






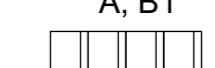




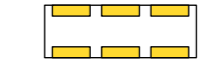
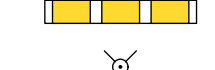


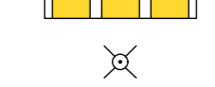
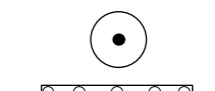
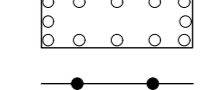



Bebauungsplan Ottensen 66

Festsetzungen


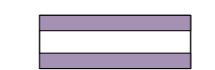

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MI** Mischgebiet
-  **GE** Gewerbegebiet
-  **GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet
-  Grünfläche

- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. 1.850 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. III-V Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- (VI) Zahl der Vollgeschosse, zwingend


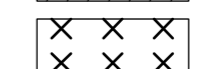
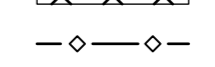
-  Baugrenze
- g geschlossene Bauweise
- z.B. (1), (A), A, B1 Besondere Festsetzung, (siehe § 2)
-  Auskragung
-  Durchgang, Durchfahrt, Brücke
-  TGA Fläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten
- LH mind. 4 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Sonstige Abgrenzung
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN
-  zu erhaltender Einzelbaum
-  Umgrenzung der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
-  Umgrenzung des städtebaulichen Erhaltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

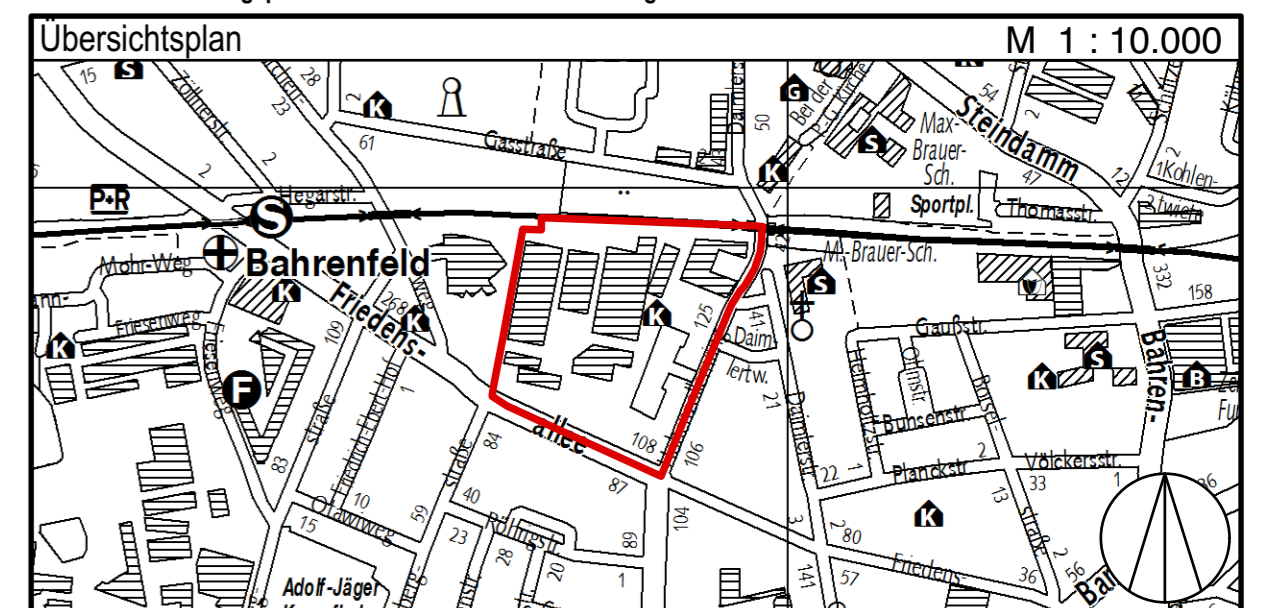
-  oberirdische Bahnanlage
-  Hochliegende Bahnanlage
-  Umgrenzung der sozialen Erhaltungsverordnung

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Vorhandene unterirdische Leitung
- M Fernmeldewesen

Hinweise

Maßgebend ist die BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2019.
 Zu diesem Bebauungsplan existieren städtebauliche Verträge.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

