Vom 04.08.2010

Begründung zum Bebauungsplan Lokstedt 53

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 2/08 (Amtl. Anz. S. 595) eingeleitet. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutz- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. August 2006 und 7. März 2008 (Amtl. Anz. S 2110, Amtl. Anz. S. 549) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, und daher nach Bekanntmachung vom 18. Juli 2008 (Amtl. Anz. S. 1491) erneut öffentlich ausgelegt.

2 Anlass der Planung

Für das Plangebiet galten bislang die Bebauungspläne Lokstedt 1 vom 21.Oktober 1963 (HmbGVBl. S. 190) und Lokstedt 3 vom 9. Dezember 1963 (HmbGVBl. S. 226), die Wohnbau- und Stellplatzflächen sowie entlang des Grandwegs und der Stresemannallee von der Straße An der Lohbek bis zur Stresemannallee 16 ein zweigeschossiges Geschäftsgebiet in geschlossener Bauweise ausweisen.

Die bestehende Geschäftsgebiets-Festsetzung ist diesem Standort nicht angemessen. Der Stadtteil ist ein beliebter Wohnstandort. Auch für das Plangebiet selbst gab und gibt es immer wieder Nachfragen und Anträge für Wohnungsbau.

Im nördlichen und südlichen Bereich des Geschäftsgebiets sind bereits drei- bis viergeschossige Wohngebäude entstanden. Büronutzungen haben sich im Plangebiet nicht nachhaltig entwickelt, hier gibt es Leerstand und Abriss. Klassisch gewerbliche Nutzungen bestehen lediglich auf dem Grundstück Grandweg 66 (Flurstück 4703).

Daher sollen mit dem Bebauungsplan-Entwurf Lokstedt 53 eine gemischte Nutzungsstruktur mit einem Nebeneinander von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe entwickelt sowie zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Neubekanntmachung von 1997 stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm von 1998 ist für den südlichen Teil des Plangebiets das Milieu Etagenwohnen, für den nördlichen Teil das Milieu Gartenbezogenes Wohnen dargestellt. Die Lohbek ist als Gewässerlandschaft dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist für den südlichen Teil des Plangebiets der Biotopentwicklungsraum städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil dargestellt (12). Für den nördlichen Bereich ist Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a) dargestellt. Die Lohbek ist als Fließgewässer (3a) dargestellt.

Bestehende Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Lokstedt 3 vom 9.12.1963 (HmbGVBl.1963, Seite 226). Er setzt am Grandweg und an der Stresemannallee zwischen der Straße An der Lohbek und dem Flurstück 2050 Geschäftsgebiet in zweigeschossiger, geschlossener Bauweise fest. Außerdem sind Wohngebiete mit Baukörperfestsetzungen, Stellplatzflächen und im Eckbereich Stresemannallee / Lohkoppelweg eine eingeschossige Ladenzone festgesetzt. Südlich des Lohkoppelwegs sind an der Stresemannallee zweigeschossige Wohnbauflächen festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet (Flurstück 2572) gilt der Bebauungsplans Lokstedt 1 vom 21.10.1963 (HmbGVBl. 1963, S. 190), der in diesem Bereich Stellplatzflächen ausweist.

Fachinformationssystem Boden

Im B-Plangebiet befinden sich die unten angeführten 6 Einträge, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten geführt werden.

- 6240-036/00 altlastenverdächtige Fläche Grandweg 56–58 Flurstücke 4538, 4537, 4420
- 6240-039/00 altlastenverdächtige Fläche Stresemannallee 2-4 Flurstücke 2041, 2042
- 6240-111/00 Fläche -ehemalige Tankstelle- Grandweg 60 Flurstück 2037
- 6240-112/00 Fläche -ehemalige Eigenverbrauchtankstelle- Fläche Grandweg 64 Flurstück 2039
- 6240-129/00 Fläche -ehemalige Tankstelle- Stresemannallee ehemals 54 heute 52 a-g Flurstücke 4590, 4591, 4592, 4593, 4594, 4595, 4596
- 6240-145/00 altlastenverdächtige Fläche -ehemalige Chemische Reinigung- Stresemannallee 34 Flurstück 5042.

  Die bisher nachgewiesenen Verunreinigungen des 1. Grundwasserleiters machen eine Kennzeichnung nach §9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch des südöstlichen Flurstücksteiles sowie des Fußweges vor der südöstlichen Flurstücksgrenze in der Planzeichung erforderlich.

  Nähere Informationen zu dieser gekennzeichneten Fläche finden sich unter Punkt 5.7 Fachinformationssystem Boden.

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. 350, 359, 369).

3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände

Programmplan

Der Programmplan für Lokstedt stellt überwiegend Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,6 dar. Im Bereich Grandweg 68 und Stresemannallee 4-12 ist Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,8, im Bereich Grandweg 56-66-ist ein Gewerbegebiet mit der GRZ von 1,0 dargestellt. Die Fläche der Telekom am Grandweg 62 ist als Gemeinbedarfsfläche für fernmeldetechnische Einrichtungen dargestellt.

3.3 Angaben zum Bestand

Bau- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet ist durch aufgelockerte Bebauung geprägt, die mit Freiflächen und Bäumen durchsetzt ist. An der Stresemannallee und am Grandweg ist die Bebauung durch Vorgärten von der Straße abgerückt. Die Stresemannallee ist mit Straßenbäumen bestanden, am Grandweg gibt es vereinzelte, den Straßenraum prägende Bäume in den Vorgärten.

Die Bebauung an der Stresemannallee und am Grandweg ist heterogen, es gibt Geschosswohnungsbau, gewerbliche Gebäude und ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Vorgartenbereichen und z. Teil tiefen Hausgärten sowie einen Supermarkt an der Stresemannallee 12 mit zur Straße orientierter Stellplatzanlage. An der Straße An der Lohbek liegen zwei- bis viergeschossige Zeilenbauten mit Wohnungen.

Das Wohngebiet an der Stichstraße des Lohkoppelwegs ist Teil der Gesamtplanung des Lokstedter Wohngebiets, einer für die 50er und 60er Jahre des 20. Jahrhunderts typischen Wohnanlage, die unverändert erhalten ist. Der Geschosswohnungsbau ist durch Zeilenbauten mit

offenen Rasenflächen und Einzelbäumen geprägt, denen teilweise offene Stellplatzflächen zugeordnet sind.

Südlich des Lohkoppelwegs gibt es an der Stresemannsallee kleinteilige Reihenhäuser, am Rimbertweg offene Stellplatzflächen und ein Garagenhof.

