

**Begründung zum**  
**Bebauungsplan Ottensen 63**  
**(nach § 13 a BauGB)**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlage und Verfahrensablauf	S. 4
2.	Anlass der Planung	S. 5
3.	Planerische Rahmenbedingungen	S. 5
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	S. 5
3.1.1	Inhalt des Flächennutzungsplans	S. 5
3.1.2	Landschaftsprogramm	S. 6
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	S. 6
3.2.1	Baustufenplan Ottensen	S. 6
3.2.2	Fluchtlinienpläne	S. 6
3.2.3	Altlastverdächtige Flächen	S. 6
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen	S. 7
3.2.5	Baumschutzverordnung	S. 7
3.2.6	Denkmalschutz	S. 7
3.3	Angaben zum Bestand	S. 7
4.	Planinhalt und Abwägung	S. 8
4.1	Allgemeines Wohngebiet	S. 9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	S. 9
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	S. 9
4.1.3	Bauweise	S. 10
4.1.4	Baugrenzen	S. 11
4.2	Erhaltungsbereiche	S. 12
4.3	Denkmalschutz	S. 12
4.4	Lärmschutz	S. 14
4.5	Straßenverkehrsflächen	S. 15
4.6	Stellplätze	S. 15

4.7	Private Grünflächen	S. 15
4.8	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	S. 15
4.9	Boden- und Grundwasserschutz	S. 16
4.9.1	Geh- und Fahrwege	S. 16
4.9.2	Kampfmittelverdachtsflächen	S. 17
4.10	Oberflächenentwässerung	S. 17
4.11	Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen	S. 17
5.	Naturschutzrechtliche Belange	S. 19
5.1	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	S. 19
5.2	Artenschutz	S. 20
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	S. 21
7.	Aufhebung bestehender Pläne	S. 22
8.	Flächen- und Kostenangaben	S. 22

## **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). Da der Bebauungsplan Maßnahmen einer Innenentwicklung vorsieht, nämlich die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen und gleichzeitig die Festsetzung einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> vorsieht, wurde für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewandt. Im Gegensatz zum allgemeinen Bebauungsplanverfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürger nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Trotzdem hat am 17. Oktober 2007 im Zusammenhang mit dem zu diesem Zeitpunkt noch gemeinsam bestehenden Bebauungsplanentwurf Ottensen 60 (s. u.) eine Anhörung der betroffenen Anwohner im Bezirksamt Altona stattgefunden. Darüber hinaus kann im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen werden. Die Umweltbelange wurden demzufolge nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und abgewogen und in der Planung berücksichtigt. Gegen die Durchführung von einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB im Bebauungsplangebiet Ottensen 63 liegen keine Einwände vor.

Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf Ottensen 60 umfasste den Baublock Friedensallee, Hohenzollernring, Behringstraße und Große Brunnenstraße sowie den Baublock Friedensallee, Hohenzollernring, Röhrigstraße und Grünebergstraße. Für den beide Baublöcke umfassenden Bebauungsplanentwurf Ottensen 60 ist am 2. Februar 2009 eine GrobAbstimmung sowie ein Scoping gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt worden. Am 4. Februar 2009 fand (ebenfalls für beide Baublöcke) gemäß § 3 Absatz 1 BauGB eine öffentliche Plandiskussion statt.

Für den Baublock Friedensallee, Hohenzollernring, Röhrigstraße und Grünebergstraße liegen bereits weit fortgeschrittene Entwurfsplanungen für eine dreigeschossige (plus Staffelgeschoss) Wohnbebauung vor. Darüber hinaus liegen, abgesehen von wenigen bestehenden älteren Garagengebäuden, weite Flächen des Blockinnenbereiches brach. Dies gilt in kleinen Teilen zwar auch für den Baublock Friedensallee, Hohenzollernring, Behringstraße und Große Brunnenstraße, hier finden sich im Blockinnenbereich aber auch noch gewerbliche Nutzungen, die im Einzelfall an ihrem Standort verbleiben sollen. Aus diesen Zusammenhängen ergibt sich eine unterschiedliche zeitliche Entwicklung. Dies hat dazu geführt, den ursprünglichen Bebauungsplan Ottensen 60 zu teilen. Der Baublock Friedensallee, Hohenzollernring, Behringstraße und Große Brunnenstraße verbleibt als Bebauungsplan Ottensen 60. Für den Baublock Friedensallee, Hohenzollernring, Röhrigstraße und Grünebergstraße wird ein separates Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung Ottensen 63 durchgeführt.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 21. Juli 2009 (Amtl. Anz. S. 1462) eingeleitet. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.

