

## Begründung

### zum Bebauungsplan Ottensen 48

vom 10. April 2001

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 5/92 vom 23. März 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 589) eingeleitet, der unter der Bezeichnung Ottensen 47 ein größeres Gebiet erfasste. Nach der Feststellung des Bebauungsplans Ottensen 47 vom 8. März 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 64) wurde der hiervon abgetrennte Bereich zwischen Große Brunnenstraße und Rothestraße unter der Bezeichnung Ottensen 48 fortgeführt. Die Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. April 1992, 27. Februar 1998 und 14. Juli 1998 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 726, 1998 Seiten 500 und 1961) stattgefunden.

#### 2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine planungsrechtliche Grundlage für die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Elbchaussee zu schaffen. Darüber hinaus ist zum Erhalt von Gebäuden, insbesondere der noch vorhandenen Villenstruktur an der Elbchaussee zwischen Große Brunnenstraße und Rothestraße, ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgesetzt, um die städtebauliche Situation langfristig zu sichern. Wertvolle Bäume werden durch Erhaltungsgebote geschützt.

#### 3. Planerische Rahmenbedingungen

##### 3.1 Rechtliche beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Elbchaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus Etagenwohnungen und verdichteter Stadtraum sowie die milieuübergreifende Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt dar. Die Elbchaussee ist als Sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Artenschutzprogramm werden hier die Biotopentwicklungsräume Städtisch geprägter Bereich (12), Städtisch verdichteter Bereich (13a) und Hauptverkehrsstraße (14e) dargestellt.

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### Verbindliche Bauleitplanung

Der Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) setzt an der Holländischen Reihe und an der Rothestraße dreigeschossiges geschlossenes Wohngebiet und im übrigen Plangebiet zweigeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise fest.

Die Fluchtlinienpläne Ottensen 166 - förmlich festgestellt am 5. März 1904, Ottensen 202 förmlich festgestellt am 18. Januar 1910, Ottensen 220 - förmlich festgestellt am 17. Juli 1929 und Ottensen 222 - förmlich festgestellt am 8. August 1934 setzen für das Plangebiet Straßen- und Fluchtlinien fest.

#### Denkmalschutz

Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Elbchaussee Nr. 56 gilt die Beschränkung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 16. November 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 255).

#### Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich Bäume und Hecken, die den Schutzvorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts 1 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167) unterliegen. Für diese Bäume und Hecken gilt weiterhin die Baumschutzverordnung.

#### Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Im Bereich der Flurstücke 8, 15, 16, 24, 30, 2788, 3541 sind die Böden nach umweltgefährdenden Stoffen untersucht worden. Die Bodenverunreinigungen stehen der vorgesehenen Ausweisung nicht entgegen.

### 3.1.4. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

1995 wurde für das Plangebiet ein landschaftsplanerisches Gutachten mit Eingriffsbewertung und -bilanzierung vorgelegt. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurden insbesondere die Baugrenzen der neuen Baukörper im Blockinneren den erhaltenswerten Baumbeständen angepasst. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Begründung mit eingeflossen.

1992 wurde für den westlich angrenzenden Bereich eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse im Rahmen der Abwägung mit berücksichtigt wurden (s. Ziffer 4.8).

### 3.2 Angaben zum Bestand

In der Großen Brunnenstraße 64-68 (Flurstück 17), 6 (Flurstück 18) und 8 (Flurstück 19) stehen drei- bis fünfgeschossige Wohngebäude und auf dem Grundstück Elbchaussee 62a und b (Flurstück 16) ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss die in den sechziger bzw. in den fünfziger Jahren errichtet wurden. An der Elbchaussee 60 (Flurstück 15) sind zwei Stadtvillen mit je 5 Wohneinheiten im Bau. Weiter stehen an der Elbchaussee eine vor 1880 errichtete zweigeschossige denkmalgeschützwürdige Villa Elbchaussee 58 (Flurstück 4124, alt: 14) und zwei zweigeschossige Villen aus der Zeit um die Jahrhundertwende Elbchaussee 54 und 56 (Flurstücke 12 und 3945). Auf dem hinteren Grundstücksteil des Flurstücks 12 ist ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten im Bau. Das Gebäude Elbchaussee 56 steht unter Denkmalschutz. Zur Zeit findet eine

