

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 18

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	2
3.1.3	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	3
3.3	Angaben zum Bestand	3
4	Umweltbericht	3
5	Planinhalt und Abwägung	4
5.1	Sondergebiet	4
5.2	Tiefgarage	5
5.3	Straßenverkehrsflächen	5
5.4	Reitweg	5
5.5	Oberflächenentwässerung	6
5.6	Bauschutzbereich	6
5.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
5.7.1	Baum- und Landschaftsschutz	6
5.7.2	Gewässer- und Bodenschutz	6
6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	7
6.1	Eingriffsbeschreibung, Minderungsmaßnahmen im Plangebiet	7
6.1.1	Boden	7
6.1.2	Wasser	7
6.1.3	Klima, Luft, Lärm	7
6.1.4	Arten- und Biotopschutz	8
6.1.5	Landschaftsbild	8
6.2	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	8
6.3	Zusammenfassende Bewertung	9
7	Maßnahmen zur Verwirklichung	10
8	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	10
9	Flächen- und Kostenangaben	10

-Anlage- Lageplan der zugeordneten Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224,1226). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs (20. Juli 2004) förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 4/02 vom 13. September 2002 (Amtl. Anz. S. 3914) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. März 2002 und 13. September 2002 (Amtl. Anz. S. 1317, 3914 und 4195) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die zugeordnete Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets (s. Anlage) geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderung konnte daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung der von der Planänderung Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Erweiterungsbedarf des südlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzenden Hotelkomplexes, der als Golfhotel genutzt wird. Für die im geltenden Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 11 gesicherte Reithalle besteht derzeit kein Bedarf. Sollte zukünftig Bedarf entstehen, befindet sich im Bereich des ehemaligen Herrenhauses südwestlich des Hotelkomplexes (außerhalb des Plangebiets) ein potentieller Ersatzstandort für eine Reithallennutzung.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Hotelnutzung mit etwa 80 Hotelzimmern, etwa 10 Konferenzräumen, Sport- und Erholungsräumen und etwa 145 Stellplätzen in einer Tiefgarage geschaffen werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gemischte Bauflächen" dar. Die Lemsahler Landstraße ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich die Milieus "Gartenbezogenes Wohnen" und "Sonstige Hauptverkehrsstraße" sowie die milieuübergreifende Funktion "Landschaftsachse" dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden für den Geltungsbereich die Biotopentwicklungsräume "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen bei hohem Anteil an Grünflächen" (11a) und "Hauptverkehrsstraßen" (14e) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt insbesondere der Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 11 vom 17. April 1991 (HmbGVBl. S. 121), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 508). Der Geltungsbereich ist als Sondergebiet "Einrichtungen des Golf- und Reitsports" ausgewiesen. Zulässig ist die Errichtung einer Reithalle.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens Fuhlsbüttel.

Baumschutzverordnung

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3 b bis 3 f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1227).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Verkehrstechnische Leistungsberechnung

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Lemsahler Landstraße wurde 2002 eine verkehrstechnische Leistungsberechnung durchgeführt.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist im Südosten der Fläche (Flurstück 3370 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt) mit einem unbewohnten Einfamilienhaus (Lemsahler Landstraße 57) bestanden. Das Grundstück hat eine Zufahrt zur Lemsahler Landstraße. Der überwiegende Teil der Fläche ist brachliegende Wiese, die gelegentlich als Stellplatz genutzt wird.

Das Wohngebäude hat einen etwa 900 m² großen Gartenbereich, auf dem zwei Birken und eine Zierkirsche mit einem Stammumfang von etwa 30 cm vorhanden sind. Im Osten des Grundstücks befindet sich entlang der Lemsahler Landstraße innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine ortsbildprägende Baumreihe.

Das Grundstück wird nach Süden und Westen durch einen etwa 1,30 m hohen Erdwall zu den anliegenden Nutzungen abgegrenzt.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (s. Ziffer 3.1.3).