## **2. Anlass der Planung**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um vorwiegend durch Wohnungsbau geprägte Flächen, für die eine erhaltenswerte straßenparallele Blockrandbebauung prägend ist. Im Blockinnenbereich befinden sich großflächige Freiflächen. Diese werden einerseits von den Bewohnern als Grün- und Erholungsfläche genutzt, andererseits aber auch als Stellplätze für PKWs. Andere ehemals als Stellplätze oder durch inzwischen abgebrochene Nebengebäude genutzte Flächen liegen derzeit brach. Das Bezirksamt Altona beabsichtigt die Stellplatzflächen bzw. die brachliegenden Bereiche einer neuen Nutzung zuzuführen. Ziel ist es, eine angemessene Nachverdichtung mit einzelnen mehrgeschossigen Wohngebäuden zu entwickeln. Diese neue Bebauung soll in ihrer Baumasse bzw. Geschossigkeit Rücksicht auf die bestehende traditionelle Blockrandbebauung und auf den erhaltenswerten Baumbestand nehmen. Durch diese Nachverdichtungsmaßnahme soll auf die anhaltende Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum gerade in zentral gelegenen Stadtteilen wie Ottensen reagiert werden. Ziel dabei ist die Schaffung von familienfreundlichen Wohnungen. Neben dem frei finanzierten Wohnungsbau soll auch ein Anteil von mindestens 30 % öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau errichtet werden. Dies ist durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag sicher zu stellen.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Bebauungsplangebiet Wohnbauflächen dar. Der Hohenzollernring ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Bebauungsplan Ottensen 63 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dessen Entwicklungszielen.

### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Im Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) wird für den Geltungsbereich das Milieu Etagenwohnen dargestellt. Für den gesamten Geltungsbereich ist hiermit als milieuübergreifende Funktion die Kategorie Entwicklungsbereich Naturhaushalt verbunden. Der Hohenzollernring ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Entsprechend der für diese Darstellungen ausgeführten Entwicklungsziele (s. S. 79 und 90 Erläuterungsbericht zum Landschaftsprogramm) sind hiermit, bezogen auf den verdichteten Bereich der inneren Stadt, unter anderem die Ziele verknüpft, die noch vorhandenen grüngerprägten Freiräume für die wohnungsbezogene Erholung zu sichern und qualitativ weiter zu entwickeln. Darüber hinaus sollen bestehende Bodenversiegelungen reduziert und zurückgebaut sowie Niederschlagswasser im größtmöglichen Umfang vor Ort versickert werden. Naturnahe Vegetationselemente und Dach-, Fassaden- und Hofbegrünungen sollen gefördert werden.

In der Karte zum Arten- und Biotopschutz wird das Bebauungsplangebiet als Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- oder sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dargestellt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Baustufenplan Ottensen**

Für das Bebauungsplangebiet Ottensen 63 gilt der Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955. Der Baublock zwischen Friedensallee, Hohenzollernring, Röhrigstraße und Grünebergstraße ist als viergeschossiges geschlossenes Wohngebiet ausgewiesen. Im Straßenbereich der Röhrigstraße ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

### **3.2.2 Fluchtlinienpläne**

Die Fluchtlinienpläne Ottensen 107 (Friedensallee) vom 23. April 1895, Ottensen 149 (Hohenzollernring) vom 14. Januar 1902 und Ottensen 223 (Grünebergstraße / Röhrigstraße) vom 16. Juli 1936 setzen parallel zu den Straßen Baufluchtlinien fest.

### **3.2.3 Altlastverdächtige Flächen**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine altlastverdächtigen Flächen.

### **3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen**

Für das gesamte Bebauungsplangebiet Ottensen 63 sind die einzelnen Flurstücke (abgesehen von einigen Straßenverkehrsflächen) von dem Kampfmittelräumdienst noch nicht ausgewertet worden (vgl. Ziffer 4.9.2 „Kampfmittelverdachtsflächen“).

### **3.2.5 Baumschutzverordnung**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich erhaltenswerte und der Baumschutzverordnung unterliegende Bäume und Hecken. Für sie 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).

### **3.2.6 Denkmalschutz**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich in der Friedensallee 91 - 105 erkannte Denkmäler, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren als Denkmäler mit der Bezeichnung Ensemble festgesetzt werden. (vgl. Ziffer 4.3 „Denkmalschutz“)

## **3.3 Angaben zum Bestand**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Ottensen Ortsteil 212 und wird von den Straßen Friedensallee, Hohenzollernring, Röhrigstraße und Grünebergstraße begrenzt und erschlossen. Die bestehenden Gebäude an der Friedensallee sind Anfang des 20. Jahrhunderts (1907) errichtet worden (Friedensallee 91 – 105). Sie dokumentieren durch ihre städtebauliche Anlage und durch ihr architektonisches Erscheinungsbild anschaulich die Entwicklung Ottensens in dieser Zeit und sind Teil einer entlang der Friedensallee verlaufenden gründerzeitlichen Bebauung. Besonders kennzeichnend sind die charakteristischen, an der Friedensallee liegenden Vorgartenzonen der durchgängig fünfgeschossigen Gebäude. Aus den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts stammen die drei- bis viergeschossigen reinen Wohngebäude Friedensallee 87 - 89 und 107 - 109, Hohenzollernring 89 - 99, Röhrigstraße 4 - 40 und Grünebergstraße 70 - 84. Auch diese Gebäudeensembles sind durchgängig durch zum Teil großzügige Vorgartenzonen prägend für das Ortsbild. Anders als bei den gründerzeitlichen Gebäuden an der Friedensallee, deren Gärten häufig ansprechend gestaltet worden sind, zeigen sich diese Vorgärten oftmals als reine Rasenflächen. Damit fügen sie sich in ihrem städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbild in die südlich an die Röhrigstraße angrenzenden Zeilenhausbebauungen ein.