umfassende Sanierung und Modernisierung des Gebäudes statt. Im Eckbereich Elbchaussee/ Rothestraße gibt es vier aneinandergebaute zweigeschossige Einfamilienhäuser aus der Zeit vor 1880 (Elbchaussee 48 - 52, Rothestraße 1, Flurstücke 2, 3, 4 und 2788). Das Haus Rothestraße 1 wird durch eine Therapiepraxis, einen Buffetservice sowie ein Planungsbüro für Rührwerkstechnik genutzt. An der Rothestraße 3, 9 und 11 (Flurstücke 2788, 7 und 8) sind kleinere vor 1880 errichtete Häuser vorhanden, an der Rothestraße 5, 7 und 15 (Flurstücke 5, 6 und 3541) drei- bis viergeschossige Wohngebäude aus den achtziger Jahren. Das Haus Rothestraße 3 wird gewerblich genutzt (Verlagsbüro). Die Häuser Rothestraße 9 und 11 sind Wohngebäude. Die Ecke Rothestraße 19/21 /Holländische Reihe 27 (Flurstück 31) ist mit einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit hohem Mansarddach im Heimatstil bebaut. Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant und ein Laden. Westlich schließt sich auf dem Grundstück Holländische Reihe 29/ 31 (Flurstück 30) ein mehrgeschossiges Wohngebäude aus den zwanziger Jahren an, dessen Erdgeschoss gewerblich (Büro und Friseur) genutzt wird. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil (Holländische Reihe 31 a) befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude aus dem 19. Jahrhundert mit Büros und einer Schneiderei. An der Holländischen Reihe 33 bis 47 ( Flurstücke 29, 4004, 26 und 25) sind zweigeschossige Wohngebäude aus der Zeit vor 1880 vorhanden, lediglich das zweigeschossige Wohnhaus Nr. 43 ist in den achtziger Jahren gebaut worden. Das Erdgeschoss Holländische Reihe 37 wird von einem Malereibetrieb als Büro genutzt. Auf dem rückwärtigen Flurstückteil (Holländische Reihe 33 a) ist die Werkstatt in einem zweigeschossigen Gebäude aus dem 19. Jahrhundert untergebracht. Das Gebäude Holländische Reihe 47 wird im Erdgeschoss von einem Speditionsbüro genutzt.

Der gründerzeitliche Gebäudekomplex Holländische Reihe 49 bis 53 (Flurstück 24) besteht aus einem fünfgeschossigen Vordergebäude und rückwärtigen dreigeschossigen sog. Terrassen (Holländische Reihe 51a und b). Die Erdgeschosse der Vordergebäude werden gewerblich genutzt (Schneiderei und Zeitschriftenladen). Das Grundstück Holländische Reihe 55 (Flurstück 23) ist mit einem Wohngebäude aus der Gründerzeit bebaut, auf dem Grundstück Holländische Reihe 57 entsteht z.Zt. ein Mehrfamilienhaus mit einer gewerblichen Nutzungseinheit im Erdgeschoss. Das Grundstück Holländische Reihe 59 (Flurstück 21) ist mit einem dreigeschossigen Wohngebäude, das Grundstück Holländische Reihe 61 (Flurstück 20) mit einem fünfgeschossigen Wohngebäude aus der Gründerzeit bebaut.

Der Innenbereich des Plangebietes ist vorwiegend durch Gartenflächen geprägt. Kennzeichnend ist der ausgedehnte, z.T. alte Baum- und Gehölzbestand. Aufgrund der teilweise intensiven Pflegemaßnahmen, besonders auf den großen Rasenflächen, kommen Wildkräuter -und Wildstauden nur selten zur Entwicklung. Vereinzelt befinden sich in den Randbereichen des Grundstückes Elbchaussee 56 Brachflächen. Die Gärten beherrschen auf relativ kleinem Raum verschiedene, dicht ineinander verzahnte Lebensräume wie Gebüsche, Hecken, Großbäume, Staudenbeete und Rasenflächen. Der Charakter des Plangebietes wird einerseits durch den Großbaumbestand der Elbchaussee und der Gärten, andererseits durch eine stark kontrastierende Bebauung geprägt. Die parkähnlichen Gartenanlagen der Villen an der Elbchaussee bilden eine für das Landschaftsbild bedeutsame Grünzone. Entlang der übrigen das Plangebiet begrenzenden Straßen mit ihrer vorwiegenden Blockrandbebauung sind kleinflächige, strukturierte und begrünte Hof- bzw. Gartenflächen vorhanden. Es handelt sich aufgrund der vielfältigen Baum- und Gehölzstrukturen mit dem großen Anteil an altem Baumbestand um ein überwiegend durchgrüntes Gebiet mit einem vielfältig gegliederten Siedlungsbild.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Reines Wohngebiet

