

**BEGRÜNDUNG  
ZUM  
VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN**

**LOKSTEDT 62**

## INHALTSVERZEICHNIS:

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Anlass der Planung</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>2</b>   | <b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....  | <b>4</b>  |
| 3.1.1      | Flächennutzungsplan .....   | 4         |
| 3.1.2      | Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....  | 4         |
| <b>3.2</b> | <b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....  | <b>5</b>  |
| 3.2.1      | Bestehende Bebauungspläne .....   | 5         |
| 3.2.2      | Altlastenverdächtige Flächen .....  | 5         |
| 3.2.3      | Kampfmittelverdacht.....  | 5         |
| 3.2.4      | Baumschutz .....  | 6         |
| 3.2.5      | Bauschutzbereich.....   | 6         |
| 3.2.6      | An- und Abflugbereich des Universitätsklinikums Hamburg-Eppendorf .....   | 6         |
| <b>3.3</b> | <b>Planerisch beachtliche Tatbestände</b> .....   | <b>6</b>  |
| 3.3.1      | Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....  | 6         |
| 3.3.2      | Wettbewerb.....   | 6         |
| 3.3.3      | Bodenuntersuchung .....   | 6         |
| 3.3.4      | Landschaftsplanerischer Fachbeitrag .....   | 6         |
| 3.3.5      | Avifaunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung.....                                      | 7         |
| 3.3.6      | Verkehrsgutachten .....   | 7         |
| 3.3.7      | Lärmuntersuchung .....  | 7         |
| 3.3.8      | Entwässerungsgutachten .....  | 7         |
| 3.3.9      | Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Abstands des Bebauungsplans<br>Lokstedt 62 zu Störfallbetrieben ..... | 7         |
| <b>3.4</b> | <b>Angaben zum Bestand</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>4</b>   | <b>Planinhalt und Abwägung</b> .....  | <b>10</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Allgemeines Wohngebiet</b> .....   | <b>10</b> |
| 4.1.1      | Art der baulichen Nutzung .....   | 10        |
| 4.1.2      | Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche .....   | 12        |
| <b>4.2</b> | <b>Gestalterische Festsetzungen</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>4.3</b> | <b>Straßenverkehrsflächen, Gehrechte</b> .....  | <b>16</b> |
| <b>4.4</b> | <b>Technischer Umweltschutz</b> .....   | <b>18</b> |
| 4.4.1      | Lärmschutz .....  | 18        |
| 4.4.2      | Altlasten/Altablagerung .....   | 19        |
| 4.4.2.1    | Altlastenuntersuchung.....  | 19        |
| 4.4.2.2    | Sanierungsplan und Sanierungsvertrag .....  | 20        |
| 4.4.2.3    | Sonstige Maßnahmen .....  | 21        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 4.4.3      | Angemessener Abstand zu Störfallbetrieben.....                    | 22        |
| <b>4.5</b> | <b>Oberflächenentwässerung/Schmutzwasserentsorgung .....</b>      | <b>23</b> |
| <b>4.6</b> | <b>Grünflächen.....</b>   | <b>24</b> |
| 4.6.1      | Öffentliche Grünfläche.....                                       | 24        |
| 4.6.2      | Private Grünfläche .....  | 25        |
| <b>4.7</b> | <b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....</b> | <b>25</b> |
| 4.7.1      | Baum- und Landschaftsschutz .....                                 | 25        |
| 4.7.2      | Naturschutzrechtliche Begrünungsmaßnahmen .....                   | 26        |
| 4.7.3      | Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt.....                 | 28        |
| 4.7.4      | Artenschutzrechtliche Betrachtung .....                           | 28        |
| <b>4.8</b> | <b>Abwägungsergebnis.....</b>                                     | <b>29</b> |
| <b>4.9</b> | <b>Kennzeichnungen .....</b>                                      | <b>30</b> |
| <b>5</b>   | <b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>                          | <b>30</b> |
| <b>6</b>   | <b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>                          | <b>31</b> |
| <b>7</b>   | <b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>                            | <b>31</b> |
| <b>8</b>   | <b>Anhang.....</b>  | <b>32</b> |
| 8.1        | Übersicht des Sanierungsgebietes und der Sanierungsbereiche ..... | 32        |
| 8.2        | Funktionsplan .....   | 33        |

## **1 Anlass der Planung**

Das Gelände an der Süderfeldstraße war ehemals der Betriebshof eines Tiefbauunternehmens. Seit mehreren Jahren ist das Areal nahezu ungenutzt. Das Gelände ist umgeben von einem gewachsenen Siedlungsumfeld, das mehrheitlich dem Wohnen dient. Das Quartier gilt als gut angebunden und innenstadtnah und ist insbesondere als Wohnstandort beliebt. Ziel des Bebauungsplans ist es, im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer als Vorhabenträger das erkennbare städtebauliche Potenzial für eine Wohnungsbaunachverdichtung und Konversion im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen.

Nach ausführlicher Untersuchung des Untergrundes und daraus resultierend einer intensiven Auseinandersetzung mit der Bodengasproblematik und der Erstellung eines Sanierungskonzepts in enger Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt wurde im Juli 2010 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Es wurde ein Entwurf mit einer hofartigen Organisation von Mehrfamilienhäusern und arrondierenden Stadtvillen prämiert. Das geplante Quartier soll mit Fuß- und Radwegeverbindungen und einem Quartierspark in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebunden werden.

2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke den „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ unterzeichnet und sich zu einer deutliche Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Der Senat und die Bezirke streben an, die Zahl der neu gebauten Wohnungen so zügig wie möglich auf 6.000 pro Jahr zu steigern. Mit etwa 395 neuen Wohnungen kann das Vorhaben im Plangebiet Lokstedt 62 einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der bezirklichen Ziele leisten. Dabei orientiert sich die Planung auch an den entwickelten und im Wohnungsbauprogramm festgeschriebenen Leitlinien für die Urbanisierungszone, wie z.B. dem Punkt: „Untergenutzte Gewerbegebiete bieten Chancen für die Innenentwicklung“. Die Planung entspricht dem Ziel der Stadt Hamburg, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Anstelle von Neubauten in dispersen Lagen soll daher hier durch Nachverdichtung von bestehenden Siedlungsstrukturen dringend benötigter Wohnraum entstehen. Weiteren Handlungsbedarf gibt es für spezielle Nachfragegruppen nach kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte und Wohnungen für Familien in gut erschlossenen Lagen. Die Planung kann mit etwa 395 neuen Wohnungen einen bedeutenden Beitrag für den Wohnungsbau leisten. 30 % der Wohnungen sollen als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entstehen.

Ein Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, weil die Realisierung des geplanten Bauungs- und Nutzungskonzepts nach geltendem Planungsrecht nicht möglich ist.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher die Planung des Vorhabenträgers mittels Lageplan und weiterer Pläne konkretisiert. Der Durchführungsvertrag, der ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, enthält ergänzende Regelungen (vgl. Ziffer 5) sowie eine Umsetzungsverpflichtung.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und setzt mit rd. 12.790 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche fest,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Natura 2000-Gebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 4/15 vom 14. Oktober 2015 (Amtl. Anz. S. 1801) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 10. Juni 2011 (Amtl. Anz. S. 1447) am 28. Juni 2011 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 14. Oktober 2015 (Amtl. Anz. S. 1802) in der Zeit vom 3. November bis einschließlich 2. Dezember 2015 stattgefunden.

Ergänzend zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB, wurden weitere, über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Informationsveranstaltungen auf Initiative des Vorhabenträgers und des Bezirksamtes Eimsbüttel organisiert. Es wurde jeweils mit einer Pressemitteilung auf die Veranstaltung hingewiesen und den Interessierten angeboten, sich bilateral mit den Planungsakteuren auszutauschen. Im Rahmen dieser Veranstaltungen (18. und 25. August 2011) wurden weitere Anregungen zur Planung sowie zum Untersuchungsumfang einzelner Gutachten geäußert, so dass in der Folge zwei weitere themenspezifische Informationsveranstaltungen zur Altlastensituation und zur Erschließung stattfanden (8. September 2011 und 9. November 2011). Am 22.08.2013 fand vor Inbetriebnahme der Sanierungsanlagen eine erneute Informationsveranstaltung zur Bodensanierung statt.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

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

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den nord-östlichen Teil des Plangebiets das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Für die Flächen entlang der Süderfeldstraße und für den gesamten westlichen Bereich am Sportplatz wird das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Diese Darstellungen werden mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert. Ferner verläuft die milieuübergreifende Funktion „Grüne Wegeverbindung“ vom Hayns Park an der Alster im Osten über die Süderfeldstraße, entlang der Lottestraße und

dem nördlichen Randbereich des Plangebiets bis hin zum westlich gelegenen Lokstedter Steindamm. Das Landschaftsprogramm wird gemäß § 5 Absatz 5 Nummer 3 des Hamburgischen Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) berichtigt werden und zukünftig den im Bebauungsplan Lokstedt 62 festgesetzten Quartierspark als Milieu "Parkanlage" in Zusammenhang mit der Milieuübergreifenden Funktion „Grüne Wegeverbindung“ darstellen.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist für den nord-östlichen Teil des Plangebiets der Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringerem Grünanteil“ (12) dargestellt und für den westlichen Teil des Plangebiets der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a).

## **3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Im Plangebiet gilt der Baustufenplan Niendorf Lokstedt Schnelsen vom 11. Juni 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61). Der Großteil der Flächen im Plangebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Lediglich die südlichen Flurstücke 1332, 5152 und 1334 und Teile des Flurstücks 5164 an der Süderfeldstraße sowie die westlichen Flurstücke 1341, 1340, 3602, 3600 und 3598 sind als Wohngebiet ausgewiesen.

Im gesamten Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig.

### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliges Betriebsgelände eines Bauunternehmens. Die Altablagerungsfläche („Süderfeldstraße“, Nummer 6440-004/01) im Altlastenhinweiskataster umfasst die Flächen des Betriebsgeländes. Innerhalb dieser Fläche existiert eine bis mindestens 1952 ausgebeutete und anschließend verfüllte Sandentnahmegrube, die bis in die 1970er Jahre mit Bauschutt und Bodenaushub, aber auch mit Haus- und Sperrmüll verfüllt wurde. Die Grube ist etwa 37.000 m<sup>2</sup> groß. Des Weiteren wird der hier ehemals ansässige Betrieb als Altlast/Altstandort (Nummer 6440-004/02) mit der Anmerkung „Herstellung und Lagerung von Farben und Lacken, Holzbearbeitung, Lagerung/Bearbeitung von Altmetall“ im Altlastenhinweiskataster geführt. Die belasteten Flächen sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet (vgl. Ziffer 4.4.2).

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

Zum jetzigen Zeitpunkt kann auf der Fläche des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder vergrabenen Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei Bauvorhaben oder Eingriffen in den Baugrund muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person im Vorfelde die Kampfmittelfrage klären. Für eine Einstufung der Fläche bezüglich ihres Gefährdungspotentials auf Kampfmittel muss nach § 6 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung – KampfmittelVO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), ein Antrag bei der Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV) gestellt werden. Hierfür werden ein Eigentüternachweis beziehungsweise eine Vollmacht des Grundeigentümers (ausgenommen öffentliche Flächen) und eine Liegenschaftskarte mit eindeutiger Kennzeichnung der Antragsfläche benötigt.

### 3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 360, 359, 369).

### 3.2.5 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 Absatz 1 Nummer 1b des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 28. Juni 2016 (BGBl. I S. 1548). Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke die Verbindungslinie, die von 45 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt, durchdringen.

Für das Plangebiet mit einer Geländehöhe im Mittel von ca. 17,00 m über Normal-Null (ü NN) heißt das, dass jedes Bauvorhaben, das die Höhe von ca. 39,00 m bis 46,00 m überschreiten soll, vorher der Luftfahrtbehörde zur gutachtlichen Stellungnahme vorzulegen ist. Dieses gilt auch für einzusetzendes Baugerät (Mobil- bzw. Baukräne).

### 3.2.6 An- und Abflugbereich des Universitätsklinikums Hamburg-Eppendorf

Das Planungsgebiet befindet sich im An- und Abflugbereich des Hubschrauberlandeplatzes des Universitätsklinikums Hamburg-Eppendorf. Es ist daher der Einsatz von Bau- und Mobilkränen bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben vorher der Landesluftfahrtbehörde schriftlich anzuzeigen.

## 3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Der Programmplan Lokstedt von 1977 stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 dar. Der östliche Bereich, der hauptsächlich den zukünftigen Quartierspark umfasst, ist als reines Wohngebiet dargestellt.

### 3.3.2 Wettbewerb

Mit Hilfe eines städtebaulichen Wettbewerbs wurde im Juli 2010 nach qualitätvollen Lösungen für eine Wohnbebauung im Plangebiet gesucht. Es wurde ein Entwurf prämiert, der die städtebaulichen Anforderungen in optimaler Weise erfüllt. Der überarbeitete Entwurf wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt.

