

Begründung zum Bebauungsplan Lokstedt 67

Stand der Feststellung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	1
2	Grundlage und Verfahrensablauf	1
3	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	2
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	2
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	2
3.2.2	Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung	3
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	3
3.2.4	Bauschutzbereich.....	3
3.2.5	Kampfmittelverdacht	3
3.2.6	Besondere Bodenschutzbestimmungen.....	3
3.2.7	Baumschutz	3
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	4
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	4
3.4	Angaben zum Bestand.....	5
4	Umweltbericht.....	6
5	Planinhalt und Abwägung.....	6
5.1	Allgemeines Wohngebiet.....	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	9
5.2	Private Stellplätze.....	9
5.3	Gehrecht	10
5.4	Verkehrsflächen	10
5.5	Gestalterische Festsetzungen.....	11
5.6	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	11
5.6.1	Lärmschutz	11
5.6.2	Klimaschutz	13
5.7	Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz).....	13
5.7.1	Schmutzwasser.....	13
5.7.2	Oberflächenwasser.....	14
5.8	Grünflächen	15
6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.1.1	Baum- und Landschaftsschutz.....	15

6.1.2	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt.....	16
6.1.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets	17
6.2	Abwägungsergebnis	18
6.3	Kennzeichnungen	18
7	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	19
8	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	19
9	Flächen-und Kostenangaben.....	19
9.1	Flächenangaben.....	19
9.2	Kostenangaben	19

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Lokstedt 67 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers aus den 1960er Jahren im Stadtteil Lokstedt zu schaffen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, dringend benötigten Wohnraum bereit zu stellen. Des Weiteren soll eine grüne Wegeverbindung am östlichen Rand des Plangebietes aufgewertet werden, um damit zwei bestehende Grünzüge zu verbinden.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Lokstedt, der in der Urbanisierungszone des Bezirks Eimsbüttel mit unmittelbarer Anbindung an das Kerngebiet von Eimsbüttel liegt. Aufgrund der bisherigen geringen Grundstücksausnutzung - die Grundflächenzahl (GRZ) liegt hier durchschnittlich bei ungefähr 0,2 - bieten sich im Quartier zwischen Ansgarweg und Rimbertweg gute Möglichkeiten, zusätzliche Wohnungen zu schaffen und in die städtebaulichen Strukturen der bestehenden Sechziger-Jahre-Siedlung zu integrieren.

Mit der Planaufstellung soll ein Potenzial von rund 180 Wohneinheiten aktiviert werden. Darüber hinaus soll für einen Teil des Plangebiets (Flurstücke 2549 und 2612) eine mittelfristige Nachverdichtungsperspektive für weitere 40 Wohnungen geschaffen werden. Ein Teil der Wohnungen im Plangebiet soll als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Um die soziale Infrastruktur zu verbessern, soll in Ergänzung zu den neuen Wohnungen am Lohkoppelweg eine Kita mit 60 Plätzen und einer Außenspielfläche von 6 m² pro Kind entstehen.

Die Flächen werden im Wohnungsbauprogramm 2018/2019 des Bezirks Eimsbüttel als Potentialflächen 5.016, 5.018 und 5.019 geführt. Das hier identifizierte Nachverdichtungspotential soll aktiviert werden.

Am östlichen Rand des Plangebietes soll die Verbindung zwischen dem Lohbekgrünzug und den Kleingärten südlich des Plangebiets gestärkt werden. Dazu soll die Stichstraße südlich der Lohkoppelstraße aufgegeben und in eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ umgewandelt werden.

Im Westen soll der Rimbertweg, der hier als Sackgasse ausgebildet ist, durch eine öffentliche Grünanlage mit der westlich angrenzenden Kleingartenanlage verbunden werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1/19 vom 18. Juni. 2019 (Amtl. Anz. Nr. 52 S. 878) eingeleitet. Die öffentliche Plandiskussion mit Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (Amtl. Anz. S. 370) am 20. März 2018 in der Grundschule Döhrnstraße stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Lokstedt 67 hat nach der Bekanntmachung vom 5. Juli 2019 (Amtl. Anz. S. 878f) vom 15. Juli 2019 bis zum 26. August 2019 stattgefunden. Die erneute öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2020 (Amtl. Anz. S. 2574, 2575) vom 5. Januar 2021 bis zum 20. Januar 2021 stattgefunden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es handelt sich um eine Fläche der Nachverdichtung, die bereits bebaut ist. Im Übrigen sind insbesondere folgende weitere Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt:

- Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m². Bei einer ausgewiesenen Fläche von 3,46 Hektar für allgemeine Wohngebiete sind bei einer GRZ von 0,4 maximal 13.900 m² Grundfläche möglich.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauvorhaben werden städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Planungsbegünstigten geschlossen. Die Verträge beinhalten Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung der Vorhaben. Darüber hinaus regeln sie die Erschließung der Grundstücke und die Übernahme der mit der Erschließung sowie mit der Grundstücksabtretung verbundenen Kosten durch die jeweiligen Planungsbegünstigten.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die geplante wohnbauliche Nachverdichtung lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen den Planungsabsichten und müssen daher nicht geändert werden.

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 das Plangebiet in weiten Teilen das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Der westliche Rand am Ansgarweg ist als Milieu "gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Am östlichen Rand des Plangebietes ist als milieuübergreifende Funktion für das Freiraumverbundsystem eine „grüne Wegeverbindung“ von Norden nach Süden dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz mit (Stand vom 21.12.2017) zeigt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „städtisch geprägte Bereiche“ und für den westlichen Rand entlang des Ansgarwegs den Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung“.

Die geplante wohnbauliche Nachverdichtung lässt sich aus den Darstellungen des Landschaftsprogramms entwickeln. Durch den geplanten Grünzug im Osten des Plangebiets wird die im Landschaftsprogramm dargestellte grüne Wegeverbindung langfristig gestärkt. Die Darstellungen des Landschaftsprogramms entsprechen den Planungsabsichten und müssen daher nicht geändert werden.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Lokstedt 67 wird zur Zeit der Planaufstellung in großen Teilen mit dem Bebauungsplan Lokstedt 1 vom 21. Oktober 1963 (HmbGVBl. 1963, Seite 190) beplant. Die bestehenden Gebäude sind hierin als Wohngebiet mit Baukörpern in geschlossener Bauweise mit drei bis vier Vollgeschossen ausgewiesen und werden durch einzelne Hochpunkte mit neun Geschossen ergänzt. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind als private Grünflächen festgesetzt, teilweise mit der angegebenen Nutzung Kinderspielplatz. Weiterhin werden Stell- und Garagenflächen ausgewiesen.

Im Osten des Plangebiets ist die Wegeverbindung zwischen dem Lohkoppelweg und dem Rimbartweg durch den Bebauungsplan Lokstedt 20 vom 23. November 1965 (HmbGVBl. 1965, Seite 203) bestandsgemäß als öffentlicher Weg gesichert.

3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Erhaltungsverordnungen vorhanden.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308) im Altlastenhinweiskataster eingetragen.

3.2.4 Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 3, Nr. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 2287), im Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport Helmut Schmidt. Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke die Verbindungslinie, die von 56 Meter über Normalhöhennull (üNHN) bis 111 Meter üNHN ansteigt, durchdringen.