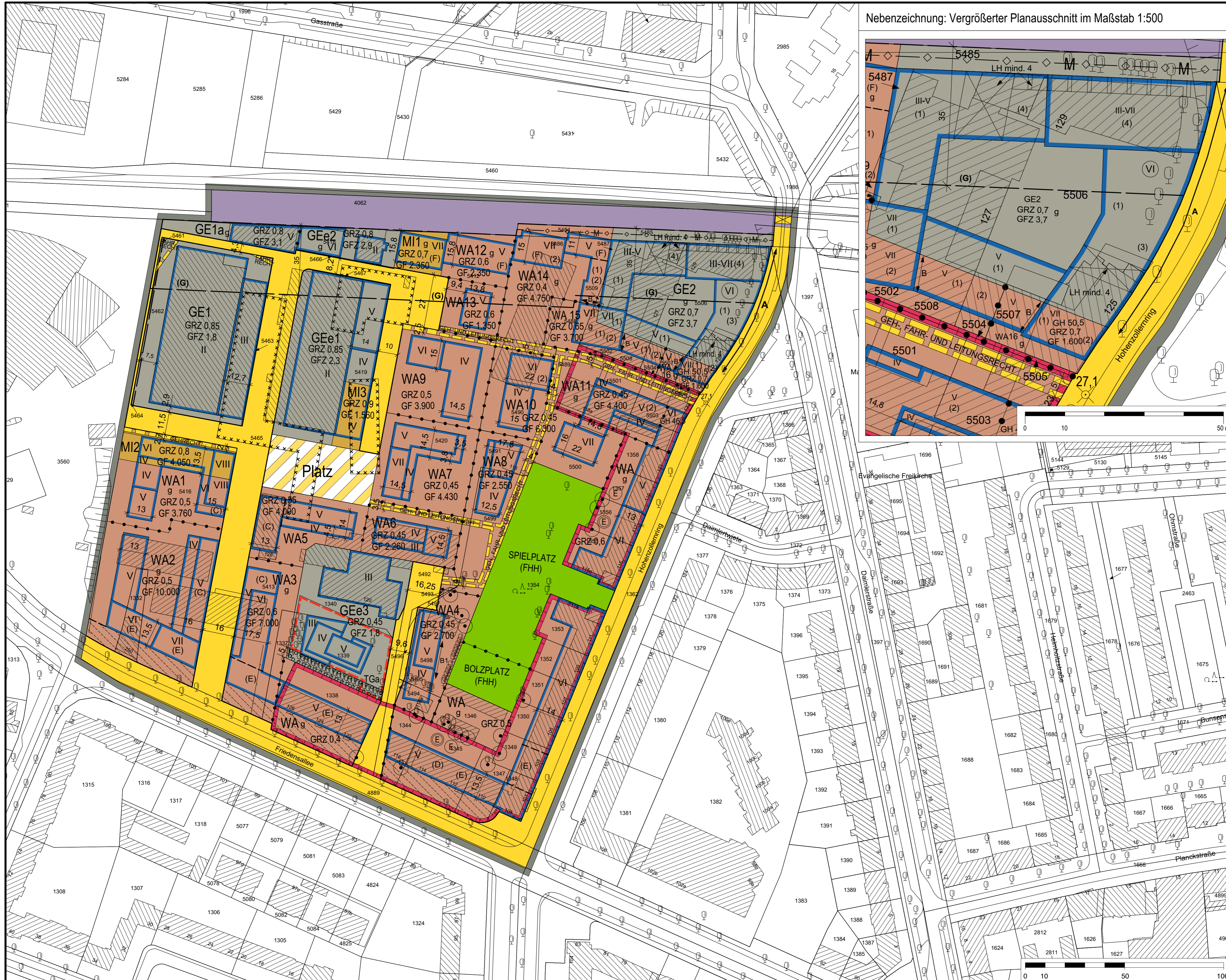
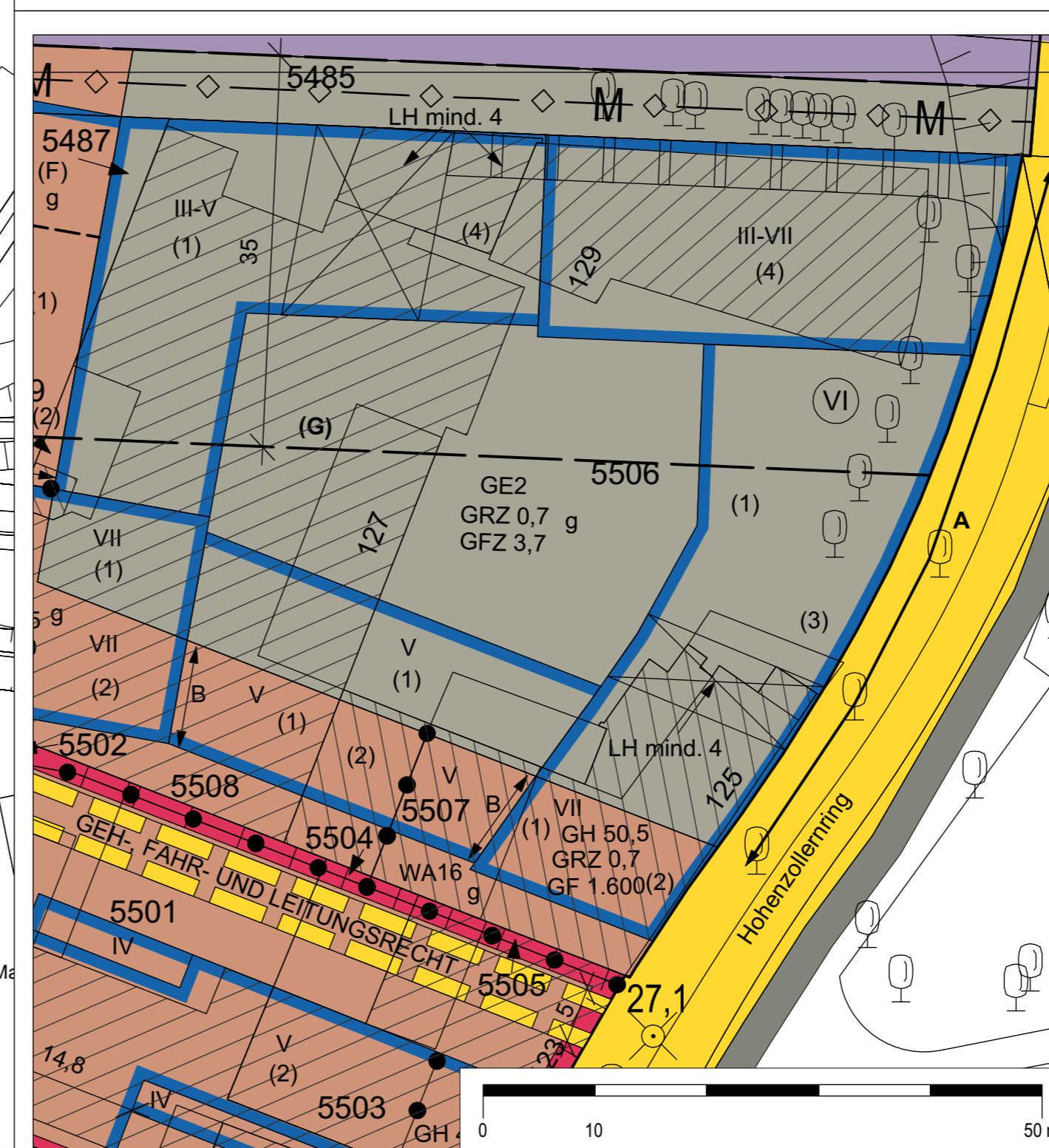
 **Bebauungsplan
Ottensen 66**