Nutzungen

Auf dem Flurstück 4301 (Grandweg 62a) stand längere Zeit ein für Büronutzung genehmigter Gebäude im Rohbau, inzwischen ist auf der Fläche viergeschossiger Geschosswohnungsbau entstanden.. Am Grandweg 62 gibt es ein zweigeschossiges Gebäude der Telekom, am Grandweg 64 ein Bürogebäude. Auf dem Flurstück 4703 Grandweg 66 befindet sich im rückwärtigen Bereich ein Gewerbehof mit verschiedenen Nutzungen:, ein Laden für Surfzubehör und Handel, eine Maschinenbaufirma und Büronutzungen. Zu Beginn des Planverfahrens war hier noch ein Autolackierbetrieb ansässig, der Ende 2008 den Gewerbehof verlassen hat. Am Grandweg 68 befindet sich eine Tierarztpraxis, an der Stresemannallee 4 und 6 im Erdgeschoss eine Spielhalle, in Nr. 12 ein Supermarkt. Im Eckbereich Stresemannallee / Lohkoppelweg gibt es eine eingeschossige Ladenzone mit einem Fitnessstudio, einem Versicherungsmakler und einem Restaurant. Südlich des Lohkoppelwegs gibt es an der Stresemannallee Reihenhäuser und am Rimbertweg eine offene Stellplatzanlage und einen Garagenhof. Auf den Flurstücken 2053 (Stresemannallee 30), 2041 (Grandweg 68) und 4479 (Grandweg54a) befinden sich Netzstationen der Vattenfall Europe. In den Straßen befinden sich Gasniederdruckleitungen.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Die Umweltprüfung ist Trägerverfahren der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

4.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Planungsziel ist es, das Geschäftsgebiet im Bebauungsplan Lokstedt 3 in Richtung Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln. Darüber hinaus sind zusätzliche Wohnbauflächen im westlichen und südlichen Teil des Plangebiets vorgesehen.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 80.000 m2.

Der Bebauungsplan weist entlang des Grandwegs vom Grandweg 62a bis zur Stresemannallee 12 Mischgebiet aus. Straßen begleitend kann auf einer Tiefe von 16 m eine viergeschossige geschlossene Bebauung errichtet werden. Auf dem Flurstück Grandweg 66 kann rückwärtig direkt daran anschließend eine dreigeschossige Bebauung ergänzt werden. Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,6.

Auf den übrigen Flächen ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bestehenden Baukörper werden gesichert, die Bautiefe wird auf 13m festgesetzt. Zudem werden zusätzliche überbaubare Flächen festgesetzt. Die Geschossigkeit beträgt drei, maximal vier Geschosse. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die Wasserfläche der Lohbek ist nachrichtlich übernommen. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden planungsrechtlich gesichert, und in fast allen Bereichen Straßenverbreiterungen von ca. 1-3m planungsrechtlich vorbereitet.

4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Im Vergleich zur vorliegenden Planung sind im Wesentlichen folgende Nutzungsalternativen denkbar:

Wohngebiet für das gesamte Plangebiet

Die Überplanung des gesamten Plangebiets mit Wohngebieten wären gewerbliche Nutzungen nur sehr eingeschränkt möglich. Ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne einer Stadt der kurzen Wege wäre nicht möglich, bestehende Betriebe, die eine Mischgebietsausweisung brauchen, wären unzulässig.

Gewerbegebiet für den Grundstück Grandweg 66

Das gewerblich genutzte Grundstück Grandweg 66 könnte als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Damit würden jedoch Wohnnutzungen auf dem Flurstück 3712 und mögliche Wohnnutzungen auf den nördlich angrenzenden Mischgebieten unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzen. Da Wohnen als empfindliche Nutzung einen hohen Schutzanspruch hat, wären Nutzungskonflikte vorprogrammiert. Diese Planung entspräche daher nicht dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Zudem entspräche eine Gewerbegebietsfestsetzung nicht der Entwicklung des Gebiets, das sich in den letzten Jahren zu einem sehr beliebten Wohnstandort entwickelt hat.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) wären keine zusätzlichen Flächen für Wohnungsbau und gemischte Nutzung möglich. Daher wäre bei Nichtdurchführung der Planung primär das Schutzgut „Sachgüter" betroffen.

4.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Allgemeine Angaben zum Standort sind in Kapitel 3 der Begründung dargelegt.

Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde je nach Bedarf das nähere Umfeld in die einzelnen schutzgutbezogenen Untersuchungen und Fachgutachten einbezogen, insbesondere zur Prüfung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen des Planungsvorhabens auf umgebende Wohnnutzungen und die bestehende Verkehrssituation.

4.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Luft

Bestand

Luft/ Lärmbelastung

Das Plangebiet ist keinen größeren Lärmbelastungen durch Verkehr ausgesetzt.

Auf im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung in der Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen wirken zum Teil Gewerbelärm und Geruchsbelästigungen durch gewerbliche Nutzungen ein.

Südöstlich des Plangebiets am Veilchenweg liegen zwei öffentliche Sportplätze. Eine schalltechnische Untersuchung, die aufgrund eines Bebauungsplanverfahrens für diesen Bereich erstellt wurde, hat ergeben, dass die Lärmemissionen der Sportplätze das Plangebiet nicht beeinträchtigen.

Umweltauswirkungen der Planung

Luft/Lärm

Durch die Überplanung des Geschäftsgebiets mit einem Mischgebiet wird sich die Belastung durch Gewerbelärm für die Wohnnnutzung reduzieren, da im Mischgebiet geringere Richtwerte einzuhalten sind.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Um die Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen zu begrenzen, sind im Mischgebiet die üblicherweise stark verkehrserzeugenden und häufig auch in den Nachtstunden geöffneten Vergnügungsstätten sowie Tankstellen unzulässig (vgl. § 2 Nr. 2), Tankstellen sind auch in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig (vgl. § 2 Nr. 1).

Zudem sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. In den Mischgebieten können oberirdische Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nr. 5).

4.2.2 Schutzgut Klima

Bestand

Das Plangebiet weist klare Veränderungen der Klimaelemente im Vergleich zum Freiland auf. Jedoch wird durch die relativ lockere Bebauung mit großen Gärten einer Überwärmung entgegengewirkt und die Durchlüftung begünstigt.