Für das Plangebiet mit einer Geländehöhe zwischen 17,7 m üNHN am südlichen Rand und 15,8 m üNHN bedeutet das, dass jedes Bauvorhaben, das die Höhe von ca. 38 m über Gelände überschreitet, vorher der Luftfahrtbehörde zur gutachterlichen Stellungnahme vorzulegen ist. Dies gilt auch für einzusetzende Baugeräte (z.B. Baukräne).

3.2.5 Kampfmittelverdacht

Das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebiets kann nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO, vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289) ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer oder, wenn diese bzw. dieser die Baumaßnahmen nicht selbst durchführt oder durchführen lässt, die Veranlasserin oder der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund nach Einwilligung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers, verpflichtet, vor Beginn baulicher Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Baugrund verbunden sind, bei der zuständigen Behörde eine Auskunft einzuholen, ob für den betroffenen Baubereich ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht (§ 6 Abs. 1 Kampfmittel-VO).

3.2.6 Besondere Bodenschutzbestimmungen

Das Plangebiet umfasst ca. 42.000 m², von denen ca. 11.000 m² derzeit als Grünflächen gestaltet sind. Es handelt sich um Böden, die nach jetzigem Kenntnisstand seit ca. 55 Jahren weitgehend ungestört sind. Sie können daher wichtige Bodenfunktionen gem. BBodSchG § 2 Satz Absatz 1 und 2 erfüllen.

Ca. 50 % der bestehenden Grünflächen (ca. 5.500 m²) liegen nicht unmittelbar im Bereich der Flächen für die Neubebauung und sollten daher während der Bauphase geschützt werden. Die Empfehlungen der im September 2019 veröffentlichten DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sollten daher beim Bau beachtet werden.

3.2.7 Baumschutz

Für die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Die Flächen dieses Bebauungsplanes werden im Wohnungsbauprogramm 2015/2016 des Bezirks Eimsbüttel als Potentialflächen 5.016, 5.018 und 5.019 geführt. Das hier identifizierte Nachverdichtungspotential soll durch das Bebauungsplanverfahren Lokstedt 67 aktiviert und gesichert werden. Als Richtwert für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind hier 50 % angegeben.

3.3.2 Leitlinien zur lebenswerten und kompakten Stadt

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat am 12.09.2019 die Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt, das „Hamburger Maß“ beschlossen. Diese Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie leitet das Ermessen der Bezirksverwaltung in Bauplanungs- und -genehmigungsverfahren unter dem Vorbehalt der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Hamburg setzt weiterhin auf den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, um die vorhandenen Infrastrukturen nutzen zu können und die Ressource Fläche zu schonen. Über 80 % der Entwicklungsflächen für den künftigen Wohnungsbau liegen im bestehenden bebauten Bereich. Dabei soll der Quartiersbezug im Planungsprozess stärker berücksichtigt werden. Mit der „Quartiersdichte“ soll die gesamte gebaute Geschossfläche eines Quartiers bezogen auf eine ausgewählte Quartiersumgrenzung, die alle Außenräume wie Parks, Plätze und Straßenräume umfasst, einbezogen werden. Insbesondere in Gebieten mit niedriger Quartiers- und Einwohnerdichte, wie den Siedlungen der 50er, 60er und 70er Jahre - sollen im Planungsverfahren höhere bauliche Dichten vorgesehen werden, um die Quartiersdichte angemessen zu erhöhen.

3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Städtebaulicher Funktionsplan

Für das Plangebiet liegt ein städtebaulicher Funktionsplan vor (Stand: November 2020), der insbesondere die Gebäudestellung, die Geschossigkeit, die Erschließung, die Stellplätze und die Freiflächen konkretisiert.

Die grundlegende städtebauliche Gestaltung des WA 3 ist aus einem städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerb in Form eines Realisierungswettbewerbs mit vier eingeladenen Architekturbüros hervorgegangen.

Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde am Mai 2019 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese untersucht die möglichen Lärmemissionen durch die Verkehre auf der Straße Lohkoppelweg. Betrachtet werden auch die möglichen Lärmemissionen, welche durch die beiden geplanten neuen Tiefgarageneinfahrten entstehen können.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Bäume

Durch die Grundeigentümer wurden für die jeweiligen Grundstücke ein Baumaufmaß und eine Bewertung der auf den Grundstücken vorhandenen Bäume durchgeführt. Die drei Baumgutachten vom 22. Februar 2016, 1. Juni 2018 und vom 13. August 2018 dienen als Bewertungsgrundlage innerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Artenschutzfachliche Untersuchung

Es liegt eine artenschutzfachliche Untersuchung für das Plangebiet vom 4. Dezember 2018 vor.

Entwässerungskonzept

Es liegt ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet vom 25. Februar 2019 vor. Hier werden die erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet, die Ableitungsmengen definiert und das Leitungssystem der Entwässerung dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 4,2 ha und umfasst die Flächen südlich und westlich der Straße Lohkoppelweg, östlich der Straße Ansgarweg und nördlich sowie südlich der Straße Rimbartweg. Dort befinden sich mehrheitlich Wohngebäude, die ausschließlich im Geschosswohnungsbau errichtet wurden. Die bauliche Struktur ist durch Zeilen- und L-förmige Baukörper mit drei bis vier Geschossen geprägt, die durch Punkthäuser mit bis zu neun Vollgeschossen ergänzt werden. Für den ruhenden Verkehr befinden sich mehrere Stellplatzanlagen und Garagenhöfe auf den Grundstücken der Wohngebäude. Die Gebäude wurden mehrheitlich in den 1960er Jahren errichtet und in den vergangenen Jahren teilweise saniert.

Darüber hinaus befindet sich ein ehemaliges Heizkraftwerk auf dem Flurstück 2582 im nord-westlichen Teil des Plangebietes an der Einmündung Lohkoppelweg und Ansgarweg.

Zwischen den Wohngebäuden befinden sich großzügige private Grünflächen, die als Gemeinschaftsgrünflächen genutzt werden und teilweise über alten Baumbestand verfügen. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes einige offene Stellplatzanlagen und Garagenhöfe. Auf dem Flurstück 2569 befindet sich ein privater Kinderspielplatz mit Spielgeräten für (Klein-)Kinder, der durch Bäume eingefasst ist.

Am Ostrand des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Wegeverbindung, die in Verlängerung des als Sackgasse ausgebildeten Teil des Lohkoppelwegs als Gehweg weiter geführt wird und die nördlich und südlich gelegenen Grünzüge miteinander verbindet. Im Bereich der Sackgasse (Lohkoppelweg 11 – 23) sind Schmutz- und Regenwassersiele einschließlich Anschlussleitungen vorhanden.

Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den Lohkoppelweg, den Ansgarweg und den Rimbartweg erschlossen. Der Lohkoppelweg bindet das Plangebiet an die Emil-Andresen-Straße und die Stresemannallee an. Entlang des Lohkoppelwegs auf der Höhe des Flurstücks 2569 befinden sich 19 öffentliche Parkplätze. Darüber hinaus wird entlang der Straßen Lohkoppelweg, Rimbartweg und Ansgarweg straßenbegleitend geparkt. Dem bestehenden Geschosswohnungsbau sind zusätzlich private Stellplatzanlagen und Garagenhöfe zugeordnet.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung nach Westen über die Emil-Andresen-Straße, Sportplatzring und Kieler Straße sowie im weiteren Verlauf an die BAB A7 (Auffahrt Stellingen). Nach Osten und Südosten erfolgt die Anbindung in Richtung Hamburger Innenstadt über die Stresemannallee an die B447 (Lokstedter Steindamm / Hohe-luftchaussee).