Für die Neubauten im Blockinnenbereich ist unter Würdigung der besonderen Qualität der überwiegend großzügig geschnittenen Grundstücke an der Elbchaussee dreigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. In günstiger Lage können so Wohnungen in Stadtvillen, die dem Charakter der Bebauung an der Elbchaussee entsprechen, geschaffen werden. Durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit maximal 5 Wohnungen bzw. einem Einzel- und Doppelhaus mit maximal 6 Wohnungen (3 Wohnungen je Doppelhaushälfte) wird eine aufgelockerte Bebauung und Durchgrünung des Blockinneren gewährleistet. Die Lage der neuen Gebäude wurde unter Berücksichtigung des erhaltenen Baumbestandes und der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Die ausgewiesenen Baukörper mit unterschiedlich festgesetzten Grundflächen von 16x11 m (Flurstück 12), 16x20 m (Flurstück 3945), 10x16,5 m mit einem Anbau von 5x6 m (Flurstück 4124) sowie 12 x16 m (Flurstück 15) bzw. 14x16 m (Flurstück 16) werden im Verhältnis zur Grundstücksgröße und der vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken entlang der Elbchaussee festgesetzt. Die Anordnung der Baukörper wurde so gewählt, dass im Süden ein möglichst großer Gartenbereich entsteht, andererseits jedoch auch ein ausreichend großer Abstand zu den Gebäuden an der Holländischen Reihe gewahrt bleibt. Auf dem Flurstück 3945 ist auf Grund der Grundstücksgröße und des vorhandenen Gebäudes Elbchaussee 56 die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses möglich.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurden auf dem Flurstück 4124 die Baugrenzen verändert, um dem schützenswerten Baum (Nordtanne) einen größeren Entwicklungsraum zu geben.

Nach § 2 Nummer 4 sind Stellplätze im Blockinnenbereich nur in Tiefgaragen zulässig. Mit dieser Vorschrift und der Vorschrift in § 2 Nummer 5, nach der diese Flächen zu begrünen sind (vgl. 4.7), wird die Freihaltung der Gartenflächen gesichert und die Versiegelung minimiert.

In § 2 Nummer 3 ist festgesetzt, dass zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen sind. Vom festgesetzten Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind Zufahrten zu Tiefgaragen ausgenommen. Im Hinblick auf die Erhaltung der Gärten an der Elbchaussee sollen dabei möglichst die vorhandenen Grundstückszufahrten genutzt werden (vgl. Ziffer 4.8). Bei Bauanträgen soll dafür ein den Grünbelangen angepasster Funktionsplan zugrundegelegt werden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Für das reine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, womit die von § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze für die GRZ von 0,4 im Planbereich eingehalten wird. Mit dieser Festsetzung ist eine gute Durchgrünung des Baugebiets gegeben und die Versiegelung des Bodens mit Nebenanlagen und Tiefgaragen eingeschränkt.

Die Neubauten im Blockinnenbereich sind dreigeschossig mit flachem Dach mit einer Neigung von maximal 10 bis 25 Grad festgesetzt. Zusätzlich ist eine Gebäudehöhe von

maximal 11 m über Geländeoberfläche vorgeschrieben. Mit der geringen Dachneigung und der Höhenbeschränkung soll ein über die drei Geschosse hinausgehendes Dachgeschoss ausgeschlossen werden. Die Dreigeschossigkeit der Gebäude soll eine innerstädtisch angemessene Nutzung ermöglichen bei gleichzeitiger Anpassung der Baukörper in die Umgebung, auch wenn die Grundflächen zugunsten der Grünbereiche relativ klein gehalten sind.

#### 4.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die vorhandene Bebauung wird in Anlehnung an den Bestand und im Hinblick auf die innerstädtische Lage allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund dieser Ausweisung sind die im Plangebiet vorhandenen Büros, Praxen, Läden und Gewerbebetriebe abgesichert.

An der Großen Brunnenstraße, der Holländischen Reihe und der Rothestraße ist zwei- bis fünfgeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt worden. An der Holländischen Reihe wurden dabei typische Hausabstände, wie sie im neunzehnten Jahrhundert zur Erreichung der rückwärtigen Grundstücksteile üblich waren, berücksichtigt. Die rückwärtigen Gebäude auf den Flurstücken 29 und 30 (Holländische Reihe 33a und 31a) sowie die dreigeschossigen Terrassen auf dem Flurstück 24 (Holländische Reihe 51a und 51b) sind aufgrund der guten Bausubstanz und ihrer historischen städtebaulichen Bedeutung durch Baugrenzen gesichert. Die Mietshäuser Ecke Große Brunnenstraße/Elbchaussee (Große Brunnenstraße 64 – 68, Elbchaussee 62a und 62b, Flurstücke 17 und 16) sind dem Bestand entsprechend zwei- bzw. dreigeschossig ausgewiesen. Die festgesetzten unterschiedlichen Geschosszahlen entsprechen dem Bestand. Auf Grund der zum Teil engen Grundstücksverhältnisse ist eine höhere Geschossigkeit städtebaulich nicht vertretbar.