### 3.3.3 Bodenuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden in Abstimmung mit der für Bodenschutz/Altlasten zuständigen Behörde in den Jahren 2007 und 2009 umfangreiche Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers sowie eine Abschätzung der von der Altablagerung ausgehenden Gefährdung durchgeführt.

Die Ergebnisse sind unter Ziffer 4.4.2 der Begründung dargestellt.

### 3.3.4 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Zwischen Juli und August 2011 wurden die naturräumlichen Gegebenheiten erfasst und bewertet. In dem Oktober 2011 erstellten landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde insbesondere der Baumbestand einer qualitativen Bewertung unterzogen. Es wurden auch die materiell inhaltlichen Aspekte einzelner natürlicher Ressourcen wie Boden, Wasser, Luft,

Pflanzen-/Tierwelt und das Landschaftsbild sowie die Aspekte des Artenschutzes und die grünordnungsplanerischen Entwicklungsziele behandelt.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag wurde im Januar 2014 auf Grundlage einer erneuten Überprüfung des naturräumlichen Bestandes im Sommer 2013 aktualisiert.

Die Ergebnisse sind unter Ziffer 4.7.1 der Begründung dargestellt.

### 3.3.5 Avifaunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung

Im Juli 2011 wurde mit Hilfe einer Potenzialabschätzung das potenzielle Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie), Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997, ermittelt. Ferner wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt.

Die Ergebnisse sind unter Ziffer 4.7.4 der Begründung dargestellt.

### 3.3.6 Verkehrsgutachten

Bereits für das städtebauliche Wettbewerbsverfahren wurde im August 2009 eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt. Eine weitergehende Untersuchung wurde 2011 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des konkretisierten Bauungs- und Nutzungskonzepts durchgeführt und im März 2015 aktualisiert.

Die Ergebnisse sind unter Ziffer 4.3 der Begründung dargestellt.

### 3.3.7 Lärmuntersuchung

Im September 2009 wurde im Rahmen der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbsgutachterlich ermittelt, welche Lärmbelastungen auf die im Plangebiet befindlichen Nutzungen einwirken. Im November 2013 wurde auf Grundlage des konkretisierten Bauungs- und Nutzungskonzepts erneut eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse sind unter Ziffer 4.4.1 der Begründung dargestellt.

### 3.3.8 Entwässerungsgutachten

Im März 2014 wurde auf Grundlage des Bauungskonzepts ein Konzept der Regen- und Schmutzwasserableitung erstellt und im Februar 2015 aktualisiert.

Die Ergebnisse sind unter Ziffer 4.5 der Begründung dargestellt.

### 3.3.9 Stellungnahme zur Ermittlung des angemessenen Abstands des Bauungsplans Lokstedt 62 zu Störfallbetrieben

Das Plangebiet liegt innerhalb der nach KAS-18<sup>1</sup> überschlägig ermittelten Achtungsabstände zweier im Bezirk Eimsbüttel ansässiger Störfallbetriebe. Aus diesem Grund wurden die angemessenen Abstände zu beiden Betriebsbereichen ermittelt. Hierzu liegt eine gutachterliche Stellungnahme von September 2015 vor.

Die Ergebnisse sind unter Ziffer 4.4.3 der Begründung dargestellt.

---

<sup>1</sup> Leitfaden KAS-18: „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“, KAS Kommission für Anlagensicherheit, November 2010

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße Süderfeldstraße und westlich der Lottestraße im Osten des Hamburger Stadtteils Lokstedt im Bezirk Eimsbüttel, etwa 5 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 48.300 m<sup>2</sup>.

#### Gebäude- und Nutzungsbestand

Im Plangebiet befanden sich zum größten Teil ein- bis zweigeschossige, unterschiedlich große Lagerhallen, die sich annähernd gleichmäßig auf die östlichen, nördlichen sowie südlichen Flurstücke verteilten. Ferner befand sich innerhalb des Plangebiets ein Wohngebäude. Das eingeschossige Einfamilienhaus mit Walmdach reihte sich in die Wohnbebauung entlang der Süderfeldstraße ein. Zudem befand sich auf dem Flurstück 5164 im Osten ein u-förmiger Gebäudekomplex, der gewerblich genutzt wurde. Dieses zweigeschossige Gebäude mit Mauerwerkfassaden verfügte über ein Satteldach mit Gauben. Der gesamte Bestand wurde zugunsten der neu zu entwickelnden Wohnbebauung abgebrochen.

Die Flurstücke 1340, 1341, 3598, 3600 und 3602 im westlichen Teilbereich des Plangebiets sowie die Flurstücke 1332 und 1334 an der Süderfeldstraße sind unbebaut. Entlang der Lottestraße sind die Flurstücke ebenfalls unbebaut, ein dort vorhandenes Gebäude wurde mittlerweile abgebrochen.

#### Leitungsbestand

Innerhalb der Süderfeldstraße und der Lottestraße verlaufen Fernwärmeleitungen. Von der Lottestraße verläuft eine Fernwärmehausanschlussleitung nach Westen in das Plangebiet.

Innerhalb der Süderfeld- und Lottestraße befinden sich Schmutz- und Regenwassersiele sowie Trinkwasserleitungen.

#### Naturräumlicher Bestand

Die seit einigen Jahren brachliegenden Freiflächen sind durch sich grundsätzlich unterscheidende Oberflächen- bzw. Vegetationsstrukturen geprägt. Im Bereich der alten Zufahrt im Nord-Osten des Plangebiets an der Lottestraße und in einem Streifen bis zur Süderfeldstraße sind die Flächen befestigt. Diese Flächen sind, mit Ausnahme der Fugen, bis auf wenige Randzonen oder Aufbruchstellen praktisch vegetationslos. Ein verdichteter und teilweise planierter offener Boden ist rund um die noch vorhandenen Gebäude vorzufinden. Das Gelände im Plangebiet ist großflächig verebnet und weist bis auf eine 3 – 4 m tiefe Senke einen geringen Reliefierungsgrad auf. Die Geländehöhen liegen zwischen 19,30 m ü NN im Südwesten und fallen nach Norden um ca. 3 m auf rund 16,30 m ü NN ab.

Die Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind in dem Maße der baulichen und nutzungsgeprägten Überbauung und Flächenversiegelungen sowie der großflächigen Ablagerung weitgehend gestört. Im Bereich der großflächigen Ablagerung sind die Böden von der Basis der ehemaligen Abbautiefe und entsprechenden Wiederverfüllung mit standortfremdem Baugrubenaushub und bodenfremden Materialien bis in den oberen Bodenhorizont als naturfern anzusprechen. Die natürliche Bodengenese ist in diesen Bereichen nachhaltig gestört.

Nur die vegetationsgeprägten Freiflächen außerhalb der Ablagerung weisen intakte Bodenfunktionen auf.

Große Teile des ehemaligen Betriebsgeländes sind mit wild aufwachsenden Gräsern und Stauden bedeckt und bilden so den Biotoptyp einer halbruderalen Gras-/Krautflur mittlerer Deckung. Diese Flächen werden regelmäßig gemäht. Durch die Aufgabe der vormaligen Nutzung sind die Randbereiche des Geländes von den nachbarlichen Gartenstrukturen her

durch Pflanzen besiedelt. Hier ist der Bewuchs des offenen Bodens dichter bis deckend. Ebenfalls am Rand und an wenigen Standorten im Inneren des Grundstückes prägen vereinzelte Baum- und Strauchbestände die Situation. Hauptbestandsbildner sind die Arten Birke, Ahorn, Eiche, Weide, Linde sowie Nadelbäume oder auch Obstbäume. Im Bereich der südlichen Zufahrt von der Süderfeldstraße prägt eine alte, freistehende Stieleiche das Landschaftsbild. Das Wohngrundstück an der Süderfeldstraße weist mit altem Baumbestand, einer Obstwiese sowie Gebüsch- und Heckenpflanzungen typische Gartenstrukturen auf.

Die Lottestraße ist durch beidseitigen alten Baumbestand als Linden-Allee ausgeprägt.

### Umfeld des Plangebiets

Die angrenzende Wohnbebauung im Süden des Plangebiets ist durch zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit überwiegend Walmdächern auf größeren – bis zu 2.000 m<sup>2</sup> großen – Grundstücken geprägt. Im Osten grenzen an das Plangebiet drei zweigeschossige Doppelhäuser mit ausgebauten Satteldächern. Die Westseite der Lottestraße ist nur etwa die ersten 90 m straßenbegleitend bebaut. Dagegen wird nahezu die gesamte Ostseite der Lottestraße von etwa 40 m langen Mehrfamilienhäusern begleitet. Diese Wohngebäude sind ebenfalls zweigeschossig und verfügen auch über ausgebauten Satteldächer.

Das Plangebiet liegt im Norden in direkter Nachbarschaft zum Corvey-Gymnasium. Neben Schul- und Nebengebäude verfügt das Gymnasium auch über einen Sportplatz, der im Nordwesten an das Plangebiet angrenzt. Westlich des Plangebiets befinden sich gewerbliche Flächen eines Lebensmittelvertriebs und mehrerer Dienstleistungsunternehmen. Für das Quartier stadtstrukturell prägend ist des Weiteren das Gelände des Universitätsklinikums Hamburg-Eppendorf südlich der Süderfeldstraße mit seinen großmaßstäblichen Funktionsbauten.

Die stadthistorische Bedeutung Lokstedts als ehemals beliebter Villenvorort im 18. und 19. Jahrhundert ist in unmittelbarer Nähe des Plangebiets abzulesen. Neben dem sogenannten Zylinderviertel ist insbesondere der neogotische Wassersturm in der Buchenallee für die Siedlung stadthistorisch prägend. Im Westen des Plangebiets besteht eine Sichtbeziehung zu diesem Wahrzeichen südlich der Süderfeldstraße.

### Erschließungssituation

Erschlossen wird das Plangebiet über die Süderfeldstraße im Süden und die Lottestraße im Osten. Eine weitere Zuwegung gibt es im Nord-Westen des Plangebiets über die Wiben-Peter-Straße, wo bereits eine private Erschließung für die im rückwärtigen Bereich liegenden Gebäude der Wiben-Peter-Straße 16a und 16b besteht, die anteilig und per Baulast gesichert über das im Geltungsbereich liegende Flurstück 3602 verläuft.

Die Süderfeldstraße trifft im Westen auf den Lokstedter Steindamm (B477). In Richtung Osten geht die Süderfeldstraße in die Geschwister-Scholl-Straße über, die an die Tarpenbekstraße anschließt. Das Plangebiet ist somit nicht nur stadträumlich sondern auch regional für den motorisierten Individualverkehr gut angebunden.

Trotz der zahlreichen großzügig geschnittenen Grundstücke werden Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum intensiv genutzt. Die Situation des ruhenden Verkehrs stellt sich somit innenstadttypisch äußerst angespannt dar. Entlang der Süderfeldstraße und der Lottestraße befinden sich beidseitig Parkstände in Längsaufstellung, die sich mit Einzelbäumen am Straßenrand abwechseln.

Das Plangebiet verfügt in fußläufiger Nähe über mehrere Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs. Etwa 400 m vom Plangebiet entfernt befindet sich auf dem Lokstedter Steindamm die Haltestelle „Brunsberg“ der Buslinien 5, 281 und 604. Die Haltestelle „Offakamp“ in der Osterfeldstraße liegt etwa 500 m vom Plangebiet entfernt und wird von der Buslinie 22 angefahren. Darüber hinaus liegen in einer Distanz von etwa 2 km Luftlinie die U-

Bahn-Haltestelle „Hagenbecks Tierpark“ (Linie U2) und in 1,5 km Luftlinie die U-Bahn-Haltestelle „Kellinghusenstraße“ (Linien U1 und U3).

#### Vorhandenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Zuwegung für die auf den Flurstücken 5046 und 5047 errichteten Gebäude Wiben-Peter-Straße 16a und 16b erfolgt von der Wiben-Peter-Straße aus nach Süden teilweise über das im Plangebiet befindliche Flurstück 3602. Die private Zuwegung ist über Baulasten gesichert, die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhalten.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

Die Planung sieht die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit 4 Stadtvillen, ca. 16 Reihenhäusern und 23 Geschosswohnungsbauten vor. Es sollen etwa 395 Wohnungen generationsübergreifend für Familien, Singles, Senioren und Studenten entstehen. Geplant ist ein Mix aus Eigentumswohnungen sowie frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen.