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 181 mit der U-Bahnstation „Hagenbecks Tierpark“ gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Mit Ausnahme der Randzeiten wird die Strecke im 10-Minuten-Takt bedient. Die U-Bahnstation „Hagenbecks Tierpark“ kann fußläufig innerhalb von 15 Minuten erreicht werden. Mit der U-Bahn ist der Hamburger Hauptbahnhof von dieser Haltestelle innerhalb von 15 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Soziale Infrastruktur

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich zwei Grundschulen und mehrere Kindertagesstätten. Die Einrichtungen sind fußläufig innerhalb von ca. 10 Minuten zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich verschiedene Ärzte und Tagespflegeeinrichtungen im nahen Umfeld

des Plangebiets. In ca. 2,5 km Entfernung liegt darüber hinaus das Universitätsklinikum Eppendorf.

Technische Infrastruktur

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen, der vorgesehenen Parkanlage sowie den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Dazu gehören auch zwei Netzstationen, welche sich im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets befinden. Im Lohkoppelweg befinden sich Fernwärmeleitungen des Netzbetreibers Vattenfall Europe Business Services GmbH.

Nahversorgung

An der U-Bahnstation Hagenbecks Tierpark befindet sich ein Supermarkt (1,3 Kilometer). Darüber hinaus befindet sich östlich des Plangebiets an der Stresemannallee ein Supermarkt (0,8 Kilometer). Beide Märkte können innerhalb von 10 bis 15 Minuten fußläufig erreicht werden.

Sport-, Freizeit und sonstige Bewegungsflächen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere größere Sportanlagen. Dazu gehören die Anlagen des SV Weiß Allianz Hamburg e. V., des ETV Hamburg Fußball und der Wolfgang-Meyer-Sportplatz mit dem Sportwerk, der Hamburg Hawks-Arena und dem Curling-Club Hamburg e. V. sowie verschiedenen Tennisanlagen.

Unmittelbar nordöstlich beginnt der Lohbekgrünzug. Im Lohbekpark wurde aktuell ein großer Kinderspielplatz fertig gestellt.

Naturräumliche Gegebenheiten

An das Plangebiet grenzen im Norden mit dem Lohbekpark und im Süden mit der Kleingartenanlage zwei übergeordnete Grünverbindungen an.

Weiterhin zeichnet sich die Lage des Plangebiets durch die Nähe zur westlich gelegenen Eimsbütteler Landschaftsachse sowie zu den Grünverbindungen entlang der Gewässer Schillingsbek im Nordwesten und Lohbek im Nordosten aus.

Höhenverhältnisse

Das Plangebiet fällt leicht von Süden nach Norden hin ab. An der südlichen Plangebietsgrenze zur Kleingartenanlage liegen die Höhen durchgängig bei ca. 17,7 Metern üNN. An der nördlichen Grenze, dem Lohkoppelweg, liegen die Höhen bei ca. 15,8 m üNN.

4 Umweltbericht

Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB abgesehen (siehe Ziffer 2).

5 Planinhalt und Abwägung

Ziel des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung der vorhandenen Wohnsiedlung aus den 1960er Jahren. Die derzeitige Grundstücksausnutzung (GRZ 0,2) entspricht aus heutiger Sicht nicht mehr einer für diesen Standort angemessenen Dichte. Die vorhandene Bebauung soll durch Neubauten, die sich in die vorhandene Struktur einfügen, ergänzt werden. Weiterhin sollen die nördlich und südlich des Plangebiets liegenden Grünzüge auch besser miteinander verbunden werden.

Das Gebiet liegt zentral und ist gut an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden. Die U-Bahnstation „Hagenbecks Tierpark“ liegt in fußläufiger Entfernung. Die Bushaltestelle „Lohkoppelweg“ ist unmittelbar am nördlichen Rand des Plangebietes gelegen. Mit diesen beiden Optionen ist das Plangebiet gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Dieser

Standortvorteil ermöglicht eine gute Ausnutzung des vorhandenen Angebotes an öffentlichen Nahverkehrsmöglichkeiten.

Mit der Nachverdichtung in der gut angebundenen städtischen Lage wird auch der Vorgabe des Baugesetzbuches gefolgt, das in § 1 Abs. 5 die Innenentwicklung zu den Grundsätzen der Bauleitplanung zählt. Die städtebauliche Entwicklung soll demnach vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, um die Inanspruchnahme bisher gänzlich unbebauter Flächen im Außenbereich zu vermeiden.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Großteil des Plangebiets wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dabei wird zwischen drei unterschiedlichen Wohngebieten, WA 1, WA 2 und WA 3, unterschieden, die durch Straßen voneinander getrennt werden.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung im Plangebiet bleibt. Gleichzeitig entstehen Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung z. B. durch handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Um Fehlentwicklungen zu verhindern und verkehrserzeugende, nicht in Wohngebäude integrierbare Nutzungen zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung).

Die sonst gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden somit generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den 3 allgemeinen Wohngebieten wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse angegeben.

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird die Grundflächenzahl jeweils mit 0,4 festgesetzt. Dieses ermöglicht unter Ausnutzung der Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 %, insbesondere für die geplanten Tiefgaragen im WA 2 und WA 3, eine gute Ausnutzung der Grundstücke. Im WA 1 kann die GRZ voll ausgenutzt werden.

Für die beiden Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird jeweils eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Im WA 1 ist eine GFZ von 1,4 zulässig. Damit wird die nach § 17 Absatz 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze der Geschossflächenzahl im WA 1 um 0,2 überschritten. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgt aus städtebaulichen Gründen, welche spezifisch für das Gebiet des WA 1 gelten.

Die Situation des WA 1 ist im Vergleich zum restlichen Plangebiet eine Sondersituation. Das Grundstück des WA 1 ist ein Eckgrundstück, das durch den Ansgarweg vom restlichen Plangebiet abgetrennt wird. Die Situation des Grundstücks ist durch die Ecksituation zwischen Lohkoppelweg, Rimbeweg und dem privaten Garagenhof der südlich angrenzenden Reihenhaussiedlung beeinträchtigt.

Für die im Plangebiet vorgesehene und nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB („...die sozialen [...] Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien) gewünschte KiTa ist das WA 1 aufgrund seiner Lage besonders geeignet. Für einen gut funktionierenden Betrieb der geplanten KiTa ist die ihr im Plan zugewiesene Fläche notwendig. Zudem befinden sich nördlich des Lohkoppelwegs Bestandsgebäude mit 4 Vollgeschossen, an die das WA 1 mit ebenfalls 4 Vollgeschossen städtebaulich angepasst werden soll. Damit die Funktion des WA 1 als KiTa-Standort und gleichzeitig die zusätzlich gewünschte Nachverdichtung der Wohnnutzung möglich werden, wird die Ausnutzung dieser Teilfläche maßvoll angehoben. Eine weitere Besonderheit, welche die Bebaubarkeit des WA 1 deutlich einschränkt ist der Umstand, dass 3 der Nachbarbebauung zugeordnete Bestandsgaragen über dieses Eckgrundstück erschlossen werden. Die Zuwegung zu und die Rangierflächen vor den Garagen nehmen ca. 200 m² in Anspruch. Dieses entspricht 15 % der Grundstücksfläche, die von dem Eigentümer nicht für eigene Zwecke genutzt werden kann.