Umweltauswirkungen der Planung

Zwar werden durch den Bebauungsplan in den Wohngebieten die überbaubaren Flächen gegenüber der Bestandssituation geringfügig ausgeweitet, andererseits wird im bisherigen Geschäftsgebiet die zulässige bauliche Dichte verringert. Daher ist von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima nicht auszugehen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Durch die die vorgeschriebene Begrünung der Tiefgaragendächer (§ 2 Nr. 10) und die geforderte Herstellung von Fahr- und Gehwegen auf privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 2 Nr. 6) kann die Beeinträchtigung des Kleinklimas vermindert werden.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelungen und Überbauung sind nicht zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Schutzgut Grundwasser

Im Plangebiet stellt sich der Untergrund sehr heterogen dar. Im nördlichen Drittel des Plangebietes ist mit Stauwasser zu rechnen. Die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser ist grundstücksbezogen zu prüfen. Im mittleren Drittel des Plangebietes, insbesondere zur Lohbek hin, wurden Stauwasserstände von teilweise bis 0,50m unter Geländeoberkante ermittelt. Die Versickerung des von befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers ist hier auszuschließen. Das südliche Drittel des Plangebietes ist von gut wasserdurchlässigen Sanden geprägt. Grundwasserflurabstände liegen nicht vor.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet befindet sich im Niederungsbereich der Lohbek, die im Plangebiet teilweise verrohrt ist. Sie ist vor zusätzlichen Abflussspitzen aus dem Einzugsgebiet bzw. dem Plangebiet zu schützen. Möglichkeiten der dezentrale Rückhaltung bzw. der verzögerten Niederschlagswasserableitung sind zu prüfen und vorzusehen.

Umweltauswirkungen der Planung

Grundwasser

Da sich die zulässige Bodenversiegelung insgesamt nicht wesentlich verändert, ist keine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Oberflächengewässer

Auf einzelnen Grundstücken kann die zusätzlich mögliche Bodenversiegelung zu einem Verlust von Oberflächenwasserretention und damit verbunden zu einem beschleunigten Wasserabfluss führen. Im Einleitungsgenehmigungsverfahren können dann Auflagen erteilt werden, Regenrückhaltemaßnahmen auf dem Baugrundstück vorzusehen, damit eine zusätzliche hydrologische Belastung der Siele vermieden wird. Vor diesem Hintergrund ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Lohbek in Folge der Planung zu erwarten.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Mit Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten für Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in den Wohngebieten (§ 2 Nr. 6) und die festgesetzte Begrünung der Tiefgaragen (§ 2 Nr. 10) werden Teilfunktionen des Bodens für die Versickerung erhalten (positive Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Boden, Arten und Biotope, Klima/Lufthygiene).

4.2.4 Schutzgut Boden

Bestand

Das Relief des Plangebiets weist Höhenunterschiede von ca. 2,5 m auf. Der höchste Geländepunkt mit 14,9m ü NN findet sich an der Ecke Grandweg/ Stresemannallee. Von dort fällt das Gelände zur südlichen Plangebietsgrenze an der Stresemannallee auf 14,1m ü NN ab, zur nördlichen Grenze am Grandweg auf 13,1m ab. Die niedrigsten vorliegenden Geländepunkte finden sich im Bereich der Lohbek; am Westrand der Straße An der Lohbek mit 12,2m ü NN, und am Wendehammer der Stichstraße des Lohkoppelwegs mit 12,7m ü NN.

Der Untergrund im Plangebiet stellt sich sehr heterogen dar. Nach Prüfung aller im Bohrdatenportal des Geologischen Landesamtes vorhandenen Daten ist im nördlichen Drittel des Plangebietes der Untergrund von wasserundurchlässigen Geschiebemergelschichten geprägt. Darüber lagern Sande mit einer Mächtigkeit bis 2m. Im mittleren Drittel des Plangebietes, insbesondere zur Lohbek hin, erstrecken sich Torfe in ca. 1,40m bis 2,30m Tiefe. Teilweise befindet sich eine schwer wasserdurchlässige schluffige Feinsandlage über dem Torf. Das südliche Drittel des Plangebietes ist von gut wasserdurchlässigen Sanden geprägt.

Der Boden im Plangebiet ist in den einzelnen Bereichen sehr unterschiedlich stark versiegelt, entsprechend sind die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt.

Altlastenverdachtsstandorte im Plangebiet sind nicht bekannt, allerdings kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Zu den im Plangebiet vorhandenen Bodenverunreinigungen vgl. Ziffer 5.9.

Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht in den Wohngebieten in Teilbereichen zusätzliche Bauflächen, die die natürlichen Bodenfunktionen einschränken. Im Bereich des im B-Plan Lokstedt 3 festgesetzten Geschäftsgebiets, das nach altem Planrecht vollständig versiegelt werden kann, wird durch den neuen Bebauungsplan die mögliche Versiegelung jedoch zurückgenommen.
Die Planung hat daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Mit Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten für Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten (§ 2 Nr. 6) werden Teile der natürlichen Bodenfunktionen erhalten, insbesondere die Wasserdurchlässigkeit und Verfügbarkeit als Wurzelraum. Als weitere Minderung sind die Festsetzungen zur Substratandeckung auf Tiefgaragen (§ 2 Nr. 10), da hiermit wirksame Boden-Ersatzstandorte bereitgestellt werden (positive Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Klima und Pflanzen).

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand

Im Plangebiet finden sich keine gesetzlich geschützten §28-Biotope nach dem Hamburgischen Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356). Das Plangebiet ist vollständig anthropogen beeinflusst.

Am Grandweg und an der Stresemannallee gibt es Vorgartenbereiche. Die Stresemannallee ist von einer geschlossenen Straßenbaumreihe aus Eichen geprägt.

In den Wohngebieten befinden sich unterschiedliche Freiflächen- und Gartentypen vom Ziergarten bis hin zum nicht mehr gepflegten Garten mit Ruderalflora. Diese Freiflächen bieten vornehmlich an Siedlungsflächen angepassten, allgemein verbreiteten Singvögeln Lebens-, Nahrungs- und Brutraum. Darüber hinaus gibt es in größerer Zahl heimische Laubbäume. Dieser Baumbestand unterliegt zum überwiegenden Teil der Hamburgischen Baumschutzverordnung.

Seltene oder geschützte Pflanzen- und Tierarten wurden vor Ort nicht verzeichnet und sind aufgrund der vorgefundenen Lage, Struktur und Nutzungsintensität auch nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen in den Wohngebieten kann es zu einem Verlust von erhaltenswerten Bäumen kommen. Die Überplanung des Geschäftsgebiets mit Wohn- und

Mischgebiet mit einer geringeren Grundflächenzahl sowie die Überplanung der Stellplatz- und Garagenflächen am Rimbertweg werden die Vegetationsflächen in diesem Bereich langfristig vergrößern.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Mit Festsetzungen zur Substratandeckung auf Tiefgaragen (§ 2 Nr. 10) und deren Begrünung werden Sekundär-Standorte für Pflanzen und Tierarten bereitgestellt. Mit Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten für Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in den Wohngebieten (§ 2 Nr. 6) werden Boden-Restfunktionen für die Vegetation erhalten (Wasser- und Luft-Haushalt, Wurzelraum). Einige besonders prägende Einzelbäume werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. (Buche und Eiche vor Rimbertweg 7a und b, Flurstück 2572), eine Eiche auf dem Gehweg Höhe Grandweg 66 und eine Eiche im Vorgarten des Flurstücks Grandweg 64. Für diese Bäume sind bei Abgang Bäume gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen. (§ 2 Nr. 8). In den Mischgebieten sind fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§2 Nr. 9), dies schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

4.2.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Bestand

Der Stadtteil ist durch aufgelockerte Bebauung geprägt, die mit Freiflächen und Bäumen durchsetzt ist. An der Stresemannallee und am Grandweg ist die Bebauung durch Vorgärten von der Straße abgerückt. Die Stresemannallee ist mit Straßenbäumen bestanden, am Grandweg gibt es vereinzelte, den Straßenraum prägende Bäume in den Vorgärten.

