

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**VORHABENBEZOGENEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**OTTENSEN 61**

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>3</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Baumschutz	5
<b>3.3</b>	<b>Andere planerisch beachtliche Tatbestände</b>	<b>5</b>
3.3.1	Lärmtechnische Untersuchung	5
3.3.2	Bodenverunreinigungen	5
3.3.3	Baumgutachten	5
3.3.4	Faunistische Untersuchung	5
3.3.5	Planung für den S-Bahn-Haltepunkt Ottensen / Thomasstraße	5
3.3.6	Verkehrliche Stellungnahmen	5
3.3.7	Altlasten/ Altlastenverdächtige Flächen	6
3.3.8	Kampfmittelverdacht	6
<b>3.4</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>8</b>
4.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung	8
4.1.2	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen	9
4.1.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)	9
4.1.4	Standort und Untersuchungsraum	10
4.1.5	Fachgutachten	10
<b>4.2</b>	<b>Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander</b>	<b>10</b>
4.2.1	Schutzgut Luft	10
4.2.1.1	Bestandsbeschreibung	10
4.2.1.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	10
4.2.1.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	11
4.2.2	Schutzgut Klima	11
4.2.2.1	Bestandsbeschreibung	11
4.2.2.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	11
4.2.2.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	11
4.2.3	Schutzgut Wasser	12
4.2.3.1	Bestandsbeschreibung	12
4.2.3.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	12
4.2.3.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	12
4.2.4	Schutzgut Boden	12

4.2.4.1	Bestandsbeschreibung.....	12
4.2.4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	13
4.2.4.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	13
4.2.4.4	Eingriffsermittlung Schutzgut Boden .....	13
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	14
4.2.5.1	Bestandsbeschreibung.....	14
4.2.5.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	15
4.2.5.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	16
4.2.5.4	Eingriffsermittlung Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	17
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Stadtbild .....	17
4.2.6.1	Bestandsbeschreibung.....	17
4.2.6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	18
4.2.6.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	18
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung.....	18
4.2.7.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	18
4.2.7.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	18
4.2.8	Schutzgut Mensch.....	19
4.2.8.1	Bestandsbeschreibung.....	19
4.2.8.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	19
4.2.8.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	19
<b>4.3</b>	<b>Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>20</b>
<b>4.4</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichts .....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>20</b>
5.1	Allgemeines Wohngebiet.....	20
5.2	Verkehrsfläche .....	31
5.3	Technischer Umweltschutz (Lärm) .....	32
5.4	Oberflächenentwässerung .....	37
5.5	Private Grünfläche .....	37
5.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	38
5.6.1	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	38
5.6.2	Artenschutz .....	40
5.6.3	Altlasten .....	40
5.6.4	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	41
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>42</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Auslegungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 2. Februar 2010 (Amtl. Anz. S. 293, 294) gefasst. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung fand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ottensen 57 am 6. Dezember 2006 statt. Das Bebauungsplangebiet Ottensen 57 wurde in die Bebauungspläne Ottensen 57, Ottensen 61 und Ottensen 64 geteilt. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 16. Februar 2010 (Amtl. Anz. Nr. 13, S. 293 und S. 294) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

Das Plangebiet ist angesichts seiner zentralen und gut erschlossenen Lage untergenutzt. Sowohl hinsichtlich Art, als auch Maß der baulichen Nutzung werden die gegebenen Standortpotenziale nicht ausgeschöpft. Eine gewerbliche Nutzung hat sich in der Vergangenheit auf den Flächen aufgrund unterschiedlicher Besitzverhältnisse und ungünstiger Grundstückszuschnitte nur in geringem Umfang entwickelt. Auch die städtebauliche Qualität der Bebauung wird der zentralen Lage des Plangebiets nicht gerecht.

Seit 2005 gab es daher Planungen, den gesamten Baublock zwischen Gaußstraße und der S-Bahn-Strecke Altona-Wedel einer neuen gemischten Nutzung zuzuführen. Für den westlichen Bereich wurde die Schaffung von Wohnungen zum zentralen Anlass der Planung. Da die geplante Neubebauung in der gewünschten städtebaulichen Struktur auf Grundlage des bestehenden Baustufenplans und auch durch eine Befreiung nicht möglich war, sollte das erforderliche Planrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Unter anderem durch veränderte Besitzverhältnisse haben sich für den westlichen Bereich Entwicklungsoptionen ergeben. Die vorgesehene Wohnnutzung soll möglichst schnell realisiert werden. Daher wurde das Plangebiet durch Beschluss des Planungsausschusses des Bezirks Altona vom 01.04.2009 geteilt. Für das Wohngebiet wird im Rahmen eines eigenständigen Bebauungsplanverfahrens Planrecht geschaffen.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeschreibung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, die unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 ha liegt, muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden:

Bei der Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten groben Rasters der vorgesehenen Bodennutzung bestehen gewisse Spielräume und es kann räumlich und sachlich von seinen Darstellungen abgewichen werden, sofern seine wesentlichen Grundentscheidungen gewahrt bleiben. Aufgrund der in Hamburg gewählten Darstellungstiefe (1:20.000) führt dies zu der sogenannten 3-ha-Regel. Demnach kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans für Flächen, die kleiner als 3 ha sind, abgewichen werden, ohne dass dies zu einer Änderung des Flächennutzungsplans führen muss. Der Bebauungsplan Ottensen 61 regelt lediglich ein einzelnes Bauvorhaben mit nur einem Gebäude und liegt damit weit unter dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans. Des Weiteren handelt es sich beim Plangebiet Ottensen 61 um ein Areal im Übergangsbereich zwischen durch den Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen. Während das Plangebiet und sein östliches Umfeld als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, befinden sich unmittelbar nördlich, südlich und westlich angrenzend Wohnbauflächen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und die geordnete städtebauliche Entwicklung Hamburgs ist durch die Abweichung des Bebauungsplans – die zu einer im gesamtstädtischen Zusammenhang lediglich geringfügigen Ausweitung des (in der Örtlichkeit vorhandenen und im Flächennutzungsplan dargestellten) Wohnens nach Osten führt – nicht gefährdet. Insbesondere ist auch zu berücksichtigen, dass ein Baugebiet aus einer Baufläche entwickelt wird, so dass die Zielsetzung der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht grundsätzlich in Frage gestellt wird.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet überwiegend das Milieu „Gewerbe, Industrie und Hafen“ dar. Als milieuübergreifende Funktion wird durch das Landschaftsprogramm im Plangebiet ein Bereich zur Entwicklung des Naturhaushalts dargestellt. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein Bereich, in dem die Verbesserung der Freiraumversorgung vordringlich ist.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet überwiegend den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ dar. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, die unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 1 ha liegt, kann das Landschaftsprogramm im Nachhinein angepasst werden.

## 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Baustufenplan Ottensen, Ortsteil Nr. 210, 211, 212, 213 festgestellt am 17. November 1953 (Amtl. Anz. S. 1205), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61/62). Der Baustufenplan weist das Plangebiet als Geschäftsgebiet mit höchstens vier Geschossen aus. Unmittelbar an die Gaußstraße angrenzend ist im Bereich der heutigen Kleingartenanlage eine Grünfläche öffentlicher Art festgesetzt.

Des Weiteren gelten die Fluchtlinienpläne Ottensen 214 (Helmholtzstraße / Gaußstraße) vom 12. Dezember 1913, erneut festgestellt am 7. Juli 1926 sowie Ottensen 194 vom 2. Juli 1875, förmlich festgestellt am 15. September 1909. Sie setzen parallel zu den Straßen Baufluchtlinien fest.

### 3.2.2 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359,369).

## 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1 Lärmtechnische Untersuchung

Im April 2009 ist eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ottensen 61 abgeschlossen worden. Es wurden die zukünftig vom öffentlichen Straßenraum im Süden und von der Gleisanlage im Norden auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen gutachterlich ermittelt und bewertet. Im Juni 2010 wurde die schalltechnische Untersuchung um eine Betrachtung der möglichen Auswirkungen des im Baustufenplan ausgewiesenen Geschäftsgebiets östlich des Geltungsbereichs des Ottensen 61 auf das Wohnbauvorhaben ergänzt.

### 3.3.2 Bodenverunreinigungen

Im Mai / Juni 2008 wurde im Plangebiet eine orientierende Altlastenuntersuchung mit 23 Sondierungen bis in eine Tiefe von 10 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Sie führte zu dem Ergebnis, dass nur an drei Stellen im Plangebiet wesentliche sensorische Auffälligkeiten in Form von punktuellen teeröhlhaltigen Belastungen vorliegen, die an zwei Stellen analytisch bestätigt wurden. Der übrige Boden ist lediglich zum Teil leicht belastet.

### 3.3.3 Baumgutachten

Im September und Oktober 2008 wurde der im Plangebiet befindliche Baumbestand aufgenommen und durch einen Gutachter bewertet.

### 3.3.4 Faunistische Untersuchung

Bis Mitte Juni 2009 wurde eine datengestützte Potenzialanalyse für Fledermäuse sowie Vögel sowohl im Gebäudebestand des Plangebiets als auch in der vorhandenen Vegetation durchgeführt.

### 3.3.5 Planung für den S-Bahn-Haltepunkt Ottensen / Thomasstraße

Es besteht die Absicht der Deutschen Bahn zwischen den Stationen Altona und Bahrenfeld auf der S-Bahn-Strecke Altona-Wedel einen weiteren S-Bahn-Haltepunkt einzurichten. Dieser wird unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzen.

### 3.3.6 Verkehrliche Stellungnahmen

Im Oktober / November 2009 wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die östlich angrenzenden Knotenpunkte erarbeitet. Im Juni 2010 wurde eine weitere Stellungnahme zur Parkplatzbilanzierung erarbeitet.

### 3.3.7 Altlasten / Altlastenverdächtige Flächen

In der Tankstellendatenbank der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt wird im Plangebiet eine ehemalige Tankstelle geführt. Im Mai / Juni 2008 wurde im Plangebiet eine orientierende Altlastenuntersuchung mit 23 Sondierungen bis in eine Tiefe von 10 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Sie führte zu dem Ergebnis, dass nur an drei Stellen im Plangebiet wesentliche sensorische Auffälligkeiten in Form von punktuellen teerölhaltigen Belastungen vorliegen. Die Belastungen konnten in zwei Fällen analytisch bestätigt werden. Der übrige Boden ist lediglich zum Teil leicht belastet.

### 3.3.8 Kampfmittelverdacht

Eine Auswertung von Luftbildern aus dem 2. Weltkrieg hat im September 2008 ergeben, dass im Plangebiet keine Hinweise auf noch nicht beseitigte Bombenblindgänger, vergrabene Munition, Kampfstoffe oder Waffen vorhanden sind. Die Fläche wird nicht nach § 1 Absatz 4 der Kampfmittelverordnung vom 13.12.2005 (HmbGVBl. Nr. 557) als Verdachtsfläche eingestuft.

## 3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Bezirk Altona im Stadtteil Ottensen unmittelbar südlich der S-Bahn-Strecke, die den Bahnhof Altona mit Blankenese / Wedel verbindet (Linie S1). Südlich an das Plangebiet grenzt die Gaußstraße an. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt etwa 4 km, die Entfernung zum Bezirkszentrum um den Bahnhof Altona etwa einen Kilometer. Das Plangebiet ist 1,54 ha groß.

Das südliche Plangebiet wird derzeit durch eine unmittelbar an der Gaußstraße liegende ehemalige Kleingartenanlage geprägt. Die Parzellen werden nicht mehr genutzt und sind geräumt. Lediglich eine begrünte Einfriedigung, welche die Anlage zur Gaußstraße abschließt, und Reste der kleingartentypischen Vegetation (Obst- und Ziergehölze) weisen auf die alte Nutzung hin. Die Gaußstraße ist in diesem Bereich städtebaulich nicht gefasst.

Entlang der Gaußstraße befindet sich im Süden des Plangebiets eine markante Doppelreihe Linden, die das Straßenbild prägt. Die einzelnen Bäume haben einen Kronendurchmesser von bis zu 15 m, der Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe beträgt bis zu 75 cm. Im Durchschnitt weisen die Kronen der Linden einen Durchmesser von etwa 12-13 m auf, die Stämme haben einen Querschnitt von 55-65 cm. Auch entlang der westlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine Lindenreihe, deren Bäume vergleichbare Maße aufweisen. Die Lindenallee ist Bestandteil des Freiraumkonzeptes der benachbarten und als Denkmal erkannten Oelsner-Bebauung.

Im zentralen Bereich des Plangebiets (Flurstück 5004) liegen unstrukturierte kleingewerbliche Anlagen mit großen versiegelten Hofflächen, die zu überwiegenden Teilen von einem Pkw-Handel, einem Werkstattbetrieb und einem Taxiunternehmen als Abstellflächen für Fahrzeuge genutzt werden. Die vorhandenen Gebäude sind durchweg eingeschossig, weisen allerdings voneinander abweichende Gebäudehöhen auf. Es sind sowohl Backstein- als auch Putzbauten vorhanden, die zumeist Flachdächer bzw. nur flach geneigte Pult- oder Satteldächer haben. Die Gebäude sind uneinheitlich gestaltet und befinden sich in einem zum

Teil nur mäßigen Erhaltungszustand.

Im Norden des Plangebiets unterhält das Thalia-Theater ein Containerlager.

Im Plangebiet befindet sich innerhalb der öffentlichen Wegeflächen eine Gasleitung DN 600 KKS. Sie stellt die Versorgung des Quartiers aus einer sich außerhalb des Plangebiets befindlichen Gasdruckregelanlage sicher und dient gleichzeitig der Verteilung. Sie ist daher unverzichtbar.

Im Plangebiet befinden sich in der Gaußstraße und der westlichen Straßenverkehrsfläche zudem zahlreiche Leitungstrassen für Elektrizität sowie Hausanschlüsse. Übergeordnete Anlagen der Stromversorgung sind nicht vorhanden.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Gaußstraße befindet sich darüber hinaus eine Leitungstrasse DN 400, die der Versorgung mit Wasser dient.

Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Quartier mit typischen Gebäuden der 1920er Jahre von Gustav Oelsner, die in Nord-Süd-Ausrichtung in zeilenartigen Strukturen dem Verlauf von Helmholtzstraße, Ohmstraße und Borselstraße folgen. Das mit fünf Geschossen zuzüglich Dachgeschoss relativ hohe Ensemble weist mit seiner klaren Formensprache, den über die Gebäudeecke reichenden Fenstern und den weit auskragenden Dächern der eingeschossigen Ladeneinheiten in der Bunsenstraße typische Gestaltungselemente des Neuen Bauens auf. Auch das verwendete Material – Backstein in unterschiedlichen Formaten und Färbungen – ist charakteristisch für die Zeit. Die Gebäude wurden etwa 1985 nachträglich um ein Geschoss aufgestockt.

Im Städtebau des Quartiers sind die in den 1920er Jahren durch die Architekten des Neuen Bauens vertretenen sozialreformerischen und stadthygienischen Gedanken ablesbar: Zwischen den Zeilen liegen begrünte Bereiche, der Straßenraum der Ohmstraße weitet sich zu einem Platz auf und die Straßenzüge sind mit Bäumen bestanden, um die Enge der gründerzeitlichen Blockbebauung zu vermeiden und die Besonnung und Belüftung der angrenzenden Gebäude zu verbessern. Aufgrund dieser Anordnung in Zeilen fehlt allerdings eine straßenbegleitende bzw. den Straßenraum definierende Bebauung. Lediglich das westliche Ende der Gaußstraße wird durch die hier versetzt angeordneten Zeilenköpfe städtebaulich abgeschlossen.

Die Oelsner-Bauten an der Helmholtzstraße, Ohmstraße, Borselstraße und Bunsenstraße sind als erkannte Denkmäler nach § 7a des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste eingetragen.

An die Bebauung westlich der Helmholtzstraße schließen eine Turnhalle der Max-Brauer-Schule sowie deren Schulhof und die weiteren Schulgebäude an. Das Hauptgebäude und die Turnhalle datieren aus dem Jahr 1912 und sind wie die Oelsner-Bauten als erkannte Denkmäler nach § 7a des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste eingetragen. Auf dem Schulgelände sind weitere Gebäude aus unterschiedlichen Epochen vorhanden.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich das Gelände der Schule Bahrenfelder Straße. Die Gebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren sind zumeist eingeschossige, von der Straße

zurückversetzte Pavillonbauten, die städtebaulich nicht wirksam werden. Durch die Eingrünung des Schulgeländes sind sie von der Gaußstraße aus kaum wahrnehmbar. Lediglich der Hauptbau im Zentrum des Schulgeländes ist ein für die Fassung des Straßenraums bedeutendes Gebäude.

Östlich des Plangebiets ist eine Gemengelage mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe entstanden. Hier befinden sich mehrere gewerbliche Bauten sowie mehrstöckige Wohngebäude. Mehrere dieser Gebäude stammen aus den 1950er Jahren, zwei weitere bereits stark überformte Bauten aus dem frühen 20. Jahrhundert. Darüber hinaus wurde an der Gaußstraße im späten 19. oder frühen 20. Jahrhundert ein eingeschossiges Gebäude, das aufgrund seiner geringen Größe, seiner Ausführung in Holzfachwerk und der vorhandenen Vorgartenzone einen eher vorstädtischen Charakter hat, errichtet. Im Bereich östlich des Plangebiets unterhält das Thalia-Theater Hallen für den Probebetrieb. Es finden auch reguläre Vorstellungen am Standort Thalia Gaußstraße statt. Im Inneren des Baublocks wird in einer historischen Backsteinbebauung ein Restaurant betrieben. Neben der Bebauung wird der Bereich durch große Hofflächen für Parkierung und Umschlag an den Rampenbereichen der Hallen sowie einige Gartenflächen mit Großgehölzen geprägt. Im direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereich sind eine Erweiterung der Thalia-Probebühne sowie die Errichtung einer Theater-Akademie vorgesehen. Im Kreuzungsbereich von Bahrenfelder Straße und Gaußstraße befindet sich ein Gebrauchtwagenhandel.

Nördlich grenzt an das Plangebiet der mit dichter Vegetation bestandene und in leichter Hochlage geführte S-Bahn-Damm der Linie S1 an. Nördlich der S-Bahn befinden sich eine schmale Grünanlage mit hohem Gehölzbestand, ein weiterer Standort der Max-Brauer-Schule, eine Schulsportanlage und ein Wohnensemble der 1920er Jahre entlang der Thomasstraße. Eine Verbindung zwischen dem Plangebiet und diesen nördlich der Bahnlinie gelegenen Gebieten besteht derzeit nicht.

Das weitere südliche Umfeld des Plangebiets wird bestimmt durch Wohngebäude des späten 19. und des frühen 20. Jahrhunderts sowie großflächige Gewerbebauten aus der gleichen Zeit, die seit den 1980er Jahren für kleinteilige gewerbliche Nutzungen umgebaut wurden. Im Bereich Borselstraße / Völckersstraße befindet sich das sogenannte Westend Ottensen, ein Neubauprojekt mit stark historisierender Bebauung und einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkung**

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Die verwendeten Methoden sowie Details zu den Ausführungen im Umweltbericht sind ebenso wie Kenntnislücken den verwendeten Quellen zu entnehmen.

#### **4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ottensen 61 verfolgt das Ziel, neue innerstädtische Wohnstandorte zu entwickeln und weist dazu in dem Bereich zwischen der S-Bahn und der Gaußstraße Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen aus. Die

Festsetzungen ermöglichen eine Wohnbebauung von fünf bis sieben Geschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,5, die durch einen Unterbau mit einer Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Es werden des Weiteren Festsetzungen für eine Dachbegrünung sowie eine Tiefgaragenbegrünung und die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen getroffen.

#### 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen

Im Landschaftsprogramm der Stadt Hamburg liegt das Plangebiet im Milieu „Etagenwohnen“ und im Milieu „Gewerbe, Industrie und Hafen“. Außerdem gehört es zu einem großflächigen Entwicklungsbereich „Naturhaushalt“ in Ottensen und Bahrenfeld. Im Freiraumverbundsystem sind nördlich der Bahn eine kleine Parkanlage und eine „Grüne Wegeverbindung“ mit Anschluss an die „Volksparkachse“ dargestellt.

Im Artenschutzprogramm liegt das Plangebiet in den Biotopentwicklungsräumen „Städtisch geprägte Bereiche mit teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ und „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“.

Die zahlreichen Ziele und Maßnahmen der Programme können für die genannten Kategorien im Rahmen des Bebauungsplans wie folgt berücksichtigt werden:

- Rückhaltung des Regenwassers von Dächern,
- Dachbegrünungen,
- Entwicklung siedlungstypischer halböffentlicher und privater Freiräume,
- Entwicklung und Einbindung von Grünflächen in das Freiraumverbundsystem,
- Ausbildung klarer räumlicher Gliederungen und Betonung ortstypischer Landschaftselemente,
- Reduzierung von Umweltbelastungen und
- Förderung von Flächenrecycling.

#### 4.1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Für die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgte eine **Alternativenprüfung** im Rahmen von Projektvarianten der Wohngebietsentwicklung. In einem Gutachterverfahren wurden durch fünf Architekturbüros bzw. Arbeitsgemeinschaften Alternativen zur Ausgestaltung des Baublocks erarbeitet. Die Lösungen unterscheiden sich in Details, insbesondere in Hinblick auf die Öffnung des Blocks zu unterschiedlichen Himmelsrichtungen sowie in der Dimensionierung und Gestaltung der Hofflächen und Vorgartenzonen. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen sind die Alternativen als vergleichbar zu bewerten.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans (**Nullvariante**) wird sich das Plangebiet vermutlich wie folgt entwickeln:

- Die ehemaligen Kleingärten bleiben als Brachfläche erhalten. Durch die vorhandene Grünstruktur bleibt ihr Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bestehen, sie unterliegen allerdings auch Beeinträchtigungen durch die benachbarte Kleingewerbefläche,
- weitere, zum Teil rudere Grün- und Gehölzstrukturen bleiben entlang der Bahn und als Säume entlang der Kleingewerbeflächen erhalten; die Schutzgüter Boden und Wasser werden nicht durch eine zusätzliche Bodenversiegelung beeinträchtigt. Es ist aber nicht

ausgeschlossen, dass es durch die Gewerbebetriebe zu Belastungen von Luft, Boden und Wasser kommt. Das Plangebiet und die südlich angrenzenden Wohnflächen unterliegen weiter Lärmentwicklungen von Gewerbe und S-Bahn. Das Orts- und Stadtbild wird weiter sowohl von ehemaligen Kleingärten als auch von Kleingewerbe und dem Containerlager des Thalia-Theaters geprägt.

#### 4.1.4 Standort und Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Ottensen entlang der S-Bahn-Strecke Altona-Wedel. Die Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter greifen nicht wesentlich über das Plangebiet des Bebauungsplans hinaus.

#### 4.1.5 Fachgutachten

Im April 2009 ist eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ottensen 61 erarbeitet worden, die im Juli 2010 durch eine weitere Untersuchung ergänzt wurde. Im Mai / Juni 2008 wurde im Plangebiet eine orientierende Altlastenuntersuchung mit 23 Sondierungen bis in eine Tiefe von 10 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Im September und Oktober 2008 wurde der im Plangebiet befindliche Baumbestand aufgenommen und durch einen Gutachter bewertet. Bis Mitte Juni 2009 wurde eine datengestützte Potenzialanalyse für Fledermäuse und Vögel sowohl im Gebäudebestand des Plangebiets als auch in der vorhandenen Vegetation durchgeführt (vgl. 3.3).

### 4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

#### 4.2.1 Schutzgut Luft

##### 4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum umfasst auch angrenzende Bereiche außerhalb des Plangebiets, die zum Beispiel durch Lärm beeinflusst werden könnten. Lokale Einflussgrößen auf das Schutzgut Luft liegen durch die angrenzende Wohngebietsnutzung vor. Durch die Beheizung von Gebäuden und den Verkehr kommt es bereits bisher zu Luft- und Lärmbelastungen (siehe Schalltechnische Untersuchung 2009 und 2010).

##### 4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Zusätzliche Belastungen für das Schutzgut Luft mit Schadstoffen sind durch die geplante Nutzung nicht im erheblichen Umfang zu erwarten.

Das geplante Wohngebiet wird Lärmimmissionen der S-Bahn, des Kfz-Verkehrs entlang der Gaußstraße und gewerblichen Immissionen aus dem östlich angrenzenden Gebiet unterliegen. Auf die von Schienenverkehrslärm am stärksten betroffene Nordfassade wirken tagsüber bis zu 63 dB(A) ein. Nachts sind im 2. Obergeschoss an der Nordfassade Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) prognostiziert. Auf die durch den gewerblichen Lärm des östlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiets betroffene Ostfassade wirken unter Zugrundelegung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme nachts bis zu 43 dB(A) ein. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) wird damit um bis zu 3 dB(A) überschrit-

ten. Es sind deshalb Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gesundheitsgefährdende Lärmpegel werden jedoch nicht erreicht.

Durch die stärkere bauliche Ausnutzung des Plangebiets wird sich das Verkehrsaufkommen in der Gaußstraße geringfügig erhöhen. Für die im Westteil südlich benachbarte vorhandene Wohnnutzung dürfte dieser Nachteil durch die Abschirmung des von der S-Bahn stammenden Lärms, der bisher relativ ungehindert das Quartier erreicht, mit Hilfe der fünf- bis siebengeschossigen Bebauung aufgewogen werden.

#### 4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Wohngebäude werden nach dem aktuellen Stand der Technik gedämmt und beheizt.

Um die Wohnbebauung vor Lärmeinwirkungen zu schützen und um möglichst viele lärmabgewandte Gebäudeseiten zu erhalten, wird die Bebauung als rechteckige Hofanlage erstellt, wodurch ein ruhiger, vor Lärm geschützter Innenhof (Außenwohnbereich) entsteht. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in den von Schienenverkehrslärm betroffenen Wohnungen entlang der Nordgrenze des Wohngebiets kann über geeignete Grundrissanordnungen oder durch ausreichenden passiven Schallschutz an der Nordfassade erfolgen. An der nachts durch gewerblichen Lärm betroffenen Ostfassade können gesunde Wohnverhältnisse über passiven Lärmschutz sichergestellt werden. Die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen wird über die Festsetzungen § 2 Nr. 15 und 16 sichergestellt.

### 4.2.2 Schutzgut Klima

#### 4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum umfasst lediglich das Plangebiet, da nicht von Auswirkungen auf die Nachbarflächen durch lokalklimatische Veränderungen ausgegangen werden muss. Die Niederschläge im atlantisch geprägten Untersuchungsbereich betragen im Jahresmittel 730 mm, die mittlere Lufttemperatur liegt im Juli bei 17,5 °C und im Januar bei +0,4 °C.

Der vorliegende Stadtklimatop wird gekennzeichnet durch großflächige Versiegelung, erhöhte Temperatur- und abgesenkte Luftfeuchte-Gradienten. Das vorliegende Großgrün am Westrand des Gebiets und in der Gaußstraße sowie die ehemaligen Kleingärten wirken sich positiv dämpfend auf diese Gradienten aus. Die S-Bahn-Trasse in Ost-West-Richtung ermöglicht entsprechend ausgerichteten Luftbewegungen den Luftaustausch im Quartier zu beschleunigen.

#### 4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Es erfolgen Eingriffe in den Gehölzbestand und es kommt durch die Etablierung einer Wohnnutzung zum Wegfall der brach liegenden Kleingärten. Durch diese Vorhaben des Bauungsplans wird die lokalklimatische Situation jedoch nur geringfügig verändert.

#### 4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Eingriffe in den Gehölzbestand können durch entsprechende Anordnung der Baukörper gering gehalten werden. Die Anpflanzung zusätzlicher Gehölze, teilweise auf dafür entsiegelten

Flächen und die teilweise Begrünung der Dächer erhöht die Luftfeuchtigkeit, mildert Temperaturextreme und bindet Staub. Durch energetische Optimierung und Umsetzung der Wärmedämmstandards werden nachteilige Effekte des Gebäudes auf das Lokalklima gering gehalten.