Das WA 1 ist eine sehr kleine Teilfläche des gesamten Plangebiets. Zudem werden die GFZ-Werte nur geringfügig überschritten. Daher führt diese Überschreitung zu keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden schon aufgrund des geringen Umfangs der Überschreitung nicht beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass trotz der Überschreitung die Abstände gemäß der Hamburgischen Bauordnung eingehalten werden. Dadurch bleibt eine gute Besonnung und Durchlüftung der Wohnungen sichergestellt. Im Süden liegt der eingeschossige Garagenhof. Nach Osten und Norden wird durch die beiden Straßen ein großer Abstand zur Nachbarbebauung hergestellt. Die Zugänglichkeit aller Grundstücke ist trotz der Überschreitung weiterhin gut gewährleistet, die großzügigen Freiflächen im Plangebiet und die entstehenden Grünverbindungen schließen zudem eine Beeinträchtigung aus.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch deshalb nicht beeinträchtigt, da durch die Überschreitung der Obergrenze voraussichtlich lediglich eine zusätzliche Bruttogeschossfläche von 575 m² entsteht, was ca. 5 zusätzlichen Wohnungen mit ca. 10 zusätzlichen Bewohnern entspricht. In Relation zu dem durch den Bebauungsplan Lokstedt 67 neu ausgewiesenen Wohnungspotential stellt dieses keine spürbaren negativen Mehrbelastungen für das Quartier dar und kann auch deshalb keine beeinträchtigende Auswirkung auf das Plangebiet und dessen Umfeld haben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die geringfügige Überschreitung der GFZ ebenfalls nicht zu erwarten, da keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen wird und auch sonst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt beachtlich sind.

Die für die KiTa notwendige direkt angebundene Außenspielfläche von 360 m² kann auf dem Grundstück ebenso nachgewiesen werden wie die notwendigen Stellplätze. Die Freiflächen für die Bewohner können auf dem Grundstück selbst nicht nachgewiesen werden, sie werden ersatzweise auf dem östlich benachbarten Grundstück vorgehalten.

Im WA 2 wird das bestehende Hochhaus entsprechend mit 9 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. In weiten Teilen des WA 2 soll entsprechend dem vorhandenen Bestand eine Bebauung mit maximal 4 Vollgeschossen möglich sein. In den Blockinnenbereichen wird für 3 Baukörper eine Bebauung mit maximal 5 Vollgeschossen festgesetzt. So befindet sich das Gebäude Lohkoppelweg 31 a-d in einem schlechten baulichen Zustand, der einen Ersatzbau wirtschaftlich sinnvoll macht. Zudem können nur durch einen Neubau barrierefreie Grundrisse und Erschließungen hergestellt werden, die es auch mobilitätseingeschränkten Mieterinnen und Mietern ermöglichen, im Quartier wohnen zu bleiben. Für die Gebäude Rimbartweg 16 d-e und 18 d-e werden größere Ersatzbauten ermöglicht, die mittelfristig umgesetzt werden sollen.

Im WA 3 werden 6 Baukörper mit jeweils 4 und 5 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Diese ausdifferenzierten Baukörper wurden über einen städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerb ermittelt. Sie greifen die Struktur der benachbarten Reihen- und Terrassenbebauung auf. Abweichend vom Wettbewerb werden die beiden Punkthochhäuser im WA 3 nicht übernommen, sondern sollen durch jeweils einen Haustypus des

Wettbewerbsergebnisses ersetzt werden. Die beiden bestehenden Hochhäuser werden durch diese Festsetzung aus städtebaulichen Gründen auf den Bestandsschutz gesetzt.

Zusätzliche Staffelgeschosse im WA 3 würden den Ergebnissen des Wettbewerbs widersprechen und sind städtebaulich nicht erwünscht. Deshalb werden für das WA 3 weitere Geschosse ausgeschlossen:

In dem mit WA 3 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung).

Es besteht die Möglichkeit, dass die 4, durch diesen Bebauungsplan erstmalig ermöglichten, Baukörper errichtet werden, bevor die bestehenden 9-geschossigen Gebäude zurückgebaut worden sind. Vorübergehend würde sich dadurch eine rechnerische GFZ von 1,55 im WA 3 ergeben. Dieses wird aus städtebaulichen Gründen als vertretbar angesehen und planerisch in Kauf genommen, da es sich zum einen nicht um einen dauerhaften Zustand handeln würde und die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete von 0,4 aufgrund der durch die engen Baugrenzen möglichen GRZ von 0,25 deutlich unterschritten wird. Das Grundstück selbst wird zudem weiterhin stark durchgrünt sein. Im Süden und im Westen grenzen unmittelbar an das Grundstück weitläufige Kleingartenanlagen an. Gesunde Wohnverhältnisse wären somit auch während einer Übergangssituation weiterhin sicher gestellt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auch während der Übergangsphase vermieden.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten werden baukörperbezogen festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen ist eine gesonderte Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich.

Mit den eng gefassten Baugrenzen wird eine verträgliche Nachverdichtung des Quartiers sichergestellt, die ein ausgewogenes, standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen ermöglicht, sodass sich die Nachverdichtungspotentiale in die bestehende Bebauung einfügen können. Innerhalb der Baugrenzen lassen sich attraktive Grundrisse sowohl für den geförderten Wohnungsbau als auch für den freifinanzierten Wohnungsbau entwickeln. Durch die eng abgesteckten Baufelder verbleiben ausreichend unbebaute Flächen auf den Grundstücken, um ansprechende Grünflächen und Freizeitbereiche zu realisieren.

Durch die baukörperähnliche Ausweisung wird eine Ausrichtung der Baukörper vorgegeben, die die städtebaulichen Strukturen der sechziger Jahre aufgreift.

Um die Schaffung qualitativ hochwertiger Wohnungen mit gut nutzbaren Außenwohnbereichen zu ermöglichen, werden für diese Bauteile Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen. So ist es möglich, die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufzuwerten und Wohnungen in den oberen Geschossen mit großzügigen Balkonen auszustatten. Entsprechend wird festgesetzt:

In den allgemeinen Wohngebieten ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m und eine Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung).

5.2 Private Stellplätze

Stellplätze für Wohnungen sind nur in Tiefgaragen zulässig, weil eine ausreichende Größe für Freianlagen im Plangebiet gesichert werden soll. Das Plangebiet soll nicht übermäßig durch Stellplätze und Garagen beeinträchtigt werden. Dies wird durch die folgende Festsetzung erreicht:

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig. Im mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze für gewerbliche Nutzungen auch oberirdisch zulässig (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung).

Im WA 1 können für mögliche gewerbliche Nutzungen, wie zum Beispiel die geplante Kindertagesstätte, notwendige Stellplätze gemäß der Hamburgischen Bauordnung oberirdisch hergestellt werden. Wegen der geringen Größe und Beengtheit des Grundstücks lässt sich hier eine Tiefgarage mit Zufahrt wirtschaftlich nicht herstellen.