Die Bebauung an der Stresemannallee und am Grandweg ist heterogen, es gibt Geschosswohnungsbau, gewerbliche Gebäude und ein bis zweigeschossige Einfamilienhäusern mit Vorgartenbereichen und z. Teil tiefen Hausgärten sowie einen Supermarkt an der Stresemannallee 12 mit zur Straße orientierter Stellplatzanlage.

Das Wohngebiet östlich der Parkanlage an der Stichstraße des Lohkoppelwegs ist Teil der Gesamtplanung des Lokstedter Wohngebiets, einer für die 50er und 60er Jahre des 20. Jahrhunderts typischen Wohnanlage, die unverändert erhalten ist. Der Geschosswohnungsbau ist durch Zeilenbauten mit offenen Rasenflächen und Einzelbäumen geprägt.

Südlich des Lohkoppelwegs gibt es an der Stresemannallee kleinteilige Reihenhäuser, am Rimbertweg offene Stellplatzflächen und ein Garagenhof.

Umweltauswirkungen der Planung

Die zusätzlichen Bauflächen in den Wohngebieten orientieren sich an den Strukturen der vorhandenen Bebauung und werden das Stadtbild nicht wesentlich verändern. In Teilbereichen müssen für die Neubebauung Bäume gefällt werden. Die mögliche Nutzung der Stellplatz- und Garagenflächen am Rimbertweg mit Wohnungen und Gärten wird den derzeit vollständig versiegelten Bereich aufwerten. Am Grandweg und der Stresemannallee kann nach dem Plan viergeschossig gebaut werden, dies bedeutet eine Erhöhung der derzeit zulässigen Geschossigkeit. Das Straßenbild wird daher städtischer geprägt. Weiterhin ist am Grandweg und der Stresemannallee eine Straßenverbreiterung festgesetzt, um die Nebenflächen (Parkplätze, Fuß-und Radweg) erweitern zu können. Bei Umsetzung dieser Maßnahme werden dort Teile der Vorgärtenflächen in Anspruch genommen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Der Ausschluss von Nicht-Vollgeschossen oberhalb des letzten zulässigen Geschosses (§2 Nr. 4) begrenzt die Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet. Zudem wird im Mischgebiet durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe die Höhenentwicklung begrenzt, die durch große Stockwerkshöhen von gewerblichen Bauten entstehen könnte. Die Festsetzung, dass Stellplätze in den Wohngebieten nur in Tiefgaragen zulässig sind (§2 Nr. 5), sowie die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen (§ 2 Nr. 10) und fensterloser Fassaden im Mischgebiet (§2 Nr. 9) tragen dazu bei, das durchgrünte Stadtbild zu erhalten.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet bestehen Sachgüter in Form von Gebäuden. Es gibt keine Denkmale oder denkmalrechtlich geschützte Ensembles. Archäologische Fundstellen sind nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung durch Anbau, Aufstockung und Neubau geschaffen. In Folge des Bebauungsplans ist daher für die Grundstücke, auf denen zukünftig eine höhere bauliche Nutzung möglich ist, eine Wertsteigerung der Immobilien zu erwarten.

Das Gebäude Grandweg 64 wird planungsrechtlich nicht gesichert, da die Gebäudeform eine städtebauliche Barriere darstellt. Stattdessen werden auf dem Grundstück drei viergeschossige Baukörper festgesetzt. Die mögliche Geschossflächenzahl entspricht dem Bestand.
Bei dem Flurstück 4703 (Grandweg 66) wird die Baugrenze der Straßenrandbebauung um 1m zurückgenommen, damit eine einheitliche Bauflucht in der Straße geschaffen wird und der festgesetzte Baum erhalten werden kann. Im rückwärtigen Bereich wird die Grenzbebauung nicht gesichert, neue Gebäude müssen einen Abstand von 4m zur Grundstücksgrenze einhalten. Dies ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschten offeneren Baustrukturen zu ermöglichen. Die Ausnutzung des Grundstücks insgesamt wird gegenüber dem Bestand erhöht.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Da die bestehende Bebauung weitgehend gesichert wird, z.Teil zusätzliche Bauflächen geschaffen werden, und sich das Maß der Nutzung auf den einzelnen Grundstücken nicht verringert, entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestand

Im Plangebiet bzw. im weiteren Umfeld finden sich Wohn- und Arbeitsnutzungen, Grünanlagen und Kleingärten, Sportplatze und Schulen. Die Parkanlage an der Lohbek mit Spielplatz dient der wohnungs- und siedlungsnahen Erholung der Anwohner im Quartier und ist gut in das Wegenetz eingebunden. Die ruhigen und durchgrünten Wohngebiete bieten eine gute Wohnqualität. In der Stresemannallee verläuft eine Fahrradroute.

Wesentliche Vorbelastungen im Plangebiet in Form von Luftimmissionen bzw. Lärmbelastungen durch Straßenverkehr, die über das hinausgehen was im städtischen Bereich üblich ist, sind nicht gegeben. Belastungen der Bewohner durch direkt angrenzende gewerbliche Nutzung sind möglich. Die Lärm- und der Luftbelastungssituation ist in Ziffer 4.2.2 der Begründung bereits behandelt.

Umweltauswirkungen der Planung

Das bisherige Geschäftsgebiet wird zum Wohngebiet bzw. Mischgebiet überplant. Damit werden bisher mögliche Immissionskonflikte verringert. Die zusätzlichen Bauflächen in den Wohngebieten orientieren sich an den Strukturen der vorhandenen Bebauung, und erhalten so die durchgrünten privat nutzbaren Freiräume.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

Im Plangebiet sind keine Tankstellen und Vergnügungsstätten zulässig, somit kann eine aus diesen Nutzungen resultierende Beeinträchtigung der Anwohner ausgeschlossen werden.

4.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die

infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

In Folge des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und verbindlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich insgesamt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten.