Das neue Wohnquartier soll zukünftig über eine neue, bündelartige öffentliche Straße, die in die Lotte- und Süderfeldstraße mündet, erschlossen werden. Zusätzlich soll das Quartier eine Kindertagesstätte erhalten und durch einen öffentlich zugänglichen und durch grüne Wegeverbindungen gut erreichbaren Quartierspark die Attraktivität des Wohnstandortes über das Plangebiet hinaus steigern.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben in vier bis sechs Bauabschnitten zu realisieren. Die Realisierung des Vorhabens bzw. der einzelnen Bauabschnitte kann nur nach erfolgreicher Sanierung der Bodenluft und der Freigabe der entsprechenden Teilflächen durch die zuständige Fachbehörde (vgl. Ziffer 4.4.2) erfolgen. Aufgrund des erfolgreichen Starts der Bodenluftsanierung im Oktober 2013, mit bislang bereits messbar positivem Erfolg, kann mit einer zeitnahen Realisierung des ersten Bauabschnitts mit rund 20 bis 30 % der Wohnungen gerechnet werden. Auch die Erschließungsstraße soll in diesem Zusammenhang hergestellt und an die Lottestraße sowie Süderfeldstraße angeschlossen werden. Zeitlich nachgeordnet soll der Quartierspark entstehen. Die hierfür vorgesehenen Flächen müssen ebenfalls nach einer erfolgreich durchgeführten Bodenluftsanierung durch die Fachbehörde zur Nutzung freigegeben werden.

### **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

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

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan auf einer Fläche von insgesamt rund 32.000 m<sup>2</sup> drei „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) fest.

Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen auf einer seit Jahren weitestgehend brachliegenden Fläche kann ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und somit auch zur Bereitstellung von für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungen geleistet werden. Ebenfalls soll durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen der Fortzug von Familien in das Umland verhindert werden.

Mit der geplanten Wohnnutzung reagiert das Vorhaben auf die vorhandene Vorprägung im Umfeld und bindet nutzungsstrukturell die bisher gewerblich genutzten Flächen stärker in den Siedlungszusammenhang ein. Die Wohnnutzung stellt somit eine sinnvolle Ergänzung des schon vorhandenen Quartiers entlang der Süderfeld- und Lottestraße dar.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung der ausgewiesenen Flächen bildet. Es sollen zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch nicht störende handwerkliche oder gewerbliche, freiberufliche oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern dies vom Bauherrn gewünscht wird und eine Nachfrage dafür besteht. Diese Spielräume, die üblicherweise in einem allgemeinen Wohngebiet gegeben sind, sollen mit dem Ziel der Sicherung einer möglichst hohen Wohnqualität und Wohnruhe jedoch eingeschränkt werden. Daher trifft der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

*In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung)*

Die sonst gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. An dieser Stelle soll eine Wohnbebauung erfolgen, die in ihrer Dichte und Struktur der angrenzenden Wohnbebauung entspricht. Folglich sind an diesem Standort flächenintensive Betriebe städtebaulich nicht gewollt. Tankstellen werden auch deshalb ausgeschlossen, da sie eine erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung erzeugen und das Stadtbild deutlich entwerten bzw. den städtebaulichen Maßstab der Umgebung erheblich stören.

Trotz der getroffenen Nutzungseinschränkungen verbleibt noch ein gewisses Zulässigkeitspektrum, das das vorgesehene Nutzungskonzept des konkreten Vorhabens übersteigt. Um dennoch den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

*In den allgemeinen Wohngebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung)*

Nutzungsarten, die im Plangebiet vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden und neben einer Wohnnutzung ergänzend eine Kindertagesstätte, einen Backshop sowie wenige Arztpraxen und evtl. eine Apotheke bzw. andere Einrichtungen von gesundheitlichen oder sozialen Dienstleistungen vorsehen. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer die Festschreibung einer ausschließlichen Wohnnutzung innerhalb der Gebäude erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Hier genießt, angesichts der langen Nutzungsdauer von Immobilien, deren flexible und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein gewisses Gewicht. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können hingegen ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch kurzfristig geändert werden, so dass der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

Eine dieser Regelungen im Durchführungsvertrag bezieht sich auf die Realisierung einer Kindertagesstätte (Kita) im Plangebiet bzw. die Übernahme der Kosten für die Herstellung der Einrichtung. Durch die Realisierung von etwa 395 Wohnungen entsteht ein Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten, der langfristig nicht mit den bestehenden Angeboten in der näheren Umgebung gedeckt werden kann. Daher ist innerhalb des Plangebiets eine Kita geplant, die den Bedarf von 20 Plätzen pro 100 Wohneinheiten decken soll. Die Einrichtung soll im Zuge des letzten Realisierungsschritts entstehen. Für die Lage eignet sich die Randbebauung im Übergang zum Quartierspark. Hier steht eine von der öffentlichen Straße abgewandte Fläche für eine eigene Außenanlage der Kita zur Verfügung (rund 700 m<sup>2</sup>, vgl. Ziffer 4.6.2). Die Kita kann über die neue Erschließungsstraße direkt angefahren werden. Da im allgemeinen Wohngebiet soziale Einrichtungen allgemein zulässig sind, bedarf es keiner weiteren planungsrechtlichen Regelung.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Festsetzung einer im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird die nach § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten. Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl gewährleisten einerseits, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung bzw. Hofnutzung verbleibt und der Charakter der näheren Umgebung als durchgrüntes innenstadtnahes Quartier gewahrt bleibt. Sie entsprechen aber andererseits der vergleichsweise zentralen Lage des Plangebiets, die höhere bauliche Dichten und Flächenversiegelungen rechtfertigt, als in durch Einfamilienhäuser geprägten Vorortbereichen. Die ausgewiesenen Grund- und Geschossflächenzahlen ermöglichen die Umsetzung eines hochwertigen städtebaulichen Konzepts, das ein ausgewogenes standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen sicherstellt, so dass sich das Bebauungskonzept harmonisch in das Siedlungsgefüge zwischen Süderfeldstraße und Lottestraße einpassen wird.

Das Bebauungskonzept sieht Gebäude mit zwei und drei Vollgeschossen vor, wobei die dreigeschossigen Gebäude im zentralen Bereich des Quartiers angeordnet werden und die Quartiersmitte prägen. Auch im Norden des Plangebiets sind Gebäude mit drei Vollgeschossen geplant, um einen städtebaulichen Übergang zu den nördlich angrenzenden, großvoluminösen Gebäuden der Schule auszubilden. In den übrigen Randbereichen des Quartiers, also zur Lottestraße, zur Süderfeldstraße und zu den angrenzenden Wohngrundstücken, sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zu der vorhandenen, überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung zu gewährleisten.

Es ist geplant und planungsrechtlich zulässig, oberhalb des letzten Vollgeschosses jeweils ein Staffelgeschoss zu errichten. Diese Staffelgeschosse rücken gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan mindestens von zwei Außenfassaden ab, so dass die Staffelung räumlich von mehreren Seiten wahrnehmbar ist. Im bauordnungsrechtlichen Sinne handelt es sich bei den vorgesehenen Staffelgeschossen um „Nicht-Vollgeschosse“, da ihre Geschossfläche kleiner als 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses ist. Sie können daher bei den jeweiligen Festsetzungen der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden über baukörperähnliche Festsetzungen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern im Zusammenspiel mit den jeweils als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschossen die städtebauliche Umsetzung des zugrundeliegenden Wettbewerbsentwurfs. Es wird eine dem Standort angemessene hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Nach Möglichkeit wurden bei der Festsetzung der Baugrenzen geringfügige, aber städtebaulich vertretbare Spielräume für die Feinplanung bzw. bei der Wahl der Gebäudestellung berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der vier einzelnen Baukörper entlang der Süderfeldstraße wird zudem sichergestellt, dass straßenbegleitend keine geschlossene Bebauungskante ausgebildet werden kann, sondern dem unmittelbaren Umfeld des Plangebiets entsprechend eine aufgelockerte Bebauung entstehen wird.

Im Einzelnen stellt sich die zulässige Bebauung wie folgt dar:

Entlang der L-förmigen Haupteinschließung gruppieren sich unterschiedlich dimensionierte Mehrfamilienhäuser um hofähnliche Freiräume. Die Gebäudegruppen - die sogenannten Wohnhöfe - bestehen aus zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mit jeweils einem Staffelgeschoss. Durch die Anordnung der Gebäude entstehen geschützte Freiflächen, die insbesondere auch Kleinkinderspielplätze aufnehmen.

Die markante Wohnhof-Struktur löst sich zu den Rändern des Plangebiets in vier Stadtvillen im Süden und in zwei Reihenhauszeilen im Osten auf, wobei in die südliche Reihenhauszeile ein geringer Anteil Geschosswohnungsbau integriert ist. Die Gebäude an den Rändern dürfen jeweils höchstens zwei Vollgeschosse aufweisen, um zeitgemäße Wohnhaustypen mit einem für Familien ausreichend bemessenem Wohnraum zu ermöglichen, zugleich aber auch einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Bebauung an der Süderfeldstraße und der Lottestraße zu sichern.

Da die benachbarte Mehrfamilienhausbebauung in der Lottestraße zwei Vollgeschosse mit Satteldach aufweist, entspricht die geplante Reihenhausbebauung, die zweigeschossig mit Staffelgeschoss ausgeführt ist, hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in etwa der benachbarten Bestandsbebauung. Dies gilt auch für die geplante Bebauung an der Süderfeldstraße. Der zwischen der Neu- und der östlichen Bestandsbebauung durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichergestellte Abstand von mindestens 22 m in der Lottestraße und etwa 26 m in der Süderfeldstraße zu den südlichen Gebäuden sorgt für ausreichenden Sozialabstand für die nachbarlichen Bestandsgebäude.

Bei den Baukörperfestsetzungen handelt es sich um zwingende Festsetzungen, die dazu dienen, das aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Konzept umzusetzen. Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 Absatz 5 Satz 1 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), werden durch die geplante Bebauung, die im Funktionsplan als Bestandteil des Durchführungsvertrags bestimmt ist, an allen Stellen eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher gewährleistet.

Die Baukörperfestsetzungen legen jeweils auch Gebäudetiefen fest. Das Bebauungskonzept sieht variierende Gebäudetiefen vor. Für den Geschosswohnungsbau innerhalb der Wohnhöfe sind Gebäudetiefen von 11,0 m bis 14,5 m geplant. Die Reihenhäuser erreichen eine Tiefe von etwa 14,0 m bis 14,5 m und die Stadtvillen von 16,0 m bis 17,5 m. Die Maße orientieren sich an den Anforderungen an nachfragegerechte Grundrisszuschnitte. Die Gebäudetiefen zwischen 13,0 m und 14,5 m eignen sich insbesondere für förderfähige Wohnungsgrundrisse.

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Während geplant ist, die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen und die Wohnungen in den Staffelgeschossen mit Dachterrassen auszustatten, sollen die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufgewertet werden. Die in dem Bebauungskonzept vorgesehenen Balkone haben eine Tiefe von etwa 2,5 m. Die Terrassen sind abhängig von der Gebäudetypologie und den zur Verfügung stehenden Gartenflächen unterschiedlich tief. In den Wohnhöfen können sie vereinzelt eine Tiefe von mehr als 3 m erreichen, für die Reihenhäuser und Stadtvillen können aber bis zu 4 m tiefe Terrassen entstehen ohne dabei die Gartenflächen zu stark zu dominieren. Balkone und Terrassen sollen nicht in Form einer präzisen Ausweisung von Baugrenzen gesichert werden, so dass Spielräume für ihre genaue Anordnung verbleiben.

Um sowohl die gewünschten Balkone als auch Terrassen planungsrechtlich zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

*In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Balkone und zur Hauptanlage zu rechnende Terrassen bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung).*

*In den allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2,5 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung).*

So werden für die Phase der hochbaulichen Planung die Spielräume für die Schaffung von Balkonen in einem stadtbildverträglichen Maße vergrößert. Zudem ermöglicht die Festsetzung § 2 Nummer 5 einen ausreichenden Spielraum zur Schaffung von Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind und ohne diese Festsetzung außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden könnten.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist durch ein konkretes, durch den Durchführungsvertrag gesichertes Baukonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für städtebaulich verträglich befunden worden. Das festgesetzte Höchstmaß der Baugrenzenüberschreitung durch Balkone stellt sicher, dass sie als untergeordnete Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden. Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage bzw. Balkonen in den Proportionen angemessen ist. Sie ermöglichen jedoch gleichzeitig für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

Mit der Festsetzung § 2 Nummer 3 wird sichergestellt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete die zulässige Obergrenze darstellt, lediglich durch die geplanten Balkone und Terrassen überschritten werden kann. Dies gilt im Umkehrschluss nicht für den oberirdischen Hauptbaukörper.