Bezirk Altona

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Ortsteil 212

Nebenzeichnung: Vergrößerter Planausschnitt im Maßstab 1:500



HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 28		DIENSTAG, DEN 20. AUGUST	2019
Tag	Inhalt		Seite
9. 8. 2019	Verordnung über den Bebauungsplan Ottensen 66		255
Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.			

Verordnung

über den Bebauungsplan Ottensen 66

Vom 9. August 2019

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Ottensen 66 für den Geltungsbereich zwischen der S-Bahn-Trasse Hamburg – Wedel, dem Hohenzollernring und der Friedensallee (Bezirk Altona, Ortsteil 212) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenzen der Flurstücke 5416 und 5465, West- und Nordgrenze des Flurstücks 5418, Westgrenze des Flurstücks 4062 (Bahnanlagen) der Gemarkung Ottensen – Bahnanlagen – Hohenzollernring – Friedensallee.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatz erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
- eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche umfassen. Ausnahmsweise ist im Gewerbegebiet „GE1“ der Handel mit Kraftfahrzeugen, Motorrädern und Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör zulässig, wenn dieser im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Wartungs-, Inspektions- und Reparaturdienstleistungen steht.
- In den Gewerbegebieten und in den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 und § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen.
- In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
- In den Gewerbegebieten „GE1“, „GE1a“, „GE2“, „GEe1“ und „GEe2“ sowie in den Mischgebieten dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen durch in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.
- In dem Gewerbegebiet „GEe3“ darf die festgesetzte GRZ durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen durch in § 19 Absatz 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung bezeichnete Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ bis „WA16“ sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.
- In den Baugebieten dürfen oberhalb von als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschossen keine weiteren Geschosse errichtet werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m und durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. Auskragungen über öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen eine lichte Höhe von mindestens 4 m einhalten.
- Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, für den Anschluss der Flurstücke 5486, 5488, 5489, 5490, 5491, 5499, 5500, 5502, 5504 und 5508 eine Zufahrtsstraße anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Die festgesetzten Fahrrechte im Baugebiet „GE1“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, für den Anschluss der Flurstücke 5461, 5462 und 5464 eine Zufahrtsstraße anzulegen und zu unterhalten.
- Das festgesetzte Gehrecht im Baugebiet „MI2“ umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.
- In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ bis „WA3“ sowie „WA5“ bis „WA16“ und in den Mischgebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
- Entlang der Friedensallee und des Hohenzollernrings sowie an den mit „(C)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Für die

- Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln. Für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten, die durch Verkehrslärm betroffen sind, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
17. An den mit „(D)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 18. An den mit „(E)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Pegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugeordneten Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
 19. An den mit „(F)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen südlich der S-Bahn sind Schlafräume nach Süden zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Eine Ausrichtung von Schlafräumen zu der lärmzugewandten Seite nach Norden ist zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt wird, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln.
 20. In den Gewerbegebieten „GE1“ und „GE1a“ sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent Lek nach DIN 45691 von 63 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts nicht überschreiten. Einsichtnahme der DIN 45691: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Bezugsquelle der DIN 45691: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
 21. In dem Gewerbegebiet „GEE1“ sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent Lek nach DIN 45691 von 57 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) nachts nicht überschreiten.
 22. In dem Gewerbegebiet „GEE2“ sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent Lek nach DIN 45691 von 58 dB(A) tagsüber und 43 dB(A) nachts nicht überschreiten.
 23. In dem Gewerbegebiet „GEE3“ sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, die im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung das Wohnen nicht wesentlich stören.
 24. Zwischen den mit „(1)“ bezeichneten überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete „WA14“, „WA15“ und „WA16“ und den mit „(1)“ bezeichneten überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets „GE2“ sind geschlossene Gebäudeabschlusswände und entkoppelte Bodenplatten herzustellen.
 25. In den mit „(2)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete „WA10“, „WA11“, „WA14“, „WA15“ und „WA16“ darf die Wohnnutzung erst aufgenommen werden, wenn entweder die mit „(1)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten „WA14“, „WA15“ und „WA16“ vollständig realisiert wurden oder die mit „(1)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen in dem Gewerbegebiet „GE2“ entlang der Grenze zwischen den allgemeinen Wohngebieten „WA14“, „WA15“ und „WA16“ und dem Gewerbegebiet „GE2“ vollständig realisiert wurden.
 26. In dem Gewerbegebiet „GE2“ darf die gewerbliche Tätigkeit erst aufgenommen werden, wenn der mit „(3)“ bezeichnete Baukörper vollständig und die mit „(4)“ bezeichneten Baukörper in einer Höhe von mindestens drei Geschossen errichtet worden sind.
 27. Entlang der mit „A“ bezeichneten Fassade an der östlichen Gebäudeseite im Gewerbegebiet „GE2“ sind keine Öffnungen von Produktions- oder Werkstatträumen zulässig.
 28. An den mit „B“ bezeichneten Fassaden sind zu öffnende Fenster nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt wird, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln.
 29. Bei einer Wohnnutzung sind an der östlichen Gebäudeseite der im allgemeinen Wohngebiet „WA4“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche an dem mit „B1“ bezeichneten Fassadenabschnitt im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Soll der mit „B1“ bezeichnete Fassadenabschnitt geschlossen ausgeführt werden, müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden.

30. In den mit „(G)“ bezeichneten Gebieten ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), eingehalten werden und der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahme der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
31. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
32. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter als Einzelbaum, als Baumgruppe oder als Baumreihe erhalten bleibt. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.
33. Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindesten 20 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Im Kronenbereich der festgesetzten Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
34. In den im Folgenden bezeichneten allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind jeweils mindestens folgende Baumanpflanzungen vorzunehmen:
- 34.1 im „WA12“, „MI1“ und „GEe2“ ein Baum,
- 34.2 im „WA8“, „WA10“, „WA13“, „WA16“ und „GE1a“ zwei Bäume,
- 34.3 im „WA5“ und „WA9“ drei Bäume,
- 34.4 im „WA1“ und „WA15“ vier Bäume,
- 34.5 im „WA11“ und „GE2“ fünf Bäume,
- 34.6 im „WA2“ sechs Bäume,
- 34.7 im „WA14“ acht Bäume, davon vier großkronige Bäume,
- 34.8 im „GEe3“ neun Bäume, davon sechs Bäume auf der in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Fläche sowie
- 34.9 im „WA7“ zehn Bäume.
35. Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind zulässig. Fahrradstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie jeweils die Gestaltung des Vorgartens und das städtebauliche Ortsbild im Sinne des Erhaltungsbereiches nicht beeinträchtigen.
36. Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind so einzurichten, dass sie von den öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind.
37. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ bis „WA16“, in den Mischgebieten „MI1“ bis „MI3“ sowie in den Gewerbegebieten „GEe1“ bis „GEe3“ und „GE2“ sind die Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung bis zu 20 Grad mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen, Wege, technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belichtungsöffnungen, Anlagen der Be- und Entlüftung oder notwendige Windsog- und Brandschutzstreifen dienen.
38. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und auf anderen unterirdischen Gebäudeteilen sind, mit Ausnahme befestigter Flächen (zum Beispiel Terrassen, Wege, Kraftfahrzeug- oder Fahrradstellplätze), mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, ist ein mindestens 100 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 m² vorzusehen.
39. Im Plangebiet sind an geeigneten nach Osten ausgerichteten Gebäudefassaden folgende Vogelnist- und Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:
- 39.1 zehn einzeln angeordnete Nistkästen für Nischenbrüter,
- 39.2 vier Gruppen mit je fünf Nistplätzen für Mauersegler,
- 39.3 vier Gruppen mit je drei Koloniekästen für Haussperlinge sowie
- 39.4 zehn einzeln angeordnete Fledermauskästen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 9. August 2019.

Das Bezirksamt Altona

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan Ottensen 66 mit Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit dar. Die Themen werden kompakt zusammengefasst wiedergegeben, konkrete Einzelheiten sind den einzelnen Kapiteln im Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1. Ziel des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Ottensen 66 liegt im Bezirk Altona im Stadtteil Ottensen. Es wird von der S-Bahntrasse Hamburg-Blankenese/Wedel im Norden, dem Hohenzollernring im Osten, der Friedensallee im Süden sowie dem Grundstück eines westlich angrenzenden derzeitigen Bürohochhauses begrenzt. Der Bebauungsplan umfasst das ehemalige Produktionsgelände eines Automobil-Zulieferers an der Friedensallee 128, ein gewerblich genutztes Grundstück am Hohenzollernring 125/127/129 eines kosmetischen Unternehmens sowie Wohngebäude als Blockrandbebauung an der Friedensallee und am Hohenzollernring. Im Geltungsbereich liegen zudem weitere zwischen der Wohnbebauung und dem ehemaligen Produktionsgelände gelegene Grundstücke, die teilweise bebaut sind. Die Fläche des Plangebiets umfasst etwa 8,44 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des bisher für dieses Areal geltenden Baustufenplans Ottensen vom 14. Januar 1955, der weite Teile als Industriegebiet mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m festsetzt, in dem besonders gefährdende und belästigende Betriebe ausgeschlossen sind. Der direkt nördlich an die Friedensallee grenzende Teil des Plangebiets ist in einer Breite von etwa 40 m als maximal viergeschossiges Geschäftsgebiet festgesetzt, die Wohnbebauung an der Ecke Friedensallee/ Hohenzollernring sowie der bestehende Spiel- und Bolzplatz sind als viergeschossiges geschlossenes Wohngebiet festgesetzt.

Nach Aufgabe der industriellen Nutzung im Jahr 2009 wurden Konzepte für eine neue kleinteilige Nutzungsmischung entwickelt. Wegen der beengten innerstädtischen Situation und der zu erwartenden Emissionskonflikte wurde der Standort dabei nur noch bedingt für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, es wurde jedoch entschieden, die zwischenzeitlich entstandenen kleingewerblichen Nutzungen am Standort dauerhaft zu erhalten. Ziel des daraufhin eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung als auch die Sicherung von bestehendem Gewerbe. Durch Konversion und Entwicklung des ehemaligen Produktionsgeländes soll eine verträgliche Nutzungsmischung von Handwerk und Wohnen entstehen, um u.a. der angespannten Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Durch die Umnutzung einer bisher extensiv gewerblich genutzten Fläche kann auf eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsraum verzichtet werden. Zudem scheint es möglich, durch die geplante Nutzungsmischung die kleinteilige städtebauliche Struktur in Ottensen dauerhaft zu erhalten und auszubauen.

2013 wurde ein zweiphasiger hochbaulicher Wettbewerb mit intensiver begleitender Bürgerbeteiligung und einer offenen Präsentation und Diskussion der Entwurfsideen in einer Gläsernen Werkstatt durchgeführt. Das in diesem Verfahren ausgewählte Konzept bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Ottensen 66. Für die im Nordosten gelegenen gewerblichen Flächen wurde 2014 in einem Workshopverfahren ein besonderes Konzept entwickelt, um eine verträgliche Nachbarschaft zwischen Wohnnutzung und produzierendem Gewerbe herzustellen, das ebenfalls die Grundlage für diesen Bebauungsplan bildet.

Weil das planerische Ziel dieser gemischten Nutzung nicht den übergeordneten Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz entsprach, die eine gewerbliche Nutzung vorsahen, wurden diese Planwerke im Parallelverfahren geändert. Nach erfolgter Änderung stellt der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen und Wohnbaufläche dar. Im Landschaftsprogramm ist das Milieu „verdichteter Stadtraum“ mit Überlagerung der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt, die Karte Arten- und Biotopschutz stellt den Geltungsbereich als „geschlossene Bebauung und sonstige Bebauung mit geringem Grünanteil“ dar.

Für Teile des Bebauungsplans unmittelbar angrenzend an den Hohenzollernring und die Friedensallee gilt zudem eine soziale Erhaltensverordnung gem. § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB, welche am 23. März 2016 rechtswirksam in Kraft getreten ist und eine städtebauliche Erhaltensverordnung gem. §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB mit dem Ziel, die bestehende Bebauungsstruktur und insbesondere die Struktur der vorhandenen Wohnbebauung zu schützen und zu erhalten.

Die bestehende Soziale Erhaltensverordnung ist im Planbild Ottensen 66 als Nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB festgehalten, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Mit der Konversion der innerstädtischen Fläche soll durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innenentwicklung den in § 1a Absatz 1 BauGB beschriebenen Zielen des Umweltschutzes entsprochen werden. Außerdem ermöglicht die Konversion und Entwicklung des neuen Quartiers die grundlegende Sanierung der erheblichen Bodenbelastungen und eines dadurch entstandenen langjährigen Grundwasserschadens. Der bisher sehr geringe Anteil unversiegelter begrünter Flächen soll durch Dach- und Tiefgaragenbegrünung und durch die Sicherung begrünter privater Freiflächen im Bebauungsplan erhöht werden, um damit auch den Belangen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel zu entsprechen.

Sowohl in Bezug auf die östlich und südlich direkt angrenzende bestehende Blockrand-Wohnbebauung, als auch innerhalb des Neubau-Areals wurden Lösungen zur Konfliktbewältigung unmittelbar nebeneinander liegender Wohn- und Gewerbenutzungen mit Blick auf Lärmemissionen entwickelt. Auch die bestehende öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz im östlichen Bereich des Plangebiets erforderte in Bezug auf die bestandsorientierte Festsetzung des Bolzplatzes eine Auseinandersetzung mit der Lärmthematik. Außerdem wurden die für Innenentwicklungen typischen Verschattungskonflikte untersucht und Lösungsmöglichkeiten für eine möglichst geringe Verschattung der bestehenden und künftigen Wohnungen erarbeitet. Weiterhin musste auf Grund der unmittelbar nördlich angrenzenden S-Bahntrasse eine Konfliktbewältigung in Bezug auf Erschütterungen und deren Übertragung als sekundärer Luftschall in die Wohnungen erfolgen, um auch in diesem Punkt gesunde Wohnbedingungen sicherzustellen.

Für das westlich an das Plangebiet Ottensen 66 direkt angrenzende Grundstück eines Versicherungsunternehmens an der Friedensallee 254 wurde zeitlich nachlaufend das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Ottensen 67 eingeleitet, welches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein verdichtetes Wohnquartier nach Abbruch des derzeit dort bestehenden Bürohochhauses schaffen soll. Beide Plangebiete stehen hinsichtlich der etwa gleichartigen städtebaulichen Ziele und vorteilhafter räumlich-funktionaler Verknüpfungsmöglichkeiten als Gesamtquartier in einem engen Kontext, werden jedoch getrennt entwickelt. Es wurde jedoch ein übergreifendes

Freiflächengestaltungskonzept entwickelt, dessen Umsetzung über städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB abgesichert wurde.

Die Untersuchung der einzelnen Schutzgüter hat folgende Ergebnisse hervorgebracht:

Schutzgut Mensch

Schallschutz / Erschütterungsschutz / Vermeidung von Verschattungen

Durch die Lage im Stadtgebiet und die geplante kleinteilige Nutzungsmischung ist in Teilen des Plangebiets eine relevante Belastung durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärm vorhanden, die durch entsprechende Festsetzungen zu bewältigen war. Am nördlichen Rand des Plangebiets waren zudem die Lärmemissionen aus dem Betrieb der hier unmittelbar angrenzenden Schnellbahntrasse zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in den Wohn- und Mischgebieten erforderlich. Im nördlichen Bereich wurde zudem festgesetzt, dass zum Schutz vor Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb und vor sekundärem Luftschall besondere baukonstruktive Maßnahmen erforderlich werden können.