5 Planinhalt und Abwägung

Zur Erhaltung des ländlichen Charakters der Umgebung soll der Neubau dem Typus der bestehenden Hotelanlage entsprechend gestalterisch angegliedert werden. Vorgesehen ist ein Hotel, dessen Zimmer in verschiedenen Flügeln der Anlage, die durch leicht wirkende Verbindungsbauten miteinander verbunden werden, untergebracht werden sollen. Für die Giebelfronten der hofartig angeordneten Baukörper ist eine symmetrische Ausrichtung zur Lemsahler Landstraße und aus gestalterischen Gründen sind Satteldächer vorgesehen. Der Eingang orientiert sich in Richtung der vorhandenen Stellplatzanlage und nimmt so funktional und gestalterisch den Bezug zum Hauptkomplex auf.

5.1 Sondergebiet

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ ist ein Hotel mit Bistro/Bar, Konferenzräumen, Sport- und Erholungsräumen, Räumen zum Unterstellen für Golfsportgeräte und Maschinen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie eine Tiefgarage zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Die bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Hotels Treudenberg (südlich des Plangebiets) wird mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Hotel" planungsrechtlich gesichert. Sondergebiet wird festgesetzt, weil es sich hier um ein sich wesentlich durch die besondere Nutzung von einem anderen Baugebiet unterscheidendes Areal handelt. Die Nutzung Hotel ist zwar auch in anderen Baugebieten allgemein zulässig, durch die Konzentration auf die alleinige Nutzung Hotel im Geltungsbereich kommt es aber zu einer qualitativen Veränderung, die eine echte strukturelle Unterscheidung zu den anderen Baugebieten zur Folge hat.

Im Sondergebiet „Hotel“ ist ein Hotel mit etwa 80 Hotelzimmern, Bistro/Bar, etwa 10 Konferenzräumen, Sport- und Erholungsräumen, Räumen zum Unterstellen für Golfsportgeräte und Maschinen und etwa drei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, eine Tiefgarage mit etwa 145 Stellplätzen sowie die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorgesehen. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen werden auf die Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers beschränkt.

Die Baugrenzen sichern planungsrechtlich die Umsetzung des Vorhabens. Sie werden baukörperbezogen mit Bautiefen von 16m bis 24m festgesetzt. In Anlehnung an die bestehenden Gebäudestrukturen des angrenzenden Hotelkomplexes wird eine hofartige Anordnung der Gebäudekörper sichergestellt. Innerhalb der Baugrenzen bestehen geringfügige Gestaltungsspielräume für die Detailplanung. Zu dem bestehenden Hotelkomplex hin werden durch die Hotelenerweiterung voraussichtlich teilweise die Abstandsflächen gemäß § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375) unterschritten. Diesbezüglich liegt eine einvernehmliche Regelung des Vorhabenträgers mit den Nachbarn vor. Nach § 6 Absatz 13 HBauO handelt es sich bei den vorgenommenen Baukörperausweisungen um sogenannte zwingende Festsetzungen, die Vorrang vor den Abstandsflächen der HBauO haben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundfläche von 4.300 m² begrenzt. Dieser Wert entspricht der festgesetzten überbaubaren Fläche und nimmt so Bezug auf das Vorhaben.

Die festgesetzte Grundfläche kann für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I Seiten 466, 479) um höchstens 30 vom Hundert überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Überschreitung soll die mit dem Vorhaben verbundenen Nutzun-

gen wie Tiefgarage, Wege, Zuwegungen und Zufahrten ermöglichen. Gleichzeitig soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Versiegelung auf das für das Vorhaben erforderliche Maß minimiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen festgelegt. Die Anzahl der Vollgeschosse hat funktional und gestalterisch Bezug zum bestehenden Hotelkomplex.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 80 cm über dem öffentlichen Gehweg liegen (vgl. § 2 Nummer 2). Die Festsetzung über die Gestaltung des Baukörpers ist notwendig, um die Erweiterung in das Erscheinungsbild der Gesamtanlage einzufügen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie weiterführenden Regelungen zur Ausbildung der Baukörper im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass der neue Gebäudekörper in Baustil, Dimension und Material Bezug nimmt zu dem ländlichen Charakter des Standortes im Übergang zur freien Landschaft.

5.2 Tiefgarage

Die erforderlichen Stellplätze des Hotels werden in einer Tiefgarage unter dem Hotel nachgewiesen. Für den Hofbereich des Erweiterungsbaus wird die Nutzung Tiefgarage festgesetzt und damit für diesen Bereich gesichert.