Mit der zulässigen Bebauung geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Zwar ist mit Inkrafttreten der Änderung der Hamburgischen Bauordnung im Januar 2014 die Stellplatzverpflichtung bei der Errichtung von Wohngebäuden aufgehoben worden, doch soll angesichts der angespannten Parkplatzsituation in der näheren Umgebung des Plangebiets Vorsorge getroffen werden, um diese durch die Nachverdichtung nicht noch zu verschärfen. So führen z.B. insbesondere Suchverkehre bzw. rechtswidrig abgestellte Autos immer wieder in der Süderfeld- und Lottestraße temporär zu verkehrlichen Missständen. Sämtliche Stell- und Besucherparkplätze der Neubebauung sollen daher ausschließlich innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Dabei soll sich der Stellplatzschlüssel der Wohngebäude an der Fachanweisung 1/2013 - Anlage 1 „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ orientieren.

Ziel der Planung ist auch die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds im Quartier. Maßgebend für die Qualität des öffentlichen Raums ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um einen möglichst hohen Freiraumanteil im allgemeinen Wohngebiet zu erreichen, ist die vollständige Verlagerung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen planerisch gewünscht. Dementsprechend werden folgende Festsetzungen getroffen:

*In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Davon ausgenommen sind höchstens drei ebenerdige Stellplätze je Kindertagesstätte (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung).*

Von der Tiefgaragenverpflichtung ausgenommen sind aus praktikablen Gründen bis zu drei private Stellplätze für die geplante Kindertagesstätte, da diese häufig angefahren werden und zum Be- und Entladen nahe am Eingang errichtet werden sollen. Zudem ist dadurch eine Mitbenutzung durch Kita-Besucher möglich. Aus planungsrechtlichen Gründen bezieht

sich die Festsetzung auf „je Kindertagesstätte“, obwohl gemäß Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan nur eine Kindertagesstätte verwirklicht wird.

*In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte GRZ von 0,4 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung).*

*Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung).*

Die Lage der Tiefgaragen soll unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht werden, da die Baukörperfestsetzungen der individuell gestalteten Gebäude kaum Spielraum zur ökonomisch sinnvollen Anlage von Tiefgaragen zulässt. So sind z.B. für die einzelnen Baufelder Tiefgaragen im Bereich der Höfe geplant, die jeweils von den vier Gebäuden zugänglich sind. Die Einfahrten der Tiefgaragen befinden sich mit Ausnahme der Tiefgaragen der Reihenhausezeilen an der neu ausgewiesenen Straße im Quartier. Es sind acht Tiefgaragen mit mindestens 300 Stellplätzen vorgesehen. Das Stellplatzkonzept, das Aussagen zu Anzahl der Stellplätze, Lage der Tiefgaragen und ihren Zufahrten macht, wird über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Besondere Rücksicht ist bei der Planung der Tiefgaragen auf den vorhandenen Baumbestand, besonders auf die mit Erhaltungsgeboten gesicherten Bäume und – hinsichtlich der Zufahrten – aus gestalterischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen auf die Wohngebäude und die Freiflächen genommen worden. Berücksichtigt worden sind aber auch die Regelungen zum Sanierungsvertrag. Demnach sind Unterbauungen innerhalb bestimmter Sanierungsbereiche nicht vorgesehen. Da das allgemeine Wohngebiet im Westen in den Quartierspark übergeht, wird zur Klarstellung eine Unterbauung dieses etwa 400 m<sup>2</sup> großen Bereichs mit der Ausweisung einer „Fläche mit Ausschluss für Tiefgaragen“ ausgeschlossen.

## **4.2 Gestalterische Festsetzungen**

Ziel des Bebauungskonzepts ist, durch eine möglichst einheitliche Architektur- und Formsprache trotz der drei unterschiedlichen Gebäudetypen (Reihenhaus, Stadtvilla, Mehrgeschosswohnungsbau) eine gestalterische Einheit zu erzeugen. Für die Außenwahrnehmung der Gebäude maßgeblich sowie für das Stadtbild prägend ist nicht nur die Fassade, sondern auch die Dachform. Zusammen mit den Baukörperfestsetzungen sichert die Festsetzung der Dachform „Flachdach“ (im Planbild „FD“) dreidimensional eine bestimmte Gebäudekubatur, die sich innerhalb des Quartiers jeweils leicht abgewandelt wiederholt.

Die Festsetzung soll darüber hinaus in einem gewissen Rahmen nachbarschützend wirken. Da, wie zuvor in Ziffer 4.1.2 erläutert, Staffelgeschosse geplant sind, soll verhindert werden, dass diese zusätzlich mit Dachformen versehen werden, die das Gebäude unverhältnismäßig hoch erscheinen lassen können. Nachteilige Auswirkungen, z.B. durch mehr Verschattung, insbesondere im Binnenverhältnis des Quartiers könnten dann die Folge sein.

Die Festsetzung dient zugleich der Umsetzbarkeit der planerisch gewünschten und aus ökologischen bzw. klimatischen Gründen sinnvollen Dachbegrünung (vgl. Festsetzung § 2 Nummer 13 der Verordnung), da die Begrünung geneigter Dächer vergleichsweise technisch aufwendiger ist.

Es handelt sich bei der Festsetzung um eine Gestaltungsfestsetzung auf Grundlage des § 81 Absatz 1 Nummer 2 HBauO. In diesem Zusammenhang können daher geringfügige Dachneigungen, die ggf. aus bautechnischen Gründen notwendig sind, zugelassen werden, soweit die Dachform in der Außenwahrnehmung als Flachdach zu erkennen ist.

### 4.3 Straßenverkehrsflächen, Gehrechte

#### Verkehrsuntersuchung

Bezüglich der Anbindung des Wohngebietes wurden zwei Erschließungsvarianten untersucht. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs von 2010 sah zunächst eine einseitige Erschließung des Quartiers über eine Anbindung an der Süderfeldstraße im Süden vor. Alternativ wurde eine zweiseitige Erschließung mit Anbindung an die Süderfeldstraße im Süden und die Lottestraße im Osten betrachtet.

Zur Einschätzung der Qualität der verkehrlichen Erschließung wurden die durch die geplante Wohnbebauung zu erwartenden Verkehre prognostiziert. Verkehre aus der ehemaligen Nutzung des Geländes als Betriebshof blieben dabei im Sinne einer worst-case-Betrachtung unberücksichtigt. Zur Abschätzung der Auswirkung des geplanten Bauvorhabens auf das Verkehrsaufkommen im Umfeld sowie zur Beurteilung der Abwickelbarkeit der Verkehre wurden die vorhandenen Verkehrsmengen erhoben. Da für den Knotenpunkt Süderfeldstraße/Lottestraße keine aktuellen Verkehrsmengendaten vorlagen, wurde Mitte August 2011 eine Verkehrserhebung durchgeführt. Da die Verkehrserhebung außerhalb der Schulferien und an einem Dienstag durchgeführt wurde, ist sie grundsätzlich als repräsentativ anzusehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf wurde jedoch während des Wintersemesters 2011/2012 eine Referenzzählung zum Abgleich der am 16.08.2011 erfolgten Erhebung durchgeführt, um so Erkenntnisse über das Fahrtenaufkommen im Umfeld des Bauvorhabens während der Vorlesungszeit zu erhalten.

Zur Einschätzung der verkehrlichen Erschließung wurde das durch die geplante Neubebauung erwartete Verkehrsaufkommen für das Prognosejahr 2030 rechnerisch ermittelt. Für die geplante Wohnbebauung sowie die Kita wurde insgesamt ein Fahrtenaufkommen von rund 1.700 Fahrten/Tag berechnet bzw. bei einem höheren Anteil studentischen Wohnens 1.600 Fahrten/Tag. Bei einem Verkehrsaufkommen von rund 1.700 Fahrten/Tag ergeben sich rund 170 Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde. In der Spitzenstunde am Nachmittag ist ebenfalls mit rund 170 Fahrten zu rechnen. Aufgrund der Lage der geplanten Bebauung im Stadtgebiet sowie des umliegenden Straßennetzes ist davon auszugehen, dass rund zwei Drittel aller Ziel- und Quellverkehre aus bzw. in südlicher Richtung und rund ein Drittel aus bzw. in nördlicher Richtung erfolgen.

Aufgrund der Vielzahl an Abbiegerestriktionen im umliegenden Straßennetz erfolgt die Anbindung des prognostizierten Verkehrsaufkommens an das übergeordnete Netz im Wesentlichen über die Knotenpunkte Lokstedter Steindamm / Süderfeldstraße im Westen, Osterfeldstraße/Lottestraße und Osterfeldstraße/Münsterstraße im Norden, Osterfeldstraße bzw. Lokstedter Weg / Frickestraße im Nordosten und Tarpenbekstraße/Geschwister-Schollstraße im Osten.

Im Verhältnis zu den vorhandenen Verkehrsbelastungen im umliegenden, übergeordneten Straßennetz ist das Fahrtenaufkommen durch das geplante Bauvorhaben insgesamt als gering zu bewerten. Für Zielverkehre aus nördlicher und östlicher Richtung bietet der teilsignalisierte Knotenpunkt Osterfeldstraße/Frickestraße mit dem vorhandenen Linksabbiegefahrstreifen eine leistungsgerechte Abbiegemöglichkeit in das Quartier. Die für das Bauvorhaben ermittelten Kfz-Abbiegevorgänge werden zu keiner merklichen Veränderung gegenüber der heutigen Verkehrssituation führen.

Es ergeben sich für sämtliche Fahrbeziehungen die sehr guten Qualitätsstufen A bzw. B mit sehr geringen bzw. geringen Wartezeiten. Der Knotenpunkt Osterfeldstraße/Münsterstraße verfügt über ausreichende Reserven und ist als leistungsfähig zu bewerten.

Bezüglich der Abwicklung des Fahrtenaufkommens innerhalb des Wohngebietes empfiehlt das Gutachten eine zweiseitige Anbindung, so dass sich die Verkehre etwa zu gleichen Anteilen auf beide Anbindungen verteilen und so die Anwohner des südlichen Bereichs von Verkehren entlastet werden.

Die oben geschilderten Ergebnisse wurden vor dem Hintergrund der 2013 weiterentwickelten Planungskonzeption von Gutachterseite im März 2015 erneut überprüft. Die Erhöhung der Wohneinheiten von damals in Ansatz gebrachten 330 Wohneinheiten auf nunmehr rund 395 führt zu keinen sich grundlegend widersprechenden verkehrlichen Einschätzungen. Demnach können diese Ergebnisse weiterhin als Grundlage für das nachfolgend erläuterte Erschließungskonzept sowie für die Lärmuntersuchung (vgl. Ziffer 4.4.1) herangezogen werden.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Entsprechend der Empfehlung des Verkehrsgutachtens erfolgt die quartiersinterne Haupterschließung von der Süderfeldstraße aus über eine öffentliche Straße, die in Nord-Süd-Richtung 200 m weit ins Quartier reicht und dann nach Osten an die Lottestraße anbindet.

Das Erschließungskonzept sieht 80 Parkstände im Straßenraum vor. Damit können ausreichend öffentliche Parkplätze für die rund 395 neuen Wohnungen nachgewiesen werden. Das entspricht einem Anteil von 20%. Entsprechend den Planungshinweisen für Stadtstraßen (Teil 6 Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 2005) wird ein Anteil von 15-20% empfohlen.

Um die Erschließung für das neue Wohnquartier zu sichern, wird die neue Erschließungsstraße entsprechend der erläuterten Planung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit 9,0 m, 12,4 m, 14,5 m und 31,6 m breiten Straßenquerschnitten festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen (Süderfeldstraße, Lottestraße und Wiben-Peter-Straße) sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus dem Plangebiet resultierenden Verkehr abzuwickeln. Allerdings ist für Fußgänger der westliche Gehweg der Lottestraße schon im Bestand zu knapp bemessen. Daher wird die Straßenverkehrsfläche der Lottestraße gegenüber der Bestandssituation nach Westen um 1,0 m erweitert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Gehwegs nach heutigen Ansprüchen zu schaffen. Durch die Grenzverschiebung werden private Grundstücksflächen beansprucht, die gemäß § 7 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 14. März 2014 (HmbGVBl. S. 102, 103) als Straßenverkehrsflächen gewidmet werden.

Die Festsetzung der Wiben-Peter-Straße sowie der Süderfeldstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgt bestandskonform.