Auf dem Flurstück 24 wurden eine Leitung der Hamburger Gaswerke GmbH und ein vorhandener Durchgang in der Planzeichnung zunächst gekennzeichnet. Da es sich bei der Leitung um einen Hausanschluss handelt, konnte auf die Kennzeichnung sowohl der Leitung als auch des Durchgangs verzichtet werden.

An der Holländischen Reihe wird in Angleichung an vorhandene Gebäude eine überbaubare Tiefe von ca. 13 m bis ca. 16 m festgesetzt. Für die Straßenrandbebauung Holländische Reihe 29 bis 31 (Flurstück 30) wurde die vorhandene Bebauungstiefe (etwa 11 m) beibehalten, um die Belichtungssituation der engen Hofflächen mit den vorhandenen Gebäuden nicht zu verschlechtern. Aus dem gleichen Grund wird auch das Gebäude an der Ecke Holländische Reihe /Rothestraße (Holländische Reihe 27/Rothestraße 21 – 19, Flurstück 31) in seinen vorhandenen Abmessungen ausgewiesen. Das Gebäude Holländische Reihe 49 bis 53 (Flurstück 24) wird mit der sehr geringen Bebauungstiefe von ca. 9,5 m bestandsgemäß ausgewiesen, weil nur so die Terrassen als Zeugnis rückwärtiger Erschließung aus der Gründerzeit unter Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen erhalten werden können. Die aneinander gebauten Einfamilienhäuser Elbchaussee 48 bis 52 und Rothestraße 1 sind im Zusammenhang mit dem Gebäude Rothestraße 3 ebenfalls bestandsgemäß mit geringer Bebauungstiefe (ca. 10 m) ausgewiesen, um die bauliche Struktur und die den Gebäuden zugeordneten Gärten in ihrer besonderen Eigenart zu erhalten. Die übrigen Gebäude und Gebäudeteile auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind nicht durch Baugrenzen gesichert, da es sich um Nebengebäude bzw. untergeordnete Gebäudeteile handelt, die nicht erhaltenswert sind und aufgrund geringer Abstände nicht dauerhaft für Bebauung vorgesehen werden können.

Für die Villen an der Elbchaussee 54 bis 60 ist zur Erhaltung der baulichen Struktur und insbesondere auch im Hinblick auf die hier typischen großzügigen Gärten mit wertvollem Baumbestand die offene Bauweise gewählt worden. Die Gebäude sind dem Bestand

entsprechend festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die Festsetzung für das vordere Gebäude auf dem Flurstück 15, das mit einer Bebauungstiefe von 16 m in seinen Abmessungen denen des östlich anschließenden Gebäudes bzw. den Neubauten auf den hinteren Grundstücksteilen angeglichen wird.

Im Hinblick auf die ökologischen Belange sind im Bereich der Vorgärten an der Elbchaussee Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen mit Ausnahme der erforderlichen Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken ausgeschlossen, um die großzügigen, prägenden Grünbereiche bzw. das charakteristische Zusammenspiel von Vorgärten und Gebäuden zu schützen. Die parkähnlichen und ortstypischen Vorgärten der Villen entlang der Elbchaussee, als der für das Landschaftserlebnis der Elbe mit ihren Randbereichen bedeutendsten Straße Hamburgs, sollen so als straßenbegleitende Grünzone erhalten bleiben.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, womit die von § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze für die GRZ von 0,4 im Planbereich eingehalten wird. Mit dieser Festsetzung ist eine gute Durchgrünung des Baugebiets gegeben und die Versiegelung des Bodens mit Nebenanlagen und Tiefgaragen eingeschränkt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 bei den vier- und fünfgeschossigen Gebäuden teilweise überschritten. Dieses ist auf Grund der zentralen Lage im Stadtgebiet und der angrenzenden Grünflächen im Blockinnenbereich sowie der Nähe zu den öffentlichen Parkanlagen am Elbhänge jedoch vertretbar. Zudem wäre ohne die Überschreitung eine Bestandssicherung der Gebäude nicht möglich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Die Flächen sind gut erschlossen, so dass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### 4.3 **Erhaltungsbereich**

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet 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 der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung 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.

Im Bereich des Plangebiets grenzt das dichtbebaute ehemalige Arbeiterviertel Ottensen an das großbürgerliche Villengebiet an der Elbchaussee.