### 4.2.3 Schutzgut Wasser

#### 4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum umfasst das eigentliche Plangebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Niederschlagswasser versickert im Bereich der Kleingärten und auf offenen Flächen vor Ort bzw. wird über das Siel abgeführt. Durch den mittelhohen Versiegelungsgrad aufgrund des Kleingewerbes und der Lagerflächen hat das Gebiet kaum Bedeutung für die Grundwasser-Neubildung.

#### 4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die geplante Ausweisung eines Wohngebiets wird sich der bislang geringe Versiegelungsgrad im Bereich der ehemaligen Kleingärten stark erhöhen. Fast das gesamte Wohngebiet und auch ein Teil der östlich angrenzenden Grünfläche werden durch Tiefgaragen unterbaut. Damit wird die Bedeutung für die Grundwasserneubildung weiter eingeschränkt.

#### 4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Einrichtung einer Regenwasser-Zisterne mit Versickerung werden ein verzögerter Abfluss und eine Reinigung des Niederschlagswassers erreicht.

Zu einem verringerten Wasserabfluss tragen auch die Dachbegrünung sowie die Innenhofbegrünung auf der Tiefgarage bei. Durch bauliche Details erhalten Bäume Anschluss an den gewachsenen Boden, so dass hier noch Wasser versickern kann. Eine Versickerung ist auch in den nicht unterbauten Bereichen der privaten Grünflächen am Bahndamm und im östlichen Plangebiet möglich.

### 4.2.4 Schutzgut Boden

#### 4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum umfasst das eigentliche Plangebiet. Dieses ist weitgehend eben und fällt im geringen Maß nach Norden und Osten ab. Im Westteil liegt eine NN-Höhe von ca. 30,71 m vor, im Ostteil wird eine Höhe 28,67 m NN für die Hoffläche vor dem Gebäude Gaußstraße Nr. 190 a angegeben.

Der geologische Aufbau des Plangebiets wird großflächig von Geschiebelehmen und -mergeln mit eingelagerten Geschiebesanden aufgebaut. Unterhalb der vorgenannten Formationen stehen mächtige wasserundurchlässige Glimmertone an.

Die Böden des Plangebiets sind entweder wegen Überbauung und (Teil-)Versiegelung beseitigt, stark überformt oder besitzen aufgrund ihrer großstädtischen Prägung nur ein eingeschränktes Leistungsvermögen für den Naturhaushalt.

In der Tankstellendatenbank der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt wird im Plangebiet eine ehemalige Tankstelle geführt. Im Mai / Juni 2008 wurde im Plangebiet eine orientierende Altlastenuntersuchung mit 23 Sondierungen bis in eine Tiefe von 10 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Sie führte zu dem Ergebnis, dass nur an drei Stellen im Plangebiet wesentliche sensorische Auffälligkeiten in Form von punktuellen teerölhaltigen Belastungen vorliegen, die in zwei Fällen analytisch bestätigt wurden. Der übrige Boden ist lediglich zum Teil leicht belastet.

#### 4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Für die Wohngebieterschließung werden neue Eingriffe durch Bodenveränderungen und -versiegelungen vorgenommen. Es erfolgt ein Verlust von zwar städtisch überformtem, jedoch belebtem und relativ unverdichtetem Boden. Dessen Funktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen sowie die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gehen verloren.

#### 4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Stellplätze werden in Tiefgaragen konzentriert. Damit entfällt eine Inanspruchnahme der verbleibenden Freiflächen und es wird die Einrichtung von Grünverbindungen möglich.

Die Pflanzflächen auf der Tiefgarage und die extensiv begrünter Dachflächen können - wenn auch nur bedingt - Funktionen des gewachsenen Bodens wie Regenwasserrückhaltung, Verdunstung von Niederschlagswasser sowie Filterung von Regenwasser und Absorption von Schadstoffen übernehmen.

Im Bereich der mit der Tiefgarage unterbauten Innenhoffläche werden Baumstandorte mit Bodenanschluss ausgespart.

Die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in die Bodenfunktion durch die Nutzung als Wohngebiet können innerhalb des Bezirks Altona kompensiert werden.

#### 4.2.4.4 Eingriffsermittlung Schutzgut Boden

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben Kompensationsdefizite.

Die Eingriffe werden wie folgt ermittelt: Nach dem Staatsrätemodell vom 28. Mai 1991 werden die im Gebiet vorhandenen Flächenkategorien mit den entsprechenden Punktwertungen pro m<sup>2</sup> belegt. Es ergibt sich eine ausgleichende Punktzahl für das Schutzgut Boden von 4.941 Punkten. Dies bedeutet, dass auf einer Kompensationsfläche durch Bewirtschaftungsauflagen oder Entwicklungsmaßnahmen eine Verbesserung des derzeitigen Punktwertes der Fläche um einen Punkt /m<sup>2</sup> erfolgen muss.

Die Bilanzierung wurde als Teil der gutachterlichen Unterlagen öffentlich ausgelegt. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf der in der Anlage gekennzeichneten Teilfläche des Flurstücks 29 der Gemarkung Rissen (ANLAGE 1) umgesetzt werden.

## 4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum ist mit dem Plangebiet identisch. Er lässt sich im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen in folgende Bereiche einteilen:

- Den Bereich mit ehemaligen, durch ältere Obstbäume und teilweise extensive gärtnerische Nutzung geprägten Kleingärten mit einer Reihe älterer Linden im Westteil (Doppelreihe, eine Reihe außerhalb des Plangebiets),
- den Straßenraum der Gaußstraße, der im Westteil mit einer doppelten Allee älterer Linden mit Stammdurchmessern von 50 – 75 cm gesäumt ist,
- Säume mit spontan aufgewachsenen Gehölzsämlingen von Sal-Weide und Birke in ungenutzten Streifen entlang von Gewerbegebäuden und der Bahnlinie mit einer einzelnen imposanten vielstämmigen Pappel (3 Stämmlinge haben je einen Durchmesser von 1 m) und
- in das Containerlager des Thalia-Theaters sowie den Bestand niedriger Gewerbegebäude und Schuppen.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist zunächst der ehemalige Kleingartenbereich mit verbliebenen Gehölzen von Bedeutung, daneben auch die spontanen Gehölzsäume und die Großgehölze, die vereinzelt auch Nischen und kleine Stammhöhlen aufweisen können.

Das Vorkommen von Fledermäusen wurde durch drei nächtliche Begehungen von Anfang Mai bis Mitte Juni (06. Mai, 04. und 17. Juni 2009) ermittelt, die durch eine Potenzialanalyse ergänzt wurden:

Im Verlauf der nächtlichen Beobachtungen wurde einmal ein überfliegender Abendsegler (*Nyctalus noctula*) registriert. Er unternimmt im offenen Luftraum sehr weite Flüge zur Nahrungssuche und kommt daher über vielen Orten vor ohne eine Beziehung zu den Biotopen zu haben. Dies ist auch vorliegend der Fall. Es wurden des Weiteren einmal an den Straßenbäumen der Gaußstraße entlang fliegende Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) beobachtet. In bzw. an Gebäuden wurden keine Fledermäuse festgestellt. Im Rahmen der Potenzialanalyse wurde festgestellt, dass aufgrund ihrer allgemeinen Lebensraumansprüche des Weiteren die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) im Plangebiet heimisch sein könnte. Typische Waldarten oder Arten, die an größere Gewässer gebunden sind, finden hier keine Möglichkeiten, dauerhaft vorzukommen. Es bleiben damit als potenzielle Arten innerhalb des Plangebiets die im Siedlungsbereich verbreiteten Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse. Bei der Begehung des Plangebiets wurde jedoch nur eine geringe Eignung als Lebensraum für diese Arten festgestellt, da das Gebiet kein Potenzial für Fledermausquartiere besitzt und auch nur in kleinen Teilbereichen über eine Bedeutung als potenzielles Jagdgebiet verfügt. Dennoch sind alle potenziell vorkommenden Fledermausarten im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 Absatz 2 Nummer 13 und 14 bzw. § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) streng geschützt.

Als Untersuchungsmethode kam für Brutvögel die Revierkartierung zur Anwendung. Dazu wurde an vier Terminen von Ende März bis Anfang Juni (09., 26. April, 02., 29. Mai 2009) das Gebiet begangen und anhand von Sichtbeobachtungen oder akustischen Hinweisen der

Brutbestand ermittelt. Aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebiets konnte der Brutvogelbestand durch vier Begehungen erfasst werden (anstatt üblicherweise sieben):

Größere Horste von Greifvögeln oder Krähen befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden kann. Insgesamt kommen 13 kleinere Brutvogelarten, davon zehn mit Brutplätzen, vor. Alle Arten brüten in Gehölzen. Ihre Reviere erstrecken sich wahrscheinlich nicht über das ganze Untersuchungsgebiet, sondern aus ihm heraus in benachbarte Gehölz- und Gartenbereiche. Es kommen keine Arten vor, die nach Roter Liste Hamburgs oder Deutschlands gefährdet oder auf der Vorwarnliste verzeichnet sind. Alle Vogelarten sind nach § 7 Absatz 2 Nummer 13 BNatSchG besonders geschützt.

Die besonders und streng geschützten Arten ergeben sich aus der Definition des § 7 Absatz 2 Nummern 13 und 4 BNatSchG:

Die **besonders geschützten Arten** werden in der Anlage 1, Spalte 2 der BArtV und Anhang B der EUArtSchV aufgelistet. Pauschal gilt der besondere Artenschutz gem. Art 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie für alle europäischen Vogelarten, auch wenn sie wie sehr häufig sind, wie Amsel, Kohlmeise oder Rotkehlchen. Mit Ausnahme der dem Jagdrecht unterliegenden und sogenannter „problematischer Arten“ gelten alle heimischen Säugetiere ebenfalls als besonders geschützt. Hinzu kommen unter anderem alle Amphibien und Reptilien sowie zahlreiche Wirbellose (unter anderem sämtliche Libellenarten, sowie Widderchen, Bienen, Laufkäfer, Hummeln).

Die **streng geschützten Tierarten** können als Untergruppe der besonders geschützten Arten verstanden werden, so sind streng geschützte Tierarten immer auch besonders geschützte Tierarten.

Es ist verboten, wild lebenden Tierarten der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten [...] (§ 44 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 BNatSchG) sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten [...] erheblich zu stören. Eine solche Störung liegt vor, wenn sich durch eine verändernde Maßnahme der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Absatz 1, Nummer 2 BNatSchG). Es ist weiterhin verboten, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG).

#### 4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bei Gebietsüberplanungen sind grundsätzlich nach § 44 BNatSchG besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten zu beachten. Das Beeinträchtigen dieser Arten und ihrer Lebensbedingungen ist verboten und stellt einen Straftatbestand dar. Deswegen muss bei einer Realisierung der Planung sichergestellt sein, dass diese Arten

- nicht beeinträchtigt werden (zum Beispiel durch Vornahme von Bauarbeiten oder der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit),
- in benachbarte Ersatzbiotope ausweichen können und
- als Population nicht gefährdet sind.

Dieser Belang kann als solcher nicht im Rahmen der Bauleitplanung weggewogen werden. Bei nachweislicher Beeinträchtigung dieser Arten kann anderenfalls evtl. sogar ein Baustopp erwirkt werden.

Mit der vorgesehenen Planung werden die brach liegenden Kleingärten beseitigt.

Damit wird die Fläche, welche die potenziell im Plangebiet vorkommenden Fledermäuse als Nahrungsgebiet nutzen konnten, verkleinert. Es kommt zu einer graduellen Verminderung der „Nahrungsproduktion“ für die potenziell vorkommenden Arten. Die Fledermäuse können allerdings ausweichen. Der Verlust der potenziellen Jagdhabitats hat keine populationsrelevante Auswirkung. Die beobachteten und potenziell vorhandenen Fledermausarten haben keine potenziellen Quartiere im Untersuchungsgebiet und damit keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die beschädigt werden könnten. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt also bezüglich der Fledermäuse nicht vor.

Durch den Verlust der Gehölze etc. verlieren auch die potenziell vorkommenden und beobachteten Vogelarten Teile ihres Lebensraums. Im Untersuchungsgebiet nahrungssuchende Vögel verlieren Teile ihres Nahrungsraums. Sie können allerdings in die gehölzreiche Umgebung ausweichen. Relevant ist hingegen der Verlust möglicher Brutreviere. Ein Ausweichen in benachbart gelegene Park- oder Gartenlandschaft ist hier aus biologischen Überlegungen nicht möglich, da gerade bei den allgemein verbreiteten Arten angenommen werden muss, dass alle potenziellen Brutreviere bereits besetzt sind. Die entstehenden Gartenflächen und Grünverbindungen werden diese Funktion nur sehr stark eingeschränkt übernehmen können, da ein ungleich höherer Nutzungsdruck auf ihnen liegt und sie stark verschattet sind. Kurz- und mittelfristig kommt es dadurch zu einer Verminderung des Brutbestands. Die Funktionen der Fortpflanzungsstätten der betroffenen Arten bleiben daher im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten. Es kommt zum Eintreten der Verbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG.

Gemäß dem Absatz 5 des § 44 BNatSchG liegt bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten in räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Beeinträchtigte ökologische Funktionen können durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF<sup>1</sup>-Maßnahmen) weiterhin erfüllt werden. Gegenüber dem individuenbezogenen Ansatz des alten § 42 BNatSchG wird vom Gesetzgeber nun auf einen funktionalen, populationsbezogenen Ansatz abgestellt. Zudem sind alle Arten weit verbreitet und ungefährdet. Der Verlust einzelner Brutreviere gefährdet nicht den Erhaltungszustand der Arten. Der Verlust eines potenziellen Reviers führt nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit Gefährdung der Arten im Westen Hamburgs bzw. Altona-Ottensens.

#### 4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Anordnung der vorgesehenen Bauflächen unter Berücksichtigung der Kronentraufe der westlichen Baumreihe und der Straßenbäume werden nachteilige Folgen für die Großgehölze vermieden. Sie werden fast alle in ihrem Bestand erhalten. Die große viel-

---

<sup>1</sup> CEF – Continuous ecological function

stämmige Pappel wird zwar von ihrer Gestalt und ökologischen Funktion als besonders wertvoll eingestuft, kann aber aufgrund des geplanten öffentlichen Weges entlang der S-Bahn-Strecke und der sehr nah heranrückenden Bebauung nicht mit einem Erhaltungsgebot für den Baum festgesetzt werden.