### Gehrecht

Die Durchwegung des Quartiers von der Süderfeldstraße und Lottestraße aus soll durch mehrere Fuß- und Radwegeverbindungen in Ost-West-Richtung ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Der durch Gehrecht belastete Weg schafft neben dem über eine öffentliche Grünfläche gesicherten Weg eine kurze fußläufige Verbindung zwischen der umliegenden Siedlungsstruktur und dem geplanten Quartierspark und damit eine Durchlässigkeit des Quartiers bis hin zur Wiben-Peter-Straße. Die Wege dienen somit der Schaffung möglichst kurzer Wegeverbindungen und sind zugleich ein Beitrag zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs. Das Gehrecht weist eine Breite von 3,5 m auf, damit sich Fußgänger und Radfahrer begegnen können. Da sich im Rahmen der Feinplanung noch Änderungen im Verlauf des Gehrechts ergeben können, wird im Bebauungsplan ergänzend geregelt, dass geringfügige Abweichungen zugelassen werden können:

*Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung).*

## 4.4 Technischer Umweltschutz

### 4.4.1 Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen ausgehend vom Straßenverkehr von der Süderfeldstraße, der Lottestraße, dem Lokstedter Steindamm, der Osterfeldstraße sowie der beiden Zufahrten ein. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets Schulsportanlagen und Gewerbebetriebe am Lokstedter Steindamm, von denen Sportlärm bzw. Gewerbelärm ausgehen. Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurde im Jahr 2009 geprüft, welches Ausmaß diese Lärmimmissionen haben und ob Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind.

Durch die nachfolgend getroffenen Aussagen zum Thema Lärmschutz wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

#### Straßenverkehrslärm

Für die vorliegende Planung wurde ermittelt, dass die höchsten Lärmpegel an den straßenseitig zugewandten Gebäudeseiten der Süderfeldstraße und der Lottestraße bzw. der beiden Zufahrten auftreten. Es werden hier Beurteilungspegel von 55/56 dB(A) tags und 48/49 dB(A) nachts erreicht. Da aber die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) an allen geplanten Baukörpern eingehalten werden – das gilt auch für die Ausgangssituation tags/nachts gemäß Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung 2010“ (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2010) – sind keine Festsetzungen erforderlich.

Von gutachterlicher Seite wird jedoch empfohlen, die Schlafräume wenn möglich lärmabgewandt zu orientieren, so dass in Schlafräumen die Innenpegel nachts bei teilgeöffneten Fenstern den Wert von 30 dB(A) nicht überschreiten.

#### Gewerbelärm

Gemäß Baustufenplan Niendorf Lokstedt Schnelsen befinden sich die Gewerbeflächen östlich des Lokstedter Steindamms auf Wohngebietsflächen, auf denen eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig ist, und werden deshalb als lärmarmes Gewerbe mit 55 dB(A)/m<sup>2</sup> tags (6 - 22 h) angesetzt. Die Betriebszeiten der ansässigen Betriebe befinden sich außerhalb der Nachtstunden.

Die Berechnungen ergaben, dass die höchsten Lärmpegel an den westlichsten Baukörpern, die den Gewerbeflächen am nächsten liegen, auftreten. Es wurden max. 42 dB(A) tags ermittelt. Somit wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Es sind keine Festsetzungen erforderlich.

#### Sportlärm

Auf der Schulsportanlage wurde Fußballspiel mit einem Schalleistungspegel von 94 dB(A)/h zugrunde gelegt. Da kein Vereinssport auf der Anlage betrieben wird, ist nur der Tageszeitraum an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten zu berücksichtigen. Die Berechnung und Bewertung erfolgt gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert am 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324).

Die höchsten Lärmpegel treten an den westlichsten Baukörpern, die der Sportanlage am nächsten liegen, auf. Es werden Beurteilungspegel von max. 45 dB(A) tags ermittelt. Demzufolge wird auch hinsichtlich des Schulsportlärms der entsprechende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Es sind daher keine Festsetzungen erforderlich.

#### 4.4.2 Altlasten/Altablagerung

Im nördlichen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes wurde bereits ab Beginn des vorigen Jahrhunderts aus Gruben Sand abgebaut. Die östliche Grube ist schon 1946 wieder verfüllt gewesen und wurde als Betriebshof genutzt. Die größere, westliche Grube wurde bis Anfang der fünfziger Jahre ausgebeutet und dann bis ca. 1970 sukzessive mit Boden und Bau-schutt, im Zeitraum von 1953 bis 1955 auch mit Haus- und Sperrmüll der Hamburger Stadt-reinigung, verfüllt. Die ehemaligen Gruben erstreckten sich über eine Gesamtfläche von ca. 37.000 m<sup>2</sup> und besaßen eine maximale Tiefe von ca. 16 m unter Gelände, im Mittel 12 m bis 13 m. Von diesem Bereich wurde bereits um 1970 der nordwestliche Teilbereich der ehema-ligen Grube (ca. 6.800 m<sup>2</sup>) an die Freie und Hansestadt Hamburg verkauft, die dort einen Sportplatz (dieser befindet sich außerhalb des Plangebietes) errichtete. Dieses Areal wird im Altlastenhinweiskataster der FHH als Altablagerungsfläche mit der Flächennummer 6440-004/01 geführt.

Im Zusammenhang der Planung für die Umnutzung der Fläche für Wohnen wurden in Ab-stimmung mit der für Bodenschutz/Altlasten zuständigen Aufsichtsbehörde umfangreiche Un-tersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers sowie eine Abschätzung der von der Altablagerung ausgehenden Gefährdung durchgeführt. Dabei wurden nicht nur die Flächen, die innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegen, unter-sucht, sondern auch das nord-östlich angrenzende Sportplatzgelände.

##### 4.4.2.1 Altlastenuntersuchung

###### Boden

Die Auffüllungen im Plangebiet wurden sowohl rasterförmig als auch auf Grundlage der his-torischen Recherche, d.h. nutzungsbezogen, untersucht. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass bezüglich der im Boden vorhandenen Verunreinigungen bei der derzeitigen gewerblichen Nutzung aus Gründen der Gefahrenabwehr kein Sanierungs-bedarf im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) gegeben ist. Bei einer Umnutzung zu Wohnzwecken jedoch ist durch geeignete, technische Maßnahmen sicherzu-stellen, dass es nicht zu einem Kontakt von Menschen (z. B. auf Spielplätzen) mit Böden des Deponiekörpers kommen kann.

Unabhängig davon sind die im Zuge der geplanten Neubebauung des Bodensanierungsge-bietes anfallenden Aushubböden ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. zu verwerten. Die diesbezüglichen Bodenaushubmaßnahmen sind daher durch eine Fachfirma zu begleiten, die die auf den jeweiligen Schadstoffgehalt erforderliche fachgerechte Verwertung bzw. Be-seitigung des Bodens sicherstellen kann und auch die Einhaltung des erforderlichen Arbeits- und Immissionsschutzes sicherstellt.

###### Grundwasser

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung 2011 wurden insgesamt vier Grundwassermess-stellen beprobt und eine umfangreiche Analytik durchgeführt. Bei den organischen Parame-tern wurden neben dem Kohlenwasserstoffindex, die maßgeblichen Parameter aus den Gruppen der polyaromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK), der leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffe (BTXE) und der leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) analysiert. Dabei wurde im Bereich der Altablagerung eine Belastung durch poly-aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. In Anlehnung an das Papier „Ableitung von Geringfügigkeitsschwellenwerten für das Grundwasser“ (Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser, Dezember 2004) wurde eine Frachtenberechnung, auf der Grundlage von Grund-wasseranalysen ergänzender, im Abstrom abgeteufter Messstellen durchgeführt. Die be-rechnete Schadstofffracht für den relevanten Summenparameter PAK ist an der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze, d.h. im Abstrom, niedriger als die „geringe Fracht“.

Die zuständige Fachbehörde hat im Jahre 2011 bestätigt, dass aus Sicht des Grundwasserschutzes – abgesehen von einem unter der Ägide der Umweltbehörde durchzuführenden Grundwasser-Monitorings – kein weiterer Handlungsbedarf gegeben ist.

### Bodenluft

Im Rahmen eines Absaugversuches wurden mit Hilfe eines Absaugpegels die im Untergrund vorhandenen Deponiegase aus der mit Boden, Bauschutt sowie Haus- und Gewerbemüll verfüllten Altablagerung abgesogen. Ziel des Absaugversuches war, die aktuelle Methanbildung im Ablagerungskörper einschätzen zu können. Ergänzend dazu wurden Kontrollpegel installiert um den Wirkungsbereich (Reichweitenbestimmung) des Absaugpegels zu erkunden. Dazu wurden umfangreiche Messungen während und nach dem Absaugversuch durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigten, dass nach wie vor organische Substanz in der Altablagerung vorhanden sein muss, abgebaut wird und es so zu Deponiegasbildungen im Deponiekörper kommt. Der Deponiekörper ist demnach biologisch noch aktiv. Der Bereich dieser Gasbildungen ist in seinem maßgeblichen Umfang auf den zentralen bis nordwestlichen Bereich der Altablagerung beschränkt. Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchung weisen zudem nur Spuren von leichtflüchtigen, organogenen Verbindungen auf, aus denen sich kein Handlungsbedarf, wie z.B. die Forderung nach Diffusionssperren, ableiten lässt.

Vor dem Hintergrund der Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der Belastung der Bodenluft durch Deponiegas ist die Durchführung einer aktiven Bodenluft-Sanierung nur notwendig, wenn die Flächen des Sanierungsgebietes zu Wohnzwecken umgenutzt werden und nur in den Bereichen, in denen nach der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen, noch Auffüllungen im Untergrund verbleiben. Darüber hinaus sind bei der geplanten Neubebauung bautechnische Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen.

#### 4.4.2.2 Sanierungsplan und Sanierungsvertrag

Da eine Umnutzung der maßgeblichen Flächen vorgesehen ist und dies eine Sanierung der Bodenluftbelastung grundstücksübergreifend, nämlich für den gesamten Bereich der verfüllten, ehemaligen Sandentnahmegruben, erfordert, wurde zwischen dem Gutachter und der Aufsichtsbehörde vereinbart, einen Sanierungsplan gemäß § 13 Absatz 1 BBodSchG aufzustellen. Dieser Sanierungsplan (Januar 2012) legt unter anderem das Sanierungsgebiet (siehe Anhang: Übersicht des Sanierungsgebietes und der Sanierungsbereiche) mit Sanierungsmaßnahmen und -zielen fest. Er ist fachliche Grundlage für den öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag nach § 13 Absatz 4 BBodSchG. Der zwischen der Umweltbehörde als Vertreterin der Stadt Hamburg und dem Vorhabenträger im August 2012 geschlossene Vertrag beinhaltet die Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Durchführung der Maßnahmen sowie die Kostentragung. Der Vertrag beinhaltet auch, dass eine Bebauung zu Wohnzwecken aus bodenschutzrechtlicher Sicht zugelassen wird, wenn die Sanierungsziele erreicht sind und dass die getroffenen vertraglichen Regelungen auch für jeglichen Rechtsnachfolger gelten.

### Sanierungsgebiet und Maßnahmen zur Bodenluftsanierung

Der tiefste Bereich der ehemaligen Grube mit der mächtigsten und jüngsten Auffüllung liegt sowohl im Sportplatzbereich außerhalb des Plangebiets als auch südlich davon auf den Flächen des Vorhabenträgers, die für den geplanten Quartierspark vorgesehen sind. In diesem Bereich wurden auch die höchsten Methankonzentrationen in der Bodenluft nachgewiesen. Daher ist es hinsichtlich der Effektivität der eingesetzten Anlagentechnik und um eine Migration der Deponiegase vom nordwestlich angrenzenden Sportplatz auf die südlich angrenzende Flurstücke sicher zu unterbinden, sinnvoll, die Bodenluft nicht nur aus dem Deponiekörper unterhalb des für die Umnutzung vorgesehenen Bereichs, sondern ebenfalls aus dem Bereich des in städtischem Besitz befindlichen Sportplatzes abzusaugen.

Das Sanierungsgebiet wird – in Anlehnung an die aktuelle sowie die geplante zukünftige Nutzung – in drei Sanierungsbereiche (siehe Anhang: Übersicht des Sanierungsgebietes und der Sanierungsbereiche) unterteilt, in denen eine aktive gastechnische Sanierung durchgeführt werden soll. Der Sanierungsbereich Nummer 1 nimmt dabei die größte Fläche ein und umfasst nahezu vollständig die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen. Nicht inbegriffen sind dabei die Flächen an der Süderfeldstraße, die auch außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung „*Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*“ liegen. Der Sanierungsbereich Nummer 2 umfasst die übrige zum Plangebiet des Bebauungsplans gehörige Fläche, die für den Quartierspark vorgesehen und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt der Sanierungsbereich Nummer 3, zu dem die Sportflächen des Corvey-Gymnasiums gehören.

Im Sanierungsvertrag ist geregelt, dass für den Vorhabenträger innerhalb des Sanierungsbereichs Nummer 1 neben der gastechnischen Sanierung auch die Möglichkeit besteht, die Deponieauffüllungen vollständig auszutauschen. Weitere Sanierungsmaßnahmen erübrigen sich damit für die Flächen mit Bodenaustausch und eine Freigabe für die Umnutzung und Bebauung kann durch die zuständige Fachbehörde zeitnah erfolgen.

