

BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN LURUP 59

Vom 14.11.2003

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2242, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 2/98 vom 26. Juni 1998 (Amtl. Anz. S. 1873) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 20. März 1998 und 3. Januar 2001 (Amtl. Anz. 1998 S. 869, 2001 S. 114) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Die Grundstücke an der Franzosenkoppel befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Pachtverträge mit den ehemaligen Reichsheimstättensiedlern sind ausgelaufen und in Grundstücksverträge übergegangen, so dass die Möglichkeit bestand, die langgeschnittenen Grundstücke zu teilen und die abgeteilten Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zusätzliche Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen getroffen werden. Damit können neue Einfamilienhausplätze bereitgestellt, sowie dem Mangel an solchen Grundstücken begegnet werden. Die weitgehend verbrauchten Baulandreserven innerhalb der Stadt und der Erhalt ökologisch wertvoller Freiflächen erfordern nachträgliches Verdichten besiedelter Gebiete. Die verbesserte Nutzung vorhandener Infrastruktur bei sparsamen Erschließungsflächen sind Vorteile dieser Planung.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 27. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar.

Als milieuübergreifende Funktion wird „erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ und in der Nordhälfte „Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwasser“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung“ (11a) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Lurup 1 vom 26. Juni 1964 (HmbGVBl. S. 136.), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 497) weist für das Gebiet überwiegend reines Wohngebiet, eingeschossig und zu einem geringen Teil im Südosten allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig aus.

Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Plangebiet sind nach der geologischen Grundkarte (Baugrundübersicht von 1983) nicht frostempfindliche gut wasserdurchlässige, mitteldicht bis dicht gelagerte Schmelzwassersande und ebensolche Fein- und Mittelsande anzutreffen.

3.3 Bestand

3.3.1 Bebauung

Das Plangebiet umfasst entlang der Straße Franzosenkoppel im Wesentlichen eine Siedlung, die mit eingeschossigen traufständigen Doppelhäusern, steiler Dachneigung und Gartenflächen - lang in die Tiefe geschnittene Grundstücke - charakterisiert ist. Die Siedlung ist in der Nachkriegszeit entstanden. Die Gebäude sind verputzt, weiß gestrichen und seitlich sowie im hinteren Bereich durch Anbauten zum Teil verändert. Die Freiflächen der ca. 60 m tiefen Grundstücke werden von vielfältig gestalteten Gärten eingenommen. In vielen Gärten sind alte, wertvolle Obstbäume vorhanden, daneben wird auch Gemüse für den Eigenbedarf angebaut. Die Gärtenbereiche, die nicht dem Obst- und Gemüseanbau dienen, sind als Ziergärten mit einem hohen Anteil von Gehölzen angelegt.

Im Süden des Plangebiets befindet sich auf den Flurstücken 4854 und 4812 (Franzosenkoppel 64 a und b) ein Doppelhaus, das aufgrund seiner Ausrichtung nicht zur Siedlung gehört. Im hinteren Bereich ist dieses Grundstück von einer hohen, unverputzten Mauer aus weißen Steinen begrenzt. Sie ist ein Rudiment einer aufgegebenen Gewerbenutzung.

Das Eckgrundstück Franzosenkoppel / Ueckerstraße (Flurstück 5015) mit dem daneben liegenden Grundstück (Flurstück 5016) am Nordende des Plangebiets sind unbebaut; hier befinden sich Rasenflächen und einige Bäume.

In der Planzeichnung sind die inzwischen erfolgten Grundstücksteilungen mit den neuen Flurstücksnummern berücksichtigt.

3.3.2 Geologische Gegebenheiten

Im Plangebiet stehen Sande und lehmige Sande an, die im nördlichen Teil grundwasserbeeinflusst sind. Durch die jahrzehntelange Gartenkultur sind die Böden entsprechend verändert und weisen einen hohen Humusanteil und relativ hohes Nährstoffniveau auf. Im Norden grenzt das Plangebiet an ein ehemaliges Mooregebiet an, so dass hier auch Böden degenerierter Moore auftreten können.