Die Tiefgarage wird über die südlich des Plangebiets vorhandene Zufahrt zur Stellplatzanlage (außerhalb des Geltungsbereichs) erschlossen. Der Funktionsplan, der dies zeichnerisch darstellt, ist Anlage des Durchführungsvertrags.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lemsahler Landstraße. Die Lemsahler Landstraße ist eine Hauptverkehrsstraße und nimmt den Verkehr aus den Stadtrandgebieten Duvenstedt und Lemsahl-Mellingstedt in Richtung Hamburger Innenstadtgebiet auf.

Eine 2002 durchgeführte verkehrstechnische Leistungsberechnung hat ergeben, dass der Verkehr in der Lemsahler Landstraße durch die planungsbedingte Erhöhung des zu- und abfließenden Verkehrs zum bzw. vom Hotel nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Als Eingangsdaten wurde zum einen die vorhandene Verkehrsbelastung in der Lemsahler Landstraße und ein Prognoseaufschlag berücksichtigt; zum anderen wurde der derzeit verursachte Hotelverkehr gezählt und der zukünftig verursachte unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen prognostiziert.

Die Lemsahler Landstraße wird bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

5.4 Reitweg

Im Osten des Plangebiets ist ein Reitweg vorgesehen, der die nördlich und südlich des Hotelkomplexes gelegenen Reitsportflächen (außerhalb des Plangebiets) verbindet und einen regional bedeutsamen Reitrundweg schließt. Herstellung und Unterhaltung werden privatrechtlich geregelt. Der Reitweg ist im Funktionsplan als Bestandteil des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

5.5 Oberflächenentwässerung

Vom Innenhof und vom südöstlichen Hotelbereich anfallendes Regenwasser wird über im Osten und Westen des Geltungsbereichs befindliche Rigolen versickert.

Das nicht versickerbare Oberflächenwasser soll über offene Mulden und Gräben entlang des geplanten Gebäudes dem westlich des Hotelkomplexes gelegenen Rückhaltebecken/ Versickerungsteich (außerhalb des Plangebiets) zugeleitet werden. Teilweise ist eine Verrohrung der Gräben erforderlich, um Aufstellflächen für die Feuerwehr bereitstellen zu können.

Im geltenden Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 11 sind für die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Hotelkomplex Flächen für Oberflächenentwässerung vorgesehen durch die das Wasser im engeren Landschaftsraum gehalten und versickert werden soll. Für diesen Zweck entstand ein System aus zwei Wasserflächen westlich des Hotels mit einer Überlaufmulde mit Anschluss an den Kupferteich.

Dem vorhandenen Rückhaltebecken (außerhalb des Plangebiets) soll ein Zwischenspeicher vorgeschaltet werden, der einerseits der Sammlung des Regenwassers für die Bewässerung des Golfplatzes dient und andererseits eine Überstauung des vorhandenen Rückhaltebeckens verhindert.

Der Flächenbedarf für die Mulden und Gräben sowie für die Rigolenversickerung wird innerhalb des Geltungsbereichs als vorgesehene Oberflächenentwässerung unverbindlich gekennzeichnet. Die verbindliche Festlegung erfolgt in einem eigenständigen wasserwirtschaftlichen Zulassungsverfahren. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist Bestandteil des Durchführungsvertrags.

5.6 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die beschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 19. April 2005 (BGBl. I S. 1070). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Einschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.7.1 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

5.7.2 Gewässer- und Bodenschutz

Mit der Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in offenen Mulden und Gräben (vgl. Ziffer 5.5) wird der Abfluss verlangsamt. Das Wasser kann teilweise verdunsten und versickern, Verschmutzungen werden zurückgehalten und abgebaut. Zudem entsteht zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

6.1 Eingriffsbeschreibung, Minderungsmaßnahmen im Plangebiet

Mit Ausnahme der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für offene Oberflächenentwässerung werden die Minderungsmaßnahmen im Plangebiet im Durchführungsvertrag bzw. in der Freiflächenplanung und in der Planung der Oberflächenentwässerung als Bestandteile des Durchführungsvertrags geregelt.