Für die Flächen, in denen Deponieauffüllungen verbleiben, sieht der Sanierungsplan bzw. -vertrag als aktive Sanierungsmaßnahme den Einsatz von rund 20 Bodenluftabsaugpegel und rund 10 Kontrollpegel im Sanierungsgebiet vor, über die mittels einer Bodenluftabsauganlage, welche in einem der vorhandenen Betriebsgebäude im Plangebiet installiert und später, bei Bedarf, in Abhängigkeit vom Bauablauf, in einer dann neu zu errichtenden Einhausung untergebracht wird, die Porenluft aus dem Untergrund abgesogen wird. Die von der Anlage geförderte Mischluft wird über zwei in Reihe geschaltete Luftaktivkohlefilter gereinigt und erst anschließend über Dach abgegeben. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung durch Lärm müssen dabei durch ausreichenden Schallschutz gemäß den Vorgaben der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) vermieden werden.

Die Sanierungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Fachbehörde durch eine kontinuierliche Erhebung von Messdaten begleitet und überwacht. Als nachsorgendes Monitoring sollen nach Einstellung der aktiven Bodenluftsanierung die Messungen über einen Zeitraum von einem Jahr monatlich erfolgen.

Die Sanierungsziele sind erreicht, wenn nach dem einjährigen Monitoring die Messwerte in den jeweiligen Sanierungsbereichen bestimmte im Sanierungsplan bzw. -vertrag definierte Methan- und Kohlenstoffdioxidkonzentrationen nicht überschreiten. Dabei kann eine Freigabe für einen einzelnen Sanierungsbereich unabhängig vom Sanierungserfolg der angrenzenden Sanierungsbereiche erfolgen. Vertraglich geregelt ist in diesem Zusammenhang ferner, dass im Sanierungsbereich Nummer 1 auch eine schrittweise Freigabe von Teilflächen möglich ist, die z.B. für einen bestimmten Bauabschnitt vorgesehen sind.

Die Bodenluftsanierung wird seit November 2013 durchgeführt.

#### 4.4.2.3 Sonstige Maßnahmen

##### Bautechnische Gassicherungsmaßnahmen

Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass auch noch nach erfolgreicher Sanierung der Böden verbleibende organische Anteile im Untergrund zu Methan und Kohlendioxid abgebaut werden. Das entstehende Gasgemisch kann sich in Hohlräumen und unter versiegelten Flächen ansammeln. Die entstehenden Gebäude und sonstige versiegelte Oberflächen, wie z.B. Straßen, müssen daher mit baulichen Maßnahmen versehen werden, um unterhalb derartiger Flächen eine Akkumulation von Deponiegasen zu verhindern.

Flankierend zu den Regelungen im Sanierungsvertrag wird daher aus Vorsorgegründen folgende Festsetzung getroffen:

*Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen und Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern. (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung)*

Im Sanierungsplan werden jeweils für Gebäude, Verkehrsflächen und Grünflächen unterschiedliche bautechnische Gassicherungsmaßnahmen aufgeführt. Sie sind im Rahmen der hoch- und tiefbaulichen Detailplanung zu berücksichtigen. Für Gebäude sind z.B. horizontale Gasdrainageschichten unterhalb der Gebäudesäule aus Sand oder Kies einzubauen. Ferner sind Durchbrüche durch Fundamente und Frostschrägen auf Höhe der horizontalen Gasdrainageschicht herzustellen, durch die Gase nach außen entweichen können. Vertikale, bis zur Geländeoberkante reichende Gasdrainageschichten entlang der unterirdischen Gebäudewände sollen zur Aufnahme und kontrollierten Ableitung von eventuell auftretenden Gasen dienen. Entsprechend den Regelungen im Sanierungsvertrag sind darüber hinaus die Tiefgaragen so auszubilden, dass eine dauerhafte natürliche Be- und Entlüftung gewährleistet ist bzw. entsprechende Sicherungsmaßnahmen getroffen werden.

Im Hinblick auf die Setzungsproblematik der Altablagerung müssen unterhalb zukünftiger Gebäude im allgemeinen Wohngebiet verlegte Leitungen mit Schlaufen unter die Gebäude-sohlen gehängt werden. Durchdringungen von Rohrleitungen und Kabeln durch auf dem Boden aufliegende Gebäudesohlen sind z. B. mit sogenannten Quetschdichtungen zu sichern.

Die im Wohnquartier vorgesehenen Grünflächen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, würden im Falle von Deponiegasbildungen neben den versiegelten Flächen als Gasaustrittsfenster in oben beschriebener Weise wirken. Gemäß Sanierungsplan sind daher diese Flächen mit Oberboden zu versehen, der als Geruchs- und Biofilter fungiert. Die dort noch ankommenden Deponiegase werden durch z. B. methanotrophe Bakterien abgebaut.

Unterhalb der zukünftigen Verkehrsflächen kann die großflächige Fassung und schadlose Ableitung potenziell sich ansammelnder Deponiegase durch eine gut durchlässige Kiestragschicht im Verkehrsflächenoberbau ermöglicht werden.

Für die in den zukünftigen Verkehrsflächen des Sanierungsbereiches verlaufenden Leitungen dürfen keine Steckverbindungen (wie z. B. bei Beton- oder KG-Rohre) verwendet werden, sondern es muss schweißbares Rohrmaterial (HDPE) Verwendung finden. Darüber hinaus sind gasdichte Schächte (Monolithe) zu verwenden und diese setzungsarm zu gründen.

#### Umgang mit Oberboden

Im gesamten Sanierungsgebiet ist gemäß Sanierungsplan sicherzustellen, dass es nicht zu einem Kontakt von Menschen mit Böden des Ablagerungsmaterials kommen kann. Es sind Abdeckungen mit unbelastetem Mutterboden vorzunehmen, in relevanten Spielplatzbereichen (z.B. Schaukeln, Sandkisten) ist ein Grabeschutz, z. B. in Form eines Geogitters, vorzusehen. Für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht sowie das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gilt der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491).

#### 4.4.3 Angemessener Abstand zu Störfallbetrieben

Das Plangebiet liegt innerhalb der nach KAS 18 überschlägig ermittelten Achtungsabstände von 1.500 m von zwei sogenannten Störfallbetrieben im Bezirk Eimsbüttel. Die Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso-II-Richtlinie) fordert mit Artikel 12, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicherzustellen. Werden die Achtungsabstände zu

sogenannten Störfallbetrieben unterschritten, ist ausgehend von der konkreten Lage und Beschaffenheit der Betriebsbereiche der Störfallbetriebe systematisch zu beurteilen, welcher Abstand im konkreten Planungsfall angemessen ist. Dabei werden die Anlagenbeschaffenheit, die gehandhabten Stoffe mit den ermittelten Mengen und Betriebsbedingungen sowie die getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und deren Begrenzung berücksichtigt. Die vorgenommenen Einzelfallbetrachtungen beider Betriebe haben für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Lokstedt 62 ergeben, dass keine Überschreitungen der Beurteilungswerte für den Bereich und somit keine Auswirkungen zu erwarten sind. Die ermittelten angemessenen Abstände reichen nicht bis in den Bereich des Bebauungsplans heran. Zusätzliche Maßnahmen sind daher für die Einhaltung des angemessenen Abstandes zu dem Bebauungsplan Lokstedt 62 nicht erforderlich.

#### **4.5 Oberflächenentwässerung/Schmutzwasserentsorgung**

In der Süderfeld- und der Lottestraße befinden sich in ausreichender Tiefenlage Schmutz- und Regenwassersiele der Hamburger Stadtentwässerung.

Zur Entsorgung der geplanten Wohnbebauung ist in der öffentlichen Erschließungsstraße ein Schmutzwassersiel herzustellen und an das örtlich vorhandene Schmutzwassersielnetz anzuschließen. Ausreichende Kapazitäten sind im vorhandenen Schmutzwassersielnetz vorhanden.

Die maximale Regenwassereinleitmenge in die vorhandenen Regensiele in der Lottestraße beträgt nach Auskunft von Hamburg Wasser 50 l/s. Für das Plangebiet ergibt sich daraus das Erfordernis der Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Regenwasserableitung.

Da das Plangebiet sich wie unter Ziffer 4.4.2 beschrieben teilweise auf dem Gelände einer ehemaligen Gewerbefläche mit einer wiederverfüllten und sanierten Sandentnahmegrube befindet, ist eine gezielte Versickerung von Regenwasser in diesem Bereich nicht zulässig.

Außerhalb der ehemaligen Sandentnahmegrube zeigen die Baugrunderkundungen oberflächennah bis i.M. 0,6 m Auffüllungen aus Bauschutt oder Mutterboden, darunter folgen bis i.M. 3,0 m und tiefer Geschiebelehm, Geschiebemergel und Schluff.

Zusammenfassend bedeutet das, dass zum derzeitigen Planungsstand flächendeckend gezielte und geordnete Regenwasserversickerungsanlagen im Sinne des DWA-Arbeitsblattes 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) nicht realistisch sind. In Bereichen, in denen eine Boden-sanierung durch Altlastenbeseitigung erfolgt bzw. in den unbelasteten Bodenbereichen ist jedoch eine Regenwasserversickerung z.B. über Sickermulden zulässig und möglich.

Die Wasserstände des oberen Grundwasserleiters werden im Bodengutachten mit 5 m ü NN, d.h. 12 m unter Geländeoberkante angegeben. Diese NN-Tiefe entspricht in etwa auch der Baugrubensohle der Sandentnahme.

Die je Baufeld und Erschließungsflächen anfallenden Regenwassermengen sowie die erforderlichen Regenwasserrückhaltevolumina und Drosselbeschränkungen wurden im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes ermittelt.

Das Entwässerungskonzept sieht eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den einzelnen Baufeldern vor. Alle Niederschläge werden dort, wo sie anfallen, gefasst und an Ort und Stelle entweder oberflächennah und breitflächig oder unterirdisch zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut abgegeben. Die Vorflut bildet ein neues Regensiel in der Planstraße.

Da die Einleitmenge in das Sielnetz von Hamburg Wasser sielhydraulisch begrenzt ist, soll die Bereitstellung des Rückhaltevolumens für das Regenwasser, welches auf öffentlichen Flächen auftritt, unterirdisch mittels Staukanal in der Planstraße erfolgen. Das vorgesehene Regensiel wird demnach entsprechend aufgeweitet. Die Anbindung an das Regensiel Lottestraße erfolgt gedrosselt.

Dieses Entwässerungskonzept entspricht trotz schwieriger Ausgangslage hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und des Sanierungsvorbehalts den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen des Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839, 1842). Das Regenwasser soll je Baufeld dezentral zurückgehalten und jeweils gedrosselt pro Baufeld in das Siel eingeleitet werden. Unter Berücksichtigung des Rückhaltevolumens der Dachbegrünungen sind insgesamt 158 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen bereitzustellen. Neben der verbindlich im Bebauungsplan festgesetzten Dach- und Tiefgaragenbegrünung ist eine Retention über weitere unterirdische und oberirdische Rückhalteräume vorgesehen. Die Anordnung dieser dezentralen Rückhaltevolumina auf den jeweiligen Baufeldern wurde überprüft und ist realisierbar.

## 4.6 Grünflächen

### 4.6.1 Öffentliche Grünfläche

Im Westen des Plangebiets soll im letzten Realisierungsschritt des Vorhabens ein neuer öffentlich nutzbarer Quartierspark entstehen. Mit etwa 8.530 m<sup>2</sup> Fläche kann er angesichts der zunehmenden Bevölkerungszahl im Stadtteil zur Verbesserung der Freiflächenversorgung beitragen. Er liegt in direkter Nachbarschaft zur Schulsportanlage im Norden, so dass für die Freizeitgestaltung relevante Freiräume an dieser Stelle zukünftig städtebaulich gebündelt werden. Die Lage ist auch daher sinnvoll, weil sie einen landschaftlichen sowie ökologischen Übergang zu den Vegetationsstrukturen auf den südlich angrenzenden privaten Grundstücken und zugleich einen pufferähnlichen Abstand zwischen den westlich angrenzenden Gewerbeflächen und der neuen Wohnbebauung schafft.

Parallel zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet, das nicht nur die Freiraumgestaltung des neuen Wohnquartiers, sondern auch des Quartiersparks einbezieht. Es sieht einen mit Geländemodellierungen und durch geschwungene Wegeführungen gegliederten Freiraum vor. In lockerer Reihenfolge angeordnete großkronige Bäume sollen den Baumbestand ergänzen. Sitzgelegenheiten und Spieleinrichtungen sollen zum Verweilen einer möglichst gemischten Zielgruppe einladen.