3.3.3 Pflanzen- und Tierwelt

Durch den Grundstückszuschnitt und die Nutzungsstruktur ergeben sich zahlreiche beruhigte Bereiche, die für die Tier- und Pflanzenwelt von Bedeutung sind. Auch die zahlreichen, oft sehr alten Obstbäume wirken sich positiv auf die Artenvielfalt aus. Der Gehölzbestand besteht etwa zu gleichen Teilen aus Obstbäumen, sonstigen Laubbäumen und Nadelgehölzen. An der Franzosenkoppel sind die Vorgärten von Schnitthecken (z. B. Hainbuche) eingefasst. Auf der Rückseite der Gärten erstreckt sich an der Grenze zu den Geschossbauten (außerhalb des Plangebiets) ein durchgängiger, vielfältig gestalteter Gehölzstreifen. Die Freifläche an der Nordgrenze des Plangebiets (Flurstücke 5015 und 5016) bietet nur wenigen, anpassungsfähigen Tierarten einen Lebensraum.

3.3.4 Landschaftsbild

Charakteristisch für das Gebiet ist ein, im Verhältnis zur bebauten Fläche, relativ hoher und stark durchgrünter Freiflächenanteil. Das Landschaftsbild wird durch die heterogene Bebauung, die hohen Baukörper (bis 12 Geschosse) nordöstlich des Plangebiets und die schnurgerade, baumfreie Franzosenkoppel außerhalb des Plangebiets bestimmt. Kleinräumig bietet die Siedlung dazu einen positiven Kontrast. Durch den nahezu einheitlichen Baustil, die durchgängige Heckenstruktur an der Franzosenkoppel und den in den Straßenraum ragenden Baumbestand ergibt sich ein harmonisches Bild. Die umfangreichen Gehölzbestände in den tiefen Gärten schirmen die dahinter liegenden Zeilenbauten und Hochhäuser ab und mindern die Beeinträchtigung. Einen lokalen Missstand stellt die unattraktive, ca. 3 m hohe Mauer an der Nordostgrenze der Flurstücke 4854 und 4917 (Franzosenkoppel 64b) dar, die von der Straße voll einsehbar ist.

3.3.5 Grundwasser / Wasserhaushalt

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt, bezogen auf eine generalisierte Geländeoberfläche 5 m bis 10 m. Nach längeren Regenperioden kann es zur Bildung von Stauwasser kommen, das bis in den Bereich der Keller aufsteigt.

Die Franzosenkoppel ist besiedelt; die meisten Grundstücke sind hier angeschlossen; z. T. wird das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Die langen in die Tiefe gerichteten Grundstücke an der Franzosenkoppel eignen sich für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe. Vorgesehen ist, die derzeit 60 m bis 62 m tiefen Grundstücken zu teilen, zum Teil neu zu parzellieren und mit Stichstraßen in Form von sog. Wohnhöfen an die öffentliche Strassen anzubinden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von den Wohnhöfen aus über private gemeinsame Pfeifenstiele. Entlang der Nordostgrenze des Plangebiets ist eine sehr dichte und hohe Hecke, zum Teil mit großen wertvollen Bäumen vorhanden. Die Hecke mit den dazwischen liegenden Bäumen bleibt erhalten. An der Ueckerstraße steht eine doppelstämmige Eiche, die zu erhalten ist; bei der Erschließung der Flurstücke 4775 bis 4781 über den gemeinsamen Pfeifenstiel ist auf den schützenswerten Baum Rücksicht zu nehmen.

Mit dem Bebauungsplan wird diese Konzeption hinsichtlich Erschließung und Baulandfestsetzung planungsrechtlich vorbereitet, indem für den rückwärtigen Bereich Doppelhäuser, zum Abschluss der Zeile im Nordwesten ferner drei Einzelhäuser (Flurstücke 5015, 5016 und 5018) ausgewiesen und die öffentlichen Erschließungselemente festgelegt werden.

Die neu ausgewiesenen Flächen werden als eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Bautiefe von 11 m überwiegend als Doppelhäuser zum Abschluss im Norden als Einzelhäuser festgesetzt. Mit der Anordnung der Doppelhäuser wird auf die vorhandene Gebäudestruktur an der Franzosenkoppel eingegangen, so dass sie mit den Gebäudegruppen der Vorderbebauung an der Franzosenkoppel korrespondieren. Hierdurch können Sichtschneisen bzw. Freiräume zwischen den Gebäudegruppen gesichert werden. Überdies ergibt sich durch die Doppelhauslösung bei den insgesamt schmalen Grundstücken eine bessere bauliche Ausnutzung, da zwei Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze jeweils entfallen können.

Für die Bebauung auf den Flurstücken 5015, 5016 und 5018 soll von dem durchgängigen Konzept abgewichen werden, um hier Einzelhäuser festzusetzen. Die Ausweisung des Einzelbaukörpers auf Flurstück 5018 erfolgt mit Rücksichtnahme auf die unmittelbare Nähe zu den mehrgeschossigen Gebäudezeilen östlich, außerhalb des Plangebiets, die hier besonders gravierend wie sonst an keiner anderen Stelle in ähnlicher Form zum Tragen kommt, zumal die Hauptbelichtung der Räume direkt nach Westen auf das Flurstück 5018 ausgerichtet ist. Durch den festgesetzten Abstand zur Nachbarbebauung kann die Situation deutlich entschärft werden; weiter südlich ist eine ähnliche Situation gegeben, jedoch ist hier ein deutlich größerer Freiraum entstanden, so dass hier auf eine ähnliche Korrektur der Baukörperfestsetzung verzichtet werden kann. Ferner sind hier die Fenster in den Gebäudezeilen nach Norden und Süden ausgerichtet, also nicht zur Neubebauung.

Mit der Einzelhaus-Ausweisung wird gleichzeitig auf die beiden Einzelhäuser an der Ueckerstrasse (Flurstücke 5015 und 5016) übergeleitet, die sich hier als weiteres Angebot ohne besonderen Erschließungszwang über Pfeifenstiele wie in den anderen Fällen der Doppelhausbebauung ergab. Als Ausgleich für die geringere Ausnutzung auf Flurstück 5018 werden hier zwei Wohnungen je Wohngebäude und eine größere überbaubare Fläche im Vergleich zu den übrigen Doppelhaushälften festgesetzt.

Die Beschränkung auf eine Wohneinheit je Wohngebäude im übrigen rückwärtigen Bereich dient dem Erhalt des charakteristischen Einfamilienhausgebiets und sichert eine behutsame Verdichtung, die auch Folgemaßnahmen wie den ruhenden Verkehr in vertretbaren Grenzen hält.

Durchschnittlich sind die neuen Grundstücke mit Berücksichtigung der Zufahrten über Pfeifenstiele über 450 m² groß, so dass nach zulässiger Ausweisung sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt, der mit der Ausweisung entsprochen wird. Bei der festgesetzten Bautiefe von 11 m verbleibt vor dem Wohnbereich auf ganzer Grundstücksbreite jeweils eine Gartenfläche von ca. 10 m Tiefe; eine größere Bautiefe hätte zu kleine Wohngärten zur Folge gehabt, so dass mit 11 m Bautiefe ein sinnvolles Verhältnis zwischen Bebauung und Freifläche eingeräumt werden kann. Ferner läßt eine Gebäudetiefe von 11 m gute Wohngrundrisse mit Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den Außenwänden zu, so dass keine Belichtungsprobleme entstehen.

Im Südosten des Plangebiets, an der Franzosenkoppel wird auf den Flurstücken 4918 und 4921 eine Fläche für eine eingeschossige Doppelhausbebauung ausgewiesen. Da die Abstandsflächen äußerst eng bemessen sind, ist hier entgegen der Festsetzung der Geschoszahl an der Franzosenkoppel auf eine zweigeschossige Ausweisung verzichtet worden, obwohl der Straßenraum durchgängig zweigeschossig ausgewiesen ist. Von dem Konzept der eingeschossigen Nachverdichtung wird nicht abgewichen, auch wenn die Situation umgedreht wird, indem vorne, an der Strasse eingeschossig, der rückwärtige Bereich aber als Bestand zweigeschossig abgesichert wird.

Nach der Ausweisung des Baukörpers besteht Anspruch auf die volle Ausnutzung der Gebäudetiefe von 10 m, auch wenn die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Nach § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353) haben zwingende Festsetzungen eines Bebauungsplans, die andere Bemessungen ergeben, Vorrang. Trotz der im Plan vorgesehen Erweiterung des vorhandenen Baukörpers kommt es nicht zu Überschneidungen von Abstandsflächen, zumal die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 4854 und 4812 mit den notwendigen Fenstern nach Süden und Norden orientiert ist.

Die Grundflächenzahl von 0,5 ergibt sich rechnerisch aus dem kleinen Grundstücksanteil. Die Dichte überschreitet damit geringfügig die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgelegte Obergrenze von 0,4, was im Zuge der allgemeinen Festsetzung des Bebauungsplan planerisch vertretbar ist. Das Grundstück ist an den öffentlichen

Nahverkehr angebunden (Busverkehr), sowie mit dem Individualverkehr bestens erreichbar. Eine unverhältnismäßige Dichte wird nicht erkennbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden und sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Die vorhandenen Gebäude (Franzosenkoppel 66 bis 96) entlang der Franzosenkoppel sowie auf den Flurstücken 4854 und 4812 (Franzosenkoppel 64a und b) werden unter weitgehender Beibehaltung der Bauflucht mit vergrößerter Bautiefe von 12m bzw. 15 m, für z.B. Anbauten von Wintergärten und z. T. verlängerten Baukörpern als zweigeschossige Doppelhäuser im reinen Wohngebiet, in offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Bei der Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen wurde wertvoller alter Baumbestand berücksichtigt, so dass sich Rücksprünge und zur Anpassung an die Nachbarbebauung auch Vorsprünge ergeben. Zur Strasse wurde eine Baulinie festgesetzt, um den Strassenraum städtebaulich eindeutig fassen zu können, dabei wird insbesondere mit den Vorsprüngen eine Annäherung an eine einheitliche Bauflucht angestrebt.

4.2 Flächen für Stellplätze

Flächen für Stellplätze, ebenso Besucherstellplätze, sind grundsätzlich nicht ausgewiesen, da keine Notwendigkeit hierzu besteht, da die neuen Bauflächen von den Wohnhöfen aus über private gemeinsame Pfeifenstiele unmittelbar angefahren werden können. Ferner ergibt sich die Möglichkeit, innerhalb der neuen Erschließungselemente, Besucherstellplätze für PKW's in Längsaufstellung oder, bei entsprechender Fahrbahneinengung, in 60-Grad-Aufstellung im Bereich der Wohnhöfe unterzubringen. Die gewählte Erschließungsform über Wohnhöfe erlaubt diese Organisation des ruhenden Verkehrs. Als Ausnahme ist eine Stellplatzfläche auf dem Flurstück 4917 festgesetzt, da diese Fläche im Bestand so hergerichtet ist. Es handelt sich hierbei um einen nunmehr öffentlichen Stellplatz, der ursprünglich als Privatparkplatz zum Flurstück 4854 gehörte und daher noch als Bauland ausgewiesen ist.

4.3 Gestalterische Anforderungen

Für die neuen Baukörper wird eine Dachneigung von 35 Grad bis 40 Grad als Mindest- und Höchstmaß, die Firstrichtung parallel zu den Strassen Franzosenkoppel und Ueckerstrasse vorgeschrieben und die Traufhöhe (= Höhe der Außenwände eines Gebäudes zwischen der Geländeoberfläche und der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut) mit Ausnahme der Flurstücke 5015 und 5016 auf 3,5 m über Gelände als Höchstmaß festgesetzt.

Die Dachneigung für die Neubebauung ist etwas geringer gewählt als bei den vorhandenen Gebäuden an der Franzosenkoppel, um die Gebäudehöhen aus Verschattungsgründen insgesamt niedrig zu halten, folgt ihnen aber aus städtebaulichen Gründen in der Firstrichtung. Nur die beiden Einzelhäuser (Flurstücke 5015 und 5016) folgen in der Firstrichtung konsequenterweise der Ueckerstrasse, so dass zu den Strassen immer eine Traufenständigkeit ent-

steht. Die Firstrichtung gibt einen gestalterischen Orientierungsrahmen und sichert eine städtebaulich architektonische Einheitlichkeit.

Mit der Traufhöhenfestsetzung auf 3,5 m über Gelände werden hohe Dremelausbildungen und hohe Sockel ausgeschlossen, so dass insgesamt die Höhe der Gebäude zur Reduzierung der Sichtbehinderung und Verschattung eingeschränkt werden kann, ohne auf einen großzügigen Dachgeschossausbau verzichten zu müssen. Mit der Beschränkung der Traufhöhe, der einheitlichen Firstrichtung in Ost-/Westrichtung fügen sich die neuen Gebäude städtebaulich harmonisch in die vorhandene Bebauung ein. Dies wird auch durch die Parallelanordnung zur vorderen Bebauung unterstrichen, wobei in den Grenzabständen durchgängige Freiräume entstehen. Auf die Festlegung der Traufhöhe für die Flurstücke 5015 und 5016 wurde verzichtet, da hier keine unmittelbare Nachbarschaft besteht und infolgedessen Verschattungen ausgeschlossen werden können.

4.4 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen der Franzosenkoppel und der Ueckerstrasse werden im Plangebiet bestandsgemäß übernommen, zumal die Verdichtung keinen Einfluss auf die Profile der Haupterschließungsstrassen nimmt. Die Erschließungselemente der nachverdichteten Bereiche sind als 6 m bzw. 8 m breite Stichstraßen ausgebildet, die am Ende zusätzliche Aufweitungen von 16 m bzw. 13 m Breite als Wendehammer erhalten. Die Stichstraßen sind als sog. Wohnhöfe auszugestalten, die innerhalb der Verkehrsfläche Parkplätze für Besucher und städtebauliche Gestaltungselemente wie grüne Pflanzstreifen zulassen.

An die Kopfenden der Stichstraßen schließen sich zur Erschließung der einzelnen Grundstücke die gemeinsamen privaten Pfeifenstiele an, die generell nordöstlich der Baukörper zur Plangrenze hin anzulegen sind, so dass der Zwischenraum zwischen alter und neuer Bebauung als Frei- bzw. Gartenfläche genutzt werden kann.

Die Entwässerung der Straßen erfolgt über das vorhandene Regenwassersiel in der Franzosenkoppel. Die zu erhaltende Hecke im Bereich der Kehre ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen; die Pflege obliegt damit dem Gartenbauamt des Bezirks.

4.5 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich Bäume und Hecken, für die die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167) gilt.

Die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume bedürfen eines besonderen Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben, also städtebaulich besonders signifikant sind.

Nach § 2 Nummer 1 ist für je 150m² der nicht überbaubaren Grundstücksflä-

che mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Neuanpflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. Die Festlegung von Mindestmengen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, entsprechende Lebensraumpotentiale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten usw. eröffnen und das Landschaftsbild beleben. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Vorhandene Bäume, insbesondere Bäume mit Erhaltungsgebot, werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

Nach § 2 Nummer 3 sind für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung. So können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben.

Nach § 2 Nummer 4 sind für die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und Hecken bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig. Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebiets auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt der Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen.

Nach § 2 Nummer 2 sind entlang der Straßenverkehrsflächen in den Wohngebieten als Einfriedigungen nur Hecken, Strauchanpflanzungen oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig angeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig. Die mit der Festsetzung angestrebte Heckenstruktur erfüllt eine wichtige ökologische Funktion im Plangebiet. Hecken bilden unverzichtbare Brutlebensräume für heimische Singvögel und bieten innerhalb des Siedlungsraums vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten- und Vogelarten. Sie tragen durch Schattenwurf, Verdunstung und Staubbindung zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas in den bebauten Gebieten bei. Darüber hinaus haben die vorgesehenen Hecken eine besondere Bedeutung für das städtisch geprägte Landschafts-

bild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen. Die Zulässigkeit durchbrochener Zäune in Verbindung mit strassenseitig zugeordneten Hecken gewährleistet die Möglichkeit einer intensiveren Einfriedigung, die beispielsweise Kleinkindern und Hunden das Verlassen der Grundstücke verwehrt. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zur Nutzbarkeit der Grundstücke zulässig.

Nach § 2 Nummer 5 sind Außenwände von Garagen und baulichen Nebenanlagen sowie die Stützen von Carports mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Eingrünung der Außenwände von Garagen, baulichen Nebenanlagen soll eine Einbindung der baulichen Anlagen bewirken und somit den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Diese Begrünung dient auch der kleinräumigen Klimaverbesserung. Grüne Wände stellen zudem einen wichtigen Lebensraum für Tiere wie Insekten und Vögel in der Stadt dar.

Nach § 2 Nummer 6 sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden wie Garagen und Carports mit einem mindestens 4 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 4 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung bei geringen Herstellungskosten. Die Bepflanzung der Dächer trägt durch ihre temperatenausgleichenden, feuchtigkeitsregulierenden und staubbindenden Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet bei.

4.6 Boden- und Grundwasserschutz

Das Niederschlagswasser in den Baugebieten soll auf den jeweiligen Grundstücken so weit wie möglich versickert werden. Dabei ist anzustreben, die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken und luftdurchlässige Wegebauweisen herzurichten. Hiermit soll ein verminderter Oberflächenabfluss erreicht werden, um die Abflusswasserspitzen zu entschärfen und einer Senkung des Grundwasserspiegels und einer Beeinträchtigung des Wasserhaushalts entgegenzuwirken. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.