Schutzgut	Umweltauswirkungen
Luft	Keine
Klima	Keine
Wasser	Keine
Boden	Keine
Pflanzen und Tiere einschl. der biologischen Vielfalt	Keine
Landschaft und Ortsbild	Veränderung des Ortsbildes durch Nachverdichtungsmöglichkeiten bei Erhalt der Vorgärten
Kultur- und Sachgüter	positive Auswirkung: Sicherung des Sachguts Immobilie durch Nachverdichtungsmöglichkeit Negative Auswirkung: Einschränkung der gewerblichen Nutzung
Mensch einschl. der menschl. Gesundheit	positive Auswirkung: Verringerung der Immissionskonflikte

Hinsichtlich der Schutzgüter Luft, Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Tiefgaragenbegrünung, Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten) in Verbindung mit noch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (Einleitungsgenehmigung) möglichen Auflagen zur Regenrückhaltung erreicht, dass keine als erheblich und nachhaltig zu bewertenden negativen umweltrelevanten Auswirkungen verbleiben werden.

Sofern die Grundstückseigentümer die ihnen eingeräumten Nachverdichtungsmöglichkeiten ausschöpfen, kann mit einer allgemeinen Werterhöhung für den Immobilienbestand gerechnet werden. Dies gilt auch für den Gewerbehof Grandweg 66 (Flurstück 4703), dessen Nutzungsspektrum eingeschränkt wird.

4.5 Naturschutzfachliche Abwägung zur Eingriffs- Ausgleichregelung

Ein Ausgleich für erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a (3) BauGB nur dann erforderlich, wenn die Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder baurechtlich zulässig waren. Ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, hängt davon ab, ob in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zum bisherigen, nunmehr überplanten Bebauungsplan, „neue Baurechte" für größere, bislang nicht oder kaum genutzte Flächen begründet werden.

Zusätzliche, über den Bestand hinausgehende Baurechte, die eine höhere bauliche Ausnutzung einzelner Baugrundstücke bezüglich der Grundfläche ermöglichen, werden in den Wohngebieten geschaffen: am Rimbertweg auf dem Flurstück 2572, einer Fläche die bislang als Stellplatzfläche festgesetzt und genutzt war; in den Wohngebieten westlich der Stresemannallee, hier wird die Bautiefe der bestehenden Gebäude auf 13m erhöht und auf den Flurstücken 2661 2051, 2052 und 5042, hier werden neue Bauflächen festgesetzt. Eine Minderung der Baurechte bezüglich der Grundfläche wird dagegen in den Mischgebieten mit der Grundflächenzahl auf 0,4

bis 0,6 festgesetzt, sie liegt damit unter der Grundflächenzahl, die auf Grundlage des Bebauungsplans Lokstedt 3 - Geschäftsgebiet ohne Beschränkung der bebaubaren Fläche - zulässig war.

Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan zusätzliche Baurechte hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit.

In der Bilanz bereiten die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes vor. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Baugebiete mit Art und Maß der Nutzung

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Große Teile des Plangebiets werden bestandsgemäß als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Ausweisung wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht.

<u>Allgemeine Wohngebiete nördlich und südlich der Straße an der Lohbek</u>

Die Grundstücke Grandweg 52 bis 60a nördlich und südlich der Straße an der Lohbek werden als allgemeines Wohngebiet in viergeschossiger, geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgesetzt.

Diese Festsetzung wird südlich der Straße an der Lohbek getroffen, um die bestehenden Wohngebäude mit Baugrenzen gesichert. Die städtebauliche Grundfigur aus drei Nord-Süd gerichteten Zeilen ermöglicht die Nutzung der sehr tiefen Grundstücke und schafft zusammenhängende durchgrünte Freiräume, die der aufgelockerten Bebauung im Stadtteil entspricht. Die dreizeilige Struktur mit einer Bautiefe von 16m soll auch nördlich der Straße An der Lohbek fortgesetzt werden. Damit werden nur die äußeren der zweigeschossigen Gebäude nördlich An der Lohbek gesichert. Da die Geschossigkeit und die Bautiefe der Zeilen erhöht werden, wird die mögliche Geschossfläche gegenüber dem Bestand erhöht.

<u>Allgemeines Wohngebiet westlich Stresemannallee / nördlich Lohkoppelweg</u>

Die Flächen werden ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet in viergeschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt, orientiert an dem Bestand der Siedlung aus den 60er Jahren. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert, die die bestehenden Baukörper festsetzen. Die z. Teil sehr geringe Bautiefe wird auf 13m erweitert, um bei Um- und Neubau zeitgemäße Grundrisse zu ermöglichen. Die GRZ wird mit 0,4 entsprechend der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Festsetzung einer Viergeschossigkeit entspricht weitgehend dem Bestand, für die Gebäude an der Stresemannallee und die Ladenzeile am Lohkoppelweg wird damit ein höheres Maß der Nutzung festgesetzt. Weiterhin werden zusätzliche Bauflächen geschaffen; auf dem rückwärtigen Grundstücksteilen Stresemannallee 20-22 (Flurstücke 2051 und 2052), und östlich der Stichstraße Lohkoppelweg auf den Flurstücken 2657 und 2661. Damit soll eine maßvolle Verdichtung ermöglicht werden, die der großen Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen in den zentrumsnahen Lagen Hamburgs und insbesondere nach Wohnraum in Lokstedt entspricht. Angebote, die diese Nachfrage befriedigen, können der Abwanderung von Familien in das Umland entgegenwirken, und so zum Erhalt von gemischten Bewohnerstrukturen und der vorhandenen Infrastruktur wie Schulen und Nahversorgung beitragen. Zudem kann durch die Verdichtung innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung von Außenberei-

chen verhindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet westlich Stresemannallee / südlich Lohkoppelweg

Die Flächen werden ihrer Nutzung und dem Planungsziel entsprechend als Allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die bestehenden Baukörper werden mit Baugrenzen gesichert; bei bestehenden Baukörpern mit sehr geringer Bautiefe und ausreichend großen Grundstücken wird die Bautiefe auf 13m erweitert, um bei Um- und Neubau zeitgemäße Grundrisse zu ermöglichen. Die Geschossigkeit wird am Lohkoppelweg bestandsgemäß mit 4 Geschossen, an der Stresemannallee auf den Flurstücken 4590 bis 4596 bestandsgemäß mit 3 Geschossen festgesetzt. Auf dem Flurstück 3678 an der Stresemannallee, das derzeit mit eingeschossigen Reihenhäusern bebaut ist, wird eine 3-Geschossigkeit festgesetzt, um hier eine dem Standort angemessene Verdichtung zu ermöglichen.

Auf den derzeit mit Stellplätzen und Garagen genutzten Flächen am Rimbertweg auf dem Flurstück 2572 werden zwei neue Bauflächen ausgewiesen, da die Nutzung von Flächen für die ebenerdige Unterbringung von Pkw dieser zentrumsnahen Lage nicht angemessen ist. Mit der Ausweisung von zwei zusätzlichen Baukörpern soll eine maßvolle Verdichtung ermöglicht werden, die der großen Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen in Lokstedt entspricht. Die 3 und 4-Geschossigkeit und Bautiefen von 10 und 13m entsprechen einer der Grundstückssituation und dem Abstand zu der Bebauung auf den Nachbargrundstücken angemessenen Dichte. Zudem werden eingeschossige Anbauten für Gemeinschaftsnutzungen und Treppen ermöglicht.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 entsprechend der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung festgesetzt, nur auf den Grundstücken Stresemannallee 52 a-g wird sie auf 0,6 erhöht, um die Reihenhäuser auf ihren relativ kleinen Grundstücken im Bestand zu sichern.

Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung für alle Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 2 Nr. 1).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept und das Nutzungsgefüge einfügen. Darüber hinaus können Tankstellen Verkehrsprobleme und vor allem nächtliche Ruhestörungen verursachen, die zu unangemessen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Plangebiet führen können.

Im Plangebiet ist eine höchstens viergeschossige Bebauung zulässig. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und stellt sicher, dass sich Neubauten in den Stadtteil einfügen. Um darüber hinaus gehende Höhenentwicklung durch zusätzliche Staffelgeschosse auszuschließen, enthält der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse sind weitere Geschosse unzulässig. (§2 Nr. 4).

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,5 m ist zulässig. Die Überschreitung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudefront betragen (§2 Nr. 3).

Mit dieser Festsetzung wird ein planerischer Spielraum für die Anlage von Freiräumen gesichert, die wesentlich zu den Qualitäten einer Wohnnutzung beitragen.

5.1.2 Mischgebiete

Art der Nutzung

Der Bereich Grandweg 62 (Flurstück 4301) bis Stresemannallee 10 und der straßenseitige Bereich des Grundstücks Stresemannallee 12 (Flurstück 3712) mit dem bestehenden Supermarkt werden als Mischgebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Damit wird der bestehenden,

gemischten Struktur weitgehend Rechnung getragen und ein Nebeneinander von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe ermöglicht.

Das Mischgebiet war nach dem bislang geltenden Bebauungsplan Lokstedt 3 als Geschäftsgebiet festgesetzt. Schon bei der Feststellung des Plans 1963 lagen bestehende Wohngebiete (das Zylinderviertel), geplante Wohngebiete und das Geschäftsgebiet direkt nebeneinander. Dieses Nebeneinander von Wohnen und störendem Geschäftsgebiet widerspricht den heutigen Ansprüchen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Das Gebiet ist kein Standort für klassisch störende gewerbliche Nutzung, der Stadtteil ist hauptsächlich von Wohnen geprägt. Klassische Gewerbenutzungen haben sich hier trotz der planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht entwickelt. Daher wird dem Planungsziel, das Gebiet zu einem Standort mit gemischter Nutzungsstruktur und einem Nebeneinander von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe zu entwickeln, im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen, als der Sicherung weitreichender Entwicklungsmöglichkeiten für klassische, störende Gewerbebetriebe.

Auf dem Gewerbehof Grandweg 66 (Flurstück 4703) war zu Beginn des Planverfahrens ein Autolackierbetrieb ansässig, der in einem Mischgebiet nicht zulässig wäre; dieser Betrieb hat jedoch im Laufe des Planverfahrens diesen Standort verlassen. Als klassischen Gewerbebetrieb mit Störfaktor gibt es im Gewerbehof einen Maschinenbaubetrieb, dieser Betrieb wird als mischgebietsverträglich eingeschätzt.

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig (§2 Nr. 2).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in den Mischgebieten ausgeschlossen, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept und das Nutzungsgefüge einfügen. Darüber hinaus können Tankstellen Verkehrsprobleme und vor allem nächtliche Ruhestörungen verursachen, die zu unangemessen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Plangebiet führen können. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da sie sich aufgrund ihrer Öffnungszeiten auch in den Abends- und Nachtstunden und des Zu- und Abgangsverkehrs städtebaulich schlecht in das Plangebiet einfügen. Das Plangebiet ist in großen Teilen von Wohnnutzung geprägt. Das Mischgebiet liegt inmitten eines Wohngebiets in einem von Wohnen geprägten Stadtteil und soll daher wohnverträglicheren Nutzungen vorbehalten werden.

Der Ausschluss dieser Nutzungen stellt eine notwendige Regelung dar, die unter Berücksichtigung von Belangen der Wirtschaft und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerechtfertigt und notwendig ist.

Maß der Nutzung

<u>Mischgebiet Grandweg 62 bis 64</u>

Hier wird Mischgebiet viergeschossig in geschlossener Bauweise mit dreizeiliger Baustruktur mit Baufenstern von 16m Tiefe und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Diese Struktur setzt die Struktur und Höhenentwicklung der nördlich angrenzenden Wohngebäude fort; am nördlichen Ende des mittleren Gebäuderiegels wird ein Winkel angefügt, der auf eine konkrete Planung eingeht.

Das mehr als 100m lange Gebäude in Grenzbebauung auf dem Grundstück Grandweg 64 wird nicht gesichert, da es einen städtebaulichen Riegel darstellt, der dem geplanten Konzept der aufgelockerten Zeilenbebauung nicht entspricht. Zudem ist eine solche Gebäudestruktur schwer nutzbar. Die hier zulässige Geschossfläche entspricht der bestehenden Geschossfläche.

<u>Mischgebiet Grandweg 66 bis Stresemannallee 10</u>

Hier wird Mischgebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um Spielraum auch für die gewerbliche Nutzung der Grundstücke zu schaffen, bei der Lager und Abstellflächen erforderlich sind.

Straßen begleitend wird ein viergeschossiger, 16m tiefer Riegel mit einer Gebäudehöhe von 13m festgesetzt. Diese Geschossigkeit entspricht vielen bestehenden Gebäuden im Stadtteil.

Sie bildet in Fortführung der viergeschossigen Bebauung Grandweg 56 -60a eine Raumkante zur Straße und eine maßvolle Verdichtung, die der zentralen Lage des Gebiets angemessen ist.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Grandweg 66 bis Stresemannallee 10 wird eine dreigeschossige Baufläche mit einer Gebäudehöhe von 10m festgesetzt, damit für diese Flächen eine größere Flexibilität in der Anordnung der Baukörper möglich ist.

Auf dem Grundstück Stresemannallee 12 (Flurstück 3712) wird Straßen begleitend eine viergeschossige Riegelüberbauung mit einer Gebäudehöhe von 13m ermöglicht, die die Geschossigkeit der nordwestlich bestehenden Gebäude sowie die Festsetzungen der nordöstlich angrenzenden Grundstücke fortführt. Der bestehende Supermarkt wird mit Baugrenzen eingeschossig planungsrechtlich gesichert, da er einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung in diesem Teil Lokstedts darstellt und erhalten werden soll.

Festsetzungen zu Maß der Nutzung für beide Mischgebiete

Im Mischgebiet ist eine höchstens drei- bzw. viergeschossige Bebauung zulässig. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und stellt sicher, dass sich Neubauten in das Gebiet einfügen. Um eine darüber hinaus gehende Höhenentwicklung durch zusätzliche Staffelgeschosse auszuschließen, enthält der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse sind weitere Geschosse unzulässig. (§2 Nr. 4).