Da die für den Quartierspark vorgesehenen Flächen inklusive der Flächen der Zuwegung zur Wiben-Peter-Straße einem uneingeschränkten Nutzerkreis für den Aufenthalt, zur Erholung und für Freizeitaktivitäten zur Verfügung stehen soll, werden sie planungsrechtsrechtlich mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark“ gesichert. Die Gestaltung des Quartiersparks sowie Umsetzungsfristen und die Übernahme der anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger werden flankierend hierzu im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich geregelt. Die Umsetzung der Freiraummaßnahmen kann erst nach erfolgreicher Bodenluftsanierung und Freigabe durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt erfolgen (vgl. Ziffer 4.4.2).

Um eine Gefährdung spielender Kinder im Sinne des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung auszuschließen, ist sowohl im Sanierungsvertrag als auch im Durchführungsvertrag die Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial verbindlich geregelt (vgl. auch Ziffer 4.4.2 „Umgang mit Oberboden“).

Die Zuwegung für die auf den Flurstücken 5046 und 5047 errichteten Gebäude Wiben-Peter-Straße 16a und 16b erfolgt von der Wiben-Peter-Straße aus nach Süden teilweise über das im Plangebiet befindliche Flurstück 3602, das als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Die private Zuwegung ist über Baulasten gesichert, die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhalten. Das Überfahren eines 2 m breiten Randstreifens des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flurstücks 3602 zur privaten Erschließung der Häuser Wiben-Peter-Straße 16 a und 16 b ist mit der Zweckbestimmung Quartierspark grundsätzlich vereinbar, da nur ein sehr geringfügiger Teil des Quartiersparks von der Erschließungsfläche betroffen ist und die öffentliche Zuwegung zum Park von der Wiben-Peter-Straße aus auch neben dem privat genutzten Erschließungsweg ohne Probleme möglich ist, falls eine Doppelnutzung zu privat-

rechtlichen Konflikten führt. Der Nutzungszweck des Quartiersparks wird davon nicht beeinträchtigt. Das vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist bei der weiteren Ausführungsplanung zu beachten.

#### 4.6.2 Private Grünfläche

Für die Kita im Nord-Westen des Plangebiets ist ein ausreichend großes Außenspielgelände innerhalb einer etwa 700 m<sup>2</sup> großen Fläche vorgesehen. Die direkt an das Gebäude angebundene Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt, da sie freiräumlich im Übergang zum Quartierspark deutlich vegetationsgeprägt sein soll und nur einem beschränkten Nutzerkreis (Kita-Kinder, Personal, Eltern) zu bestimmten Zeiten zugänglich gemacht werden soll.

Auch für diese Fläche werden die Freiraumgestaltung und die erforderliche Abdeckung des derzeitigen Oberbodens im Zusammenhang der Realisierung der Kita im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

### 4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### 4.7.1 Baum- und Landschaftsschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken 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).

Die baumgutachterliche Bestandsaufnahme hat ergeben, dass ein hoher Anteil des kartierten Baumbestands aufgrund von standortgebundenen Vitalitätseinbußen als „bedingt erhaltungswürdig“ oder wegen eines mangelhaften Vitalitätszustands sogar als „nicht erhaltungswürdig“ einzustufen ist. Eine weitere Anzahl im Plangebiet verteilter Bäume wird ob ihres Alters, ihres Erhaltungszustands und ihres landschaftsprägenden Charakters als „erhaltungswürdig“ deklariert. Lediglich die Linden-Allee in der Lottestraße und eine Stieleiche im Eingangsbereich Süderfeldstraße werden aufgrund ihres guten Erhaltungszustands und der besonderen stadt- und landschaftsbildprägenden Qualität als „besonders erhaltungswürdig“ eingestuft.

Im Bebauungsplan werden einzelne Bäume im allgemeinen Wohngebiet und in der öffentlichen Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot in der Planzeichnung festgesetzt. Im Bereich Lottestraße wird eine Baumgruppe aus Linden, die hier einen vitalen, raumpprägenden Bestand zur südlich angrenzenden Wohnbebauung bildet, zum Erhalt festgesetzt. Die freistehende und raumpprägende Eiche im südöstlichen Bereich wird als sogenannter Hofbaum in die zukünftige Bebauung integriert und bildet hier als zentraler Solitär ein angemessenes Grünvolumen gegenüber den geplanten Baumassen ab. Für die Stieleiche, die in unmittelbarer Nähe zur geplanten Neubebauung steht, liegt eine baumgutachterliche Kurzstellungnahme vom Februar 2015 vor, in der Auflagen und Maßnahmen benannt sind, um den Baum rechtzeitig vor Baubeginn und während der gesamten Bauzeit besonders zu schützen. Diese Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Südwesten wird eine Zweiergruppe aus Eichen, eingebunden in die städtebauliche Planung, mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Auch hier bildet die Eichengruppe den Mittelpunkt der zukünftigen Hofgestaltung und setzt den zukünftigen Baumassen ein wahrnehmbares Grünvolumen gegenüber. In der öffentlichen Grünfläche prägt ein südlich diagonal verlaufender Gehölzstreifen das Areal und schirmt das Gelände zur südlich angrenzenden Wohnbebauung und zur westlich angrenzenden Gewerbenutzung ab. Einzelne raumpprägende Bäume der Arten Birke, Pappel und Ahorn werden jeweils mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

#### 4.7.2 Naturschutzrechtliche Begrünungsmaßnahmen

Ziel der Planung ist, möglichst vielfältige Freiraumqualitäten im gesamten Quartier zu sichern. Das Freiraumkonzept sieht eine Kombination aus privaten Gärten mit Terrassen und gestalteten Innenhöfen vor. Die Gartenflächen, über die nicht nur die Reihenhäuser und Stadtvillen verfügen, sondern auch alle Geschosswohnungsbauten in den Hausgruppen, sind mit Hecken umfasst und prägen zukünftig trotz der verhältnismäßig urbanen Bebauung das städtebauliche Bild vom gartenbezogenen Wohnen. Dabei spielt insbesondere auch die Freiraumgestaltung entlang der mit Straßenbäumen gesäumten neuen Erschließungsstraße eine wichtige Rolle. Vorgarten- bzw. Gartenbereiche begleiten den Straßenraum, die beidseitig durch Zugänge zu Gebäuden unterbrochen werden. Die konsequente Anordnung der Hauseingänge zur Erschließungsstraße hin soll der Adressbildung im neuen Quartier dienen.

Das Quartier wird durch mehrere in Ost-West-Richtung führende Wegeverbindungen gegliedert. Die Zuwegungen zu den Gebäuden fallen etwas schmaler aus, als die Parkzuwegungen, die die Lottestraße und den Quartierspark verknüpfen (vgl. auch Ziffer 4.3). Die Wege begleitenden Flächen sowie Übergangsbereiche zu nachbarlichen Grundstücksgrenzen sollen bepflanzt werden, um eine durchgängige Durchgrünung bis in den Quartierspark hinein zu schaffen. Geländeversprünge werden zu den Quartiersrändern hin durch begrünte Böschungen oder im Bereich der privaten Gärten mit niedrigen Aufmauerungen ausgeglichen. Im Übergang zum Quartierspark wird zum einen die Gartenfläche der Kita (als private Grünfläche festgesetzt, vgl. Ziffer 4.6.1) und zum anderen eine private Kleinkinderspielfläche angeordnet, so dass eine freiräumliche Verzahnung im Nord-Westen des Quartiers entsteht.

Weitere nach den bauordnungsrechtlichen Regelungen nachzuweisende Kinderspielflächen befinden sich jeweils innerhalb der durch Hausgruppen umfassten Innenhöfe. Die Spielinseln auf den Tiefgaragen liegen innerhalb erhöhter baumbestandener Plätze, die mit Sitzstufen umrahmt sind. Die Innenhöfe sollen einen geschützten Freiraum schaffen, der die Bewohner der jeweiligen Hausgruppe zum Verweilen oder nachbarlichen Austausch einlädt.

Das Bebauungs- sowie das Freiraumkonzept berücksichtigen die drei zu erhaltenden Stieleichen im Süden des Plangebiets (vgl. Ziffer 4.7.1). Sie werden in den beiden ausreichend groß dimensionierten Innenhöfen durch mit Sitzstufen abgegrenzte Platzflächen in die Freiraumgestaltung eingebunden.

Das oben erläuterte und abgestimmte Freiraumkonzept soll über Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch flankierende Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert werden. Dabei zielen die planungsrechtlichen Regelungen insbesondere auf die Sicherung von Mindestqualitäten ab. Eine Mindestanforderung ist unter anderem, dass eine bestimmte Anzahl von Bäumen in den Innenhöfen und innerhalb der Reihenhausegärten gepflanzt werden sollen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume wird über zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung definiert.

*Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumanpflanzungen sind kleinkronige Laubbäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung).*

*Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege, Terrassen, Freitreppen oder Kinderspielflächen beanspruchten Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (zum Beispiel nicht überbaute Tiefgaragen und Kellergeschosse) sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung).*

Ein Bodensubstrataufbau von mindestens 50 cm Stärke gewährleistet ein ausreichendes Wasserhaltevermögen und Nährstoffe im Bodensubstrat für eine nachhaltige Vegetationsentwicklung für kleinwüchsige Gehölze oder Stauden. Ein Substrataufbau von mindestens 1 m soll für die anzupflanzenden kleinkronigen Bäume ausreichende Bedingungen für ein

nachhaltig vitales Wachstum sicherstellen. Die Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume.

Für Baumanpflanzungen auf den Tiefgaragen und in den Gärten der Reihenhäuser sollen aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse kleinkronige Bäume verwendet werden, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Die Baumanpflanzungen auf den Tiefgaragen werden als Baumkarrees angeordnet. Bäume mindern durch Verschattung und Verdunstungskälte die Aufheizung bodenversiegelter Flächen und filtern Staub und gasförmige Schadstoffe aus der Luft.

*Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung)*

Vereinzelte Gehölze in Randlage übernehmen eine wichtige Funktion bei der räumlichen Einbindung der neuen Wohnbebauung im Quartier. Abgängiger Baumbestand ist hier an gleicher Stelle zu ersetzen, um langfristig diese Einbindungsfunktion aufrecht zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufenbereich von Bäumen sollen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelbereich unterbleiben.

*Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung)*

Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Laubgehölze stellen unter anderem mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Die großkronigen Bäume sollen im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von über 6 m, die kleinkronigen einen Kronendurchmesser von bis zu 6 m erreichen.

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verbindung mit dem Durchführungsvertrag ist geregelt, dass eine Eingrünung der Grundstücksgrenzen zu den Straßenverkehrsflächen und zum zukünftigen Quartierspark über die Anpflanzung von Hecken erfolgt. Dabei sollen Laubholzarten wie z.B. Liguster, Hain-Buche, Rot-Buche oder Weißdorn verwendet werden. Hecken bieten als Nist- und Nährgehölz für Insekten, Kleinsäuger und Vögel einen wirksamen Beitrag zum Artenschutz und zur landschaftsbildgerechten Einbindung der Wohnbauflächen.

*In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen von Wohngebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen. (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung)*

Die Festsetzung einer Dachbegrünung dient dazu, zum Teil einsehbare Dachflächen als Dachlandschaft zu beleben und die gestalterische Einbindung der Gebäude in das durchgrünte Quartier zu unterstützen. Mit der Begrünung von Gebäude-Dachflächen werden zudem ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten in großflächig versiegelten Baugebieten geschaffen. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer darüber hinaus Reflektion, Wärmeentwicklung, Kälte- und Lärmdurchgang in das Gebäude sowie Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Dächer klimatisch stabi-

lisierende Funktionen für das Gebäude und das nähere Umfeld. Außerdem tragen Dachbegrünungen zur Kompensation der Bodenversiegelung bei und fördern die Rückhaltung und Verdunstung der Niederschläge. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Je nach Aufbau des Begrünungssystems wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Bei einer Substratstärke von mindestens 8 cm durchwurzelbarem Substrat ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden möglich. Somit können die ökologischen und visuellen Wirkungen der extensiven Dachbegrünung nachhaltig gesichert werden. Die Festsetzung eröffnet einen gewissen Spielraum für die Unterbringung zwingend benötigter Aufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen sowie für transparente Dachdurchbrüche zur Schaffung natürlich belichteter Wohnräume. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind auch in Stadtquartieren sinnvolle Dachterrassen, die zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bewohner beitragen können. Zu den Dachaufbauten zählen auch technische Anlagen für die solare Wärme- und Stromgewinnung, wobei allerdings der Wirkungsgrad von aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen in Kombination mit extensiv begrünten Dachflächen im wirtschaftlich messbaren Bereich gesteigert wird.