Die Blockinnenflächen sind unterschiedlich gestaltet und nutzbar. Die Freiflächen der Gründerzeitgebäude beziehen sich in ihrer Nutzung auf das jeweilige Grundstück selbst

und werden zum Teil als Gärten genutzt. In Resten sind noch kleinere Nebengebäude vorhanden, die in Teilen jedoch bereits seit längerer Zeit leer stehen. Einige Nebengebäude werden heute noch als Garagen genutzt. Mehrere Garagengebäude bzw. Schuppen sind in jüngerer Vergangenheit jedoch bereits abgebrochen worden. Der Blockinnenhof ist für PKWs durch zwei Tordurchfahrten (Friedensallee 97 und 101) erschlossen und teilweise öffentlich zugänglich. Die Freiflächen der Gebäude aus den 30er Jahren sind dagegen nur den Mietern der jeweiligen Wohngebäude zugänglich. Sie zeichnen sich durch großzügig angelegte Rasenflächen mit verschiedenen Pflanzbereichen sowie einer großen Anzahl unterschiedlicher Bäume aus, die zum Teil als erhaltenswert eingestuft worden sind. Darüber hinaus sind kleinere Kinderspielplätze vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich unterschiedliche Versorgungseinrichtungen und -leitungen. Netzstationen von 10 KV-Mittelspannungsleitungen liegen im Bereich der Grünebergstraße 84, der Friedensallee 89 und auf der privaten Grünfläche im Bereich der Röhrigstraße 14-28. Fernwärmeleitungen befinden sich in den Vorgartenzonen Friedensallee 87, Röhrigstraße 10 und 40 sowie im öffentlichen Straßenraum der östlichen Röhrigstraße.

#### **4. Planinhalt und Abwägung**

Der Bebauungsplan Ottensen 63 verfolgt das Ziel, durch Nachverdichtung auf brachliegenden Flächen zentral gelegenen, neuen Wohnraum planungsrechtlich zu schaffen. Das 2008 formulierte räumliche Leitbild der Freien und Hansestadt Hamburg „Wachsen mit Weitsicht“, das das bisherige Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ weiterentwickelt, thematisiert genau diese städtebauliche Entwicklung. In einer sogenannten „Urbanisierungszone“, die zwischen den bereits dicht bebauten Quartieren der inneren Stadt und der lockeren Siedlungsstruktur der äußeren Stadt liegt, sieht die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Flächenreserven und Entwicklungspotentiale für die Schaffung von neuem Wohnraum. Explizit benannt wird dabei auch Altona / Ottensen als einer der Handlungsschwerpunkte, der unter dem Motto „Auf Qualitäten bauen – Familienfreundliche Wohnstadt Hamburg“ in den nächsten Jahren städtebaulich weiter entwickelt werden soll.

Neben frei finanziertem Wohnungsbau sollen im Bebauungsplangebiet auch öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Diese Wohnungen sind nach der Förderrichtlinie „Mietwohnungsbau 2010 – Förderrichtlinie für Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg“ (gültig ab 01.01.2010) zu errichten. Der Anteil der geförderten Wohnungen soll bei mindestens 30 % der neu zu errichtenden Wohneinheiten liegen.



## **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Bei dem Bebauungsplangebiet Ottensen 63 handelt es sich nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), um ein allgemeines Wohngebiet (WA), da das Bebauungsplangebiet derzeit vorwiegend dem Wohnen dient und auch in Zukunft weiterhin dem Wohnen dienen soll. Die Ansiedlung von nicht störenden gewerblichen Betrieben soll aber auch in Zukunft möglich sein.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO 1990 allgemein zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 3 des Verordnungstextes).

Im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung entlang der gesamten Friedensallee waren in der Vergangenheit im Einzelfall in den Erdgeschossen auch sonstige nicht störende gewerbliche Einrichtungen ansässig. Mit der Festsetzung § 2 Nummer 3 des Verordnungstextes soll sichergestellt werden, dass auch in Zukunft Einrichtungen wie Praxen, Büros und andere nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Sie stören die Wohnnutzung nicht und sind mit der Wohnnutzung problemlos vereinbar. Darüber hinaus sichern sie die vorhandene städtebauliche Mischung aus Wohnen und Arbeiten.

„Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 3, 4 und 5 BauNVO 1990 ausgeschlossen“ (vgl. § 2 Nummer 4 des Verordnungstextes).

Die in § 4 Absatz 3 Nummer 1, 3, 4 und 5 BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erzeugen unterschiedliche Immissionen, die mit der angrenzenden Wohnnutzung nicht vereinbar und deshalb unzulässig sind. So kann es durch An- und Abfahrtsverkehr zu Lärmbelästigungen (u.a. auch in den Abendstunden) kommen, die die Wohnqualität beeinträchtigen würden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt trotz des Ausschlusses dieser Nutzungsarten erhalten, da die Zulässigkeit von Wohngebäuden weiterhin im Vordergrund steht.

### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Baublock zwischen Friedensallee, Hohenzollernring, Röhrigstraße und Grünebergstraße ist eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt worden. Durch die festgesetzte Drei-, Vier- bzw.- Fünfgeschossigkeit soll die erhaltenswerte geschlossene

Blockrandstruktur, die sich durch Gebäudeensembles gleicher Höhe auszeichnet, erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Die Differenzierung der zwingenden Geschossigkeit zwischen drei, vier und fünf Geschossen nimmt Rücksicht auf die unterschiedlichen Höhenniveaus der verschiedenen Gebäudeensembles in den einzelnen Straßenzügen.

Für das Bebauungsplangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO 1990 wird damit nicht überschritten. Durch dieses Maß bleibt der Charakter der begrünten Innenhöfe weitestgehend erhalten.

„Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO 1990 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden“ (vgl. § 2 Nummer 5 des Verordnungstextes).

Durch diese Festsetzung ist die Realisierung einer ausreichend großen Tiefgarage für das Neubauvorhaben möglich. Aufgrund des vorherrschenden Mangels an Stellplätzen in der näheren Umgebung ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 städtebaulich erforderlich. Somit können über das Neubauvorhaben hinaus Stellplätze für Wohnungen der angrenzenden Altbauten zur Verfügung gestellt werden.

Für die Wohnungsneubebauung im Blockinnenbereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m über Gelände inklusive Staffelgeschoss festgesetzt. Mit einer daraus resultierenden Dreigeschossigkeit der neuen Wohngebäude (plus Staffelgeschoss) soll sichergestellt werden, dass die neuen Baukörper in ihrer Baumasse die bestehenden Wohngebäude nicht dominieren und die angrenzenden Grün- und Freiflächen nicht nachhaltig verschatten.

#### **4.1.3 Bauweise**

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Baublocks zwischen Friedensallee, Hohenzollernring, Röhrigstraße und Grünebergstraße zeichnet sich durch eine für weite Teile Ottensens typische geschlossene Blockrandbebauung aus. Um diesem traditionellen Erscheinungsbild an den Blockrändern gerecht zu werden, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Abgegrenzt davon sollen im Blockinnenbereich Einzelbaukörper in exakt festgelegten Baugrenzen ausgewiesen werden. Für den Blockinnenbereich ist daher eine offene Bauweise festgesetzt worden.

„Für die auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche zwingend festgesetzte dreigeschossige Bebauung wird die Höhe des Gebäudes auf das dritte Geschoss, für die viergeschossige

Bebauung auf das vierte Geschoss, für die fünfgeschossige Bebauung auf das fünfte Geschoss als oberstes Geschoss im Dachraum im Sinne von § 2 Absatz 6 Satz 3 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), begrenzt. Weitere Geschosse sind, auch wenn sie keine Vollgeschosse sind, nicht zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 6 des Verordnungstextes).

Die Gebäude im Bereich Röhrigstraße 4 - 40 sind drei- bzw. viergeschossig und verfügen über flache Dachgeschosse, die mit einer Höhe von ca. 2,30 m einem Vollgeschoss sehr nahe kommen. Mit der Festsetzung der zwingenden Drei- bzw. Viergeschossigkeit soll die für diesen Straßenzug typische Gebäudehöhenentwicklung gesichert werden.

Darüber hinaus soll durch den Ausschluss von weiteren Geschossen gemäß § 2 Nummer 6 des Verordnungstextes eine deutliche Erhöhung der Wohngebäude in der Röhrigstraße verhindert werden, um eine übermäßige Verschattung der Blockinnenbereiche zu vermeiden. Die Baufelder der im Blockinnenbereich neu entstehenden Gebäude liegen mit 17,00 m bzw. mit 27,00 m ausreichend von den bestehenden Gebäuden in der Röhrigstraße entfernt, um gesunde Wohn- (und Arbeits-) Verhältnisse im Sinne von § 1 Absatz 6 BauGB und § 17 Absatz 2 BauNVO 1990 sicherzustellen. Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 der HBauO werden mehr als eingehalten.

#### **4.1.4 Baugrenzen**

„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien, Treppenhausvorbauten, Sichtschutzwände und Dachüberstände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden“ (vgl. § 2 Nummer 7 des Verordnungstextes).

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich im Bereich der Blockränder im Wesentlichen am Gebäudebestand. Straßenseitig sind die Gebäudegrenzen aufgenommen worden, rückseitig sind dagegen generalisierte Baugrenzen festgelegt worden. Da ein Teil der Wohngebäude aus den 30er Jahren jedoch lediglich eine Gebäudetiefe von ca. 10,00 m aufweist, ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien, Treppenhausvorbauten, Sichtschutzwände und Dachüberstände von bis zu 1,5 m zulässig. Dies ist aus städtebaulichen Gründen geboten, da ansonsten im Falle einer Neubebauung im Bereich der Blockränder aufgrund der hier vorhandenen geringen Gebäudetiefen keine zeitgemäßen Wohnungsgrundrisse umgesetzt werden könnten.

## **4.2 Erhaltungsbereiche**

„In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung 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 oder die Stadtgestalt 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“ (vgl. § 2 Nummer 1 des Verordnungstextes).