Durch die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken, aber auch zur Begrünung von Tiefgaragendächern und Gebäudedächern wird Lebensraum erhalten und in begrenztem Maß neu geschaffen.

Die Beeinträchtigung von geschützten Vogel- und Fledermausarten kann durch eine Beschränkung der Gehölzräumung und Abrissarbeiten auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres sowie durch die Anbringung von geeigneten Nisthilfen für Haussperling, Hausrotschwanz, Grauschnäpper und Mauersegler vermieden werden. Bei nicht gefährdeten Arten, wie hier zweifellos vorliegend, kann ein zeitlich vorübergehender Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätte hingenommen werden, wenn langfristig keine Verschlechterung der Gesamtsituation im räumlichen Zusammenhang damit verbunden ist. Der Ausgleich muss also im hier vorliegenden Fall nicht vorgezogen verwirklicht werden. Da hier sehr anpassungsfähige Arten betroffen sind, werden keine spezifischen Anforderungen an die Qualität der Ausgleichsmaßnahme gestellt.

#### 4.2.5.4 Eingriffsermittlung Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben geringe Kompensationsdefizite. Diese werden außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Es ergibt sich eine auszugleichende Punktzahl für das Schutzgut Pflanzen und Tiere von 3006 Punkten. Dies bedeutet, dass auf einer Kompensationsfläche durch Bewirtschaftungsauflagen oder Entwicklungsmaßnahmen eine Verbesserung des derzeitigen Punktwertes der Fläche um einen Punkt /m<sup>2</sup> erfolgen muss. Da für die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden eine höhere Punktzahl erforderlich ist, wird nach dem Staatsrätemodell dieser Wert für den gesamten Ausgleich verbindlich.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf der in der Anlage gekennzeichneten Teilfläche des Flurstücks 29 der Gemarkung Rissen (ANLAGE 1) umgesetzt werden.

#### 4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

##### 4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum umfasst über das Plangebiet hinaus auch die angrenzenden Straßenräume und Bereiche, die durch Veränderungen des Stadtbilds beeinflusst werden könnten.

Das Landschafts- und Stadtbild wird im Westen außerhalb des Gebiets von einem Schulgelände mit älterer Gebäudesubstanz und innerhalb des Gebiets bisher von Kleingärten und der markanten Doppelreihe von Linden entlang des Weges und beiderseits der Gaußstraße geprägt. Hier schließt südlich außerhalb des Plangebiets ein Quartier mit typischer, als

Denkmal anerkannter Bebauung der 1920er Jahre (Oelsner) an, das durch die nachträgliche Aufstockung von Walmdächern in den 1930er Jahren beeinträchtigt wurde. Störend wirken die Kleingewerbeflächen und das Container-Lager des Thalia-Theaters.

Im Osten außerhalb des Plangebiets schließen Hallen- und Bürokomplexe der Thalia-Probep Bühnen und einzelne mehrstöckige Wohngebäude an.

Nördlich des sich an das Plangebiet anschließenden Bahnkörpers der S 1 grenzen eine schmale Grünanlage mit hohem Gehölzbestand, Schulsportflächen (im Westen) und ein Ensemble der 1920er Jahre (ebenfalls Oelsner) entlang der Thomasstraße an.

#### 4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Landschafts- und Stadtbild wird sich durch die Planung verändern, da eine erheblich höhere bauliche Ausnutzung und Dichte im Gebiet mit durchweg größeren Gebäudehöhen möglich wird und einige Großgehölze nicht erhalten werden können. Der Charakter des Quartiers wird mit einer Ausweisung als Wohngebiet seine vorstädtische Anmutung verlieren und eindeutig in ein dieser Lage angemessenes städtisches Milieu gewandelt.

Durch die Beseitigung der Kleingärten gehen jedoch Grünflächen verloren, so dass von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen ist.

#### 4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Festgesetzte Baumreihen mit alten Linden, gliedernde Grünverbindungen sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen werden für eine grüne Einbindung und Kontinuität im Erscheinungsbild des Quartiers sorgen. Die Begrenzung der Gebäudehöhen der Blockrandbebauung auf fünf Stockwerke mit einer Aufstaffelung auf sechs bzw. zur Bahn auf sieben Geschosse verhindert weitere Eingriffe in das Landschaftsbild.

### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### 4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Es wird auf die Ausführungen zu Landschafts- und Stadtbild verwiesen. Im Umfeld des Gebiets befinden sich an Gaußstraße und Thomasstraße Bau-Ensembles der 1920er Jahre von Gustav Oelsner.

Als kulturhistorisch bedeutendes Sachgut ist die zum Ensemble Gaußstraße zu zählende Lindenreihe an der Westseite des Plangebiets (Teil einer Doppelreihe; die zweite Reihe liegt jenseits der Plangebietsgrenze auf dem Schulgelände) aufzuführen.

#### 4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Kultur- und Sachgüter und führt nicht zu nachteiligen Veränderungen.

#### 4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die dargestellten Kulturgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## 4.2.8 Schutzgut Mensch

### 4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum erstreckt sich auf das Plangebiet und angrenzende Flächen in der Umgebung.

Einflussgrößen auf das Schutzgut Mensch sind neben den bereits unter Lärm und anderen Immissionen behandelten Kriterien beispielsweise die Wohnqualität des Quartiers und die Eignung für eine wohnungsnaher Erholung.

Standörtliche Merkmale des Quartiers sind eine Rand- und Übergangslage zwischen dem nahen Stadtteilzentrum Ottensen mit seinem Szene-Charakter und einem schmalen, heterogenen Gewerbegebiet und einigen Kleingärten entlang der S-Bahn in unmittelbarer Benachbarung mit der Grundschule Bahrenfelder Straße und nahen weiterführenden Schulen. Im zweistufigen Hamburger Wohnlagenverzeichnis wird das Gebiet als normale Wohnlage angesprochen.

Im Quartier lassen sich fußläufig zahlreiche Angebote der Nahversorgung, Dienstleistung, soziale Einrichtungen und kleine Grünanlagen mit Spielplätzen (Bunsenstraße, Bahrenfelder Straße, Thomasstraße) erreichen. Durch die im Rahmen anderer Planungen vorgesehene neue S-Bahn-Station wird das Gebiet an Beliebtheit und Belebtheit zunehmen.

### 4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der bereits beschriebenen, mit diesem und anderen Planvorhaben ermöglichten Umwandlung des Quartiers in ein ausgeprägtes städtisches, attraktives Milieu ist eine Belebung des Plangebiets und seiner Umgebung verbunden.

Mit Ausnahme der entfallenden und bereits brach liegenden Kleingärten wird sich im Hinblick auf die Nutzbarkeit von Grünflächen im Quartier keine nachteilige Auswirkung ergeben. Die geplanten Wegeverbindungen und privaten Grünflächen werten das Quartier zusätzlich auf.

Der westliche Riegel der geplanten Wohngebäude wird durch die Benachbarung mit der doppelten Baumreihe bzw. des Schulgebäudes in den unteren Geschossen im Sommer nur eingeschränkt belichtet sein. Umgekehrt sorgt der östliche Riegel in der zweiten Tageshälfte für eine Verschattung der geplanten Grünfläche.

### 4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Festsetzung von Großgrün, Grünverbindungen und weiteren Begrünungsmaßnahmen an den Gebäuden tragen weiter zu einer angenehmen Atmosphäre im Quartier bei.

Die geplanten Lärmschutzmaßnahmen sichern gesunde Wohnverhältnisse. Die neuen Gebäude schirmen zusätzlich das südlich angrenzende Wohnquartier gegenüber den Lärmimmissionen von der S-Bahn her ab.

Infolge der engen Benachbarung mit alten Bäumen werden ausreichend große Fensterflä-

chen in den unteren Geschossen vorgesehen, damit die Wohnräume tagsüber ausreichend belichtet sind.

### **4.3 Überwachung (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 werden unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Für die Ausgleichsflächen ist eine Erhebung zum angestrebten Entwicklungsziel nach 5 und nach 10 Jahren durch eine Biotoptypenansprache bzw. die Erfassung geeigneter Indikatorarten von Pflanzen notwendig.

### **4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die nach Bebauungsplan bebaubaren Flächen (Gebäude und Hofflächen) werden zwar überwiegend auf bereits versiegelten Flächen errichtet, umfassen jedoch auch die Inanspruchnahme einiger ehemaliger Kleingartenparzellen und stellen somit einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG dar. Die dargestellten Maßnahmen tragen zur Vermeidung, Verminderung und zu einem teilweisen Ausgleich der Beeinträchtigungen bei.

Die klimatischen Wirkungen der umgenutzten Flächen sowie die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind von nur geringer Erheblichkeit. Einflüsse durch Lärm auf die Umgebung sind geringfügig, der Verlärmung des Gebiets selber durch die S-Bahn-Trasse kann mit passivem Schallschutz begegnet werden. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft mit den vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bleiben Kompensationsdefizite im Bereich der Schutzgüter "Boden", "Tier- und Pflanzenwelt" und „Landschaftsbild“. Diese können außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

Durch die im Plangebiet vorgesehene Neubebauung, die auf dem Ergebnis eines Gutachterverfahrens basiert, wird eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets erreicht. Vorhandene Nachverdichtungspotenziale für die Schaffung von Wohnraum werden ausgeschöpft. Arrondierend werden angrenzende Flurstücke in das Plangebiet einbezogen, um unter anderem westlich einen Fußweg und östlich über eine öffentliche Wegeverbindung den Zugang zur geplanten S-Bahn-Station Thomasstraße / Ottensen planungsrechtlich zu sichern. Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sowie eine Quartiersgarage werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Das Plangebiet wird zukünftig hauptsächlich einer Wohnnutzung dienen. In einem weitgehend geschlossenen Block, der in drei Richtungen Durchgänge aufweist (Zugänge für Feuerwehr und Bewohner) werden insgesamt etwa 200 Wohnungen entstehen. Die Gebäude-

kubatur gliedert sich in drei fünf- bis sechsgeschossige Gebäudekörper und einen aufgesattelten zweigeschossigen Riegel. Der mit sieben Geschossen höchste Gebäudeteil liegt in Richtung des Bahndamms, der niedrigste Baukörper ist an der Westseite des Blocks positioniert. Durch die Kombination eines winkelförmigen und zweier riegelförmiger Baukörper entsteht ein Innenhof, der begrünt wird.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf wird durch Baugrenzen gesichert. Es werden Geschossigkeiten von fünf bis sieben Geschossen festgesetzt. Zusätzlich zur Geschossigkeit wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,5 (mit der Möglichkeit der Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu 0,9 (vgl. § 2 Nr. 3) und eine Geschossfläche von max. 22.000 m<sup>2</sup> bestimmt. Nachfolgend werden die für das Baugebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans detailliert erläutert und begründet:

#### Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, weist der Bebauungsplan für die Flurstücke 4999 (teilweise), 5001 und 5004 eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ aus.

Durch die geplante Nutzung reagiert das Vorhaben auf die steigende Nachfrage nach Wohnungen in zentraler, gut erschlossener Lage innerhalb der Stadt. Die Gebietsausweisung trägt zur Schaffung zusätzlichen innerstädtischen Wohnraums bei. Durch die Schaffung von Wohnraum kann dem Leitbild „Wachsen mit Weitsicht“ entsprochen werden, wonach innerhalb Hamburgs ein Bevölkerungswachstum gefördert werden soll, um die soziale Stabilität zu stärken, die Auslastung vorhandener Infrastruktur zu sichern und die Wirtschaftskraft der Stadt Hamburg zu stärken. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen auf bislang teilweise gewerblich, teilweise kleingärtnerisch genutzten Grundstücken kann ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und somit indirekt auch zur Bereitstellung von für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungen geleistet werden.

Der Standort an der Gaußstraße ist für Wohnnutzungen insbesondere geeignet, weil die hier entstehende Bebauung geeignet ist, das südlich gelegene Stadtquartier (Wohnbauten von Oelsner aus den 1920er) städtebaulich sinnvoll zur S-Bahn-Strecke Altona-Wedel abzuschließen und abzugrenzen. Der Neubau wird dieser Bebauung räumlich zugeordnet. Mit der geplanten S-Bahn-Station Thomasstraße / Ottensen verbessert sich zudem die Lagegunst des Standorts innerhalb des zentralen Bereichs der Stadt Hamburg. Aus diesem Grund ist es in besonderer Weise sinnvoll, ihn einer hochwertigen Nutzung wie Wohnen zuzuführen. Der Standort ist weiterhin durch die in der Umgebung bereits vorhandene Infrastruktur (zum Beispiel Max-Brauer-Schule), die ausreichend für die Versorgung weiterer Nutzer in der Umgebung ist, geeignet für die Entwicklung eines Wohngebiets.

Um angesichts des relativ breiten Spektrums von Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, die Realisierung des zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens abzusichern und den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vor-*

*haben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet .“, vgl. § 2 Nr. 1*

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen.

Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umgesetzt wird. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und vertraglichen Nutzungsspektrum.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die baukörperbezogene Ausweisung der überbaubaren Fläche wird die Grundidee des Entwurfs, die in der Ausbildung von drei ineinander verschränkten Gebäudekörpern unterschiedlicher Höhe besteht, gesichert. Die städtebauliche Eigenart der Planung im Plangebiet und die gewünschte bauliche Dichte der Bebauung erfordern relativ enge Baugrenzen, um die Umsetzung der wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Durch die Baugrenzen wird eine Blockstruktur vorgegeben.

Der Bebauungsplan vollzieht damit den städtebaulichen Entwurf nach, eröffnet aber durch gegenüber dem Entwurf nach Westen und Süden um 0,75 m sowie zum Blockinnenbereich um 0,75 m bis 1 m größer gezogene Baugrenzen Spielräume in Detailfragen. Eine Ausnutzung dieser Spielräume würde die städtebauliche Situation insgesamt nicht negativ beeinflussen. An der nördlichen und östlichen äußeren Blockkante wird die Baugrenze hingegen nicht aufgeweitet, da die öffentlichen Räume und Wegeverbindungen am Bahndamm und am zukünftigen Zugangsbereich zur S-Bahn-Station nicht durch einen heranrückende Baukörper eingeengt werden sollen.

