



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

Drucksachen-Nr.: **22-XXXX**

Antrag öffentlich

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Bezirksversammlung	

Bebauungsplan Ottensen 60 **Alternativantrag der SPD Fraktion**

Eine öffentliche Plandiskussion für den Bebauungsplanentwurf Ottensen 60 fand bereits am 04.02.2009 statt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Ottensen 60 für das Gebiet zwischen der Friedensallee, der Großen Brunnenstraße, der Behringstraße und dem Hohenzollernring erging am 22.10.2010.

Mit dem Bebauungsplan Ottensen 60 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung der Blockinnenbereiche sowie von Baulücken in der Blockrandbebauung mit Wohnungsbau geschaffen werden. Zudem soll unter anderem die teilweise bereits fertiggestellte Wohnbebauung an der Behringstraße sowie der Erhalt schützenswerter Bauensembles gesichert werden.

Seit 2009 gab es verschiedene Planungen für Wohnbebauungen im Plangebiet. Die Planungen für Wohnbebauungen in den Blockinnenbereichen werden seit 2013 von der „Anwohner:innen-Initiative OTTE 60“ begleitet. Zwischen 2014 und 2016 hat es intensive Diskussionen zwischen den Grundeigentümer:innen, der Bezirkspolitik und Anwohner:innen in Form von runden Tischen gegeben. Im Rahmen der Beratungen hat die Bezirksversammlung Altona 2015 Empfehlungen zu Eckpunkten der Bebauung beschlossen (Drs. 20-1230.2, siehe Anlage). Seitdem ruhte das Planverfahren.

Im Sommer 2023 hat die Firma OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH (Otto Wulff), als Grundeigentümerin eines Teils des Blockinnenbereichs im Norden des Plangebietes, einen „Nachbarschaftsdialog“ zur Beteiligung der Anwohner:innen sowie von Kindern- und Jugendlichen an der Planung eines Wohnquartiers durchgeführt. Am 05.06.2024 wurden die Ergebnisse im Planungsausschuss vorgestellt. Zuvor wurde sich mit dem im Innenhof ansässigen Tonstudio Konken einvernehmlich auf eine Standortverlagerung zum Ende des Jahres 2024 geeinigt.

Otto Wulff hat 2024 ein Bebauungskonzept erarbeiten lassen, auf dessen Grundlage das Bebauungsplanverfahren Ottensen 60 fortgeführt werden könnte. Das aktuelle Bebauungskonzept weist mit Bruttogeschossfläche von ca. 15.050 qm eine mehr als doppelt so hohe Dichte auf als in den Planungsempfehlungen der Bezirksversammlung Altona aus 2015 bei denen die Bruttogeschossfläche auf maximal 7.332 qm festgelegt wurde. Es werden im derzeitigen Bebauungskonzept außerdem vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss

vorgeschlagen, ebenfalls deutlich mehr als im damaligen Beschluss mit maximal drei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss enthalten.

Aus Sicht der Bezirksversammlung ist eine Wohnungsbebauung mit 35% gefördertem Mietwohnungsbau begrüßenswert und ein wichtiges Projekt zur Schaffung von weiterem Wohnraum im Altonaer Kerngebiet. Auch die Einrichtung von öffentlich zugänglichen und begrünten Quartiersplätzen für die Nachbarschaft statt der derzeitig versiegelten Fläche ist der richtige Ansatz und findet die Unterstützung der Bezirksversammlung.

In der Abwägung der vorgestellten Pläne stellt sich jedoch die Frage der städtebaulichen Verträglichkeit hinsichtlich der Bebauungsdichte und Höhe der geplanten Innenhofbebauung. Eine Bebauung mit mehr als drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss würde der verhältnismäßig engen Innenhoflage mit dichter, umschließender Rand-Wohnbebauung nicht gerecht. Um eine städtebauliche Qualität für diesen Innenhof und den gesamten Wohnblock in Ottensen zu gewährleisten, soll ein Geschossanzahl von drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und eine Dichte von zwischen 10.550 und 12.000 qm nicht überschritten werden. Geprüft werden soll in diesem Zusammenhang außerdem, inwiefern der Hauptzugang zum Quartier aus Richtung Große Brunnenstraße großzügiger und baulich weniger eng gestaltet werden kann und wie die Zuwegung des Quartiers aus Richtung Hohenzollernring allgemein sichergestellt werden kann.

Eine solche Verringerung der baulichen Dichte und Geschossanzahl stellt einen notwendigen Kompromiss für die Wirtschaftlichkeit des Projekts für den Vorhabenträger einerseits und den berechtigten Anliegen der Anwohner der Randbebauung hinsichtlich Höhe, Dichte und Verschattung andererseits dar.

Das Bezirksamt wird daher gemäß § 19 BezVG aufgefordert, vor dem Einstieg in das Bebauungsplanverfahren mit der Firma Otto Wulff eine geänderte Entwurfsplanung unter den folgenden Rahmenbedingungen zu erarbeiten und abzustimmen:

- 1. Begrenzung der Geschosse auf maximal drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss.**
- 2. Begrenzung des Bauvolumens auf eine Größenordnung zwischen 10.500 – 12.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche.**
- 3. Sicherstellung der Zuwegung zu den öffentlichen Innenhofflächen von Osten über die Große Brunnenstraße und von Westen über den Hohenzollernring.**

Die Bezirksversammlung empfiehlt dem Investor unter den oben angegebenen Rahmenbedingungen einen veränderten Planungsentwurf vor dem Einstieg in das Bebauungsplanverfahren vorzulegen und im Stadtentwicklungsausschuss vorzustellen.

Petition:

Der Stadtentwicklungsausschuss wird um Zustimmung und Weiterleitung an die Bezirksversammlung gebeten.