6.1.1 Boden

Die Planung sieht unter dem Innenhof wie unter den Gebäuden eine Tiefgarage vor, daher ist von einer vollständigen und dauerhaften Versiegelung der Grundfläche auszugehen. Der Innenhof wird begrünt.

Das Niederschlagswasser wird soweit wie möglich außerhalb der versiegelten Fläche versickert. Mit der Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in offenen Mulden und Gräben wird der Abfluss verlangsamt. Verschmutzungen werden zurückgehalten und abgebaut.

Zur weiteren Minderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen werden auf den verbleibenden Freiflächen die Wege in wasser- und luftdurchlässiger Weise hergestellt.

Da die Dächer als relativ steile Satteldächer entsprechend der vorhandenen Dachform des Hotelkomplexes hergestellt werden, ist eine Begrünung der Dächer als möglicher Ausgleich nicht durchführbar.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und die Bodenfunktion kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden.

6.1.2 Wasser

Aufgrund der vorgesehenen Versiegelung und Bebauung kann das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig innerhalb des Plangebiets zurückgehalten bzw. versickert werden. Deshalb wird das Plangebiet über teilweise offene Mulden und Gräben an das offene Entwässerungssystem westlich des Hotels angeschlossen.

Durch Versickerung und die Einspeisung des Oberflächenwassers in das vorhandene Gewässersystem bleibt das Niederschlagswasser dem Landschaftsraum erhalten.

6.1.3 Klima, Luft, Lärm

Durch die in Ziffer 6.1.1 beschriebene Bebauung und Versiegelung wird der Anteil abstrahlungsintensiver Oberflächen im Plangebiet zunehmen.

Aus kleinklimatischen Gründen ist eine wirkungsvolle Begrünung des Innenhofs erforderlich, um Möglichkeiten für den Aufenthalt im Freien herzustellen.

Um die Beeinträchtigung der mikroklimatischen Situation einzugrenzen, sind Maßnahmen zum Schutz des Knicks mit Altbäumen auf der Ostseite des Grundstücks sowie der Erhalt der Grünsubstanz im Süden und im Norden erforderlich.

Bei weitgehendem Erhalt des vorhandenen Baumbestands, der Neupflanzung von Bäumen und der Begrünung des Innenhofs werden die Nachteile für das Kleinklima, das im wesent-

lichen durch Vegetationsanteile günstig beeinflusst wird, verringert.

6.1.4 Arten- und Biotopschutz

Der Eingriff in die Lebensraumstrukturen für Flora und Fauna wird gering eingestuft, da nur in geringem Umfang Gehölze verloren gehen (Wohngrundstück) und das Grundstück im Bestand ganzjährig als Abstellfläche für PKW genutzt wird. Vor Beginn dieser verkehrlichen Nutzung wurde die Fläche als Ackerfläche genutzt.

Zwar kann die Wiese als offene, nicht versiegelte Fläche eingestuft werden, allerdings hat die flächendeckende intensive Nutzung und Pflege der Fläche Entwicklungsmöglichkeiten für wertvolle Lebensraumstrukturen stark eingeschränkt.

Dies gilt auch für den Garten südlich des Einfamilienhauses, der nur wenige Gehölze aufweist, die zudem - bis auf die Birken - Ziercharakter haben.

Die Freifläche als potentieller Standort für Lebensraumstrukturen für Flora und Fauna geht verloren.

6.1.5 Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Kulturraums wird geprägt durch einen Wechsel von großen und offenen Flächen, die durch Knicks mit großen Überhängen (überwiegend Eichen) gekammert sind mit leicht welligen Bodenbewegungen und bebauten Flächen mit überwiegender Wohnnutzung.

Der alte Baumbestand des Hofes Treudelberg und seiner unmittelbaren Umgebung, hier insbesondere der Bestand aus Linden, Buchen und Eichen auf dem südlich gelegenen Wohngrundstück, prägt entscheidend das Ortsbild an dieser Stelle und hat eine wichtige Integrationsfunktion für den vorhandenen Hotelkomplex.

Nach Norden grenzt ein etwa 10 Jahre alter Knick, der im Zuge der Herstellung des Golfplatzes angelegt wurde und im geltenden Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 11 festgesetzt ist, das zu bebauende Grundstück zur offenen Landschaft hin ab. An der Ostseite des Grundstücks besteht ein Knick mit Überhängen.