Durch die Baukörperfestsetzung weicht das neue Gebäude analog zur gegenüberliegenden Oelsner-Bebauung aus der Flucht der übrigen Bebauung zurück. Der Straßenraum weitet sich damit am Ende der Gaußstraße auf, wird allerdings allseitig durch den Neubau und die Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets sowie die Doppelreihe Linden gefasst. Trotz der relativ großen Höhe und der massiven Anmutung der bestehenden und der neuen Gebäude wird durch die Aufweitung des Straßenraums und die damit verbundene Freihaltung grüner Vorzonen eine erdrückende Wirkung der Bebauung auf den Straßenraum vermieden.

An der Ostseite wird durch die Baugrenzen eine spannungsreiche private Grünfläche und Wegeverbindung zur zukünftigen S-Bahn-Station ermöglicht. Die Grünfläche öffnet sich zur Straße und verjüngt sich zum Eingang der zukünftigen S-Bahn-Station. Entlang des westlichen und nördlichen Fußwegs wird durch die Baugrenzen eine wegebegleitende Bebauung festgesetzt. In Kenntnis der Planungen im Bereich des Bebauungsplanverfahrens Ottensen 64 wurde die Konzeption des Vorhabens Ottensen 61 architektonisch angepasst und

durch Baugrenzen entsprechend festgesetzt, indem die Nordost-Ecke des Gebäudes einen neuen, in Bezug auf die Abstände in Richtung Osten unproblematischen Zuschnitt erhalten hat.

Durch die Baukörperfestsetzung entsteht ein Innenhof, der in der zentralen Innenstadtlage als Rückzugsraum für die Bewohner dienen kann und zur Durchgrünung des Gebiets beiträgt. Durch das Freihalten des Blockinnenbereichs kann zudem eine ausreichende Besonnung aller Gebäudeteile erreicht werden.

In Hinblick auf die qualitativ angemessene Ausgestaltung der Außenwohnbereiche wird im Bebauungsplan in § 2 Nr. 4 bis Nr. 6 die folgende Festsetzung getroffen:

*„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen kann bis zu 3 m zugelassen werden.“, vgl. § 2 Nr. 4*

*„Bei den an die mit "(A)" bezeichnete Fläche angrenzenden Baugrenzen kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2 m zugelassen werden.“, vgl. § 2 Nr. 5*

*„Bei der mit "(B)" bezeichneten Baugrenze kann eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone bis zu 1 m zugelassen werden.“, vgl. § 2 Nr. 6*

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Während geplant ist, die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen und Loggien sowie die Wohnungen in den Endetagen mit Dachterrassen auszustatten, werden die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufgewertet.

Der Entwurf sieht im Erd- und ersten Obergeschoss Maisonette-Wohnungen mit relativ schmalen Fassadenbreiten vor. Es wird dadurch im Vergleich zu eingeschossigen Wohnungen gleicher Größe einer höheren Anzahl von Wohnungen ein Zugang zu privaten Gärten ermöglicht. Die mit 3 m mögliche Terrassentiefe lässt – obwohl die Terrassen entsprechend den Wohnungsbreiten schmal sind – eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars zu. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, um aktuellen Wohntrends folgend die Anlage einer Terrasse auf gesamter Breite der Wohnung zu ermöglichen. Es erfolgt eine Beschränkung der Tiefe der Anlagen, um Gartenbereiche zu ermöglichen und den Standort für eine Hecke zu sichern.

Die in dem Bebauungskonzept vorgesehenen Balkone werden nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert. Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone in nicht nur geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Es wird differenziert nach dem Blockinnenbereich und der äußeren Fassade des Gebäudes. Zum Blockinnenbereich werden die Balkone städtebaulich nicht wirksam. Daher kann hier eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2 m zugelassen werden. An den äußeren Fassaden könnten Balkone und Loggien, welche die Baugrenzen deutlich überschreiten, hingegen in städtebaulich unerwünschter Weise wirksam werden. Nach Norden und Osten würden durch auskragende Vorbauten die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrs- und die privaten Grünflächen eingeeengt. Durch die Baugrenzen überschreitende Balkone und Loggien im Süden und im südlichen Bereich der Westfassade würde die Massivität des neuen Baukörpers optisch er-

höht und sein Erscheinungsbild unruhiger. Eine negative Beeinflussung der Oelsner-Bauten könnte nicht ausgeschlossen werden. Durch die Baugrenzen überschreitende Balkone nach Süden könnte zudem die Oelsner'sche Lindenallee beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone in nicht nur geringfügigem Ausmaß wird daher durch § 2 Nr. 6 auf einen Teil der westlichen Gebäudefassade beschränkt. Weitere einschränkende Regelungen zu Balkonen und Loggien werden durch die Anlagen zum Durchführungsvertrag getroffen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist durch ein konkretes Baukonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für verträglich befunden worden.

Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird eine dem Standort angemessene hohe, gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Aus der Planung ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), die jedoch durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden. Konkret käme es im Westen und Norden zu Unterschreitungen der eigentlich nach § 6 Absatz 5 HBauO notwendigen Abstandsflächen, da diese hier teilweise nicht auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Mitte angrenzender öffentlicher Straßenverkehrsflächen nachgewiesen werden. Diese Unterschreitung der gem. § 6 Absatz 5 HBauO notwendigen Abstandsflächen ist jedoch auf Grundlage von § 6 Absatz 8 HBauO legitimiert, da demnach detaillierte planungsrechtliche Regelungen wie Baukörperfestsetzungen den Regelungen der HBauO zu Abstandsflächen vorgehen.

Auch ohne die Berücksichtigung der Regelungen des § 6 Absatz 8 HBauO ist zu konstatieren, dass von den Unterschreitungen der eigentlich notwendigen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 HBauO keine negativen städtebaulichen Wirkungen ausgehen: Im Westen ist die Unterschreitung geringfügig. Städtebauliche Konflikte ergeben sich dadurch nicht, da von der Abstandsflächenunterschreitung lediglich eine öffentliche Straßenfläche betroffen ist. An dieser Stelle wird dem Vollzug des städtebaulichen Konzepts mit der Fassung der öffentlichen Räume und dem Schallschutz der südlich angrenzenden Bebauung Vorrang eingeräumt. Die Nutzbarkeit des westlich angrenzenden weitläufigen Schulhofs wird durch die Unterschreitung nicht eingeschränkt. Es kommt zu keiner Überschneidung mit Abstandsflächen von Schulgebäuden. Gesunde Wohnverhältnisse in den Wohnungen im westlichen Gebäudeteil sind gewährleistet, da die Belichtung und Belüftung der Wohnungen aufgrund der vorgelagerten privaten Gärten und der an die öffentliche Straßenverkehrsfläche anschließenden weitläufigen Schulhoffläche problemlos möglich ist.

Im Norden erfolgt eine Abstandsflächenunterschreitung der eigentlich nach § 6 Absatz 5 HBauO erforderlichen Abstandsflächen, weil die Abstandsfläche nicht bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden kann, sondern diese komplett überdeckt. Allerdings schließt an die Verkehrsfläche eine Grünfläche an. Mit der S-Bahn-Strecke grenzt zudem eine Fläche an, die keiner privaten Nutzung zugänglich ist. Es ist damit sichergestellt, dass dieser Bereich auch in Zukunft nicht bebaut werden wird. Gesunde Wohnverhältnisse sind daher gewährleistet. Es können zudem durch die Unterschreitung der Abstandsflächen keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen ausgelöst werden.

Die eigentlich nach § 6 Absatz 5 HBauO erforderlichen Abstandsflächen nach Süden und Osten können – auch ohne die Inanspruchnahme der Sonderegelung des § 6 Absatz 8 HBauO – ausnahmslos eingehalten werden.

Allerdings befindet sich östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottensen 61 angrenzend der Bebauungsplan Ottensen 64 in der Aufstellung. Durch diesen Bebauungsplan soll eine Bebauung für eine Theaterakademie sowie für Probebühnen eines Theaters (Schauspielhaus) planungsrechtlich ermöglicht werden, die unmittelbar entlang der östlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Ottensen 61 errichtet werden sollen. Bei den geplanten Bühnentürmen handelt es sich um Funktionsbauten, die an eine erforderliche Gebäudehöhe gebunden sind. Aufgrund der grenzständigen Bebauung liegen etwaig (nach gegenwärtig geltendem sowie angestrebtem Planungsrecht nicht) erforderliche westliche Abstandsflächen der geplanten Probebühne des Schauspielhauses und der Theaterakademie im Plangebiet des Bebauungsplans Ottensen 61. Im Nordosten des Plangebiets kommt es – in Abhängigkeit von der Weiterentwicklung der Planungen zur Theaterakademie und der Probebühne – ggf. zu einer Abstandsflächenunterschreitung, um die für das Vorhaben notwendigen Bühnentürme errichten zu können. Standortalternativen ergeben sich nicht. Die Abstandsflächenunterschreitung ist jedoch ebenfalls durch die vorgesehenen Baukörperfestsetzungen auf Grundlage von § 6 Absatz 8 HBauO legitimiert. Auch nach derzeit geltendem Planrecht, dem Baustufenplan Ottensen, Ortsteil Nr. 210, 211, 212, 213 festgestellt am 17. November 1953 (Amtl. Anz. S. 1205), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61/62), ist diese Unterschreitung der eigentlich aufgrund von § 6 Absatz 5 HBauO notwendigen Abstandsflächen zulässig. Der Baustufenplan schreibt mit der Festsetzung „G4g“ eine geschlossene Bebauung vor, die keine Abstandsflächen auslöst.

Die durch § 6 Absatz 8 HBauO legitimierte Unterschreitung der nach § 6 Absatz 5 notwendigen Abstandsflächen ist zudem städtebaulich verträglich, weil es sich lediglich um eine geringfügige Unterschreitung handelt, die auf den Nordostbereich lokal begrenzt ist, die Bebauungsdichte durch den anschließenden Quartiersplatz mit begrünten Freiflächen ausgeglichen wird und weil die Nutzung des Bebauungsplans Ottensen 64 in diesem Bereich nicht auf eine natürliche Belichtung angewiesen ist. Für die Wohnnutzung im Nordosten des Plangebiets Ottensen 61 ist die aus dem Bebauungsplan Ottensen 64 resultierende Abstandsflächenunterschreitung städtebaulich verträglich, weil es sich um Wohnungen handelt, deren Wohn- und Schlafräume von Norden und insbesondere von Süden und nicht von Osten belichtet werden. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss in dem von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Bereich Abstellräume und Müllsammelstellen vorgesehen. Zudem wurde in Kenntnis der Planungen im Bereich Ottensen 64 die Konzeption des Vorhabens Ottensen 61 architektonisch angepasst, indem die Nordost-Ecke des Gebäudes einen neuen, in Bezug auf den Abstand in Richtung Osten unproblematischen, Zuschnitt erhalten hat.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte lassen sich aus den aufgeführten Unterschreitungen der Abstandsfläche keine Umstände ableiten, die darauf schließen lassen, dass etwa durch eine mangelhafte Besonnung oder eine Unterschreitung des Sozialabstands gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse in der Umgebung oder im Vorhaben nicht gewahrt sind. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl, eine maximal zulässige Geschossfläche und Gebäudehöhen definiert.

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet mit 0,5 festgesetzt; die maximal zulässige Geschossfläche mit 22.000 m<sup>2</sup>, was einer Geschossflächenzahl von 2,4 entspricht.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kann somit eine Grundflächenzahl erzielt werden, die über der durch § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), definierten Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet liegt. Auch die durch die festgesetzte Geschossfläche ermöglichte Geschossflächenzahl liegt oberhalb des durch die Baunutzungsverordnung definierten Höchstmaßes für ein Allgemeines Wohngebiet. Diese Überschreitungen sind städtebaulich erforderlich, um

- die städtebaulich gewünschte Neuentwicklung der bislang untergenutzten Flächen zu ermöglichen,
- die Umsetzung eines hochwertigen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen,
- die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen und damit vom ruhenden Verkehr ungestörte Freifläche zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann,
- eine Bebauung verwirklichen zu können, die sich hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Nachbarschaft einfügt, um damit
- ein Dichtegefälle zur ebenfalls baulich intensiv genutzten Umgebung zu vermeiden.

Insbesondere aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen ist die zulässige Bebauungsdichte erforderlich:

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets, der in der Nähe befindlichen Infrastruktur- bzw. Wohnfolgeeinrichtungen, der Nähe zur geplanten S-Bahn-Station und der dichten Bebauung in der Umgebung ist für das Plangebiet eine höhere städtebauliche Dichte städtebaulich sinnvoll. Dies korreliert mit dem räumlichen Leitbild der Freien und Hansestadt Hamburg, das an den U- und S-Bahn-Stationen eine bauliche Verdichtung – insbesondere von Wohnnutzungen – vorsieht. Die festgesetzte Grundflächenzahl und die Geschossfläche ermöglichen die Umsetzung des vorgesehenen und durch Baugrenzen planerisch festgeschriebenen Bebauungskonzepts. Sie sind erforderlich, um die Zielsetzungen des im Rahmen eines Wettbewerbs ermittelten und angesichts der Bebauungsstrukturen im Umfeld für städtebaulich verträglich befundenen Konzepts zu verwirklichen und stellen im Zusammenhang mit der Durchführungsverpflichtung im Durchführungsvertrag die Errichtung von in Hamburg dringend benötigten Wohnraum sicher. Sie gewährleisten die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks und sind zur Wahrung eines homogenen Stadtbildes, das sich aus der massiven und hohen Oelsner-Bebauung einerseits und dem Neubau andererseits zusammensetzt, erforderlich. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten aber auch, dass ein angemessener Grünanteil im Quartier verbleibt. Sie sichern somit eine stadtbildverträgliche Einfügung des Baugebiets in die unmittelbar angrenzende Wohngebietsbebauung.