Zur Vermeidung von erheblichen Verschattungen und Beeinträchtigungen, die die entstehende Wohnqualität in dem Wohnquartier reduzieren können, wurden während der Aufstellung des Bebauungsplans computerbasierte Simulationen angefertigt und das Baukonzept in mehreren Schritten optimiert. Aufgrund der verdichteten Baustruktur erfahren dabei einige Wohneinheiten im Neubaubereich eine eingeschränkte Besonnung, die jedoch durch besondere Lagefaktoren der jeweiligen Baukörper oder Grundrissoptimierungen ausgeglichen werden können.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung in weiten Teilen nicht öffentlich zugänglich gewesen und war durch Zäune sowie an der Friedensallee und an der westlichen Grundstücksgrenze durch Mauern vom umgebenden Stadtraum abgetrennt. Der Bereich weist derzeit keine Erholungsfunktion auf und hat keine Bedeutung für Fuß- oder Radwegeverbindungen. Mit Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und insbesondere dem parallel zu den Bauplänen Ottensen 66 und Ottensen 67 aufgestellten Freiraumkonzept wird ein völlig neues Wegenetz mit attraktiven Verbindungen hergestellt, das die Durchlässigkeit verbessert und neue Aufenthaltsqualitäten schaffen kann. Die Umsetzung des Bauplans bedeutet somit eine Verbesserung für dieses Schutzgut.

Schutzgut Klima und Lufthygiene einschließlich Schutzgut Luft

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich, der durch eine signifikante Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen geprägt ist. Die verkehrsinduzierten Luftschadstoffe wurden vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrsbelastung, der innerstädtischen Lage, der weitgehend geschlossenen Bebauung und der Ausrichtung der umgebenden Straßen gutachterlich untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub PM₁₀ und Feinstaub PM_{2,5} im gesamten Plangebiet im heutigen Bestand und auch zukünftig ohne die Berücksichtigung einer Reduktion der Hintergrundbelastung bis 2020 eingehalten werden.

Durch Festsetzungen zur Entwicklung des Grünvolumens in Form von grundstücksbezogenen Pflanzgeboten, zur Anpflanzung von Einzelbäumen sowie die Begrünung der Dachflächen und der Flächen oberhalb der Tiefgarage mit ausreichenden Substratstärken werden im Bauplan mögliche negative kleinklimatische Aufheizungs- und Abstrahlungseffekte kompensiert und verbessert. Mit der Konversion des heute weitgehend versiegelten Industriestandorts geht zudem eine weitreichende Entsiegelung und neue Durchgrünung einher, für die ein landschaftsplanerisches Konzept entwickelt wurde.

Schutzgut Boden

In vorlaufenden Baugrundsondierungen wurde ermittelt, dass im Untergrund ein mächtiger gewachsener Geschiebelehm- bzw. Geschiebemergel-Horizont aus tonigem, feinsandigem und feinkiesigem Material ansteht, der bereichsweise von schluffigen Mittelsanden in dünner Schichtung überlagert ist. Die überlagernden Böden sind im Bereich des überplanten Areals tiefgründig gestört und der Versiegelungsgrad wurde für das rund 5,77 ha umfassende Neubau- und Erschließungsareal mit rund 90 % ermittelt.

Mit Realisierung der Planungen wird sich der Anteil unversiegelter Böden, bestehend u.a. aus nichtunterbauten zu begrünenden privaten Grundstücksflächen, Pflanzflächen der zukünftigen Straßenbäume sowie festgesetzten Dachbegrünungen leicht erhöhen.

In der Bilanz ergibt sich daraus zukünftig ein deutlich höherer Anteil an vegetationsbestandenen Boden- und Bodensubstratflächen im Plangebiet und somit positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie gleichzeitig deutlich positive Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen.

Im Zuge der Altlastensondierungen wurde festgestellt, dass in Folge der vorangegangenen jahrzehntelangen industriell-gewerblichen Nutzung neben den bodenfremden Beimengungen in den Aufschüttungen bereichsweise auch erhebliche Bodenbelastungen bestehen. Im einzelnen wurden Altlasten und grenzwertüberschreitenden Verunreinigungen durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) sowie lokal auch durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Benzinkohlenwasserstoffe (BKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle ermittelt. Diese sind teilweise in die Gebäudesubstanz eingedrungen und verursachten schädliche Bodengase. Obwohl die im Plangebiet in größerer Mächtigkeit vorkommenden Lehm- und Mergelschichten ein hohes Schutzpotenzial für das Grundwasser bieten, geht von den Verunreinigungen mit LCKWs eine Gefährdung des Grundwassers aus. Zur Beseitigung der festgestellten Kontaminationen, wurde zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. der zuständigen Fachbehörde und dem ursprünglichen Grundeigentümer im Januar 2015 ein öffentlich rechtlicher Vertrag mit einem verbindlichen Sanierungskonzept geschlossen, dessen Umsetzung fortlaufend untersucht und überwacht wurde. Die Umsetzung dieses Sanierungskonzepts musste zwingend vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen, um geplante schutzbedürftige Wohnnutzungen auf dem Areal etablieren zu können. Die Altlastenverdachtsflächen bzw. Bereiche, in denen Sanierungsmaßnahmen umgesetzt wurden, wurden entsprechend im Planbild des Bebauungsplans gekennzeichnet. Mit fachgerechter Beseitigung der Altlasten ergeben sich positive Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch (Aspekt menschliche Gesundheit).

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich bestand bisher ein Versiegelungsanteil von nahezu 90%, der durch die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans deutlich reduziert wird. Es wurde jedoch festgestellt, dass die bestehenden Verunreinigungen im Untergrund teilweise zu Schädigungen der bestehenden Grundwasserschichten geführt haben. Diese Schädigungen werden durch Umsetzung des vereinbarten Sanierungskonzepts sukzessive beseitigt.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlägen und damit eine weitergehende Bewirtschaftung der Niederschläge vor Ort wurde jedoch aufgrund der sperrenden Untergrundschichten sowie zur Vermeidung eines Restrisikos der Mobilisierung von Schadstoffen über den Bodenpfad in den Grundwasserleiter ausgeschlossen. Um das Sielnetz und damit letztlich die weiter entfernte Vorflut nicht zu überlasten, sieht das Entwässerungskonzept die Rückhaltung und die gedrosselte Ableitung der anfallenden Niederschlagsabflüsse in die angrenzenden Siele vor. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Genehmigungsplanung konkretisiert und mit der Wasserwirtschaft grundstücksweise abgestimmt. Eine Erhöhung der Überflutungsgefahr im Plangebiet und im Umfeld in Folge der Neubebauung und Erschließung ist damit auszuschließen.

Der gegenüber der Bestandssituation etwas geringere Bodenversiegelungsgrad sowie im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen bewirken, dass der Bodenwasserhaushalt verbessert wird. In der Gesamtbetrachtung werden positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sowie positive Wechselwirkungen zu den weiteren Schutzgütern erwartet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Plangebiet erfolgte eine flächendeckende Erfassung des Biotop- und Nutzungstypenbestands auf Grundlage der Vermessung, der Angaben aus dem Biotopkataster Hamburg, Luftbilddauswertungen sowie einer flächendeckenden Ortskartierung im Januar 2016, bei denen keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt wurden. Im Plangebiet wurden insgesamt 224 Bäume aufgenommen, von denen rund die Hälfte erhalten werden kann. Für die entfallenden Großbäume werden im Bebauungsplan entsprechende Ersatzpflanzungen von rund 70 Bäumen auf den privaten Flächen festgesetzt. Außerdem sieht der Funktions- und Freiflächenplan zum Bebauungsplan auf den privaten Baugrundstücken Anpflanzungen von rund 15 großwachsenden Solitärsträuchern, von ca. 540 m Buchenhecken und ca. 135 m Eibenhecken vor und stellt die Standorte für die Anpflanzung von 33 Straßenbäumen innerhalb der öffentlichen Planstraßen und auf dem Kolbenhofplatz sowie 1 Straßenbaum-Ersatzpflanzung am Hohenzollernring dar. Das 2016 angefertigte Artenschutzgutachten hat im Rahmen der Brutvogel-Revierkartierung im Plangebiet insgesamt 12 Brutvogelarten beobachtet, davon jedoch keine Arten, die nach der Roten Liste Hamburgs oder Deutschlands gefährdet sind oder auf der Vorwarnliste geführt werden. Im Rahmen einer Realerfassung der Artengruppe Fledermäuse mittels Ultraschalldetektor und Sichtbeobachtungen wurden 2016 im Plangebiet insgesamt lediglich 2 Fledermausarten festgestellt, und zwar hindurchfliegend die Zwergfledermaus und das Plangebiet überfliegend der Große Abendsegler. Beide Arten haben in Hamburg einen günstigen Erhaltungszustand. Weil mit der Umsetzung des Bebauungsplans Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen durch die Fällung von Bäumen und durch den Abbruch von alten Industriegebäuden hervorgerufen werden könnten, wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung von Nistplätzen festgesetzt.

In dem Entwurf der Fachgrundlage Biotopverbund Hamburg vom September 2012 sind für das Plangebiet sowie im Umfeld keine örtlichen oder überörtlichen Biotopverbundflächen oder Biotopverbindungsräume verzeichnet. Potenzielle Biotopvernetzungsstrukturen sind im Plangebiet auf Grund der Nutzungsintensität und der in weiten Teilen vegetationsfreien Flächen allenfalls in Form des Baumbestands gegeben, sofern die Baumkronen sich berühren bzw. nicht zu weit auseinanderstehen. Die Auswirkungen auf den Biotopbestand sind insgesamt nicht als erheblich zu beurteilen.

Schutzgut Stadtbild

Auf Grund der vorangegangenen industriell-gewerblichen Nutzung ist der überwiegende Teil des Plangebiets (rund 70%) von überbauten und versiegelten Flächen mit sehr geringem Grünanteil geprägt. Das Erscheinungsbild ist in Folge von Leerstand und Gebäudeabbruch in der Außenwirkung in weiten Teilen zunehmend negativ geprägt, die wertgebenden Landschaftsbildelemente treten demgegenüber zurück oder sind von außen nicht einsehbar bzw. von Gebäudebestand verdeckt. Das bisherige Stadtbild weicht damit deutlich von der charakteristischen Struktur des Stadtteils mit seiner drei- bis fünfgeschossigen, gründerzeitlichen und im direkten Umfeld aus den 1920er Jahren stammenden Blockrandbebauung ab. Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche und architektonische Konzept wurde in konkurrierenden Verfahren ausgewählt und lässt eine hohe gestalterische Qualität und damit einhergehende Aufwertung des Stadtbilds erwarten. Das Erscheinungsbild der Straßenrandbebauung entlang der Friedensallee und am Hohenzollernring wird durch die Planung ergänzt, indem die seitlich angrenzenden Gebäudefluchten sowie Gebäude- und Traufhöhen aufgenommen und fortgeführt werden. Durch die zukünftig entstehende Bebauungsstruktur mit einem neuen Quartiersplatz wird ein

neuer Bereich mit attraktiver Aufenthaltsqualität und einem hochwertigen Stadtbild geschaffen.

Blickachsen oder besondere Landschaftsbezüge sind nicht gegeben, so dass die zukünftige Bebauung diesbezüglich keine negativen Auswirkungen nach sich ziehen wird.

Das derzeit negativ geprägte Erscheinungsbild weiter Teile des Plangebietes wird in ein städtebaulich neu geordnetes sowie architektonisch und freiraumplanerisch hochwertig gestaltetes Stadtquartier gewandelt, was sich positiv auf das Schutzgut Stadtbild auswirken wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet existieren keine Denkmäler im Sinne der entsprechenden Fachgesetze und sind nur noch vereinzelt historische Hallenbauten vorhanden, die eine industriekulturelle Bedeutung besitzen können. Im Zuge der Altlastenuntersuchungen wurde jedoch festgestellt, dass weite Teile der historischen Industriehallen in der Substanz mit Schadstoffen belastet sind und nicht saniert werden können. Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurde deshalb ein Konzept entwickelt, um die nordwestliche Halle 7 und Teile der Halle 6 sowie das nördlich angrenzende Magazingebäude weitgehend zu erhalten und so lokale Elemente der Industriegeschichte und markante historische Fassaden zu erhalten. Um die zwischenzeitlich entstandene Kleingewerbenutzung durch eine gewerbliche Genossenschaft im Quartier zu erhalten, wurde zudem die Idee entwickelt, die Halle 7 nur soweit notwendig zu sanieren um die Mietkosten minimieren zu können und damit die besondere Identität des Quartiers zu erhalten.

Erhaltenswürdige Gebäude befinden sich im Südosten des Geltungsbereichs in Form der markanten Blockstrukturen der 1920er Jahre im Kreuzungsbereich Friedensallee/Hohenzollernring. Diese Bebauungsstrukturen befinden sich in einem guten Erhaltungszustand mit geringen baulichen Veränderungen und sollen in dieser Form dauerhaft erhalten werden. Im Bebauungsplan wird zum Schutz der städtebaulichen Eigenart für diesen Bereich ein städtebaulicher Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB erlassen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Behördenbeteiligung wurden insbesondere die geplante Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe, die Umweltbelange wie auch die verkehrlichen Auswirkungen thematisiert. Weitere Themen waren die Bebauungsdichte und die Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung sowie die verkehrliche Erschließung der südöstlichen Hofbereiche. Nach Diskussion der Anregungen und Hinweise wurden die jeweiligen Fachgutachten erweitert und konkrete Festsetzungen zum Schutz der Wohnbevölkerung und zum Erhalt der gewerblichen Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ergebnisse der Verschattungsuntersuchung wurden dahingehend konkretisiert, dass konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen durch Verschattung entwickelt und auch in den städtebaulichen Vertrag übernommen wurden. Zudem wurden die geplanten Begrünungsmaßnahmen präzisiert und im Hinblick auf die angestrebte Verbesserung für den Naturhaushalt überarbeitet.

Wesentliche Themen der öffentlichen Auslegung waren die verkehrliche Erschließung des südöstlichen Teils des Plangebiets und hieraus möglicherweise resultierende Auswirkungen für die Erweiterungsabsichten des dort bestehenden Gewerbegebäudes sowie die Sorge einiger Anwohner, dass die neue Innenhofbebauung im nordöstlichen Plangebiet zu einer Reduzierung der Wohnqualität im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohngebäude entlang des Hohenzollernrings führen könnte. Diese Fragestellungen wurden eingehend untersucht und das Erschließungskonzept für den südöstlichen Teil noch einmal überarbeitet. Die Frage negativer Auswirkungen durch Verschattung konnte mit den Aussagen der Verschattungsuntersuchung verneint werden.

Zu den Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms gingen in der Behördenbeteiligung lediglich redaktionelle Hinweise ein. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden zum Flächennutzungsplan oder Landschaftsprogramm keine Stellungnahmen abgegeben.

4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde ausführlich untersucht, welche grundsätzlichen Planungsalternativen in Frage kämen. Dabei wurde festgestellt, dass die historisch gewachsene Gemengelage eine grundsätzliche Neuordnung erfordert und aufgrund der umgebenden Wohnbebauung eine weitere ausschließlich gewerbliche Nutzung des Standorts erhebliche Konflikte auslösen würde. Die Aufstellung des Bebauungsplans Ottensen 66 wurde insofern erforderlich, um die Entwicklung eines neuen, urban-gemischten Stadtquartiers planungsrechtlich vorzubereiten. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wurde die industriell-gewerbliche Nutzung bereits im Jahre 2009 beendet, die vorhandenen Gewerbehallen standen seitdem leer und wurden in den letzten Jahren übergangsweise von Kleinbetrieben genutzt. Auf dem Gelände existierten erhebliche Altlasten, die auch das Grundwasser und den Bodenlufthaushalt gefährdeten.

Im Plangebiet befindet sich zudem der Standort eines Unternehmens der Kosmetik-Chemie, für den perspektivischer Umstrukturierungsbedarf besteht.

Im Bebauungsplan Ottensen 66 sollen im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete festgesetzt werden, wonach die Gewerbegebiete weitgehend uneingeschränkt genutzt werden können. Standorte heutiger bestehender Gewerbebetriebe werden gesichert, auf nicht mehr benötigten Flächen soll Wohnbebauung ermöglicht werden. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Versorgung des Bezirks Altona bzw. des Stadtteil Ottensen mit dringend benötigten Wohnungen geleistet. Zudem werden gewerbliche Flächenpotenziale in innerstädtischer Lage gesichert, um Gewerbebetriebe und auch die dort ansässigen Kleingewerbetreibenden vor Verdrängung durch wirtschaftlich lukrativere Wohnnutzungen zu schützen.

Bei Verzicht der Aufstellung des Bebauungsplans blieben das Plangebiet und dessen Nutzungen weiterhin ungeordnet und größtenteils ungenutzt. Gesamtstädtisch benötigte Wohnnutzungen könnten planungsrechtlich nicht umgesetzt werden.

gez. Freitag