5.3 Gehrecht

Im WA 3 wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das vom Rimbartweg zu einem vorhandenen Weg in der südlich gelegenen Kleingartenanlage anbindet. Mit dem festgesetzten Gehrecht soll die fußläufige Nord-Süd-Verbindung durch das Plangebiet und somit die Wegeverbindungen zwischen dem Plangebiet und dem südlich gelegenen Grünzug verbessert und langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht sind möglich, um beispielsweise die Eingriffe in den Gehölz- und sonstigen Vegetationsbestand beim Wegebau zu reduzieren. Zur Sicherung der Fußwegeverbindung im Plangebiet wird festgesetzt:

Das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 2603 umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Gehweg zu Gunsten der Allgemeinheit anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung).

Die Festsetzung des Gehrechtes stellt eine eigentumsrechtliche Belastung des Grundstücks dar. Diese wird als verhältnismäßig gering und zumutbar eingestuft, da das Grundstück weiterhin uneingeschränkt nutzbar ist und der Vorteil der verkehrlichen Anbindung gegenüber dem Nachteil für den Eigentümer überwiegt. Die vorgesehene Wegeverbindung dient auch der inneren Erschließung des Grundstücks und kann auch von den dortigen Bewohnern genutzt werden, so dass dadurch ein eigentumsrechtlicher Vorteil entsteht. Die Sicherung des Gehrechtes und dessen Ausgestaltung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.4 Verkehrsflächen

Die Straßen Rimbartweg und Lohkoppelweg werden im Wesentlichen bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine wesentliche Veränderung erfolgt jedoch im Osten des Plangebietes. Hier wird die bestehende öffentliche Stichstraße (Flurstück 2598) als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe 5.5) festgesetzt. Ein Teil des bestehenden Wendehammers wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das bestehende Straßennetz mit den Straßen Ansgarweg und Rimbartweg hat einen Querschnitt von zehn Metern. Dabei entfallen sechs Meter auf die eigentliche Fahrbahn. Dieses entspricht einer Fahrgasse von vier Metern mit einseitigem Längsparken von zwei Metern. Diese Fahrbahn wird als ausreichend dimensioniert eingestuft und entsprechend bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche beibehalten. Gemäß der Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) wäre in der gegebenen Planungssituation eine Aufweitung der Fahrgasse um 3,2 Meter wünschenswert, um eine Parkmöglichkeit in Schrägaufstellung zu ermöglichen. Dieses würde jedoch einen unverhältnismäßigen Eingriff in die privaten Grundstücke bedeuten und kann daher nicht umgesetzt werden.

Auf der östlichen Seite des Ansgarwegs wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche um einen Meter erweitert, um hier eine Gehwegbreite von 2,65 Meter zu erreichen. Grundsätzlich ist das Plangebiet bereits durch eine Vielzahl von internen fußläufigen Erschließungswegen geprägt. Daher ist ein durchgängiger Ausbau der öffentlichen Gehwege auf eine Breite von 2,65 Meter nicht notwendig.

Für die Gehwegverbreiterung ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen notwendig. Der Eigentümer hat der Umwidmung dieser Fläche zugestimmt. Die Übereignung der notwendigen Grundstücksteile wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Grundsätzlich wird für die Zukunft von einer Veränderung des allgemeinen Mobilitätsverhaltens ausgegangen und ein Rückgang der privaten Kfz-Nutzung prognostiziert. Bei gleichzeitiger Zunahme von Car-Sharingangeboten wird daher der Platzbedarf für PKW in den Straßenräumen zukünftig sinken. Im Ergebnis wird der teilweise Rückbau bei grundsätzlichem Beibehalten an den bestehenden Verkehrsflächen zukunftsorientiert als sinnvoll bewertet.

5.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Lohbekgrünzug (Lohbekpark) nordöstlich des Plangebietes soll in einer durchgängigen großzügigen Wegeverbindung an die im Süden des Plangebietes angrenzenden Kleingärten angebunden werden. Die Straßenverkehrsfläche der Stichstraße Lohkoppelweg (Flurstück 2598) soll dazu in einen Geh- und Radweg umgewandelt werden. Daher wird hier eine Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Der festgesetzte Querschnitt lässt neben der Wegefläche auch eine Begrünung zu. Gleichzeitig wird die erforderliche Erschließung mit einer entsprechenden Ausstattung wie Beleuchtung und unterirdisch geführten Leitungen abgesichert. Die notwendigen Feuerwehrezufahrten zu den Bestandgebäuden können ebenfalls in dieser Verkehrsfläche sichergestellt werden.

Der Straßenumbau wird erst möglich sein, wenn die Stellplatzanlage auf dem südöstlichen Teil des Flurstücks 2549 aufgegeben oder ersatzweise von Süden vom Rimbartweg erschlossen wird. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Dachform

Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist durch Flachdächer geprägt. Diese Einheitlichkeit soll durch eine klare architektonische Formsprache fortgeführt werden. Für die Außenwahrnehmung der Gebäude und das Stadtbild prägend ist neben der Fassade auch die Dachform. Entsprechend wird in der Planzeichnung die Dachform „Flachdach“ festgesetzt.

Die Festsetzung dient gleichzeitig der Umsetzbarkeit der aus ökologischen und klimatischen Gründen erforderlichen Dachbegrünung (siehe Kap.5.7.2).

5.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.7.1 Lärmschutz

Im Mai 2019 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die mögliche Lärmeinwirkungen vom Straßenverkehr des Lohkoppelwegs auf den nördlichen Rand des Plangebietes untersucht. Weiterhin werden in der Untersuchung die Schallauswirkungen der Tiefgaragenausfahrten dargestellt.

Verkehrslärm

Die schalltechnische Situation bezüglich des Verkehrslärms soll als Orientierungswert auf der Basis der 16. BImSchV beurteilt werden. Die dort geregelten Immissionsgrenzwerte werden als Orientierungswerte herangezogen und betragen für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Nach den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich am nördlichen Plangebietsrand Werte von bis zu 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Hieraus resultieren Überschreitungen bezüglich des Verkehrslärms um bis zu 5 dB(A) am Tag und bis zu 7 dB(A) in der Nacht.

Die baugebietsbezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV werden somit überschritten, wobei die sogenannte „Schwelle zur Gesundheitsgefahr“ in Höhe von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts nicht erreicht wird. Tagsüber werden keine Werte von 65 dB(A) erreicht. Festsetzungen zum Schutz von Außenbereichen von Wohnungen werden daher nicht notwendig.

Da der Lohkoppelweg als Lärmquelle an der nördlichen Seite des Gebäudes gelegen ist und an der südlichen, dem abgewandten Gebäudeseite die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden, wäre hier gemäß dem „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ die Festsetzung einer Grundrissklausel vorzunehmen. Entlang des Lohkoppelweges besteht eine offene Bauweise. Dadurch sind auch teilweise die seitlichen Fassaden, hier insbesondere die der Straße deutlicher zugewandten östlichen Gebäudeseiten, Schallimmissionen ausgesetzt. Somit wird es nicht möglich sein, die Schlafräume durchgängig auf einer dem Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Dieses funktioniert nur bei einer straßenbegleitend geschlossenen Bebauung. Im Ergebnis kann auf einen baulichen Schutz, der gesunde Wohnverhältnisse in den Gebäuden sicherstellt, dennoch nicht verzichtet werden.