Weiterhin wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in den Mischgebieten die Höhenentwicklung begrenzt, die durch große Stockwerkshöhen von gewerblichen Bauten entstehen könnte, für die viergeschossige Ausweisung wird eine Gebäudehöhe von 13m, für die dreigeschossige Ausweisung eine Gebäudehöhe von 10m festgesetzt.

Eine Überschreitung der im Mischgebiet festgesetzten Gebäudehöhen ist zulässig für untergeordnete Gebäudeteile, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen dienen. (§2 Nr. 7).

Mit dieser Festsetzung sollen vor allem für gewerbliche Nutzungen erforderliche technische Anlagen ermöglicht werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,5 m ist zulässig. Die Überschreitung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudefront betragen (§2 Nr. 3).

Diese Festsetzung soll die flexible Ausgestaltung der Baukörper sichern.

5.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung des Plangebiets werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

5.2.1 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung.

Für einige besonders prägende Einzelbäume wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt: Eine Buche und eine Eiche vor Rimbertweg 7a und b (Flurstück 2572), eine Buche auf dem Grundstück Lohkoppelweg 16 (Flurstück 2657), eine Eiche auf dem Gehweg Höhe Grandweg 66 und eine Eiche im Vorgarten des Flurstücks Grandweg 64 (Flurstück 4703). Für diese Bäume sind bei Abgang Bäume gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen. (§ 2 Nr. 8).

5.2.2 Begrünungsmaßnahmen

In den Mischgebieten sind fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§2 Nr. 9).

Durch diese Festsetzung sollen ungegliederte Fassaden eine gestalterische Aufwertung erfahren; außerdem trägt die Begrünung zum Verbesserung des Kleinklimas bei und schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm starkem durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. (vgl. § 2 Nr. 10).

Die Bepflanzung der Tiefgaragen soll die baulichen Anlagen einbinden und grüne Innenhöfe schaffen. Diese Forderung ist aus landschaftsgestalterischen und stadtökologischen Gründen geboten. Eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleineren Gehölzen ermöglichen. Die bewachsende Bodenschicht führt darüber hinaus zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser; der Oberflächenabfluss wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Darüber hinaus wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbindung das Kleinklima günstig beeinflusst.

5.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Oberkante der Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen (vgl. § 2 Nr. 5).

Mit dieser Festsetzung sollen die Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch oberirdische Stellplätze reduziert werden und somit das Stadtbild negativ prägende Abstellanlagen, die großflächige Versiegelung mit sich bringen verhindert werden. Weiterhin sollen die Flexibilität der Anordnung der Tiefgaragen und ihre Einbindung in das natürliche Geländeniveau gesichert werden. Der Bau von Tiefgaragen ist im Plangebiet überall möglich.

Im Mischgebiet sind oberirdische Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr ausnahmsweise zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nr. 5 Satz 3).

Die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen kann mit dieser Festsetzung erleichtert und gesichert werden. Da die Stellplatznutzung im Bereich der Geschäftszeiten liegt, können Beeinträchtigungen durch An- und Abfahrtsverkehre während der Ruhezeiten für die umgebende Wohnbebauung weitgehend ausgeschlossen werden.

5.4 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielgebietes, die dort vorhandenen Straßen sind vollständig schmutz- und regenwasserbesielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Schmutzwassersiele abgeleitet werden. Im Gegensatz hierzu sind die Regenwassersiele im Plangebiet bereits heute nahezu ausgelastet. Daher sollte das Oberflächenwasser möglichst auf den ausgewiesenen Grundstücken verbleiben. Die Bodenverhältnisse bieten stellenweise nur geringe Möglichkeiten zur Versickerung. Daher kann das anfallende Oberflächenwasser nur durch teilweise Rückhaltung auf den Grundstücken und eine verzögerte Ableitung in die Regenwassersiele eingeleitet werden. Der Umfang der Rückhaltung auf den Grundstücken und die Einleitmengen in die Regenwassersiele müssen noch im Genehmigungsverfahren (Einleitungsgenehmigung) unter Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung festgelegt werden.

Um einen Teil der Bodenfunktion, Grundwasserneubildung und klimatischen Ausgleich zu erhalten und die Versickerung des Oberflächenwassers zu fördern, wird folgende Festsetzung getroffen:

In den Wohngebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. In den Mischgebieten sind auf den gewerblich genutzten Flächen die Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze und Lagerplätze in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. (vgl. § 2 Nr. 6).

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens in den Mischgebieten wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind damit unzulässig, in den Mischgebieten sind zum Schutz des Grundwassers die o.g. Flächen undurchlässig zu gestalten.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden gegenüber den jetzigen Straßenbegrenzungslinien an folgenden Stellen verbreitert: Entlang des Lohkoppelwegs um insgesamt 2m, am Rimbertweg um 1m, entlang des Grandwegs um ca. 3-4 m und entlang der Stresemannallee um 1-3 m, um langfristig die Situation für den ruhenden Verkehr zu verbessern und Flächen für Fuß- und Radwege zu sichern. In der Straße An der Lohbek wird am westlichen Rand die Straßenverkehrsfläche erweitert, um eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge zu ermöglichen.

5.6 Wasserflächen und Grünflächen

Die Lohbek wird in ihrem Verlauf und ihrer Ausdehnung nachrichtlich übernommen. An der Grenze der Flurstücke 2655, 2051, 2052, 2053 werden die Böschungen der Lohbek als Grünfläche – Böschung festgesetzt, um die Böschungen in ihrem Verlauf zu sichern.

5.7 Fachinformation Boden - Bodenverunreinigungen / Altlasten

<u>6240-145/00 altlastenverdächtige Fläche –Chemische Reinigung- Stresemannallee 34 Flurstück 5042</u>

Die bisher nachgewiesenen Verunreinigungen des 1. Grundwasserleiters machen eine Kennzeichnung nach §9 Abs. 5 Nr. 3 des südöstlichen Flurstücksteiles sowie des öffentlichen Grundes vor der südöstlichen Flurstücksgrenze erforderlich.

Die chemische Reinigung wurde von ca. 1962 bis ca. 1973 betrieben. Die Räumlichkeiten der chemischen Reinigung in der Stresemannallee 34 befanden sich in dem südöstlich gelegenen Laden Nr. 1. Die Räume der chemischen Reinigung befanden sich im Erd- und Kellergeschoss des südöstlichsten Gebäudeteils.