Die Bebauung soll zudem den von den benachbarten denkmalgeschützten Oelsner-Bauten ausgehenden gestalterischen Impulsen standhalten können und ihrerseits die Atmosphäre eines innerstädtischen Quartiers mitprägen.

Zudem ist zu beachten, dass sich die Grundflächenzahl für die Hochbauten in einem Rahmen bewegt, der vom Ordnungsgeber in einem Besonderen Wohngebiet für verträglich erachtet wird. Diese wird in § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt. Die im Bebauungsplan Ottensen 61 ausgewiesene GRZ von 0,5 für die oberirdischen Hochbauten liegt somit unterhalb der Schwelle, die der Ordnungsgeber für Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, als grundsätzlich vertretbar eingestuft hat. Ferner weist der Stadtteil Ottensen häufig eine vergleichbare und sogar höhere bauliche Dichte auf.

Die Überschreitung wird durch die besondere städtebauliche Strukturierung mit den baukörperbezogenen Festsetzungen und der Aufwertung des Freiraums ausgeglichen. Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich durch

- die im Bebauungsplan und im Rahmen des Durchführungsvertrags gesicherte Schaffung hochwertiger privater Freiflächen im Innenbereich,
- die im Bebauungsplan gesicherte Schaffung privater Grünflächen am Bahndamm und im Osten des Plangebiets,
- die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzverpflichtungen für Bäume,
- die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, wodurch unverhältnismäßige und städtebaulich nicht vertretbare Nachverdichtungen zum Beispiel im Blockinnenbereich ausgeschlossen werden,
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,
- die günstige Zuordnung des Wohngebiets zu Arbeitsstätten im gemischt genutzten Umfeld, wodurch eine Verminderung des Quellverkehrs innerhalb des Quartiers bewirkt werden kann,
- die Festsetzung einer Begrünung von Stützwänden über 50 cm Höhe und
- die Festsetzung einer partiellen Dachbegrünung.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Folge der hohen baulichen Dichte, die aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und dem städtebaulichen Charakter seines Umfelds angestrebt wird, ist ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf. Um eine städtebaulich vertretbare Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen, ist dessen möglichst vollständige Verlagerung in Tiefgaragen planerisch wünschenswert. Zur Unterstützung dieses Planungsziels ist eine Grundflächenzahl von 0,9 für Tiefgaragen erforderlich, weil nahezu das gesamte Wohngebiet durch eine Tiefgarage unterbaut werden muss. Um dies zweifelsfrei zu ermöglichen, werden ergänzend im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen (vgl. auch „Unterbringung des ruhenden Verkehrs“):

*„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.“, vgl. § 2 Nr. 2*

*„Im Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für Tiefgaragen*

*und Kellergeschosse bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“, vgl. § 2 Nr. 3*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird damit zugelassen, dass durch eine vollständige Unterbauung das Plangebiet in Zukunft nahezu vollflächig versiegelt wird. Für das Vorhaben wurde jedoch ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet, dessen Umsetzung durch den Durchführungsvertrag gesichert wird. Hier ist eine dem Standort angemessene urbane Gestaltung der Freiflächen (westlich gelegener Fußweg, private Grünfläche im Osten, Erhalt der Bäume an der Gaußstraße) sowie die Schaffung von gärtnerisch gestalteten Freiflächen im Innenhof der Wohnnutzung mit partiell angeordneter Begrünung und drei großen Bäumen (standortgerechte Laubbäume, Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen), deren Wurzelbereich durch Pflanzlöcher in die Tiefgaragenkonstruktion integriert wird, vorgesehen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bäume über einen direkten Kontakt mit dem gewachsenen Boden und somit über entsprechend gute Wachstumsbedingungen verfügen. Für das Quartier ist somit eine dem Standort angemessene urbane Gestaltung zu erwarten, so dass trotz weitgehender Unterbauung durch eine Tiefgarage mit einer im Vergleich zur Bestandssituation zumindest gleichbleibenden Freiraumqualität gerechnet werden kann.

Aufgrund der differenzierten Höhenentwicklung der Wohngebäude kann es ggf. Interpretationsspielräume bei der Beurteilung geben, welche Geschosse als Vollgeschosse angesehen werden müssen. Im Hinblick auf eine zweifelsfreie Definition der jeweils zulässigen Geschossfläche gilt für den Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*„Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.“, vgl. § 2 Nr. 7*

#### Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Ziel der Planung ist unter anderem die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds im Quartier. Maßgebend für die Qualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte wird zur Sicherung einer guten Freiraumqualität die Unterbringung des resultierenden ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage erfolgen, die mit einer Quartiersgarage kombiniert wird. Alle für die Wohnnutzung notwendigen privaten Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Die Erschließung der Stellplätze der Wohnnutzung und der Quartiersgarage erfolgt über nur eine Ein- und Ausfahrt von der Gaußstraße aus. Um das vorgesehene Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einerseits planungsrechtlich zu sichern, aber auch zweifelsfrei umsetzen zu können, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nr. 2 und 3 die folgende Festsetzungen:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.“, vgl. § 2 Nr. 2*

*„Im Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für Tiefgaragen und Kellergeschosse bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“, vgl. § 2 Nr. 3*

Die genaue Lage der Quartiersgarage unterhalb des Allgemeinen Wohngebiets und der privaten Grünfläche ist durch den mit (TGa) bezeichneten Bereich definiert. Um die planungs-

rechtliche Zulässigkeit zweifelsfrei zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nr. 14 folgende textliche Festsetzung:

*„Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen (TGa)“ sind ein Tiefgaragenzugangsbauwerk sowie eine Unterbauung der privaten Grünfläche durch eine Tiefgarage zulässig.“, vgl. § 2 Nr. 14*

Die Parkplatzsituation im Umfeld des Plangebiets ist durch einen hohen Parkdruck gekennzeichnet, der ursächlich auf die Dichte der Bestandsbebauung und die dort unzureichend gelöste Park- und Stellplatzsituation zurückzuführen ist. Durch den vorhandenen baulichen Bestand sind die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen bereits weitgehend definiert und räumlich begrenzt. Die Schaffung zusätzlicher Besucherparkplätze im öffentlichen Raum ist daher nicht möglich. Um im Straßenraum zusätzliche öffentliche Parkplätze unterzubringen, müssten die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche erweitert sowie die überbaubare Grundstückfläche deutlich verkleinert und damit das verfolgte städtebauliche Konzept aufgegeben werden. Dies hätte eine Verringerung der zu schaffenden Wohneinheiten zur Folge, die dann – um den prognostizierten Wohnungsbaubedarf der Stadt Hamburg zu befriedigen – anstatt in der gut erschlossenen innenstadtnahen Lage am Stadtrand unter Überplanung bislang baulich nicht genutzter Freiflächen verwirklicht werden müssten. Vor diesem Hintergrund können im Plangebiet hinsichtlich der Unterbringung von Stell- und Besucherparkplätzen nicht die gleichen Standards realisiert werden wie bei einer Neuplanung „auf der grünen Wiese“. Dem hat die Stadt Hamburg aktuell dadurch Rechnung getragen, dass auf Grundlage der neuen Fachanweisung für notwendige Stellplätze die Zahl nachzuweisender Stellplätze pro Wohnung in zentral gelegenen und gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Stadtteilen, darunter auch Ottensen, von 0,8 auf 0,6 reduziert wurde. Dennoch besteht unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinie für öffentliche Parkplätze (PLAST 6) rechnerisch ein Defizit in Bezug auf die Anzahl der öffentlichen Parkplätze.

Tatsächlich kann aber davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der Quartiersgarage, die zu einer Verlagerung von im Straßenraum abgestellten Pkw führen wird, der Parkdruck im Quartier zumindest nicht weiter verschärft. Die zu schaffende Anzahl an Stellplätzen in der Quartiersgarage wird im Durchführungsvertrag geregelt. Bei der Betrachtung der Stell- und Parkplatzsituation ist zudem zu berücksichtigen, dass nachzuweisende Stellplätze der Kleingartenanlage, die sich im öffentlichen Straßenraum befinden haben, sowie ein nicht quantifizierbares Nachfragepotenzial nach im öffentlichen Straßenraum gelegenen Stell- und Parkplätzen aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet entfallen und die entsprechenden Park- und Stellplätze zukünftig anderen Nutzern zur Verfügung stehen. Zudem werden durch den Vorhabenträger mehr Stellplätze in der Tiefgarage realisiert werden als notwendig. Dieses Überangebot wird unabhängig von der zukünftigen Vermietung der Stellplätze einen positiven Einfluss auf die Parkplatzsituation im Umfeld haben.

#### Geschossigkeiten

Die festgesetzten Geschossigkeiten tragen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei, das im Rahmen des Gutachterverfahrens entwickelt wurde. Die Höhenentwicklung ist gestaffelt. Die für die jeweiligen Gebäudeteile zulässige Geschossigkeit setzt die aus stadtgestalterischen Gründen gewünschten Höhen fest. Für den die Gaußstraße begleitenden Gebäudekörper wird eine maximale Höhe von fünf bzw. sechs Vollgeschossen festge-

legt. Diese Geschossigkeit korrespondiert mit der gegenüberliegenden Bebauung außerhalb des Plangebiets.

Der zum Bahndamm und zur privaten Grünfläche vorgesehenen Gebäuderiegel wird sieben-geschossig ausgebildet. Der Gebäudeteil ist damit einerseits geeignet, den Hof und die südlichen Teile des Baukörpers vor Lärmeintrag durch den S-Bahn-Verkehr zu schützen. Zum anderen wird so zur öffentlichen Grünanlage und zum Eingangsbereich der zukünftigen S-Bahn-Station eine städtebaulich dominante räumliche Kante hergestellt, die für den in Zukunft eventuell stärker frequentierten öffentlichen Bereich an der zukünftigen S-Bahn-Station eine angemessene städtische Fassung darstellt.

Im Westen befindet sich der fünfgeschossige, niedrigste Gebäudeteil. Er vermittelt optisch zwischen den höheren östlichen Gebäudeteilen und der im Westen angrenzenden, weitgehend unbebauten Schulhofffläche. Durch die niedrigere Bebauung im Westen ist zudem eine teilweise Besonnung der östlichen Gebäudeteile am Nachmittag und Abend möglich.

Das Gebäude passt sich durch die festgesetzten Geschossigkeiten in die – inklusive Dachgeschoss – ebenfalls sechsgeschossige Umgebung mit den massiv wirkenden Oelsner-Bauten ein. Es ergänzt das Quartier sinnvoll, indem ein optisch gleichgewichtiger Gegenpol zur Bestandsbebauung entwickelt wird und die Gaußstraße damit im Bereich des Vorhabens zu beiden Seiten adäquat gefasst wird. Die festgesetzten maximalen Geschossigkeiten sichern eine verträgliche Integration des Vorhabens in die Umgebung.

#### Bauweise

Generell erfolgt für die Bebauung innerhalb des Plangebiets keine Festsetzung der Bauweise, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

#### Kinderspiel

Das vorgesehene städtebauliche Konzept ermöglicht die Umsetzung einer dem Standort angemessenen Freiraumversorgung. Die nach HBauO erforderlichen Kleinkinderspielflächen können durch das vorliegende Freiraumkonzept, dessen Umsetzung im Rahmen des Durchführungsvertrags öffentlich-rechtlich gesichert wird, vollständig nachgewiesen werden. Da der Innenhof zudem von Kfz-Verkehr freigehalten wird, stehen zusätzlich zu den nachweisbaren Kinderspielflächen weitere befestigte Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung, die im Bedarfsfall für die Feuerwehr vorgehalten werden müssen.

#### Kindertagesstätte

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Realisierung von ca. 200 Wohnungen ermöglicht. Die Versorgungslage des Stadtteils Ottensen mit Plätzen in Kindertagesstätten ist schon jetzt angespannt. Freie Plätze sind zur Zeit sehr knapp, so dass die in der Umgebung des Plangebiets vorhandene Infrastruktur im Kindertagesstättenbereich nicht ausreicht und entsprechend ergänzt werden sollte. Es entsteht daher durch das Bauvorhaben ein Bedarf für etwa 45 Betreuungsplätze für Kinder. Dies entspricht einer Räumlichkeit mit einer Nettogeschossfläche von etwa 200 m<sup>2</sup>. Die Einrichtung einer Kindertagesstätte ist im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich möglich.

Eine Prüfung des Bezirks Altona gemäß der Globalrichtlinie „Kostenbeteiligung in der Bau-

leitplanung“ hat ergeben, dass der Vorhabenträger nicht zur Übernahme der Kosten für die Herstellung einer Kindertageseinrichtung verpflichtet werden kann. Die Globalrichtlinie kommt nur in Fällen zur Anwendung, in denen durch die Planung Wertzuwächse für den Vorhabenträger entstehen. Dies ist im Falle des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ottensen 61 nicht der Fall, da in dem bisher geltenden Baustufenplan Ottensen für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein Geschäftsgebiet ausgewiesen war. Nur ein kleiner Teil des Plangebiets war als Grünfläche öffentlicher Art gesichert. Der Ausgangswert des Bodens unterscheidet sich damit nicht wesentlich vom Endwert. Eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers würde nicht dem Grundsatz der Angemessenheit entsprechen.

Da innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Flächen für die Kindertagesbetreuung zur Verfügung stehen, sollen in der Umgebung des Plangebiets geeignete Flächen bzw. Immobilien für die Einrichtung einer Kindertagesstätte aktiviert werden. Dadurch soll der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder stadtteilbezogen verbessert werden.

## **5.2 Verkehrsfläche**

Für den Bebauungsplan wurde im November 2009 eine verkehrstechnische Stellungnahme durchgeführt, um den Umfang und die Auswirkungen der Verkehrszunahme zu ermitteln. Demnach ergeben sich aus der geplanten Wohnbebauung sowie der im Rahmen des Planverfahrens Ottensen 64 geplanten Theaterakademie Verkehrszunahmen von ca. 1.040 Kfz-Fahrten pro Tag sowie rund 80-100 Kfz-Fahrten in den maximalen Spitzenstunden. Dieses Fahrtenaufkommen wird sich voraussichtlich grob zu 35% in Richtung Westen und zu 65% in Richtung Osten verteilen.