Damit die tagsüber genutzten Aufenthaltsräume wie Wohn- und Kinderzimmer auch auf der südlichen und westlichen Seite der Gebäude angeordnet werden können, um hier eine optimale Besonnung zu erreichen, wird für den nördlichen Rand des Plangebietes ein Innenraumpegel festgesetzt. Dieses ermöglicht einen guten Kompromiss, um unter Aspekten des Lärmschutzes und der Belichtung gesunde Wohnverhältnisse in den Wohnungen herstellen zu können. Auf eine priorisierte Anordnung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten südlichen und westlichen Seite wird zu Gunsten einer besseren natürlichen Belichtung der tagsüber genutzten Wohnräume verzichtet.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und zu Schutz der Schlafräume vor Verkehrslärm wird daher festgesetzt:

In den mit (A) und (B) gekennzeichneten Bereichen der Fassaden ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für den Bereich (B) kann nach Fertigstellung des Gebäudes im WA 1 im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass schalltechnische Maßnahmen nicht notwendig sind. (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung).

Das Gutachten hat anhand von gezielt untersuchten Immissionsorten an den Fassaden die Bereiche herausgearbeitet, die von Grenzwertüberschreitungen betroffen sein können. Diese sind in der Planzeichnung als Bereich (A) und (B) gekennzeichnet. Für den Bereich (B) kann nach Fertigstellung des Gebäudes im WA 1 gegebenenfalls durch die schallabschirmende Wirkung die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen entfallen. Dieses kann innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Damit ist der gezielte Einsatz von schallmindernden Maßnahmen an den Fassaden möglich.

Der Lohkoppelweg wird im Jahr 2021 als Tempo-30-Zone umgebaut. Damit wird sich die Lärmbelastung für den nördlichen Rand des Plangebietes reduzieren.

Gewerbelärm

Die Schallemissionen der Tiefgaragenausfahrten werden dem Gewerbelärm zugeordnet und sind nach der TA Lärm zu beurteilen. Die TA Lärm gibt für allgemeine Wohngebiete als Immissionsrichtwert für den Tag 55 dB(A) und für die Nacht 40 dB(A) vor.

Eine Ausführungsplanung liegt für die Tiefgaragenzufahrten noch nicht vor, daher ist eine situationsgenau Berechnung der Lärmemissionen durch die Zu- und Abfahrten in die Tiefgarage nicht möglich. Um alle Möglichkeiten zu berücksichtigen wurde bei den Berechnungen eine „Worst-case-Betrachtung“ vorgenommen: Der Gutachter hat eine Rampenneigung von 15 % angesetzt. Gleichzeitig hat er angenommen, dass seitlich keine Abschirmung durch Stützmauern stattfindet. Damit fände eine direkte seitliche Schallabstrahlung statt, wie sie in der Realität nicht vorkommen kann. Am Tage werden an allen Immissionsorten die Richtwerte eingehalten. In der Nacht ergeben sich eine Richtwert-Überschreitungen von überwiegend 1-4 dB(A). Für den viergeschossigen Gebäudeteil des nordwestlichen Gebäudes auf dem Flurstück 2604 (südlich Rimbartweg) ergeben sich aufgrund des geringen Abstandes zur Tiefgarageneinfahrt um 7 dB(A) erhöhte Werte.

Einige der vorangehend dargestellten Immissionskonflikte werden bereits bei der realen Ausführungsplanung der Rampen entfallen. Verbleibende Immissionskonflikte können durch technische Maßnahmen an den Rampen (z.B. erhöhte seitliche Rampenwände, Lärmschutzwände an den Rampen, absorbierende Ausbildung der Rampenwände) gelöst werden. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu definieren und nachzuweisen. Daher werden bezüglich der Tiefgarageneinfahrten keine Festsetzungen durch den Bebauungsplan erforderlich.

5.7.2 Klimaschutz

Die festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen beschränken die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhe der geplanten Baukörper und ermöglichen eine Durchlässigkeit des Gebiets für Luftströme. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus außerhalb einer Kaltluftschneise, sodass hier keine negativen Auswirkungen auf die Kaltluftbewegungen zu erwarten sind.

Um das lokale Kleinklima positiv zu beeinflussen, sollen die Dächer der neu entstehenden Gebäude begrünt werden. Entsprechend wird festgesetzt:

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Gebäuden auf mindestens 50 vom Hundert der Gebäudegrundfläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung).

Die Dachbegrünung auf den Gebäuden und Tiefgaragen (hierzu auch 5.8.2 und 6.1.2) sowie die grüneprägten Freiflächen zwischen den Gebäudekörpern bewirken einen verzögerten Abfluss des Oberflächenwassers und wirken sich – aufgrund der damit verbundenen erhöhten Verdunstungsrate - positiv auf das lokale Kleinklima aus. Die umfangreiche Begrünung der Freiflächen und Dächer mit Bäumen und Sträuchern, insbesondere die grünen Verbindungen durch das Quartier und die Verbindung der beiden übergeordneten Grünzüge, führen zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bebauung und Versiegelung. Die begrünter Dächer binden Luftstäube und vermeiden die Aufheizung der Dachflächen. Es ist also davon auszugehen, dass die baulichen Maßnahmen nicht zu einer Verschlechterung des Kleinklimas im Gebiet beitragen.

Die Festsetzung, dass mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche zu begrünen sind, stellt hier eine Mindestsicherung dar und ermöglicht Nutzungsmöglichkeiten für Dachterrassen und sonstige technische Gebäudeausstattung, wie zum Beispiel Solar- oder Lüftungsanlagen. Der Bezug ist hier der oberirdische Teil des Gebäudes. Unterirdische Gebäudeteile, wie zum Beispiel Tiefgaragen, sind gemäß der Festsetzung § 2 Nr. 10 der Verordnung komplett zu begrünen.

5.8 Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz)

5.8.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über vorhandene Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

5.8.2 Oberflächenwasser

Der Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser wurde in einen Entwässerungskonzept vom Februar 2019 untersucht. Dieses hat auch den Boden im Plangebiet betrachtet, um Versickerungsmöglichkeiten beurteilen zu können.

Oberflächenwasser muss nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3901, 3902), so weit wie möglich vor Ort versickert werden. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit jedoch nicht für eine Versickerung von Regenwasser geeignet. Das Grundwasser steht im Plangebiet mit einem Mindestabstand zur Geländeoberkante von 4 Metern überwiegend bei ca. 5 – 7,5 Metern unter der Geländeoberfläche. Über diesem Grundwasserhorizont liegt eine teilweise oberflächennahe wasserundurchlässige Bodenschicht, die eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in das Grundwasser nicht ermöglicht. Aufgrund dieser Bodenverhältnisse kommt es im Plangebiet und dessen Umfeld bei größeren Regenmengen wiederholt zu Aufstauungen des Oberflächenwassers. Dieses führt in Einzelfällen zur Vernässung von Bauwerksfundamenten und von Kellerwänden. Innerhalb des Plangebietes ist somit nur eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Vorflut möglich.

Aufgrund des möglichen Stauwassers im Plangebiet durch Regenfälle wird es empfohlen, die Kellerwände der Neubauten druckwasserdicht, z.B. mit einer weißen Wanne auszuführen.

Da die Kapazitäten der Vorflut begrenzt sind, dürfen gemäß der Vorgabe der unteren Wasserbehörde insgesamt nur 17l/s*ha Niederschlagswasser, entsprechend dem landwirtschaftlichen Abflusswert, über die vorhandenen Regenwassersiele in die Vorflut eingeleitet werden. Aufgrund dieser reduzierten Einleitmenge und der nur geringfügig vorhandenen Möglichkeiten zur Versickerung, wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken erforderlich.