Im Einzelnen ist vor bzw. mit Antragstellung die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen, um eine entsprechende Sicherung in die Grundstücksverträge aufnehmen zu können. Grundsätzlich lassen die geologischen Bodenbeschaffenheiten – sandige bis lehmsandige Böden – eine Versickerung zu, doch könnte es vereinzelt unter besonders ungünstigen Umständen bei moorigen Restbö-

den zu Problemen kommen. Für diese Ausnahmestände kämen dann Regenwasserzisterne in Betracht.

5 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsbeschreibung

Neben der weitgehenden Baubestandsausweisung an der Franzosenkoppel werden neue Bebauungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen und an der Ueckerstrasse geschaffen. Es können dort Einzel- und Doppelhäuser mit Nebenanlagen und Erschließungen entstehen. Ansonsten wird im Wesentlichen der bauliche Bestand festgeschrieben, wobei im begrenzten Rahmen Erweiterungen möglich sind. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich hauptsächlich aus der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme mit gleichzeitiger Beseitigung von gewachsenem Boden, Vegetations- und Biotopstrukturen sowie aus der intensiveren Nutzung der Freiflächen. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der hintere Gartenbereich wird seinen großzügigen Gartencharakter verlieren.

5.2 Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen

5.2.1 Innerhalb des Plangebiets

Um den durchgrünten Charakter dieses Siedlungsraums auf Dauer erhalten und den Verlust an Vegetation begrenzen zu können, sind Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher festgeschrieben. Flachdächer bzw. flächgeneigte Dächer von Garagen und Carports, Außenwände von Garagen und baulichen Nebengebäuden sollen zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes begrünt werden

5.2.2 Außerhalb des Plangebiets

Nach § 2 Nummer 7 werden für Ausgleichsmaßnahmen den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Grundstücken die Flurstücke 913 und 971 der Gemarkung Osdorf zugeordnet. Im Plangebiet können keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen können. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sollen daher auf den genannten Flurstücken (außerhalb des Plangebiets) durchgeführt werden, da sie hier mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einklang stehen. Die genannten Flurstücke (siehe Anlagen 1 und 2 zur Begründung) werden als Grünland genutzt und befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie sind zur Zeit an Landwirte verpachtet. Durch vertragliche Regelungen soll sichergestellt werden, dass diese Flächen künftig nur noch extensiv bewirtschaftet werden.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Nach § 1a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich für Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der

bisher geltende Bebauungsplan Lurup 1 sieht für das Plangebiet entlang der Straße Franzosenkoppel ein reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung in einer Tiefe von 15 m vor. Auf dem Flurstück 4854 ist eine zweigeschossige Bebauung im Bereich des bestehenden Baukörpers zulässig. Auf den Flurstücken 5015 und 5016 am Nordrand des Plangebiets besteht bisher kein Baurecht. Als neue Eingriffe, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, sind daher anzusehen:

- die hintere Bebauung auf den bisherigen Grundstücken Franzosenkoppel 66 bis 92 und 96 und die zugehörige Erschließung,
- die Bebauung auf den Flurstücken 5015 und 5016 und
- die nunmehr zweigeschossige Ausweisung im Bereich der bestehenden Gebäude Franzosenkoppel 66 bis 96 in Bezug auf das Landschaftsbild.

Das Gebiet wird sich von einer locker bebauten Siedlung zu einem dicht bebauten Doppelhausgebiet wandeln. Dieser Wandel wird noch stärker, wenn die Möglichkeit zur zweigeschossigen Bebauung bei den vorhandenen Häusern umgesetzt wird. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben erhebliche Kompensationsdefizite. Diese verbleibenden Defizite können nur teilweise durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet gemindert werden. Da die zukünftige Nutzung der Grundstücke mit Wohnbebauung keine weiteren Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen zulässt, verbleibt ein Verlust für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild der außerhalb des Plangebiets auf den Flurstücken 913 und 971 der Gemarkung Osdorf kompensiert werden soll. Darüberhinaus sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da der Ausgleich mit den zugeordneten Maßnahmen auf den genannten Flurstücken in Osdorf hergestellt wird.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Lurup 1 vom 26. Juni 1964 (HmbGVBl. S. 136), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 497) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 20 900 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 1152 m² (davon neu etwa 908 m²) benötigt.

8.2 Kostenangaben

Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen anteilig Kosten für den Straßenbau und für die Herstellung der Schmutz- und Regenwassersiele, soweit sie nicht entsprechend dem Kostenerstattungsgesetz vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 265), geändert am 19. Dezember 2000 (HmbGVBl. S. 411) auf die späteren Eigentümer umzulegen sind.