Durch die Aufhebung der Zollprivilegien Altonas und die Erklärung des Hafens und Stadtgebiets zum Freihafen 1853/54 bildete Altona gemeinsam mit Hamburg einen großen Zollauslandsbereich. Im Zuge der Industrialisierung wurden Firmenstandorte in der Nähe zur Zollgrenze bevorzugt. Das bis 1850 eher dörfliche Ottensen wurde Kristallisationskern für zahlreiche Industrie- und Gewerbegebiete und zugleich für die zugehörige Arbeiterbevölkerung zum idealen Wohnort. Diese Mischung, entstanden auf dem historischen Dorfgrundriss, prägt bis heute den besonderen Charakter Ottensens. Das ehemals als Obstgarten genutzte Gelände, auf dem die Gebäude Elbchaussee 54-64 errichtet wurden, gehörte bis zum frühen 20. Jahrhundert zum Besitz der Heine-Erben. Es soll 1903 verkauft worden sein. Der Käufer ließ es parzellieren, um es weiter zu verkaufen. In wenigen Jahren entstanden daraufhin fünf nebeneinanderliegende Villen, von denen noch drei bis heute erhalten sind. Diese Bauten bildeten den Übergang von der städtischen Bauweise im weiter östlich gelegenen Abschnitt zum Landhausbau des westlichen Abschnitts der Elbchaussee.

Die Festlegung des das ganze Plangebiet umfassenden Erhaltungsbereichs dient der Sicherung dieser stadtgestalterisch und historisch bedeutsamen Gebäudeensembles und städtebaulichen Strukturen, in die sich die Neubebauung einfügen muss.

Im Plangebiet sind überwiegend Mietshäuser und Villen aus der Gründerzeit vorhanden. Daneben gibt es einige Häuser aus den zwanziger Jahren sowie an der Großen Brunnenstraße aus den fünfziger- und sechziger Jahren bzw. an der Rothestraße aus den achtziger Jahren.

Im einzelnen:

#### Rothestraße/Elbchaussee:

Bei dem Eckhaus Rothestraße 19/21/ Holländische Reihe 27 handelt es sich um ein Backsteingebäude aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg mit einer sparsamen Dekoration und einem für die Zeit typischen hohen Mansarddach. Es ist bis auf die Fensterteilungen original erhalten.

Das Gebäude Rothestraße 11 ist ein bereits zur Gründerzeit umgebautes Vorgründerzeitgebäude, das ebenfalls bis auf seine Fenster weitgehend originaltreu erhalten ist. Gleiches gilt für das Gebäude Rothestraße 9, besonders hervorzuheben ist hier die erhalten gebliebene Originaltür mit schmiedeeisernen Verzierungen.

Das Gebäude Rothestraße 3 ist ein Backsteingebäude mit einer ehemals industriellen Nutzung, das jetzt als Büro genutzt wird. Es ist ein Relikt der auch in diesem Teil Ottensens vorhanden gewesenen gewerblichen Nutzung.

Das Eckhaus Rothestraße 1 und die angrenzenden 3 Backsteinreihen Häuser, Elbchaussee 48 bis 52, auch aus der Vorgründerzeit, sind ebenfalls Beispiele für die Mischnutzung, die in diesem Teil Ottensens früher typisch gewesen ist.

Das Gebäude Elbchaussee 54 ist im Gegensatz zu den vorher beschriebenen eher kleinen Wohnhäusern eine repräsentative Villa, die zur Jugendstilzeit mit historisierenden Anklängen gebaut wurde. Besonders auffällig ist das Fachwerkobergeschoss mit seinen gotischen Spitzbogenfenstern sowie der offensichtlich erneuerte Holzwintergarten an der Elbchaussee.

Das denkmalgeschützte Gebäude Elbchaussee 56 ist ein neubarocker Gründerzeitbau, der in seiner repräsentativen Ausführung für die Villenbebauung an der Elbchaussee typisch ist. Bei diesem Gebäude sind auch im Inneren noch wesentliche Teile der alten Nutzung erhalten. Erhaltenswürdig ist hier auch der alte Zaun (vgl. Ziffer 4.7).

Das Gebäude Elbchaussee 58 ist eine historisierende Gründerzeitvilla mit Türmchen, Schindelverkleidung und teilweise sichtbarem Fachwerk. Die Fensterteilung mit ihren kleinteiligen Oberlichtern ist bereits vom Jugendstil beeinflusst. Auch hier ist der alte Zaun erhaltenswürdig.

#### Holländische Reihe:

Das Gebäude Holländische Reihe 61 ist ein fünfgeschossiges Gründerzeitgebäude mit einer geputzten, gequadranten Sockelzone und Wänden aus glasierten Ziegeln, die weitgehend im Original erhalten sind. Bemerkenswert sind die noch erhaltenen originalen schmiedeeisernen Balkoneinfassungen.

Das Gebäude Holländische Reihe 59 ist ein gründerzeitlich anmutendes dreigeschossiges Mietshaus mit Jugendstildekoration, ebenfalls im Erdgeschoss geputzt, in den Obergeschossen aus weißen, glasierten Ziegeln gebaut. Auffällig hier die erhaltenen Originalfenster mit den Jugendstilteilungen.

Holländische Reihe 55 ist ein eher villenähnliches, kleineres Gründerzeitgebäude mit zwei Geschossen und jetzt ausgebautem Dachgeschoss. Stukkaturen sind weitgehend erhalten, die Fensterteilung entspricht im Prinzip dem Ursprungszustand.

Das Gebäude Holländische Reihe 49 bis 53 ist ein viergeschossiges Mietshaus mit einem hohen Sockelgeschoss, das ursprünglich wohl vollständig gewerblich genutzt war. Auch hier sind die gründerzeitlichen Stukkaturen vollständig erhalten; bemerkenswert sind auch die beiden dreigeschossigen, gut erhaltenen gründerzeitlichen Terrassen Holländische Reihe 51a und 51b, die seinerzeit für die rückwärtigen Bereiche der Elbchaussee typisch waren und hier erhalten geblieben sind.

Das Gebäude Holländische Reihe Nr.47 ist ein kleines ursprünglich einzelstehendes dreigeschossiges gründerzeitliches Einfamilienhaus. Dieses Gebäude macht genau wie die folgenden die heterogene Struktur des Ottenser Stadtbildes gut sichtbar.

Anschließend an dieses Gebäude, Holländische Reihe Nr. 45, ein vorgründerzeitlicher Ziegelbau, der mittlerweile umgebaut und saniert ist.

Das Gebäude Holländische Reihe 33 ist ein traufenständiges Haus mit symmetrisch angeordneten Sprossenfenstern, wobei das Obergeschoss durch Gurtgesimse optisch abgesetzt ist.

Das Gebäude Holländische Reihe 29 - 31 ist ein fünfgeschossiger Baukörper aus den 20er Jahren mit seiner typischen Quaderung im Erdgeschoss und einer als Speicher genutzten Staffel. Ein Teil der ursprünglich gewerblich genutzten Erdgeschosszone ist passend zum Stil des Hauses zu Wohnungen umgebaut worden.

Insgesamt spiegelt dieser Block die heterogene Struktur Ottensens wider, sie ist an den vorhandenen unterschiedlichen Gebäudetypen gut ablesbar.

#### **4.4 Straßenverkehrsflächen**

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so dass außer einer kleinen Fläche vor dem Gebäude Rothestraße 15 keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich werden.

#### **4.5 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume, die den Schutzvorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), unterliegen.

Über die Baumschutzverordnung hinaus ist die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Die Bäume entlang der Elbchaussee prägen gemeinsam mit den im angrenzenden Bereich vorhandenen Großbäumen den alleeartigen Charakter des Straßenraums und damit das Orts- und Landschaftsbild. Für die Großbäume im Blockinnenbereich ist ebenfalls ein Erhaltungsgebot festgesetzt, dadurch ist die Durchgrünung des Plangebiets auch bei zusätzlicher Bebauung gesichert.

In § 2 Nummer 7 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebiets auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt der Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen.

Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Diese in § 2 Nummer 8 festgesetzte Bestimmung dient dem Ziel, eine wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung. So können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden erforderlich.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme der wohnungsbezogenen Terrassen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Laubgehölzen zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 5).

Da die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen einen wesentlichen Anteil der Freiflächen dieser Grundstücke darstellen, sind sie aus landschaftsgestalterischen Gründen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und mit Laubgehölzen zu begrünen. Ein Substrataufbau von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleineren Gehölzen ermöglichen. In Bereichen, in denen Bäume angepflanzt werden, muss das Bodenvolumen mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Wasserversorgung und Standfestigkeit zu gewährleisten. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind jeweils mindestens 12 m<sup>2</sup> Boden mit einer Schichtstärke von 1 m erforderlich. Die Bepflanzung der Tiefgaragen soll zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen sowie zu positiven Effekten für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild führen. Darüber hinaus trägt die Bepflanzung von Dächern der Tiefgaragen durch temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbundene Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsraum bei.

#### 4.6 Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Mit dieser Festsetzung in § 2 Nummer 6 soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden, um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer

Grundwasseranreicherung bei. 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.