Der Baumbestand bietet für das Neubauvorhaben eine wichtige ortsbildintegrierende Grünsubstanz. Durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen, z.B. während der Bauphase, ist der Bestand zu sichern.

Aus nördlicher Richtung wird das Neubauvorhaben optisch am stärksten erkennbar sein. Hier wird der Knick mittelfristig bis langfristig zu einer grünbestimmten Einbindung führen. Die kurzfristige Einbindung der Hotelerweiterung an dieser Stelle soll durch zusätzliche Baumpflanzungen gefördert werden.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelerweiterung geschaffen. Mögliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Plangebiets zu mindern.

Der Umfang der baulichen Nutzung des Flurstücks und der verbleibende Freiflächenanteil lassen erkennen, dass ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs auf dem Grundstück insbesondere im Hinblick auf die Bodenfunktionen nicht möglich ist, so dass ein Ausgleich auf Flächen außerhalb des Plangebiets erfolgen muss.

Für Ausgleichsmaßnahmen wird dem Sondergebiet eine 5.200m² große Teilfläche des außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks 2812 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 4). Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf einer Teilfläche des Flurstücks 2812 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt. Das Flurstück grenzt unmittelbar nördlich an den Gehweg zwischen Ödenweg / Kobberdiekskoppel und Kupferteich und wird zurzeit als Wiese genutzt. Die Lage des Flurstücks ist in der Anlage zur Begründung dargestellt. Der Standort hat den Vorteil, dass Eingriff und Ausgleich dem gleichen Landschaftsraum zugeordnet werden können und so der Nachweis geführt wird, dass dem Eingriff standortnah ein angemessener Ausgleich zukommt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das zugehörige Ausgleichsflurstück außerhalb des Plangebiets geändert, weil das bisherige Flurstück 2814 nicht mehr verfügbar war. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Da durch die Überbauung des Grundstücks in erster Linie die Bodenfunktion eingeschränkt wird, soll durch die Ausgleichsmaßnahmen die Bodenfunktion gestärkt werden. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage naturnaher Waldflächen vorgesehen. Die im Norden bereits begonnene Entwicklung von Waldflächen wird somit aus südlicher Richtung ergänzt.

Die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Flächengröße für die Ausgleichsmaßnahme beträgt 5.200 m². Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb der in der Anlage zur Begründung angelegten Schraffur an geeigneter Stelle platziert.

Art, Umfang und Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen sowie die Höhe der durch den Vorhabenträger zu erstattenden Kosten sind im Durchführungsvertrag geregelt.

6.3 Zusammenfassende Bewertung

Der Eingriff gemäß Naturschutzgesetz betrifft in erster Linie die Bodenfunktion, da durch die Überbauung der Boden umfassend und dauerhaft versiegelt wird. Dadurch werden die Bodenfunktionen erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Für die kleinklimatische und lufthygienische Situation ergeben sich bei Realisierung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen wie Schutz und Erhalt aktiven Grünvolumens teilkompensierende Auswirkungen.

Der Eigenart des Landschaftsbilds wird durch Maßnahmen für Erhalt und Sicherung des prägenden Baumbestands und vorhandener Knickpflanzungen sowie durch Verwendung ortstypischer Materialien und Bauformen im Hochbau Rechnung getragen. Die Einbindung an der Nordseite des Grundstücks wird durch zusätzliche Baumpflanzungen verbessert.

Nach Würdigung der Ergebnisse der Bestandserhebung / Bestandsbewertung und der naturschutzfachlichen Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben ist erkennbar, dass für den Naturhaushaltsfaktor Boden ein Ausgleichserfordernis besteht, das nicht durch Maßnahmen im Plangebiet kompensiert werden kann.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche des Flurstücks 2812 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt kann der Eingriff voll ausgeglichen werden.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Danach verpflichtet sich der Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 18 vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