Aktuelle Verkehrszählungen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld zeigen folgende Querschnittsbelastungen:

Gaußstraße (westlich Bahrenfelder Straße):	2.420 Kfz/Tag
Gaußstraße (östlich Bahrenfelder Straße):	4.200 Kfz/Tag
Bahrenfelder Straße (nördlich Gaußstraße):	15.630 Kfz/Tag
Bahrenfelder Straße (südlich Gaußstraße):	11.930 Kfz/Tag

Aus der Stellungnahme geht hervor, dass am Knotenpunkt Bahrenfelder Straße / Gaußstraße insbesondere aufgrund von heute bestehenden leistungsfördernden Einflüssen die zusätzlichen Verkehrsmengen im umliegenden Netz abgewickelt werden können. Gegenüber dem Bestand sind keine Veränderungen in der Qualität der Abwickelbarkeit zu erwarten.

Es wurden keine Defizite in Bezug auf die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen festgestellt, so dass die im Plangebiet liegende Straßenverkehrsfläche der Gaußstraße bestandskonform planungsrechtlich gesichert werden kann.

Zur Stärkung bzw. Schaffung neuer Wegeverbindungen wird im Westen des Plangebiets ein bestehender Fußweg um einen Meter verbreitert und als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Darüber hinaus wird eine Wegeverbindung entlang des Bahndamms entstehen, die unter anderem als Schulweg genutzt werden kann. Auch dieser Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine weitere 5 m breite öffentliche Verkehrsfläche wird im Zugangsbereich zur zukünftigen S-Bahn-Station Thomasstraße / Ottensen im Osten des Plangebiets festgesetzt, um eine Anbindung der Station an das öffentliche Straßen- und Wegenetz der Umgebung sicherzustellen. Diese öffentliche Verkehrsfläche dient wie auch der festgesetzte Weg an der S-Bahn im Norden des Plangebiets zudem der fußläufigen Erschließung des neuen Baukörpers. Die festgesetzten Wegeverbindungen tragen zur Einbindung des Bauvorhabens in seine Umgebung bei.

Die innerhalb der Straßenverkehrsfläche befindlichen Leitungstrassen für Elektrizität dürfen nicht überbaut bzw. mit Büschen oder Bäumen bepflanzt werden.

### **5.3 Technischer Umweltschutz (Lärm)**

#### Gewerbelärm

Östlich des Plangebiets befindet sich eine mit Wohngebäuden und alten Werkshallen bebauete Fläche, die heute als Außenstelle, Lagerbereich und Probebühne des Thalia-Theaters genutzt wird. Für diesen Bereich gilt der Baustufenplan Ottensen mit der Festsetzung eines Geschäftsgebiets nach Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n). Auch für dieses Szenario muss der Bauungsplan ein gerechtes Abwägungsergebnis sicherstellen. Derzeit findet in dem an das Plangebiet Ottensen 61 angrenzenden Teil des Geschäftsgebiets eine kulturelle Nutzung statt (Probebühne und Spielstätte des Thalia-Theaters). Aus dieser Nutzung würde sich kein Immissionskonflikt ergeben. Es wäre jedoch auch eine gewerbliche Nutzung zulässig, denn Geschäftsgebiete dienen laut BPVO geschäftlichen und gewerblichen Zwecken. In die Abwägung ist einzustellen, dass an die potenziell gewerblich zu nutzende Fläche südlich (Gaußstraße und Borselstraße) Bestandswohngebäude, welche durch den Baustufenplan als Wohngebiet abgesichert sind, angrenzen. Weitere planungsrechtlich abgesicherte Wohnnutzungen liegen nördlich der Bahnstrecke an der Thomasstraße. Zudem befinden sich nördlich, westlich und südlich des Geschäftsgebiets Schulstandorte, d.h. empfindliche Tagnutzungen.

Es besteht somit bereits in der Bestandssituation ein durch den Baustufenplan planungsrechtlich ermöglichtes enges Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen auf der einen und Wohn- bzw. Wohnfolgenutzungen auf der anderen Seite. Es liegt folglich eine Gemengelage vor. Für die im Geschäftsgebiet zulässigen geschäftlichen bzw. gewerblichen Nutzungen und die im Bestand vorhandenen und zulässigen Wohn- und Wohnfolgenutzungen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in entsprechender Anwendung des § 15 BauNVO. Sich beeinflussende Nutzungen haben demnach aufeinander Rücksicht zu nehmen, d.h. gewerbliche Nutzungen können ggf. eingeschränkt werden. Im Gegenzug müssen die schutzbedürftigen Nutzungen ggf. höhere Lärmimmissionen hinnehmen.

Für das Geschäftsgebiet bedeutet dies, dass es nicht uneingeschränkt für alle nicht erheblich belastenden Gewerbebetriebe nutzbar ist. Einschränkungen der möglichen Emissionen sind insbesondere nach Süden und nach Norden zu den angrenzenden Wohnnutzungen gegeben. In diese Richtung kann die Nachbarschaft zwischen einem als Gewerbegebiet genutzten Geschäftsgebiet und dem bereits im Bestand angrenzenden Wohngebiet nur funktionieren, wenn die Gewerbetreibenden sich nicht störend verhalten oder entsprechende Schall-

schutzmaßnahmen ergriffen werden. Entscheidend ist hier die Frage der Zumutbarkeit. Nachteilige Einwirkungen aufgrund der Gemengelagensituation sollen den Wohnnutzungen nur bis zu einer bestimmten Grenze zugemutet werden, welche die für Mischgebiete üblichen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten soll.

In westlicher Richtung, in der zukünftig die Ausweisung „Geschäftsgebiet“ durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ottensen 61 ersetzt wird, ist die gewerbliche Nutzung im Geschäftsgebiet durch die Max-Brauer-Schule eingeschränkt. Anders als bei den an das Geschäftsgebiet angrenzenden Wohngebieten handelt es sich bei der Schule jedoch ausschließlich um eine Tagnutzung.

Die für die Beurteilung des Lärms gewerblicher Anlagen maßgebliche TA Lärm nennt keine Immissionsrichtwerte für Schulen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass sie nicht schutzwürdig sind, wie ein Blick in die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), zeigt, in der Schulen um 2 dB(A) geringere Grenzwerte als Wohngebieten zugeordnet werden. Vor diesem Hintergrund sollte beim Anlagenlärm angestrebt werden, dass wenigstens der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete tags an Schulen unterschritten wird (55 dB(A)).

Unter dieser Voraussetzung wäre dem gesamten Geschäftsgebiet eine derzeitige maximale Schallleistung je m<sup>2</sup> von ca. 53 dB(A) tags zuzuordnen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Schallleistung der jeweiligen Flächen in der Nähe der Schule geringer und in größere Entfernung zur Schule höher ausfallen kann; 53 dB(A)/m<sup>2</sup> für das gesamte Geschäftsgebiet ist als „Mittelwert“ für die betrachtete Fläche anzusehen.

In der Nacht befindet sich derzeit keine schutzwürdige Nutzung in westlicher Richtung. Somit könnte von einer entsprechend der DIN 18005 für Gewerbegebiete typischen nächtlichen Schallleistung von ca. 45 dB(A) je m<sup>2</sup> für das Geschäftsgebiet nach Westen ausgegangen werden.

Diese Bedingungen ändern sich mit dem Überplanen eines Teils des Geschäftsgebiets mit dem Bebauungsplan Ottensen 61. Aufgrund des etwas größeren Abstands zum geplanten Wohngebäude kann das östlich angrenzende Geschäftsgebiet am Tag einen maximalen Schallleistungspegel von ca. 58 dB(A)/m<sup>2</sup> erzeugen, bei dem noch die Einhaltung des Richtwerts für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm erreicht werden kann. Gegenüber dem üblichen gewerblichen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags nach DIN 18005 würde sich die Emissionsleistung um 2 dB(A) reduzieren.

Obwohl das Geschäftsgebiet aufgrund der Schule bereits eingeschränkt ist und es keine typischen „Gewerbeemissionen“ aufgrund seines Gebietscharakters beanspruchen darf, wird im Sinne des Nachbarschaftsausgleichs dem Gewerbegebiet im Gegenzug in der Nacht eine um 2 dB(A) höhere Schallleistung je m<sup>2</sup> zugestanden, wodurch sich die Emission auf 47 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts erhöht. Mit dieser erhöhten Schallleistung ergeben sich am Allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) nachts; d.h. 3 dB(A) höhere Pegel als der Richtwert der TA Lärm (40 dB(A)) vorsieht.

*„Für die Ostfassade des geplanten Vorhabens ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare*

*Maßnahmen, sicherzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln.“, vgl. § 2 Nr. 16*

Als heranrückende Nutzung muss sich das Wohnen nach dem in der Bauleitplanung geltenden Veranlasserprinzip gegen die von dem Gewerbe im Geschäftsgebiet ausgehenden Emissionen schützen. Die heranrückende Wohnnutzung darf zu keiner über die Bestandssituation hinausgehende Einschränkung des Gewerbes führen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände scheiden zur Reduzierung des Lärms aus Platzmangel und aus gestalterischen Gründen aus. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in den Wohnungen kann daher nur über Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes am Gebäude erfolgen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass für die Ostfassade des geplanten Vorhabens durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt wird, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln. Die Festsetzung bildet die Zielsetzung des nächtlichen Richtwerts ab, der nach TA Lärm 0,5 m vor dem geöffnetem Fenster einzuhalten ist. Schutzzweck der nächtlichen Richtwertfestlegung ist allerdings nicht ausschließlich die Verminderung der Pegel vor der Gebäudefassade. Ziel ist ein ausreichend niedriges Pegelniveau vor dem Gebäude zu garantieren, welches es den Bewohnern erlaubt bei geöffnetem Fenster ohne Beeinträchtigungen durch Lärm zu schlafen.

Der Innenraumpegel der gewählten Festsetzung leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein gesunder Schlaf möglich. In den maßgeblichen Vorschriften, hier die TA Lärm, wird dieser Innenraumpegel durch die Festlegung eines nächtlichen Außenpegels erreicht. Auch die gewählte und die durch die Festsetzung abgesicherte Vorgehensweise ist jedoch zur Konfliktlösung gerechtfertigt, da sie ebenfalls dazu dient, einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf zu ermöglichen. Das Schutzziel der maßgeblichen Vorschrift wird durch die Festsetzung erreicht.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffnetem Fenster nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung. Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt, sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffs "oder vergleichbare Maßnahmen" die darauf hinaus laufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spalt-

breiten zu ermöglichen, abzulehnen. Die Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern muss daher groß genug sein, um den vorgenannten Effekt zu ermöglichen. Auch die in der Festsetzung angesprochenen „vergleichbare Maßnahmen“ sind nur dann akzeptabel, wenn sie Wahrnehmbarkeit der akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

Insgesamt wird durch die genannten Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem benachbarten Geschäftsgebiet sichergestellt, dass für das Wohnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm entstehen und das östlich angrenzende Geschäftsgebiet nicht eingeschränkt wird.

### Verkehrslärm

Eine schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf Verkehrslärm erzielt werden können, wenn besondere Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Vollzug dieser Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Die Beurteilung für die Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage des aktuellen Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung – 2010 der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung. Hiernach soll für Neuplanungen von Wohnungen ein möglichst optimaler Schutzstandard erreicht werden. Als Zielwerte im Sinne einer lärmoptimierten städtebaulichen Planung könnten die Orientierungswerte der DIN 18005 angesehen werden. Der Planaufsteller verfügt jedoch über einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Verkehrslärm. Nach geltender Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als Obergrenze dieses Ermessensspielraums herangezogen. Oberhalb von 70 dB(A) im Außenwohnbereich während der Tagzeit und 60 dB(A) während der Nachtzeit ist aber in der Regel kein Raum mehr für ein planerisches Wollen und Abwägen, da nach derzeitigem Wissensstand davon ausgegangen werden kann, dass solche Lärmbelastungen mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der nördlich angrenzenden S-Bahn-Linie und der südlich angrenzenden Gaußstraße ein, wobei maßgeblich der Schienenverkehrslärm ist und der Straßenverkehrslärm keine erheblichen Auswirkungen auf das Vorhaben hat.

Die Prognose des Verkehrslärms hat für die zur nördlich angrenzenden S-Bahn-Trasse zugewandten Nordfassade des geplanten Wohngebäudes Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergeben. So wirken auf dem von Schienenverkehrslärm am stärksten betroffenen 2. Obergeschoss tagsüber bis zu 63 dB(A) ein. Nachts sind im 2. Obergeschoss an der Nordfassade Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) prognostiziert. Es sind deshalb Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gesundheitsgefährdende Lärmpegel werden jedoch nicht erreicht.

Die nach Süden zum Innenhof ausgerichtete Fassadenseite ist deutlich weniger von Verkehrslärm belastet. Hier liegen die Beurteilungspegel am Tag unter 50 dB(A) und nachts unter 40 dB(A), so dass von einer deutlich lärmabgewandten und ruhigen Gebäudeseite ausgegangen werden kann.