Die Festlegung des Erhaltungsbereichs des gesamten Baublocks dient der Sicherung der das Gebiet stadtgestalterisch und historisch prägenden Gebäudeensembles und ihrer Vorgärten. Dies gilt sowohl für das stadtbildprägende fünfgeschossige Gebäudeensemble an der Friedensallee 91 - 105, das Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet worden ist, als auch für die in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts errichteten drei- bis viergeschossigen Gebäudeensembles in der Friedensallee (Nr. 87 – 89 und 107 – 109 errichtet 1935 – 1936), am Hohenzollernring (Nr. 89 – 99 errichtet 1935), in der Röhrigstraße (Nr. 4 – 8 errichtet 1934 – 1935, Nr. 10 – 34 errichtet 1931 – 1932, Nr. 36 – 40 errichtet 1935 – 1936) und in der Grünebergstraße (Nr. 70 – 84 errichtet 1935 – 1936). Mit dem Genehmigungsvorbehalt, der aus der Festsetzung des Erhaltungsbereichs resultiert, steht ein umfangreiches Steuerungsinstrument zur Verfügung, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu verhindern und das erhaltenswerte Ortsbild zu schützen.

## **4.3 Denkmalschutz**

„Das Gebäudeensemble Friedensallee 91 - 105 wird in den Grenzen der roten Linie des Bebauungsplans nach § 6 Absätze 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt“ (vgl. § 2 Nummer 2 des Verordnungstextes).

In einer gutachterlichen Stellungnahme zum Denkmalschutz, das für den ehemals zwei Baublöcke umfassenden Bebauungsplanentwurf Ottensen 60 (alt) von der Behörde für Kultur, Sport und Medien – Denkmalschutzamt erarbeitet worden ist, wird für das Gebäudeensemble Friedensallee 91 - 105 folgendes ausgeführt:

Die heutige Friedensallee im Bereich des Bebauungsplans Ottensen 63 ist bereits 1849 als Weg auf einer Karte verzeichnet. 1872 ist sie als Bahrenfelder Kirchenweg benannt, jedoch weitgehend unbebaut. 1879 ist ein Ausbau als Chaussee nachweisbar, die Bebauung hat geringfügig zugenommen. Ihren heutigen Namen erhielt sie 1887 in Erinnerung an den Friedensvertrag nach dem Deutsch-Französischen Krieg von 1870 / 1871. Die weitergehende Erschließung der Straße und der weiteren Umgebung geht auf einen Stadterweiterungsentwurf vom Kölner Stadtbaumeister Hermann Josef Stübben aus dem Jahr 1893 zurück. Durch seinen Altonaer Kollegen Josef Brix wurde dieser Entwurf leicht abgewandelt umgesetzt. Auslöser war ein starkes Bevölkerungswachstum in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. In Ottensen hatte dies bis zur Eingemeindung nach Altona im Jahr 1889 zu einer vergleichsweisen unregelmäßigen Bebauung geführt. Danach wurden in charakteristischer Weise größere Abschnitte durch einen Bauherren errichtet, oft auch durch Bauunternehmer oder Baumeister, die die auf eigene Initiative erstellten Bauten dann weiterverkauften. Mit unterschiedlichem Aufwand im Dekor und Raumangebot erbaut, geben die Gebäude Hinweise auf die soziale Schichtung der Bewohner. Darüber hinaus belegen die Ensembles die Anfang des 20. Jahrhunderts mögliche Spannweite der Gestaltung von eher traditionellen, durch lose Jugendstilanklänge modisch angepassten bis hin zu formal von den Reformbewegungen beeinflussten Bauten. Insbesondere die größeren Ensembles an der Friedensallee prägen durch ihre nur kurz unterbrochene Reihung das Stadtbild in diesem Bereich.

1907 wurden die Etagenhäuser in der Friedensallee 91 - 105 errichtet. Sie entstanden nach Plänen des Architekten F. Neugebauer für den Bauherrn Johann H. Scharfenberg, einem Zimmermeister, der zugleich die Bauarbeiten ausführen ließ. Die Fassaden folgten einem einheitlichen Konzept, das durch mittige, die Ansicht gliedernde und zentrierende Balkone und zwei in Details abweichende Dekorationssysteme in drei Typen (Nr. 91, 97, 99; Nr. 93, 95; Nr. 101 – 105) abgewandelt ist. Gemeinsam ist ihnen die verputzte, genutete Sockelzone aus Erdgeschoss und erstem Obergeschoss, auf die drei weitere Obergeschosse aus (inzwischen gestrichenem) Backstein mit Putzgliederung und Zementstuckornamenten folgen. Die Schmuckformen zeigen die für das erste Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts typischen vagen Anklänge an den Jugendstil. Der sich in der vergleichsweise monotonen Reihung andeutende geringere Anspruch gegenüber dem Ensemble Friedensallee 61 - 75 spiegelt sich im deutlich bescheideneren Raumprogramm der dreispännigen Häuser. Sie besitzen nur drei eher kleine Zimmer, ein eigenes Bad und ein Mädchenzimmer fehlen. Auch die Flure hinter den teils erhaltenen Haustüren sind etwas einfacher gehalten (Terrazzoböden, Stuck und Fliesen mit floralem Fries). Die Erhaltung der Gebäude Friedensallee 91 - 105 liegt daher aus geschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse.

Das in der Planzeichnung umgrenzte Ensemble Friedensallee 91 - 105 wird im Bebauungsplan aufgrund § 5 des Bauleitfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), in Verbindung mit § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes dem Denkmalschutz unterstellt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist das Ensemble nach § 5 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste einzutragen.

Damit finden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbare Anwendung, insbesondere wird ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen am Ensemble begründet.

Eine Genehmigung zur Veränderung des Ensembles bzw. von deren Teilen kann versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und dem Denkmalschutzamt einen Eigentumswechsel anzuzeigen.

#### **4.4 Lärmschutz**

„Entlang der Straßen Friedensallee und Hohenzollernring sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den Lärm abgewandten 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. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohnräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen“ (vgl. § 2 Nummer 8 des Verordnungstextes).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend. Die insbesondere im Hinblick auf das Wohnen vorgesehenen Regelungen sollen den Lärmschutz für das Wohnen auch hinsichtlich der Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes dienen.

#### **4.5 Straßenverkehrsflächen**

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Friedensallee, den Hohenzollernring, die Röhrigstraße und die Grünebergstraße begrenzt und ist dadurch ausreichend erschlossen. Entsprechend dem Bestand werden diese Straßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Entlang der Straße Hohenzollernring verläuft derzeit ein gesondert geführter Radweg, der aufgrund seiner schmalen Breite nicht regelkonform ist. Dieser Missstand soll zukünftig behoben werden, in dem die Fahrbahnnebenfläche zu Lasten der großflächigen Vorgartenzonen (hier ungestaltete Rasenflächen) der angrenzenden Wohnbebauung um 1,50 m verbreitert werden. Eine Verbreiterung des ebenfalls zu schmalen Radwegs entlang der Friedensallee wäre ebenfalls nur unter Inanspruchnahme von Vorgartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung möglich. Da diese Vorgartenzonen jedoch einen Teil des Denkmalschutzensembles Friedensallee 91 - 105 abbilden, ist eine Verbreiterung des Radwegs in diesem Falle nicht tragbar.

#### **4.6 Stellplätze**

„Stellplätze im Blockinnenbereich sind nur in Tiefgaragen zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 9 des Verordnungstextes).

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die erforderlichen Stellplätze stadtbildverträglich angeordnet und die hohen Aufenthaltsqualitäten des Blockinnenbereichs nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Der Blockinnenbereich kann somit den Anwohnern als wertvolle Freizeit- und Erholungsfläche dienen. Ausnahmsweise können Stellplätze für Behinderte zugelassen werden. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage ist über die Friedensallee vorgesehen.

#### **4.7 Private Grünflächen**

Die bestehende Grünfläche des Flurstücks 1304 südlich der eingerückten Blockrandbebauung entlang der Röhrigstraße wird als private Grünfläche festgesetzt, weil sie einen wichtigen grünen Bestandteil des Gebäudeensembles bildet. Diese vorgelagerte Grünfläche ist ein Teil der historischen Bebauung und soll in ihrem Charakter erhalten werden.

#### **4.8 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

„Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind zulässig. Fahrradstellplätze und

Standplätze für Abfallbehälter sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Gestaltung des Vorgartens und das städtebauliche Ortsbild im Sinne von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind“ (vgl. § 2 Nummer 11 des Verordnungstextes).

Auf den Flächen mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist deren Herstellung im derzeit noch grün geprägten Vorgartenbereich generell nicht zulässig, da dies zu einer visuellen Beeinträchtigung des erhaltenswerten Gebäudeensembles als Gesamtbild führen würde und einen weiteren Verlust wichtiger innerstädtischer Grünstrukturen mit einer Bedeutung für das Straßenbild und für den Naturhaushalt mit sich bringen würde. Diese Flächen weisen eine besondere Funktion für die Feinstaubbindung, zur Sicherung eines Mindestmaßes an Gas- und Wasseraustausch im Boden sowie zur Mindestausstattung mit städtischen Grünstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Zugänge zu den Gebäuden, Zufahrten zum Blockinnenbereich und zu Tiefgaragen, Fahrradstellplätze und Standorte für Abfallbehälter sollen allerdings unter Berücksichtigung der beengten Bestandssituation im Vorgarten möglich sein, wenn dies mit dem zu schützenden Erscheinungsbild des Gebäudeensembles vereinbar ist und eine angemessene Abpflanzung und Durchgrünung des Vorgartens gewährleistet bleibt. Der Charakter eines grünen Vorgartens vor den geschützten Gebäuden ist sicherzustellen.

## **4.9 Boden- und Grundwasserschutz**

### **4.9.1 Geh- und Fahrwege**

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen“ (vgl. § 2 Nummer 12 des Verordnungstextes).

Mit dieser Festsetzung soll eine Verminderung der Bodenversiegelung in diesem dicht bebauten Stadtteil über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei (vgl. Ziffer 4.10 „Oberflächenentwässerung“). Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.