Im Rahmen des Programms -Chemische Reinigungen- wurden für den Standort der ehemaligen Chemischen Reinigung im Auftrage der BSU, Amt für Umweltschutz, Bodenschutz / Altlasten, U 24 (Aktuelle Schadensfälle), eine Historische Erkundung (28.11.2003) sowie eine Ortsbesichtigung (21.12.2006) durchgeführt. Da sich aus der historischen Erkundung Hinweise ergaben, dass nutzungsspezifische Verunreinigungen des Untergrundes vorliegen können, wurde von der o. g. Behörde die Durchführung von Voruntersuchungen (14.06.07) veranlasst.

Bei der Voruntersuchung zeigte sich, dass sich unter einer 1,1m bis 2,1 m mächtigen sandigen Auffüllung mit z.T. anthropogen Beimischungen aus Ziegelresten, Glasscherben und Schlacke in ca. 3,4m-3,7m u.GOK. der Grundwasserspiegel des 1.Grundwassserleiter ausbildet. Diese wasserführenden Sande wurden bis zur max. Endteufe von 8,0m u.GOK nicht durchteuft.

Die Untersuchungsergebnisse der am 17.04. und 18.04.207 durchgeführten Feldarbeiten belegen, dass am erkundeten Standort sowohl im Boden, in der Bodenluft als auch im oberflächennahen Grundwasser Verunreinigungen durch LCKW vorliegen.

In der Bodenluft wurde lokal ein erhöhter LCKW-Gehalt (Summe leichtflüchtiger halogenierter Kohlenwasserstoffe) ($\sum$ LCKW: max. 29,11 mg/m³) auf dem öffentlichen Grund im Bereich des Hausanschlusses an die Schmutzwassergrundleitung, an der die chemische Reinigung angeschlossen war, ermittelt. Dieser überschreitet den herangezogenen Prüfwert der (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) ($\sum$ LHKW: 5 bis 10 mg/m³), liegt jedoch noch deutlich unterhalb dem LAWA-Maßnahmenschwellenwert (50 mg/m3. Es wurde Tetrachlorethen als Hauptkontaminat sowie Trichlorethen in Spuren detektiert.

Im Boden wurden in sieben Proben LHKW-Gehalte mit max. 1,3 mg/kg TS ermittelt, die deutlich unterhalb des hilfsweise herangezogenen Sanierungsleitwertes (5 mg/kg TS; „Vorläufige Leitwerte für die Sanierung von Grundwasser- und Bodenkontaminationen aus Sicht des Grundwasserschutzes – LCKW, BTEX, PAK, Benzinkohlenwassersstoffe-" FHH, Behörde für Umwelt und Gesundheit, Stand Dezember 1992, hier: Grundwasser außerhalb ausgewiesener / geplanter Wasserschutzgebiete) liegen. Auch im Boden wurde, wie in der Bodenluft (mit Ausnahme der Probe mit dem höchsten LCKW-Gehalt) nur Tetrachlorethen nachgewiesen.

Von insgesamt neun gewonnenen Grundwasserproben überschreiten zwei Wasserproben, entnommen aus einem Rammfilterpegel im Bereich des die LHKW-Gehalte (Schöpfprobe 503,2 µg/l ∑ LHKW; Pumpprobe 538,2 µg/l ∑ LHKW) den hilfsweise herangezogenen Prüfwert der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung, 10 µg/l ∑ LHKW, Wirkungspfad Boden – Grundwasser) bis über das 50-Fache. Auch die LAWA-Geringfügigkeits¬schwelle für die ∑ LHKW (20 µg/l)bzw. für die ∑ Trichlorethen und Tetrachlorethen (10 µg/l) wird von beiden Wasserproben überschritten. Demzufolge ist am Ort der Gefahrenbeurteilung, d. h. dem Übergang zwischen wasserungesättigter und wassergesättigter Boden¬zone, mit prüfwertüberschreitenden LHKW-Konzentrationen zu rechnen. Die ∑ LHKW-Ge¬halte der anderen sieben Schöpf- bzw. Pumpproben unterschreiten die o. g. Prüfwerte bzw. die GFS (Geringfügigkeitsschwelle) für LCKW deutlich. Allerdings weist eine Schöpfprobe einen deutlich erhöhten, die o. g. Beurteilungswerte für MKW von 200 µg/l (BBodSchV) und 100 µg/l (GFS) überschreitenden MKW-Gehalt (Mineralölkohlenwasserstoffe) von 1300 µg/l auf.

Die Untersuchungsergebnisse bedingen gemäß BBodSchG bzw. BBodSchV einen Handlungsbedarf für weitere Erkundungen, da zur Gefährdungsabschätzung des Schutzgutes Grundwasser folgende Erkenntnisdefizite bestehen:

- Lage des Schadeneintrittsortes / max. Schadstoffgehalte
- Erkenntnisse zur Tiefenausdehnung sowie zur lateralen Ausdehnung der LCKW-Verunreinigung („Eingrenzung der LCKW-Fahne")

Von dieser Bodenverunreinigung gehen keine Gefahren für die auf dem Flurstück bestehenden Nutzungen aus. Bei einer Neubebauung muss der Boden fachgerecht entsorgt werden.

Bodenbelastung mit Schwermetallen

Im Plangebiet liegt der Schwermetallmesspunkt 4118 des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogrammes des Ordinariats für Bodenkunde der Universität Hamburg. Die am Messpunkt 4118 nachgewiesenen Schwermetalle lagen im Bereich der mittleren Oberbelastung in Hamburg und decken sich mit den Schwermetallgehalten in der Nähe liegender Rastermesspunkte. Der Arsenwert (48 mg/kgTM) am Rastermesspunkt überschreitet den Prüfwert (25mg/KgTM) für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Kinderspielflächen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Der Messwert deckt sich mit den Arsenwerten benachbarter Rastermesspunkte. Der Prüfwert für Wohngebiete wird aber nicht überschritten. Im Plangebiet wurden keine tatsächlich zum Spielen unbefestigten bzw. unbegrünten Flächen vorgefunden, so dass auf eine weitergehende Überprüfung verzichtet wurde. Bei der Neuanlage bzw. Gestaltung von Kinderspielflächen sind die allgemeinhygienischen Grundsätze zu beachten und vorsorglich sind im Zuge der Planungen Oberbodenuntersuchungen, Bodenaufträge oder Bodenabträge vorzunehmen.

Kampfmittel-/ Munitionsverdacht

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg vorhanden sind. Bei Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst abzufragen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Bebauungsplan Lokstedt 1 vom 21. Oktober 1963 (HmbGVBl. S. 190) und der Bebauungsplan Lokstedt 3 vom 9. Dezember 1963 (HmbGVBl. S. 226) aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 80.000 m² groß. Hiervon werden als Straßenverkehrsflächen etwa 13.000 m², (davon neu etwa 2.000 m²), und als Wasserflächen etwa 170 m² ausgewiesen.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien- und Hansestadt Hamburg Kosten für den Erwerb und die Herstellung der geplanten neuen Straßenverkehrsflächen.