Auf bauliche Schallschutzmaßnahmen für den Außenwohnbereich zum Beispiel durch verglaste Loggien oder Wintergärten kann verzichtet werden, wenn für Wohnungen Außenbereiche an lärmabgewandten Seiten mit einem Tagespegel von kleiner 65 dB(A) gegeben sind. Die dem Innenhof zugewandten Gebäudeseiten weisen eine ausgeprägt lärmarme Gebäudeseite mit gut nutzbaren Außenbereichen auf, so dass diesbezüglich gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände scheiden zur Reduzierung des Schienenverkehrslärms aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen aus. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in den Wohnungen kann daher nur über eine geeignete Grundrissanordnung oder durch Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes am Gebäude erfolgen, wobei gegen Schienenverkehrslärm ein effektiver Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Damit der erforderliche passive Schallschutz umgesetzt wird, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

*„Entlang der Nordgrenze des allgemeinen Wohngebiets sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen und muss für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“, vgl. § 2 Nr. 15*

Neben der Schaffung lärmgeschützter Außenbereiche (siehe oben) müssen Maßnahmen ergriffen werden, die eine ausreichende Nachtruhe in den Schlafräumen und Kinderzimmern ermöglichen. Demzufolge wird in § 2 Nr. 15 vorgeschrieben, dass bei der Planung durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen an die Fassaden bis einschließlich Lärmpegelbereich III/IV heute bereits mit den Anforderungen erfüllt werden, die aus Wärmeschutzgründen (Isolierglasfenster) bei ansonsten üblicher Massivbauweise und entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster, notwendig sind. Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um bis zu 15 dB(A). Grundsätzlich kann die ermittelte und nicht gesundheitsgefährdende Lärmbelastung in einer Metropole innerhalb eines zentral gelegenen, verdichteten und verkehrlich gut erschlossenen Quartiers den zukünftigen Nutzern zugemutet werden. Da es sich innerhalb des Plangebiets um eine Blockrandbebauung handelt, ist für die zum Blockinnenbereich gewandten Gebäudeseiten mit erheblich niedrigeren Lärmpegeln zu rechnen, die auch eine Nutzung des Außenwohnbereichs ermöglichen. Der Innenwohnbereich kann technisch durch bauliche Maßnahmen wie den Einbau von Lärmschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungen vor

Lärmeintrag geschützt werden. Dies ist vor dem Hintergrund des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auch wirtschaftlich zumutbar. Die erforderlichen Maßnahmen sind konkret im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

Durch die getroffene 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. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind dabei die technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991 S. 281, 1993 S. 2121) maßgebend.

#### **5.4 Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischsiegelgebiets. Die dort vorhandenen Straßen sind vollständig mischwasserbesielt. Das Plangebiet hat seine Anschlussmöglichkeit an das Mischsiel in der Gaußstraße. Es bestehen zwei Möglichkeiten die Grundstücksentwässerungsleitungen zu organisieren: Sie können über das Wohngebiet oder alternativ unter der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Osten des Plangebiets geführt werden.

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden. Anders verhält es sich mit dem Oberflächenwasser. Dieses kann nur durch entsprechende Rückhaltung im Plangebiet und über eine verzögerte Ableitung in die Mischwassersiele abgeleitet werden. Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten im Plangebiet und die zulässigen Einleitmengen in das Siel werden im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitungsgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung und den zuständigen Dienststellen der BSU (U1 und IB) geregelt. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers wird in unterirdischen Zisternen im Westen des Plangebiets erfolgen. Größe und Lage dieser Rückhaltevorrichtungen sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

#### **5.5 Private Grünfläche**

Im Osten des Plangebiets und entlang der Bahnstrecke im Norden werden private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als „Abstandsgrün“ und „Quartiersgarten“ den Bewohnern der neuen Bebauung als grüner Freiraum und tragen des Weiteren zur Umsetzung eines weiteren Ziels der Planung, der Stärkung bzw. Schaffung von Wege- und Grünverbindungen, bei.

Im Osten wird durch die Ausweisung einer Grünfläche eine Abgrenzung zum weiter östlich gelegenen Areal des Thalia-Theaters sichergestellt. In ihrem Charakter als langgestreckte grüne Zäsur innerhalb eines dicht bebauten Umfeldes passt sich die Fläche den grünen Zwischenbereichen im Oelsner-Quartier an. Indem der Verlauf einer bereits vorhandenen Grünfläche durch das neue Grün aufgenommen wird, entsteht ein nur durch die Gaußstraße unterbrochenes, von Norden nach Süden verlaufendes grünes Band. Es wird so eine Verbindung zwischen dem neu entwickelten Bereich innerhalb des Plangebiets und der Umgebung hergestellt. Durch die Festsetzung von fünf Bäumen wird eine adäquate Begrünung sichergestellt.

Die Ausweisung der Grünfläche entlang der Bahnstrecke wird eine Abgrenzung der Wohnbebauung von der Bahn ermöglichen.

## **5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.6.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Um aus der Planung für die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Mensch positive Effekte zu generieren, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nr. 8 und Nr. 13 die folgenden Festsetzungen:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung, der Gewinnung von Sonnenenergie, der Sammlung von Regenwasser zur Einspeisung in eine Zisterne oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.“, vgl. § 2 Nr. 8*

*„Stützwände ab einer Höhe von 50 cm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.“, vgl. § 2 Nr. 13*

Unter Stützwänden werden nicht zum Hauptgebäude gehörende Wände zum Abfangen von Erdreich im Garten bzw. Vorgartenbereich verstanden. Die Begrünung dieser Wände bzw. der Dächer wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Flächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung.

Der durch die Dachbegrünung verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben. Es müssen jedoch nur solche Dachflächen begrünt werden, die nicht anderweitig sinnvoll genutzt oder für technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Dadurch werden Spielräume für die Errichtung der in verdichteten Stadtquartieren sinnvollen Anlage von Dachterrassen geschaffen. Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von – häufig aus technischen Gründen erforderlichen – Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben. Auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen errichtet werden, da Energieeinsparung und Klimaschutz ein besonderes gesellschaftliches und politisches Gewicht haben. Von einer Dachbegrünung darf auch abgesehen werden, wenn das Regenwasser in einer Zisterne gesammelt werden und zwecks Einsparung von Trinkwasser beispielsweise zum Betrieb von Toilettenspülungen und Waschmaschinen eingesetzt werden kann. In diesem Fall wäre eine Dachbegrünung kontraproduktiv.

Aufgrund der zulässigen Unterbaubarkeit von Grundstücksflächen und im Hinblick auf die Schaffung eines großflächigen Sockelgeschosses wird in § 2 Nr. 9 die folgende Festsetzung getroffen:

*„Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind die Untergeschosse mit Ausnahme der für Wege, Terrassen, Feuerwehruzufahrten und Kleinkinderspielflächen benötigten Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch*

anzulegen.“, vgl. § 2 Nr. 9

Ziel der Festsetzung ist es, auf der bezeichneten Fläche oberhalb der Tiefgaragen und sonstigen Kellerräume die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung kommt sowohl der Flora und Fauna als auch dem Boden- und Wasserhaushalt zugute. Zudem lässt sich nur so die für die festgesetzte bauliche Nutzung typische Freiraumnutzung (Hausgärten) realisieren. Die Festsetzung einer Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Pflanzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Um den vielfältigen funktionalen Anforderungen dieser Bereiche Rechnung zu tragen, sind von dieser Regelung Flächen für Wege, Feuerwehrezufahrten und Kinderspielflächen ausgenommen.

Um sicherzustellen, dass nach Umsetzung der Planung eine Begrünung des Innenhofs der Wohnanlage und der privaten Grünfläche „Quartiergarten“ auch durch einen angemessenen Gehölzbestand gegeben ist, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nrn. 10 bis 12 die folgende Festsetzung:

*„Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind drei Bäume zu pflanzen.“, vgl. § 2 Nr. 10*

*„Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche sind fünf Bäume zu pflanzen.“, vgl. § 2 Nr. 11*

*„Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 15 m<sup>2</sup> anzulegen. Für die festgesetzten Bäume und Hecken sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“, vgl. § 2 Nr. 12*

Die Baumpflanzungen im Innenhof, auf der privaten Grünfläche und weitere am Bahndamm zur Anpflanzung festgesetzte Bäume verbessern die örtlichen Klimaverhältnisse und die Ausstattung des Wohngebiets mit ökologisch wirksamen Strukturen, welche Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bieten. Die vorgegebene Mindest-Pflanzgröße dient dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden. Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 15 m<sup>2</sup> pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb der befestigten Flächen zur Verfügung steht. Die Nachpflanzverpflichtung dient der Sicherung der ökologischen und gestalterischen Funktionen des Baumbestandes. Die genaue Positionierung der Bäume wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

Durch die Festsetzung einer 0,5 m breiten Hecke im Randbereich der privaten Gärten im Westen und Süden des Plangebiets kann erreicht werden, dass Einfriedungen gestalterisch vergleichsweise einheitlich vorgenommen werden und dabei zugleich ein ökologisch wirksames Grünvolumen entsteht. Gleiches gilt für die 0,8 m breite Hecke am Bahndamm, die das Wohngebäude visuell von der Bahnanlage trennt und ebenfalls ein ökologisch wirksames Grünvolumen darstellt.

Über die getroffenen Festsetzungen hinaus wird im Rahmen des Durchführungsvertrags eine standortgerechte hochwertige Gestaltung der Außenanlagen gesichert.

### 5.6.2 Artenschutz

Nach § 7 Absatz 2 Nummern 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützte Arten sind bei der artenschutzfachlichen Betrachtung besonders zu beachten. Zu überprüfen ist, ob für diese Arten unersetzbare (d.h. für das aktuelle Vorkommen unverzichtbare) Biotope zerstört werden.

Im Zeitraum April bis Juni 2009 ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Plangebiet erfolgt: Die beobachteten und potenziell vorkommenden Fledermausarten haben keine potenziellen Quartiere im Untersuchungsgebiet. Für den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelbestand bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 BNatSchG jedoch nicht voll umfänglich erhalten, weil erhebliche Teile der Brutreviere verloren gehen. Es liegt damit ein Verstoß gegen § 44 Absatz 1 BNatSchG vor. Dieser kann jedoch mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden, die aufgrund der wenig spezifischen Ansprüche der Arten in ihrer Qualität nicht anspruchsvoll sein und nicht vorgezogen verwirklicht werden müssen.

Eine ökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahme ist die Verbesserung der Situation vor Ort für „Stadtarten“ wie Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Haussperling und Mauersegler. Diese Arten könnten im Gebiet potenziell vorkommen und würden gut mit den neuen Bedingungen zurechtkommen, sind allerdings aufgrund eines Mangels an Nistmöglichkeiten dort aktuell nicht verbreitet. Es wird daher in den Durchführungsvertrag eine Regelung über die Anbringung von zehn Nistkästen im Gebiet aufgenommen.

### 5.6.3 Altlasten

Die Bereiche um die Sondierungen BS 04/08 und BS 14/08 werden als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (PAK und Kohlenwasserstoff). Aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung (Asphalt) und der unterhalb der Bodenauffüllung anstehenden mächtigen Geschiebelehmschichten besteht zurzeit jedoch kein akuter Handlungsbedarf, da insbesondere eine Gefährdung für die relevanten Umweltmedien derzeit nicht vorliegt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden folgende Anforderungen hinsichtlich Bodenschutz und Flächensanierung erforderlich werden:

Sofern im Zuge von Erdbauarbeiten Bodenpartien angetroffen werden, welche den Verdacht auf Bodenverunreinigungen (verdächtige, ungewöhnliche Gerüche, Verfärbungen etc.) aufkommen lassen, sind die Erdarbeiten zu unterbrechen und es ist das

Bezirksamt Altona  
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Technischer Umweltschutz – VS 31 -

oder die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Schadensmanagement / Sofortmaß-

nahmen zu benachrichtigen.

Das bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial ist nach abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom Bauherrn zu entsorgen bzw. gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Technische Regeln (TR Boden) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und entsprechend den Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2619) (bei Bodenmaterialien im Bereich von durchwurzelbaren Bodenschichten) zu verwerten.

Die LAGA-Regeln gelten nicht für Oberboden (z. B. Mutterboden), der in der Regel höhere Humusgehalte aufweist. Mögliche Verwertungswege für den Oberboden sind die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht. Dabei ist § 12 BBodSchV zu beachten.

Bei der Gestaltung der Freiflächen sind – den Oberboden betreffend – unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung insbesondere die Anforderungen der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes und dessen Verordnung für den Gefährdungspfad Boden – Mensch zu berücksichtigen.

#### 5.6.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*„Für Ausgleichsmaßnahmen wird der mit „Z“ bezeichneten Fläche eine Teilfläche des Flurstücks 29 der Gemarkung Rissen zugeordnet.“, vgl. § 2 Nr. 17*

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird die mit „Z“ gekennzeichnete Fläche der in der Anlage zur Begründung gekennzeichneten Teilfläche des Flurstücks 29 der Gemarkung Rissen zugeordnet. Sie ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu erhalten

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde der Eingriff einer Bewertung nach dem Staatsrätemodell unterzogen. Die hierbei vorgenommene Bilanzierung ergab, dass die bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehende Bebauung mit der notwendigen Erschließung zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft führt, die nur zum Teil durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet gemindert werden können. Im Plangebiet können darüber hinaus nur wenige Maßnahmen durchgeführt werden, die den verbleibenden Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts jedoch erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sollen daher auf einer Teilfläche des Flurstücks 29 der Gemarkung Rissen durchgeführt werden (vgl. Anlage), da die hier möglichen Maßnahmen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einklang stehen.

Die zum Ausgleich herangezogene Fläche ist ca. 2.360 m<sup>2</sup> groß und liegt innerhalb der Gebietskulisse, die im Rahmen der Bestimmung von Ausgleichspotenzialen als hierfür

geeignete Flächen geprüft und festgelegt wurde. Sie befindet sich im Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg und ist derzeit an einen Landwirt verpachtet.

Die Fläche soll künftig nur noch als extensives Grünland bewirtschaftet werden. Insbesondere ist auf eine Düngung, den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, den Pflegeumbruch und die Senkung des Wasserstandes zu verzichten. In der Zeit vom 1. April bis zum 15. Juni dürfen die Flächen nicht gemäht, geschleppt oder gewalzt werden. Eine Beweidung ist nur in der Zeit zwischen dem 15. Juni und dem 30. November zulässig. Darüber hinaus sollen soweit möglich Maßnahmen zur Optimierung des Wasserhaushaltes aus ökologischer Sicht ergriffen werden. Die Zweckbestimmung soll durch eine Grunddienstbarkeit und vertragliche Regelungen gesichert werden.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ottensen 61 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen. Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan Ottensen, erneut festgestellt am 14. Januar 1955, den Fluchtlinienplan Nr. 214 vom 12. Dezember 1913, erneut festgestellt am 7. Juli 1926 sowie Ottensen 194 vom 2. Juli 1875, förmlich festgestellt am 15. September 1909. Sie setzen parallel zu den Straßen Baufluchten fest.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 1,54 ha groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 0,32 ha benötigt. 0,11 ha sind private Grünflächen.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Öffentliche Flächen wie Wege und Grünflächen werden durch den Vorhabenträger hergerichtet und kostenfrei in das Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg übertragen. Die aufgrund der zugeordneten Ausgleichsfläche entstehenden Kosten werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen.