#### **4.9.2 Kampfmittelverdachtsflächen**

Für das gesamte Bebauungsplangebiet Ottensen 63 sind die Flurstücke (abgesehen von einigen Straßenverkehrsflächen) von der Behörde für Inneres, Feuerwehr Hamburg, Kampfmittelräumdienst – F04 noch nicht ausgewertet worden. Trotzdem kann ein Bombenblindgängerverdacht aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Auf den Flurstücken 1449 und 1267 der Gemarkung Ottensen (im Bereich Hohenzollernring 87) ist eine Bombenblindgängerverdachtsfläche registriert.

Es ist folgendes zu beachten: Nach der Kampfmittelverordnung vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557) ist der Eigentümer verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Bei geplanten Maßnahmen mit Erdbewegungen ist vorher eine Sondierung der Bodenoberfläche erforderlich. Daher sind Bauvorhaben mit Erdbewegungen im Einzelnen bei der Behörde für Inneres, Feuerwehr Hamburg, Kampfmittelräumdienst – F04 abzufragen.

#### **4.10 Oberflächenentwässerung**

„Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen“ (vgl. § 2 Nummer 13 des Verordnungstextes).

Das Bebauungsplangebiet Ottensen 63 entwässert über Mischsiele. Diese Mischwassersiele sind aus- bzw. überlastet. Anfallendes Regenwasser ist daher auf den Grundstücken zurückzuhalten. Zur Rückhaltung trägt die Begrünung der Dächer ebenso bei, wie die Begrünung der Tiefgarage und die Herstellung der Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

#### **4.11 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung.

Der nach der Planzeichnung zu erhaltende Baumbestand bedarf dieses besonderen Erhaltungsgebots, da er aufgrund seiner Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hat. Darüber hinaus hat er eine wichtige Funktion für das Kleinklima sowie als Lebensraum für Tiere und trägt zur besonderen Qualität des Wohnumfeldes bei.

„Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Als Ersatzpflanzungen sind großkronig wachsende, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über den Erdboden, zu verwenden“ (vgl. § 2 Nummer 14 des Verordnungstextes).

Das Ersatzpflanzgebot für festgesetzte Bäume dient dazu, das durchgrünte Ortsbild des Blockinnenbereichs und die Lebensraumfunktionen der Gehölze für Tiere auf Dauer zu sichern. Die Ersatzpflanzverpflichtung mit der Mindestgröße einer Pflanzqualität stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neuer Baum die gestalterischen und ökologischen Funktionen möglichst schnell wieder übernehmen kann. Die Festsetzung der Pflanzung von einheimischen Laubbäumen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Einheimische Gehölze bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage, da diese Gehölze in die heimische Biozönose eingegliedert sind. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen auch dem Artenschutz.

„Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Heckengehölze mit einer Höhe von mindestens 2 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter und der Aufbau einer geschlossenen Heckenpflanzung erhalten bleibt. Unterbrechungen für notwendige Zufahrten oder Zugänge sind zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 15 des Verordnungstextes).

Die Festsetzung sichert die strukturbildende Anpflanzung einer geschlossenen, heckenartigen Einfassung und Abgrenzung zwischen der Neubebauung des Blockinnenbereichs und den Bestandsgebäuden. Das Erscheinungsbild des Blockinnenbereichs mit einer derzeit ebenfalls vorhandenen Gehölzabpflanzung wird damit im möglichen Umfang neu hergestellt. Diese Anpflanzverpflichtung dient auch als Ersatzpflanzung für die durch die Neubebauung zu erwartende Fällung mehrerer Bäume und Gehölze und soll einen Mindeststandard an höherer Gehölzstruktur sichern. Heimische Gehölzarten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage, da diese Gehölze in die heimische Biozönose eingegliedert sind. Zwischen nicht-heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen auch dem Artenschutz.

„Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen“ (vgl. § 2 Nummer 10 des Verordnungstextes).

„Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen“ (vgl. § 2 Nummer 13 des Verordnungstextes).

Die Begrünung von Tiefgaragen und Gebäuden ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert die Ableitungsgeschwindigkeit ins bereits überlastete Sielnetz. Ziel der Festsetzungen ist es, auf den mit Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung einer Mindestdeckstärke für den Substrataufbau von 50 cm ist erforderlich, um für Sträucher und Kleinbäume geeignete Mindest-Wuchsbedingungen für die langfristige Entwicklung sicherzustellen. Durch Dachbegrünungen auf den neuen Wohngebäuden wird ein Mindestmaß an verzögerter Ableitung des Niederschlagswassers ermöglicht und stadtoökologisch wirksame Vegetationsfläche neu geschaffen, die Ersatzlebensraum für Vogel- und Insektenarten bietet.

## **5. Naturschutzrechtliche Belange**

### **5.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Entsprechend des angewandten beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB muss keine weitere Umweltprüfung durchgeführt werden. Der ausführliche Umweltbericht als Teil der Begründung entfällt somit.

Das Bebauungsplangebiet mit den neu ausgewiesenen Baukörpern im Blockinnenbereich ist bereits größtenteils bebaut oder versiegelt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird somit naturschutzrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der zu einer Zunahme der Bebauung gegenüber der bisherigen Überbauung führt. Es sind daher keine weiteren Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch die Neuausweisung von fünf neuen Wohngebäuden im Blockinnenbereich sind insgesamt keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Darüber hinaus führen die vorgesehenen Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher, die Festlegung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellplätzen und Zuwegungen, die Sicherung einer privaten Grünfläche entlang der Röhrigstraße und die planrechtliche Sicherung der Vorgärten zu einer Sicherung der wertmaßgeblichen Grünstruktur und des biotischen und abiotischen Naturhaushalts im städtischen Bereich. Die Festsetzungen des § 2 Nummer 10 - 15 dienen der Begrünung des Wohngebiets und der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Nahrungs- und

Rückzugsräume für Insekten- und Vogelarten sowie einiger Säugetiere innerhalb des Siedlungsraums. Durch die Bereiche mit Festlegungen für Neuanpflanzungen wird der Gehölzverlust auf den Wohngrundstücken zum Teil ausgeglichen.

## **5.2 Artenschutz**

Bei Gebietsüberplanungen sind nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Oktober 2011 (BGBl 1986, 1990), besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser gesetzlich besonders geschützten Arten und ihrer Lebensbedingungen ist verboten. Deswegen muss bei einer Realisierung der Planung sichergestellt sein, dass insbesondere die europarechtlich geschützten Arten z.B.

- nicht getötet werden (z.B. durch Vermeidung von Bauarbeiten oder der Baufeldräumung in der Brut- und Setzzeit),
- nicht erheblich gestört werden und
- die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Die Lage des Plangebiets im verdichteten Stadtraum mit einem hohen Versiegelungsgrad und einer Durchgrünung des Blockinnenbereichs lassen hier insgesamt nur eine angepasste und verarmte Flora und Fauna mit stadtraumtypischen Tierarten erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich auf stresstolerante und häufige Arten (Ubiquisten) beschränken.

In der bestehenden Baustruktur ist es zu erwarten, dass einige der häufigen, aber dennoch besonders geschützten europäischen Vogelarten, wie z.B. Ringeltaube, Amsel, Hausrotschwanz, Grünfink, Zaunkönig, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Blaumeise oder Kohlmeise als einzelne Brutvögel vertreten sein können. Vögel der Roten Liste oder streng geschützte Vogelarten sind hier entsprechend der Biotopausstattung auf den Flächen kaum zu erwarten und wurden während der Begehung auch nicht vorgefunden.

Darüber hinaus wurden bei der Begehung auch keine Hinweise auf vorhandene und genutzte Habitatstrukturen für die streng geschützten Fledermausarten, wie Höhlen bzw. Öffnungen in den Bäumen oder Gebäuden gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auf dem Gelände Strukturen, wie z.B. Nischen in Fassaden oder Risse an Bäumen, bestehen, die zumindest für die relativ häufigen und flexiblen Zwergfledermäuse als Quartier dienen könnten.

Zusammenfassend liegen somit keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Tierarten im Plangebiet oder unmittelbar angrenzender Flächen vor.

Durch die Bebauungsplanung werden besonders erhaltenswürdige, ältere Einzelbäume mit potenziellen Höhlungen und Nischen als Habitatsignung für besonders geschützte Tierarten durch ein Erhaltungsgebot besonders geschützt.

Durch die zulässigen Neubauten sind besonders geschützte Tiere, Pflanzen oder Biotope voraussichtlich nicht im erheblich nachteiligen Maße betroffen, so dass sich keine Verbotstatbestände für die Umsetzung der Planung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben.

Bei der Baufeldräumung ist die nach § 39 BNatSchG gesetzlich vorgesehene Schutzzeit zwischen dem 1. März und dem 30. September zum Brut- und Setzschutz einzuhalten, so dass das Tötungs- und Störungsverbot nach § 44 Absatz 1 BNatSchG für die im Plangebiet vorkommenden Vögel und Fledermäuse nicht verletzt wird.

Die im Plangebiet zu erwartenden, in ihrer lokalen Population nicht gefährdeten Vogelarten können entweder innerhalb des Plangebiets in andere Strukturen ausweichen oder im Umfeld Brutmöglichkeiten finden, so dass es zu erwarten ist, dass trotz der Zerstörung einzelner Fortpflanzungsstätten, die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 Absatz 5 BNatSchG). Auch möglicherweise vorkommende einzelne Zwergfledermäuse finden höchstwahrscheinlich in den verbleibenden Bäumen und Gebäuden sowie in der Umgebung genug Ausweichquartiere, so dass die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Da durch die Planung mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Bebauungsplangebiet des Bebauungsplans Ottensen 63 wird der Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 sowie die Fluchtlinienpläne Ottensen 107 (Friedensallee) vom 23. April 1895, Ottensen 149 (Hohenzollernring) vom 14. Januar 1902 und Ottensen 223 (Grünebergstraße / Röhrigstraße) vom 16. Juli 1936 aufgehoben.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

Das Bebauungsplangebiet umfasst insgesamt ca. 36.800 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 5.800 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Es entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Erweiterung des Straßenraumes im Bereich des Hohenzollernrings 89 - 99 (Flurstücke 1302 und 1324 der Gemarkung Ottensen).