Im Konzept zur Oberflächenentwässerung werden die ermittelten Volumina für die Regenrückhaltung sowie die Überflutungsvolumina zunächst als unterirdische Speicherrigolen vorgesehen. Für die Regenwasserrückhaltung werden zudem Retentionsdächer vorgeschlagen. Diese ermöglichen nicht nur eine Abflussreduzierung, sondern können darüber hinaus Speichervolumen bereitstellen, in dem die Abläufe über Dachdrosseln verzögert werden. Im Zuge der Ausführungsplanung kann bei der Verwendung von Retentionsdächern das unterirdisch zu erstellende Rückhaltevolumen deutlich reduziert werden.

Retentionsdächer auf Tiefgaragen, mit einer Substratstärke von mehr als 50 Zentimetern haben einen Abflussbeiwert von 0,1. Die Abflussspitze bei Starkregenereignissen wird durch die Dachbegrünung um zirka 50 % reduziert. Die Jahresabflussmenge wird um etwa 50 bis 80 % verringert.

Für den Überflutungsnachweis ergeben sich große Überstauvolumina, die voraussichtlich nicht vollständig oberirdisch zwischengespeichert werden können. Daher sind die für eine vollständige unterirdische Speicherung entsprechend dimensionierten unterirdischen Speicherrigolen berechnet worden. Deren Lage ist in Anlage 3 zum Oberflächenentwässerungskonzept „Lageplan – Entwässerung“ dargestellt. Im Zuge der Objektplanung für die Grundstücksentwässerung und der Freianlagenplanung können die Geländehöhen so gestaltet werden, dass zumindest Teilmengen des Niederschlagswassers auch oberirdisch zwischengespeichert werden kann. Auch hierdurch könnte dann die unterirdisch vorgesehene Speicherkapazität reduziert werden.

Aufgrund des hydraulisch empfindlichen Vorfluters Lohbek wurde das Erfordernis einer Regenwasserbehandlung auf den mit Fahrzeugen zu befahrenden Flächen im Plangebiet überprüft. Im Ergebnis ist das Niederschlagswasser der Stellplatzanlage im WA 2 südlich des Lohkoppelwegs auf den Flurstück 2549 mindestens über eine Absetzeinrichtung mit einer maximalen Oberflächenbeschickung min 18 m³/(m²*h) zu behandeln. Die Reinigung kann über Standardschächte mit DN 1000 mit Sandfang erfolgen.

Für die Reinigung des Niederschlagswassers der Stellplätze auf dem Flurstück 2582 (WA 1) ist die Verwendung von Straßenabläufen mit Nass-Schlammfang ausreichend.

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Vernässung innerhalb des Plangebietes abnehmen wird, da das meiste Wasser gedrosselt in die Vorflut eingeleitet wird und eine Rückstauung über der absperrenden Bodenschicht somit verhindert werden kann.

Die auf den Grundstücken erforderliche Rückhaltekapazität und die zulässigen Einleitmengen in die einzelnen Regenwassersiele sind im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) zu regeln.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser, auch unter Beachtung von Starkregenereignissen, schadlos für das Plangebiet und dessen Umfeld rückgehalten und abgeleitet werden kann. Dieses kann durch unterirdische Speicherrigolen erfolgen, deren Maximalanforderung durch das Gutachten berechnet wurde. Durch Retentionsdächer auf den Gebäuden und Tiefgargen und die Schaffung von oberflächigen Rückhaltmöglichkeiten im Zuge der Freiflächenplanung kann das Volumen der unterirdischen Speicherrigolen gegebenenfalls reduziert werden.

Durch die nicht gegebenen Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasser. Die Stauwassersituation innerhalb des Plangebietes wird sich verbessern, da das anfallende Regenwasser durch Rückhaltung auf dem Grundstück und gedrosselte Abgabe in die Vorflut abgeleitet wird.

5.9 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes wird eine neue öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Im Südwesten des Plangebietes soll eine Durchwegung vom Wendehammer der Stichstraße Rimbartweg in die westlich gelegene Kleingartenanlage ermöglicht werden. Damit sollen in diesem Bereich deutlich bessere Fußwegeverbindungen ermöglicht werden. Um diese grüne Wegeverbindung umzusetzen, wird auf Teilen des privaten Flurstücks 2604 in einer Breite von fünf bis zehn Metern eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzung dieser öffentlichen Grünfläche stellt einen Eingriff in das Grundeigentum dar. Zur Umsetzung ist die Übertragung eines Grundstücksteils an den Bezirk Eimsbüttel notwendig. Um die Umsetzung dieser Maßnahme sicherzustellen, wird mit der Eigentümerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Das Interesse der Öffentlichkeit an einer guten und qualitätvollen Anbindung des Quartiers an den südlichen gelegenen Grünzug wird höher bewertet als die Nutzung dieses Bereiches für eine private Grünfläche.

6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1.1 Baum- und Landschaftsschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung. Bäume, die im Zuge von Neubaumaßnahmen gefällt werden müssen, sind gegebenenfalls nach Maßgaben der Fällgenehmigung zu ersetzen.

Um auch weiterhin einen hohen Baum- und Strauchanteil innerhalb des Plangebietes zu sichern, wird ein Pflanzgebot festgesetzt:

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 500 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Anstelle eines Baumes können auch Hecken gepflanzt werden. Die Pflanzung eines Baumes entspricht der Anpflanzung einer Hecke von 15 m Länge. (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung).

Da das Gebiet bereits einen ausgeprägten Baumbestand besitzt, sollen als Alternative auch Heckenpflanzungen möglich sein.

Im WA 2 werden zwei neue Baufelder ausgewiesen und im WA 3 werden sechs neue Baufelder ausgewiesen. Zwei der neuen Baufelder ersetzen die beiden Baufelder der Punkthochhäuser. Für diese Neubebauung, hier insbesondere auch die großflächigen unterirdischen Tiefgaragen, müssen Bäume und Gehölze gefällt werden. Der Ersatz wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Es gibt für das Plangebiet für alle Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete drei Untersuchungen zum Zustand der Bäume mit entsprechenden Baumbewertungen. Die für den grünen Charakter des Quartiers als prägend ermittelten Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Im Folgenden sind dies:

entlang des Lohkoppelweges

- Baumnummer 4-10 nach Baumaufmaß Kaifu Stand 31.05.2018, Flurstück 2549
- Baumnummer 3-6 nach Baumaufmaß Wichern Stand 12.08.2018, Flurstück 2569

entlang der neu ausgewiesenen Parkanlage (FHH)

- Baumnummer 67, 68 nach Baumaufmaß Kaifu Stand 31.05.2018, Flurstück 2612.

Ersatzpflanzungen für Bäume werden durch die festgesetzten Anpflanzgebote geschaffen. Hierzu wird folgendes festgesetzt:

Im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Nebenanlagen, Erschließungsflächen und Garagen unzulässig. Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung).

Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 16 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Heckenpflanzungen müssen in der Qualität 100-125 cm, 2x verpflanzt, mit Ballen, 4 Pflanzen pro laufenden Meter erfolgen. (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung).

Während der Bauzeit sind die Baustelleneinrichtungsflächen und die Zuwegungen so zu gestalten, dass ein Maximum des vorhandenen Baumbestandes erhalten bleibt. Die Bäume im Wirkungsbereich des Vorhabens sind nach DIN 18920 zu schützen.