Für die rückwärtige Bebauung sind möglichst die vorhandenen Grundstückszufahrten zu nutzen, damit die Eingriffe in den Naturhaushalt auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.

#### 4.7 Denkmalschutz

Für das Gebäude Elbchaussee 56 (Flurstück 3945), das am 19. November 1997 in die Denkmalliste aufgenommen wurde (Amtlicher Anzeiger S. 2865, Denkmalliste Nr. 1154), ist der Denkmalschutz nachrichtlich übernommen worden.

Es handelt sich um einen repräsentativen, zweigeschossigen Putzbau in neobarocken Formen unter einem Mansarddach, der 1903 als "Villa" von den Architekten Schaar & Hinzpeter für den Kaufmann Bernhard Schmidt errichtet wurde. Flache, übergiebelte Mittelrisalite, üppiger Schmuck von Gesimsen sowie Fenster- und Türrahmungen in Form von Rustikaputz und einfachen oder doppelten Säulenstellungen beleben die Fassaden auf das Prächtigeste.

Das Innere wird bestimmt vom typischen Villengrundriss der Jahrhundertwende, d.h. um eine offene, durch beide Stockwerke reichende Eingangs- und Treppenhalle gruppierten sich im Erdgeschoss ehemals die Repräsentationsräume - im Süden Salon sowie Empfangs- und Billardzimmer, im Norden Garderobe, Esszimmer und ein großer, weit über die Flucht des Gebäudes hinausreichender Saal - während im Obergeschoss die privaten Wohn- und Schlafräume, im hochgelegenen Kellergeschoss die Küchen- und Vorratsräume sowie die Mädchenzimmer lagen. Trotz der Anpassung an unterschiedliche Nutzungen haben sich weite Bereiche der inneren Ausstattung und Aufteilung erhalten. Besonders eindrucksvoll ist die prachtvolle Ausstattung des sogenannten Spiegelsaales im Erdgeschoss, der mit seiner Stuckdekoration und seinen Spiegeln an den Wänden an die Festsäle barocker Schlossbauten erinnert.

Sowohl als Einzelbau als auch im Zusammenhang mit seinen Nachbarbauten, die um die gleiche Zeit in ähnlich repräsentativen, wenn auch unterschiedlichen Formen errichtet worden sind, dokumentiert das Gebäude eindrucksvoll die bauhistorische Entwicklung des östlichen Abschnittes der Elbchaussee und damit gleichzeitig ein Stück Entwicklungsgeschichte des Ortsteiles Ottensen.

Für dieses Gebäude gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 16. November 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 255).

#### 4.8 Lärmschutz

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Fahrverkehr auf der Elbchaussee lärmbelastet. Eine 1992 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung für das westlich angrenzende Plangebiet hat ergeben, dass die Immissionsbelastung planerische Schutzmaßnahmen erfordert. Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung zumutbaren und erträglichen Lärmwert zu

gelangen. Eine Verlegung der Trassen scheidet aus, aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) sind wegen der nicht verfügbaren Flächen und aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht möglich. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, um den Einwirkungen des Straßenverkehrslärms wirksam begegnen zu können.

Dazu ist in § 2 Nummer 2 festgesetzt, dass in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen gelten die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121).

#### 4.9 Fachinformationssystem Boden

Aufgrund der industriellen bzw. gewerblichen Vornutzung ergab sich für das Plangebiet auf mehreren Grundstücken Untersuchungsbedarf. Es handelt sich dabei um zwei Messpunkte des Hamburger Schwermetalluntersuchungsprogramms sowie vier potentielle Altstandorte. Auf der Basis einer Aktenrecherche, Luftbildauswertung und Ortsbegehungen wurde eine Einschätzung des Bodenzustands vorgenommen.

Potentielle Altstandorte:

Rothestraße 3. Das Flurstück 2788 wurde seit 1906 gewerblich genutzt (Nähmaschinenfabrik, Berufsbekleidungsfirma). Ab 1967 wurde das Gebäude teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt. Auf dem Gelände sind keine weitergehenden Bodenuntersuchungen erforderlich, da hier keine größeren Produktionsbetriebe ansässig waren, keine Leckagen oder Havarien und Produktionsabläufe mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt sind und die Nutzung mehr als 30 Jahre zurückliegt.

Rothestraße 11 und 15, Flurstücke 8 und 3541. Für das Flurstück 8 liegen keine Hinweise auf eine altlastrelevante Nutzung des Geländes vor. Auf dem Flurstück 3541 hat sich von 1900 bis 1982 eine Essigproduktion befunden. 1983 wurden auf dem Gelände die Gebäude abgerissen. Es ist anzunehmen, dass im Rahmen des nachfolgenden Wohnungs- und Tiefgaragenbaus durch umfangreiche Erdbewegungen potentielle Bodenverunreinigungen beseitigt wurden, so dass keine detaillierten Bodenuntersuchungen erforderlich sind.

Holländische Reihe 29 - 31, Flurstück 30. Auf dem Flurstück waren von 1927 bis 1956 Autowerkstätten und bis 1965 eine Maschinenfabrik ansässig. Daneben befand sich auf dem Flurstück von 1958 bis 1983 eine Modellwerkstatt. Heute besteht hier eine Mischnutzung mit Wohnen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf, da keine Hinweise auf Leckagen oder Havarien bekannt sind und aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht anzunehmen ist, dass umweltrelevante Stoffe in bedeutenden Mengen eingesetzt wurden.

Holländische Reihe 49 bis 53, Flurstück 24. Für dieses Grundstück hat sich im Rahmen der Aktenrecherche kein Hinweis auf eine altlastverdächtige Nutzung ergeben.

Messpunkt des Hamburger Schwermetalluntersuchungsprogramms:

Flurstücke 15 und 16 (Messpunkt 4185): Auf dem Gelände ist eine Belastung des Oberbodens mit Blei und Zink aktenkundig. Vor diesem Hintergrund wurden Untersuchungen des Oberbodens auf Arsen und Schwermetalle durchgeführt. Es wurden 2 Mischproben bis in 0,35 m Tiefe und 2 Einzelproben bis in eine Tiefe von 0,6 m entnommen. Der Oberboden besteht aus fein- bis mittelsandigem Auffüllungsmaterial mit Beimengungen von Bauschutt und in einer Tiefe von 0,4 m auch von Schlacken und Asphalt. Die Gehalte des Bodens an Arsen und Schwermetallen sind unauffällig. Lediglich in einer Probe ist der Kupfergehalt leicht erhöht, der jedoch nur im Nutzpflanzenanbau Bedeutung hat.

Allgemein kann für das Plangebiet festgehalten werden, dass kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Die geplanten Ausweisungen reines und allgemeines Wohngebiet sind realisierbar. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen bodenuntypische Auffälligkeiten wie Beimengungen, Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirkes einzuschalten. Schlackehaltiges Auffüllungsmaterial ist bei anstehenden Baumaßnahmen zu entfernen und nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

## 5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

### 5.1 Eingriff

Der Bebauungsplan bereitet durch die Ausweisung von zusätzlichen Bau- und Erschließungsflächen die Überbauung unbebauter Hof- und Gartenflächen in einem großenteils städtisch geprägten Villenviertel vor. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Bisher überwiegend unbebaute Gartenflächen mit wichtigen kleinklimatischen und ökologischen Funktionen werden für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Wertvolle und vielfältige Vegetationsflächen gehen hierbei verloren.

### 5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

1995 wurde ein Eingriffsgutachten für das Bebauungsplan-Gebiet erstellt. Das Gebiet wurde unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung der schützenswerten Baumbestände untersucht. Daraufhin wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die Festschreibung der maximalen Gebäudegröße sowie der jeweilige Gebäudestandort festgesetzt. Darüber hinaus sind Anpflanzungen und Erhaltungsgebote für Bäume, Begrünungen von Tiefgaragen sowie die Festlegung von wasserdurchlässigem Bodenbelagsaufbau bei privaten Fahr- und Gehwegen festgesetzt. Dem Gebiet wird hierdurch auch in Zukunft der entlang der Elbchaussee ortstypische parkartige Landschaftscharakter erhalten bleiben. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Verdichtung geschaffen.

### 5.3 Eingriffsbilanzierung sowie naturschutzfachliche und städtebauliche Beurteilung

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben Kompensationsdefizite. Diese verbleibenden Defizite können teilweise durch die in § 2 getroffenen textlichen Festsetzungen gemindert werden. Da die zukünftige Nutzung der Grundstücke mit Wohnbebauung keine weiteren Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen zulässt, verbleibt ein nicht kompensierbarer Verlust für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung müssen die verbleibenden Beeinträchtigungen zugunsten der neuen innerstädtischen

Entwicklung, die hier neuen Wohnraum in bevorzugter Lage vorsieht (vgl. Ziffer 4.1), hingenommen werden.

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 Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61 ) aufgehoben.

8. **Flächenangaben und Kostenangaben**

8.1 **Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 30 800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 4.300 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 15 m<sup>2</sup> ) benötigt.

8.2 **Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für den Grunderwerb.