#### 4.7.3 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

*Siehe auch Ausführungen zum Boden und zum Grundwasser in Ziffer 4.4.2.*

Im Plangebiet soll im stark versiegelten städtischen Raum ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers im Gebiet bei. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen:

*Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrassen, Rasengittersteine etc.) herzustellen. (vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung)*

#### 4.7.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Eine artenschutzfachliche Potenzialbewertung erfolgte im Jahre 2011 durch einen Fachbiologen. Das Plangebiet wurde in diesem Zusammenhang begangen und im Hinblick auf das Status-Quo-Potenzial abgeschätzt. Es wird im Hinblick auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäisch geschützten Vogelarten untersucht. Es wurden Gebäude und Bäume auf Quartiere für Fledermäuse abgeprüft. Die Gehölze sind zu jung, Winterquartiere sind auszuschließen, Tagesverstecke sind möglich. In den Gebäuden ergaben sich keine Hinweise auf Fledermausvorkommen. Tagesverstecke der Zwergfledermaus im Sommerhalbjahr können nicht ausgeschlossen werden. Tagesquartiere gehören nicht zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Jagdgebiete gehören nicht zu den Lebensstätten. Sie können Bedeutung für die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten erlangen, wenn es sich um besonders herausragende und für ein Vorkommen limitierende Nahrungsräume handelt. Dies ist hier nicht der Fall.

Von den rund 30 potenziell vorkommenden Vogelarten ist keine nach der „Roten Liste Hamburgs“ gefährdet. Alle hier potentiell betroffenen Vogelarten sind weit verbreitet, ungefährdet und gehören zu den störungsunempfindlichen Arten. Ein eventueller Verlust des Revieres wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung der Art im

Raum Hamburg Lokstedt führen. Ein Ausweichen ist langfristig möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Durch einfache Ausgleichsmaßnahmen, nämlich der Bereitstellung neuer künstlicher Nisthilfen können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Insoweit wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass im Plangebiet insgesamt 25 Nisthöhlen für Gebüsch- und Heckenbrüter sowie Nischenbrüter aus der Artengruppe der Vögel an geeigneten Stellen an Bestandsbäumen oder Gebäuden anzubringen und zu unterhalten sind.

Die Bereitstellung künstlicher Nisthöhlen kommt Arten der Vorwarnliste wie Grauschnäpper, Gartenrotschwanz und Haussperling zu Gute.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die sicherstellen, dass die ökologische Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte kontinuierlich erhalten bleibt, sind nicht erforderlich.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sämtliche Biotopspezialisten, die im Plangebiet aufgrund des Fehlens der für sie notwendigen Biotopstrukturen nicht vorkommen können.

#### **4.8 Abwägungsergebnis**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Lokstedt 62 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf ehemals gewerblich genutzten Grundstücken nördlich der Süderfeldstraße, westlich der Lottestraße zu schaffen. Des Weiteren soll ein öffentlicher Quartierspark angelegt werden, um das Freiraum- und Naherholungsangebot im Stadtteil zu ergänzen.

Im nördlichen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes wurde ab Beginn des 20. Jahrhunderts aus Gruben Sand abgebaut. Die Gruben wurden teilweise mit Boden und Bauschutt und auch mit Haus- und Sperrmüll verfüllt.

Im Zusammenhang der Planung für die Umnutzung der Fläche für Wohnen wurden in Abstimmung mit der für Bodenschutz/Altlasten zuständigen Aufsichtsbehörde umfangreiche Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers sowie eine Abschätzung der von der Altablagerung ausgehenden Gefährdung durchgeführt. Aufgrund der Altlasten wurde ein Sanierungsplan festgelegt, der seit November 2013 umgesetzt wird. Die Sanierungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Fachbehörde durch eine kontinuierliche Erhebung von Messdaten begleitet und überwacht. Im Sanierungsplan werden jeweils für Gebäude, Verkehrsflächen und Grünflächen unterschiedliche bautechnische Gassicherungsmaßnahmen aufgeführt. Sie sind im Rahmen der hoch- und tiefbaulichen Detailplanung zu berücksichtigen. Im gesamten Sanierungsgebiet ist gemäß Sanierungsplan sicherzustellen, dass es nicht zu einem Kontakt von Menschen mit Böden des Ablagerungsmaterials kommen kann. Durch die im Sanierungsplan/Sanierungsvertrag vorgesehenen Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, gelten nach § 13 a Absatz 2 Nummer 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die naturschutzfachlichen Belange finden dennoch Berücksichtigung durch erstellte Fachgutachten, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Durch entsprechende Festsetzungen, wie z.B. Baumanpflanzungen oder Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Geh- und Fahrwegen sowie durch Dach- und Tiefgaragenbegrünungen können durch Baumaßnahmen erforderliche Baumfällungen bzw. die Versiegelung des Bodens teilweise kompensiert werden.

Fledermäuse haben in den Gebäuden und Bäumen keine Quartiere. Durch das Vorhaben gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie bedeutsame Nahrungsräume von Fle-

dermäusen verloren. Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können einige vom Verlust einer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1474, 1536) betroffen sein. Durch einfache Ausgleichsmaßnahmen wie der Bereitstellung neuer künstlicher Nisthilfen – vertraglich geregelt ist die Errichtung von 25 Nisthöhlen – können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Die verkehrliche Überprüfung hat ergeben, dass die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte für die prognostizierten Verkehre ausreichend leistungsfähig sind. Allerdings ist für Fußgänger der westliche Gehweg der Lottestraße im Bestand zu knapp bemessen. Daher wird die Straßenverkehrsfläche der Lottestraße gegenüber der Bestandssituation nach Westen erweitert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Gehwegs schaffen.

Auf die Wohnbauflächen einwirkende Lärmimmissionen sowie mögliche Lärmauswirkungen durch die aus der geplanten Nutzung resultierenden Mehrverkehre wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst und in der angrenzenden Nachbarschaft gewährleistet werden.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele, dringend benötigte Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen neu zu schaffen, werden die zu erwartende Änderung des Stadt- und Landschaftsbildes sowie mögliche Mehrverkehre in angrenzenden Straßen als unvermeidbar, jedoch vertretbar eingestuft.

Durch die getroffenen Festsetzungen u.a. zur Lage der neuen Baukörper und durch die Begrenzung auf zwei bzw. drei Vollgeschosse sowie durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden die Belange der privaten Grundstückseigentümer in der Umgebung in der Abwägung hinreichend berücksichtigt.

#### **4.9 Kennzeichnungen**

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden die unter Ziffer 3.2.2 genannten Altlastenflächen (6440-004/01 und 6440-004/02) gekennzeichnet.

Die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS Daten vom Stand August 2015.

Die Zuwegung für die auf den Flurstücken 5046 und 5047 errichteten Gebäude Wiben-Peter-Straße 16a und 16b erfolgt von der Wiben-Peter-Straße aus nach Süden teilweise über das im Plangebiet befindliche Flurstück 3602. Die private Zuwegung ist über Baulasten gesichert, die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhalten. Da die Sicherung der Erschließungsrechte bereits besteht, ist kein wiederholendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich und wurde somit auch nicht festgesetzt. Zur Klarstellung ist jedoch im Bebauungsplan Lokstedt 62 ein Hinweis in die Planzeichnung eingetragen, dass eine Baulast an dieser Stelle besteht, damit diese bei der weiteren Planung der Zuwegung zum Quartierspark berücksichtigt wird.

### **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem Einzelheiten der zu erbringenden Leistungen und der Kostenübernahme mit dem Vorhabenträger vereinbart werden. Gleichzeitig werden die erforderliche Abfolge der einzelnen Bauabschnitte und die kosten- und lastenfreie Übergabe der erforderlichen Teilgrundstücke verbindlich geregelt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Erfüllung folgender Punkte:

- Umsetzung des Bebauungs- und Gestaltungskonzepts,
- Umsetzung des Nutzungskonzepts und eines bestimmten Wohnungsmixes
- Bindungen für Wohnungen einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen für 10 Wohnungen,
- Realisierung einer Kindertagesstätte mit Außenspielgelände,
- Umsetzung des Freiraumkonzepts im Wohnquartier,
- Umsetzung des Freiraumkonzepts für den Quartierspark und kosten- und lastenfreie Übergabe der Fläche an die Freie und Hansestadt Hamburg,
- Pflanzung und Erhaltung von Bäumen,
- Umsetzung des Erschließungs- und Entwässerungskonzepts,
- Sicherung der Zugänglichkeit des Wohnquartiers und des Quartiersparks für die Öffentlichkeit,
- Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- Errichtung von insgesamt 25 Nisthöhlen für Gebüsch- und Heckenbrüter sowie Nischenbrüter aus der Artengruppe der Vögel an geeigneten Stellen an Bestandsbäumen oder Gebäuden
- Anpflanzung von Hecken auf den Wohngebietsflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen

## **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen von 1955 aufgehoben.

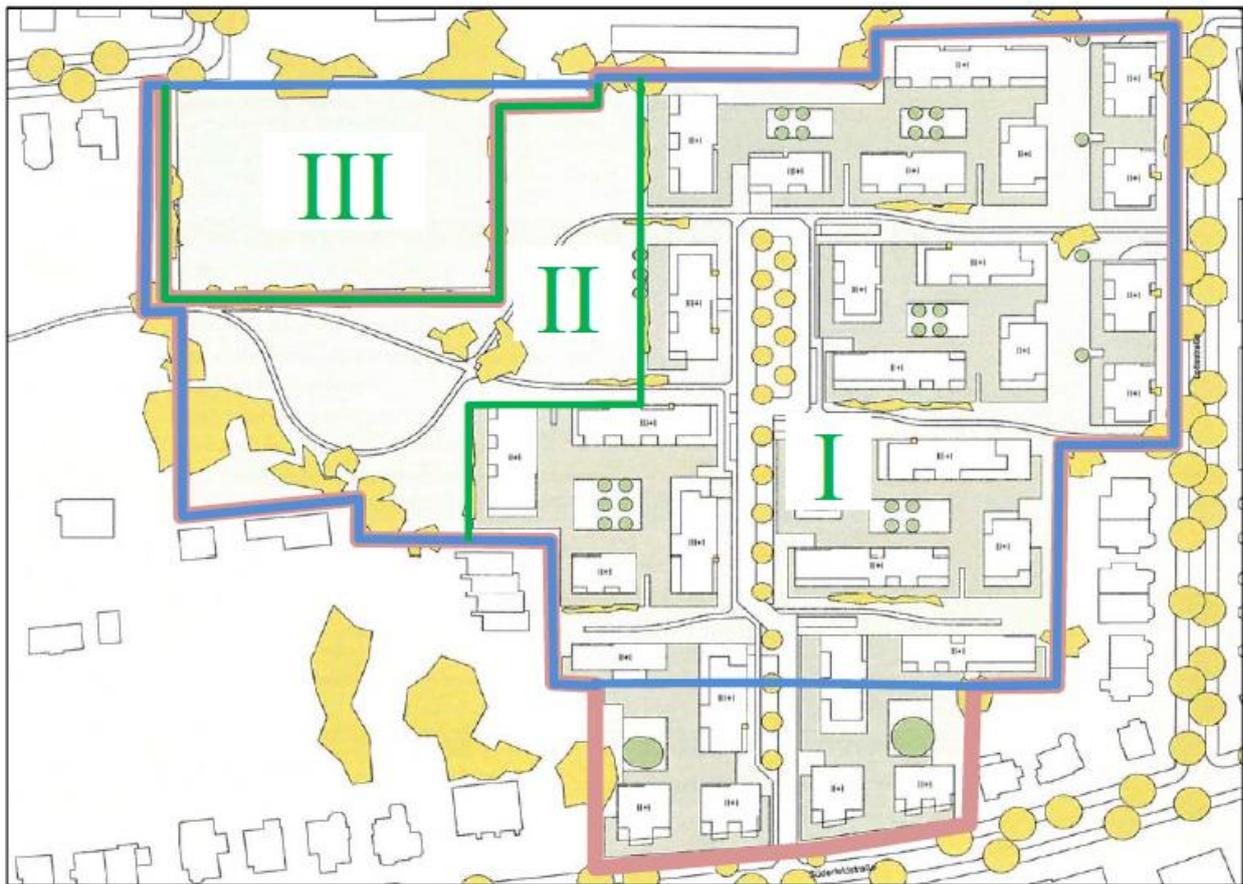
## **7 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 4,83 ha groß. Hiervon entfallen auf die drei allgemeinen Wohngebiete etwa 3,20 ha, auf öffentliche Straßen etwa 0,71 ha (davon neu etwa 0,55 ha), auf öffentliche Grünflächen etwa 0,85 ha und private Grünflächen etwa 0,07 ha.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

## 8 Anhang

### 8.1 Übersicht des Sanierungsgebietes und der Sanierungsbereiche



 Bereich B-Plan Lokstedt 62

 Sanierungsplangebiet

 Sanierungsbereiche I bis III

Bereich geplanter Wohnbebauung = Sanierungsbereich I

Bereich geplanter Grünlage = Sanierungsbereich II

Sportplatz = Sanierungsbereich III



(Abb.: Knabe Enders Dührkop Ingenieure GmbH)

# 8.2 Funktionsplan

