufhöhe über Straßenniveau, als Höchstmaß
-  Fläche für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen
-  TGa Tiefgaragen
-  GKF Kinderspiel- und Freizeitfläche als Gemeinschaftsanlage
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die eine GKF bestimmt ist
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenhöhe bezogen auf NN
-  Grünfläche
-  Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
-  Durchgang/ Durchfahrt mit Geh- und Fahrrechten
-  z.B. LH mind. 3,5 Grünfläche als Mindestmaß
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Fassadenbegrenzung
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
-  Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

-  **D** Denkmalschutz Gebäudegruppen
-  **D** Denkmalschutz, Einzelanlage

Kennzeichnungen

-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466,479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juni 2005



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

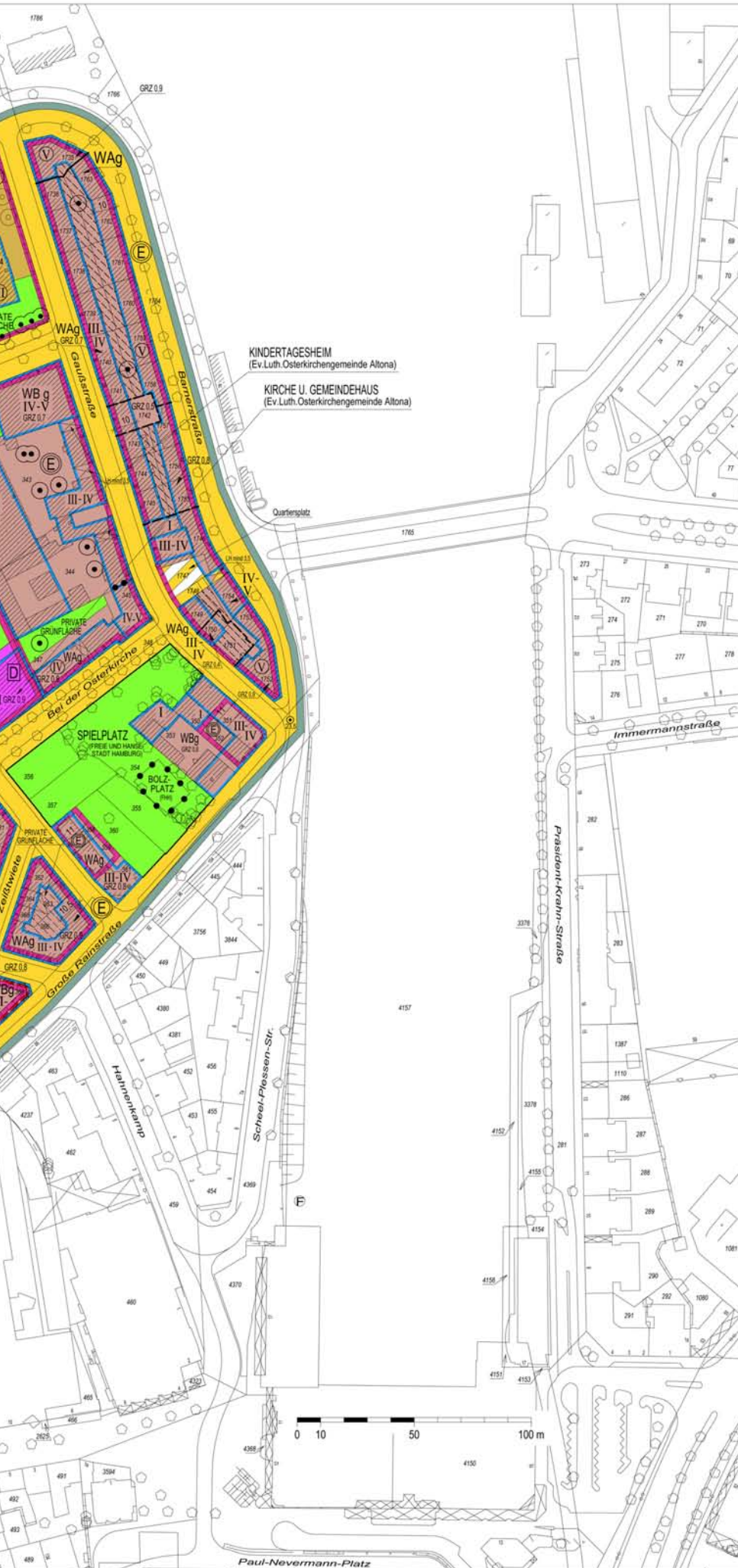


**Bebauungsplan
Ottensen 43**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteile 210,212



Mischgebiet? Baugrenze? Traufhöhe? - Was ist das?

Die im Bebauungsplan verwendeten Begriffe sind überwiegend in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Wir erklären Ihnen die wichtigsten Begriffe mit allgemeinverständlichen Worten. Dies ist mit Vereinfachungen verbunden - wer es ganz genau wissen will, muss dann doch in der BauNVO nachschlagen!

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Dient in erster Linie dem Wohnen. Andere Nutzungen sind zulässig, wenn sie zur Versorgung des Quartiers beitragen (Läden, gastronomische Betriebe und nicht störende Handwerksbetriebe) oder kirchliche, soziale bzw. kulturelle Zwecke erfüllen.

Besonderes Wohngebiet (WB)

Dient vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen, die dem Gebiet seinen besonderen Charakter verleihen. Geschäfts- und Bürogebäude sind erlaubt, außerdem Gewerbebetriebe, deren Geschäftsbeziehungen über das Quartier hinausreichen.

Kerngebiet (MK)

Dient vorwiegend der Unterbringung von Verwaltung, Kultur und Handels- sowie Wirtschaftsbetrieben (z.B. Gastronomie, Hotels). Prinzipiell sind reine Geschäfts- und Bürogebäude oder Gebäude, in denen Läden, Büros und Wohnungen gemischt sind, zulässig. Darüber hinaus kann in einem Kerngebiet festgesetzt werden, dass oberhalb eines bestimmten Geschosses ausschließlich Wohnungen zulässig sind. Dies wird durch ein „Wo (umkreist) über III“ dargestellt (siehe entlang der Bahrenfelder Straße).

Mischgebiet (MI)

Dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dazu zählen

neben Büros auch Einzelhandel und Gastronomiebetriebe sowie Hotels und kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.

Geschlossene Bauweise (g)

Die Gebäude reihen sich ohne Abstand nebeneinander. Mit dieser Festlegung bleibt die historische geschlossene Blockrandbebauung erhalten.

Baugrenze (blaue Linie)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Liegen bestehende Gebäude(-teile) außerhalb der festgesetzten Baugrenze, dürfen diese instand gehalten werden (Bestandsschutz), Wert steigernde



Modernisierungen aber nicht durchgeführt werden. Und nach Abriss dürfen diese außerhalb der Baugrenze liegenden Bauten oder Anbauten nicht neu errichtet werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Diese Zahl legt den Prozentanteil eines Grundstücks fest, der maximal bebaut werden darf. Bei einer GRZ von 1,0 darf z.B. die gesamte Grundstücksfläche überbaut werden. Durch die Festlegung der GRZ werden Freiflächen im Hofbereich gesichert.

Zahl der Geschosse (z.B. IV)

Die Anzahl der maximal erlaubten Geschosse wird durch römische Zahlen angegeben. Durch die Festsetzung der Geschosse soll die Gebäudehöhe begrenzt werden. Eine zwingende Geschosshöhe, die vorschreibt, dass nicht niedriger und nicht höher gebaut werden darf, wird im Bebauungsplan durch eine in

einem Kreis stehende Zahl gekennzeichnet.

Traufhöhe (z.B. TH 7)

Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen Boden und Traufe (häufig die Regenrinne). Die Traufhöhe ist ein weiteres Instrument zur Festlegung der Gebäudehöhen in einem Gebiet.

Erhaltungsbereiche (E) und Denkmalschutz (D)

Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äußeren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortstypischer Bedeutung sind, werden mit der Festsetzung als Erhaltungsbereich oder Denkmalschutz geschützt. Für Änderungen oder den Abriss von Gebäuden ist eine besondere Genehmigung erforderlich, die nur dann erteilt wird, wenn die Erhaltung und Sanierung eines Gebäudes nicht mehr möglich ist.

Private Grünflächen und Erhaltung von Einzelbäumen

Zum Schutz und zur Entwicklung von Freiflächen in Hofbereichen sind diese als **private Grünflächen** ausgewiesen. Auf diesen Flächen dürfen keine neuen Gebäude errichtet werden. Sie sollen als Gartenflächen erhalten bleiben bzw. gestaltet werden.

Zum Schutz von vorhandenen erhaltenswerten **Einzelbäumen** sind diese gesondert durch einen Punkt im Kreis dargestellt. Diese Einzelbäume dürfen nur mit einer gesonderten Erlaubnis gefällt werden und müssen für den Fall des Absterbens oder der Fällung in möglichst unmittelbarer Nähe des alten Standortes ersetzt werden.

IMPRESSUM

© Herausgegeben von der
STEG Hamburg mbH,
Schulterblatt 26-36,
20357 Hamburg

Redaktion: Dr. Rüdiger Dohrendorf
Fotos: Archiv

Druck: Heinrich Siepmann Hamburg

Der Bebauungsplan Ottensen 43 für das Osterkirchenviertel

Für das Gebiet zwischen Bahrenfelder Straße, Barnerstraße und Große Rainstraße ist in 2001 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vom Bezirk Altona gefasst worden, u. a. um die Sanierungsziele planungsrechtlich abzusichern, die kleinteilige Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu erhalten, Blockinnenflächen ökologischer zu gestalten und um das Osterkirchenviertel mit seinem dörflichen Grundriss mit einem fast flächendeckenden Erhaltungsgebot zu schützen.

Mit den bisher noch rechtsgültigen Plänen wie u. a. dem Baustufenplan Ottensen von 1955, dem Teilbebauungsplan TB 40 waren diese Ziele nicht erreichbar. Mit dem Baustufenplan ist zwar eine „nur“ viergeschossige Höchstgrenze für Wohn-, Misch- und Geschäftsgebiete festgesetzt, dies wird aber der schützenswerten, teilweise zwei bis dreigeschossigen Bebauung - die nicht dem Denkmalschutz unterliegt - nicht gerecht. Ein Abriss und eine viergeschossige Neubebauung wären wahrscheinlich. Private und öffentliche Grünflächen, wie sie mittlerweile vorhanden sind, gibt es im Baustufenplan gar nicht. Des Weiteren enthält der alte Teilbebauungsplan noch eine Verbreiterung der Bahrenfelder Straße auf insgesamt 25 m.

Der Bebauungsplan ist im Wesentlichen ein Erhaltungsplan für die gründerzeitliche und vorgründerzeitliche Bebauung. Die Erhaltungsgebote nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Bauge-

setzbuch sind zwar nicht vergleichbar mit dem Denkmalschutz in der Zeißstraße, aber zumindest gibt es ein Genehmigungsvorbehalt, wenn das Gebäude allein oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden das Ortsbild, die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Im Kerngebiet an der Bahrenfelder Straße sind bei den eingeschossigen Nachkriegsbauten noch Baulückenschließungen möglich, für die eine zwingende Viergeschossigkeit vorgeschrie-



Der öffentliche Innenhof Große Rainstraße 35.

ben wird. Erdgeschosse sind entsprechend der Geschäftsstraße ladenartig zu gestalten. Im obersten Vollgeschoß soll auf jeden Fall Wohnen realisiert werden. Im Kern- und Mischgebiet sind Spielhallen u. ä. ausgeschlossen.

Im Plangebiet wird ansonsten noch Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet (ehem. Gewerbeschule) und besonderes Wohngebiet (z. B. im Bereich Werkhof) ausgewiesen. Das Besondere Wohngebiet wird der besonderen

Eigenart der Wohnnutzung und der Unterbringung von Gewerbebetrieben gerecht.

Die öffentlichen Grünflächen mit dem Spiel- und Bolzplatz bei der Osterkirche sowie eine kleinere öffentliche Grünfläche in der Abbestraße, werden im Plan gesichert.

Private Grünflächen werden in größeren Blockinnenbereichen festgesetzt, u. a. um die Wohn- und Umweltqualität zu verbessern. Teilweise sind diese bereits realisiert, wie im Blockinnenbereich zwischen Nernstweg und Barnerstraße und im rückwärtigen Bereich Kleine Rainstraße/Große Rainstraße. Zur Unterstützung der ökologischen- bzw. Entsiegelungsmaßnahmen sind umfangreiche Begrünungsvorschriften festgesetzt.

Aufgrund hoher Verkehrsbelastungen in der Barnerstraße, Bahrenfelder Straße zwischen Barnerstraße und Zeißstraße sowie im Hohenesch (Busverkehr) sind umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen - dies gilt insbesondere bei Neubauten.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht enthalten, der in der Bilanz positiv ausfällt, weil im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgen und Festsetzungen getroffen werden, die die Umweltqualität noch verbessern.

Da der Bebauungsplan sehr detaillierte Festsetzungen trifft, wird insbesondere noch mit Anregungen einzelner Grundeigentümer gerechnet.

Wolf-Dieter Rösler, Fachamt
Stadt- u. Landschaftsplanung