8 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

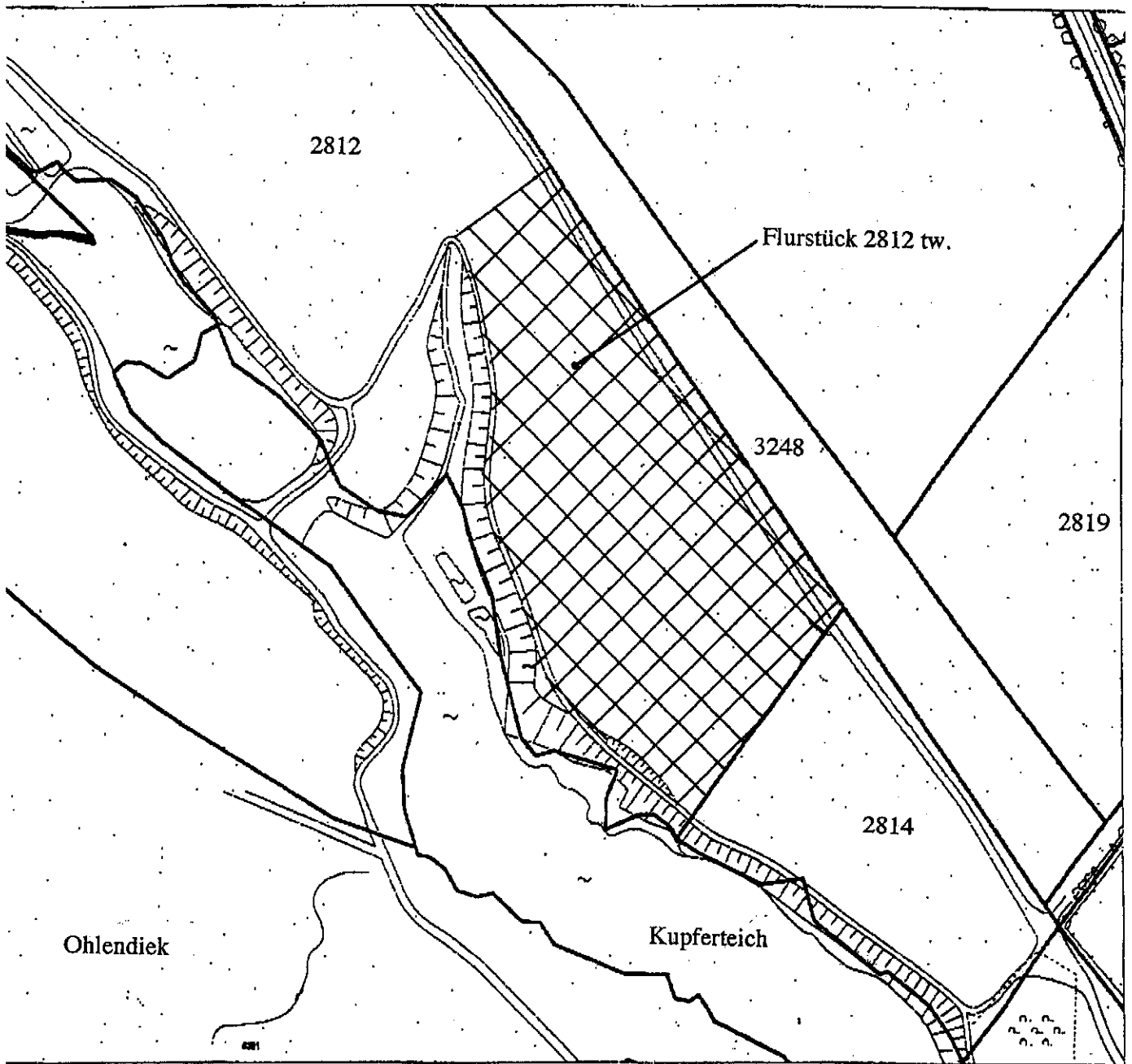
Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 11 vom 17. April 1991 (HmbGVBl. S. 121), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 508) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

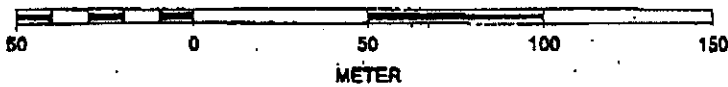
9 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 9.140 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 960 m² benötigt. Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 2812



MÄSSSTAB 1:2.000



Quelle: GeoInfo.online