6.1.2 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen für Gebäude und auch insbesondere für Tiefgaragen versiegelt. Um im Bereich der unterbauten Flächen der Grundstücke die Bodenfunktionen weiterhin zu gewährleisten wird folgende Festsetzung getroffen:

Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1m betragen (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung).

Innerhalb des Plangebiets findet durch den Bodenaufbau mit seiner Sperrschicht keine Grundwasserneubildung statt. Durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet ergeben sich keine besonderen Gefährdungspotentiale für das Grundwasser.

Zum Schutz des Wasserhaushalts sind bauliche und technische Maßnahmen, wie z.B. Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, unzulässig. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung).

6.1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets

Gemäß der artenschutzfachlichen Untersuchung sind im Plangebiet potentiell Vögel und Fledermäuse durch die Planung bedroht. Um die Tötung oder Verletzung und die erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) von Vögeln zu vermeiden, sind Rodungs- und Vegetationsräumarbeiten sowie Gebäudeabrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in das Winterhalbjahr zu legen. Dieses ist durch die Baumschutzverordnung bereits abgesichert. Falls dennoch eine Durchführung der Arbeiten im Sommerhalbjahr unumgänglich ist, sind die Gehölze bzw. Gebäude unmittelbar vor den Arbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf aktuelle Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen zu überprüfen.

Um die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 von Fledermäusen zu vermeiden, sind die in 6.1.1 genannten potenziellen Quartiersbäume ganz oder teilweise zu erhalten. Wenn ein Erhalt nicht möglich ist, können auf Basis einer Fledermauserfassung Art und Umfang vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu erhalten. Um die Situation für Fledermäuse grundsätzlich zu verbessern wird festgesetzt:

Auf den Flurstücken 2569, 2612, 2549, 2604 und 2603 ist je ein als Ganzjahresquartier geeigneter Fledermauskasten vor Beginn bauvorbereitender Maßnahmen an geeigneter Stelle aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Hierüber ist bei Bauantragstellung für alle Neu- und Umbauten, die Baumfällungen erforderlich machen, ein Nachweis zu erbringen (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung).

Um erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG von Fledermäusen zu vermeiden, sind außerdem die Dach-Wandübergänge neu errichteter und angrenzender Gebäude sowie angrenzende Gehölze in der Bauzeit und nach Baufertigstellung von direkter Beleuchtung frei zu halten. Außerdem sind Leuchtmittel mit insektenfreundlicher UV-freier Beleuchtung mit geringem Farbspektrum um 590 nm zu verwenden. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, sind ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig (zum Beispiel Natriumdampf-Hochdruck oder Niederdrucklampen, Halogen-Metallampfen mit entsprechenden UV-Filtern oder LED ohne UV-Strahlungsanteil). Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden Flächen und Gehölzstrukturen abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Beleuchtung ist zeitlich und in der Anzahl der Leuchtkörper auf das für die Beleuchtung der aktiv genutzten Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung).

6.2 Abwägungsergebnis

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die wesentlichen in die Abwägung einzustellenden Belange, wie sie sich aus den Merkmalen dieses Bebauungsplans ergeben, sind im Folgenden aufgeführt:

Städtebauliche Belange

Insbesondere gut erschlossene Gebiete wie das Plangebiet, das innerhalb der Urbanisierungszone des Bezirks Eimsbüttel liegt, können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, das Ziel des Senats, pro Jahr 10.000 neue Wohneinheiten gemäß den Zielvereinbarungen im Bündnis für das Wohnen zu genehmigen, zu erreichen. Die gut erschlossene Lage des Plangebiets im Stadtteil Lokstedt macht eine gegenüber dem bisherigen Bestand höhere Ausnutzung der Grundstücke aus städtebaulichen Gründen möglich, die dem infrastrukturellen Umfeld des Plangebiets entspricht.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte wird die Lage des Plangebiets im Ortsteil Lokstedt berücksichtigt. Öffentlicher Personennahverkehr, Schulen, Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung und Neubebauung der bestehenden Wohngrundstücke geschaffen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet werden durch die Festsetzung einer angemessenen städtebaulichen Dichte gesichert. Die geringe Überschreitung der Geschossflächenzahl im WA 1 ist städtebaulich begründet. Es werden hier gegenüber einer Einhaltung der Geschossflächenzahl lediglich fünf weitere Wohnungen zusätzlich ermöglicht. Dieses führt nicht zu einer Mehrbelastung des Plangebietes.

Durch die geringe Grundflächenzahl von 0,25 und 0,3 in weiten Teilen des Plangebietes sind ausreichende Freiflächen vorhanden.

Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rand des Lokstedter Grünzuges. Durch die Ausweisung eines stark durchgrüneten Geh- und Radweges besteht die Möglichkeit, die bestehende Stichstraße rückzubauen und hier Fläche zu Gunsten von verbesserten Grünstrukturen zu entsiegeln. Die neu gestaltete Wegeverbindung wird den Charakter einer Grünanlage haben.

Unter Betrachtung der Schutzbestimmungen für die Fällung von Bäumen und Gehölzen und der in der artenschutzfachlichen Potentialanalyse formulierten Auflagen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die betroffenen Brutvögel ausgelöst.

Durch die Festsetzung von begrüneten Flachdächern werden Vegetations- und Verdunstungsflächen gesichert. Auf den begrüneten Tiefgaragendächern können Ersatzpflanzungen für Bäume vorgenommen werden.

Eigentumsbelange

Für die Verbreiterung des Gehweges am Ansgarweg und die Herstellung der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Ende des Rimbartweg werden private Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Die öffentlichen Belange an einer guten fußläufigen Erschließung und Anbindung des Plangebietes werden hier höher gewichtet als die privaten. Zur Nutzung der privaten Grundstücksteile gibt es ein Einvernehmen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und dem Bezirk Eimsbüttel. Die Übereignung der notwendigen Flächen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

6.3 Kennzeichnungen

Die in der Umgebung des Plangebiets gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS Daten vom Juni 2020.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

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

Zum Bebauungsplan werden mit den Grundeigentümern im Plangebiet städtebauliche Verträge abgeschlossen, in denen sich die Grundeigentümer u.a. dazu verpflichten,

- anteilig geförderten Wohnungsbau und Wohnungen mit Belegungsbindung zu erstellen,
- die hochbauliche und freiräumliche Gestaltung unter Berücksichtigung des Funktionsplanes umzusetzen,
- Teile ihrer Grundstücke für die öffentlichen Grünflächen und öffentliche Straßenverkehrsflächen zu übertragen,
- für Grundstücksteile einer Sicherung des Gehrechts zuzustimmen,
- eine neue Stellplatzzufahrt herzustellen, wenn die Stichstraße Lohkoppelweg aufgegeben wird,
- Tiefgaragenstellplätze herzustellen,
- Stellplätze für Elektromobilität und Car-Sharing anzubieten,
- eine Kita mit 60 Plätzen und einer direkt angebundenen Außenspielfläche von 360 m² zu errichten.

8 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne Lokstedt 1 vom 21. Oktober 1963 (HmbGVBl. 1963, Seite 190) und Lokstedt 20 vom 23. November 1965 (HmbGVBl. 1965, Seite 203) aufgehoben.

9 Flächen-und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 4,11 ha groß. Diese verteilen sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet:	3,46 ha
Straßenverkehrsfläche:	0,61 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,04 ha

9.2 Kostenangaben

Es entstehen Kosten für den Ausbau der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche.