

Eigentum der Plankammer

Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Amt für Landes- und Landschaftsplanung

Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg

Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

**Archiv**

Nr. 24 731

**Begründung  
zum Bebauungsplan**

**Lurup 60**

Vom

31.10.2012

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlage und Verfahrensablauf.....	3
2.	Anlass der Planung.....	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Inhalt des Flächennutzungsplans.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	5
3.4	Angaben zum Bestand.....	5
4.	Planinhalt und Abwägung.....	7
4.1	Reines Wohngebiet.....	7
4.2	Verkehrsflächen.....	9
4.3	Ausschluss von Stellplätzen und Garagen.....	9
4.4	Erhaltungsbereich.....	9
4.5	Technischer Umweltschutz.....	10
4.6	Oberflächenentwässerung.....	11
4.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	12
4.7.1	Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen.....	12
4.7.2	Grundwasserschutz.....	14
4.7.3	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	14
4.7.4	Artenschutz.....	15
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	16
6.	Aufhebung bestehender Pläne.....	16
7.	Flächen- und Kostenangaben.....	16

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche, naturschutzrechtliche und abwasserrechtliche Festsetzungen.

Da der Bebauungsplan die Nachverdichtung von Wohnungsbau und die Festsetzung einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> vorsieht, wurde für den Bebauungsplan das sogenannte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt, da er einen Bebauungsplan der Innentwicklung darstellt. Im Gegensatz zum allgemeinen Bebauungsplanverfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürger nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch hat eine Anhörung der betroffenen Anwohner am 12. Juni 2003 im Bezirksamt Altona stattgefunden. Darüber hinaus kann im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen werden. Die Umweltbelange wurden demzufolge nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und abgewogen und in der Planung berücksichtigt. Gegen die Durchführung von einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB im Plangebiet Lurup 60 liegen keine Einwände vor.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A3 / 10 vom 19. Mai 2010 (Amtl. Anz. S. 961) eingeleitet. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 23. Juni 2010 (Amtl. Anz. S. 1138) in der Zeit vom 19.07.2010 bis 31.08.2010 stattgefunden.

## **2. Anlass der Planung**

Durch den Bebauungsplan kann auf den hinteren Grundstücksflächen am Tannenbergr jeweils ein zusätzliches Wohngebäude gebaut werden. Das vorherige Baurecht sah lediglich ein Baurecht im vorderen Bereich vor. Die Grundstücke nördlich der Straße Tannenbergr weisen die erforderliche Größe und Tiefe für eine Hinterlandbebauung auf, um jeweils ein zusätzliches Wohngebäude im rückwärtigen Bereich zu bauen. Im Hinblick auf das 2010 benannte Senatsziel „Wachsende Stadt mit Weitsicht“ und die Möglichkeit Baulandressourcen mit vorhandener Infrastruktur auszunutzen, bietet sich an dieser Stelle eine Änderung des Planrechts zur Nachverdichtung an.

Der Bebauungsplan sieht eine flächenschonende, behutsame Verdichtung vor, deren notwendige Folgeeinrichtungen und Auswirkungen, wie zum Beispiel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, keine negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität haben werden. Bei der Anordnung der Baukörper wurde Rücksicht auf die vorhandenen Baustrukturen und Bäume genommen.

Die vordere vorhandene Wohnbebauung wird mit einer 15 m tiefen Baugrenze ausgewiesen.

Zusätzlich werden Erhaltungsgebote sowie An- bzw. Nachpflanzgebote für Bäume festgesetzt, um die vorhandene Grünstruktur zu sichern.

### **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 der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist mit der Darstellung des Flächennutzungsplans vereinbar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar.

In der Karte zum Arten- und Biotopschutz wird der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dargestellt.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Lurup 9, festgestellt am 23. April 1971, weist im Änderungsbereich reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise mit zwei Wohneinheiten aus. Für die vorhandenen Gebäude entlang der Straßen Tannenberg und Kempelberg wird eine 15 m tiefe überbaubare Fläche in baukörperähnlicher Form ausgewiesen. Für den Änderungsbereich wird der Bebauungsplan Lurup 9 aufgehoben.

##### Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich gemäß Altlasthinweiskataster Teile einer Altablagerung sowie ein Altstandort, vergleiche Ziffer 4.5.

##### Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Lurup 60 nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht gestellt werden.

### Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### Bauschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die eingeschränkten Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 8. Mai 2012 (BGBl. I S. 1032).

Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### Gutachten

Für die Ermittlung und Bewertung erhaltenswerter Bäume, Baumgruppen und Hecken im Plangebiet wurde im Jahr 2007 eine landschaftsplanerische Untersuchung durchgeführt.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt westlich der Luruper Hauptstraße. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Altonaer Volkspark, ein Abspannwerk eines Stromanbieters sowie eine wissenschaftliche Einrichtung für Elektronenforschung. Der Geltungsbereich wird im Osten und Süden durch die Straßen Kempelberg und Tannenberg begrenzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ruhiges Wohngebiet mit insgesamt 13 Einzel- oder Doppelhäusern. Die Gebäude wurden bis auf wenige Ausnahmen nach 1945 errichtet und sind in ihrer Gestaltung schlicht gehalten. Ein einheitliches Gestaltungsbild ist nicht erkennbar. Das Gebäude mit der Belegenheit Tannenberg 10 zählt aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu den ortsbildprägenden Häusern und wird daher mit einem Erhaltungsgebot gesichert, wodurch eine zusätzliche Genehmigung für bauliche Veränderungen notwendig wird.

Die Grundstücke entlang der Straße Tannenberg sind tief genug, um jeweils ein zusätzliches Gebäude im rückwärtigen Bereich zu bauen. Bisher wird der hintere Teil der Grundstücke als Garten genutzt.

Einige Vorgärten sind mit Buchenhecken eingefriedet. Entlang der Nordgrenze des Plangebiets befindet sich ein unterschiedlich ausgeprägter Gehölzstreifen.

### Naturhaushalt

Die Niederschläge im atlantisch geprägten Untersuchungsbereich betragen im Jahresmittel ca. 730 mm, die mittlere Lufttemperatur liegt im Juli bei 17,0°C und im Januar bei + 0,1°C.

Die nicht allzu großen Gebäude, die ausgedehnten Gärten und die Gehölzbestände tragen zum Ausgleich des Stadtklimas und zur Lufthygiene bei. Die natürliche Klimaausprägung ist nur unwesentlich verändert.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Niederschlagswasser versickert vor Ort bzw. wird über das Regenwassersiel abgeführt.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt vermutlich mehr als 2,5 m unter Geländeniveau. Eine private Regenwasserrückhalteeinrichtung auf dem nördlich angrenzenden Flurstück weist in der Sohle weder Wasserbespannung noch eindeutig Feuchte anzeigende Pflanzen auf.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt von Westen mit ca. 34,5 m über NN nach Nordosten auf ca. 30,9 m über NN leicht ab. Der geologische Aufbau wird großflächig von gemischtkörnigen, dicht gelagerten, nicht frostempfindlichen und gut wasserdurchlässigen Schmelzwassersanden geprägt. Die Böden des Plangebiets besitzen aufgrund ihrer Entwicklung aus relativ armen Sanden nur ein geringes Wasserhaltevermögen und eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Ihr Filter- und Pufferungsvermögen für Schadstoffe ist begrenzt. Wegen ihrer Durchlässigkeit haben die Böden jedoch Bedeutung für die Neubildung des Grundwassers. Im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen ist diese Funktion jedoch stark eingeschränkt.

Bei den im Plangebiet festgestellten Altlasten handelt es sich im Einzelnen um Verfüllungen ehemaliger Bodenentnahmestellen. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt.

Als Biotopstrukturen im Plangebiet sind in erster Linie die Gehölzbestände maßgeblich. Daneben kommen mit untergeordneter Bedeutung Hecken, ungedüngte Rasenflächen mit einem gewissen Krautanteil oder wenig beeinflusstes Gebüsch heimischer Arten, zum Teil mit Stickstoffzeigern, vor.

Bei den Gehölzbeständen handelt es sich um die den Straßenraum prägenden Birken, verschiedene, teils in Gruppen oder Reihen angepflanzte Koniferen von 15 bis 55 cm Durchmesser in den Gärten (vorwiegend Omorika-Fichten, Rot- und Blau-Fichten, Wald-Kiefern, Blau-Zedern sowie jüngere Metasequoia) und die Bäume entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Diese bestehen aus zum Teil vielstämmigen älteren Ahornen und Silber-Ahornen, Eichen, Buchen und Kastanien von bis zu 70 cm Durchmesser, die teilweise noch auf den Gartengrundstücken, zum Teil jedoch auch jenseits der Plangebietsgrenze stehen und lediglich mit ihren Kronen bis zu 6 m in das Plangebiet hineinragen.

Im Bereich der Vorgärten sind im Wesentlichen die Gehölze Tannenbergs Nummer 10 (eine Buche um 30 cm sowie jüngere Bäume), gekappte Zedern Tannenbergs 4 / Ecke Kempelberg und ein Berg-Ahorn mit vier von 10 bis 35 cm starken Stämmlingen vor Kempelberg 17 hervorzuheben. Einige Grundstücke schließen mit reiferen Laubholzhecken zur Straße (teilweise auch zu den Nachbargrundstücken) ab, die ebenfalls Lebensraum für die Tierwelt bieten.

Auf Grund der nährstoffärmeren Böden im Plangebiet entwickeln sich Rasenflächen bei wenig Pflege naturnah, so dass bei geringem Aufwuchs und daher niedriger Schnitffrequenz auch Kräuter wie das Kleine Habichtskraut oder Frühjahrsgeophyten wie der Lerchensporn zur Blüte gelangen können. Diese Flächen sind zwar nicht

schutzbedürftig, aber zeigen ansatzweise das typische Lebensraumpotenzial eines mageren, sauren und relativ trockenen Standorts.

An einigen Grundstücksgrenzen finden sich kleinere freiwachsende Wildrosen- oder Brombeerbestände, im Gehölzsaum entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze teilweise Stickstoff liebende Wildkrautfluren (Giersch, Knoblauchrauke, Brennnessel) in kleinerem Umfang. Die genannten Strukturen sind ebenfalls Lebensraum beispielsweise für Wirbellose, Tagfalter und Singvögel.

#### **4. Planinhalt und Abwägung**

Der Bebauungsplan schafft für die Grundstücke nördlich der Straße Tannenberg die planrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung in hinterer Reihe. Diese flächensparende Bebauung auf bereits besiedelten Flächen, auch Nachverdichtung genannt, ist eine effektive Ausnutzung von vorhandenen Bauflächen und besonders für Städte mit Flächenmangel eine geeignete Lösung, um zusätzliches Bauland zur Verfügung zu stellen. Auch die Freie und Hansestadt Hamburg versucht durch eine Innenentwicklung vorhandene Flächenpotentiale auszuschöpfen, um attraktives Bauland bereitzustellen, die nicht zur Inanspruchnahme von freien Landschaftsflächen führt. Durch die Nutzungsintensivierung der Bauflächen innerhalb der Stadt wird eine nachhaltige Siedlungsstrategie betrieben, die sparsam mit Grund und Boden umgeht.

Ein weiterer Vorteil der Verdichtung auf bereits besiedelten Flächen ist, dass in den meisten Fällen bereits eine fertige Erschließung mit Straßen sowie Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen besteht und eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten schon vorhanden ist.

Es ist das Ziel des Bebauungsplans, eine behutsame Nachverdichtung festzusetzen, bei der Rücksicht auf vorhandene, erhaltenswerte Bäume genommen wird. Die Bäume auf den Grundstücken werden weitgehend erhalten. Zugleich soll eine maßvolle Verdichtung festgesetzt werden, die sich in die Bauungsstruktur des Wohngebiets einfügt. Die vorhandenen Wohngebäude werden ihrem baulichen Bestand und ihrer Nutzung entsprechend ausgewiesen.

Zusätzlich werden in dem Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die die ökologischen Bedingungen im Plangebiet verbessern sollen. Hierbei handelt es sich um die Sicherung von vorhandenen, erhaltenswerten Bäumen, Nach- und Anpflanzungen sowie um Festsetzungen zur Verbesserung des Wasserhaushalts.

In den Straßen Kempelberg und Tannenberg befinden sich Gas-Niederdruckleitungen. Sie sind in der Lage auch die hintere Bebauung zu versorgen. Die Leitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden.

##### **4.1 Reines Wohngebiet**

Im Plangebiet wird für die Wohnbebauung und die dazugehörigen Grundstücke „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung soll der ruhige Wohncharakter der Siedlung gesichert und alle Störungen, wie zum Beispiel Lärm oder Gerüche, von ihm ferngehalten werden. Reine Wohngebiete dienen jedoch nicht ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmsweise können andere Nutzungen zugelassen werden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen, wie



z. B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe oder kleine Beherbergungsbetriebe. Des Weiteren sind Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, jedoch die letzteren nur, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Da diese Nutzungen aber nur als Ausnahmen zulässig sind, bleibt der Vorrang des Wohnens bestehen.

Für die ein- bis zweigeschossig vorhandenen Wohngebäude entlang der Straßen Tannenberg und Kempelberg wird eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird mit einer 15 m tiefen Baugrenze ausgewiesen, die sich an den vorhandenen Gebäuden orientiert und in den meisten Fällen geringe bauliche Anbaumöglichkeiten berücksichtigt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Für die Grundstücke nördlich der Straße Tannenberg wird im rückwärtigen Bereich eine zusätzliche überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Grundstücke sind für eine zusätzliche hintere Bebauung entsprechend groß und tief. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 94. Hier wird kein zusätzlicher Baukörper ausgewiesen, da dieses Grundstück kleiner geschnitten ist als die anderen und bereits ein Doppelhaus im vorderen Bereich vorhanden ist.

Auf den anderen Grundstücken am Tannenberg kann ein weiteres Wohngebäude hinter dem vorderen Gebäude errichtet werden. Damit wird eine flächensparende Verdichtung innerhalb des Wohnquartiers angestrebt, die eine kostengünstige Alternative für Bauwillige darstellt. Ein weiterer flächenschonender Vorteil der Hinterlandbebauung liegt darin, dass keine neuen Baulandflächen bereitgestellt werden müssen, sondern auf bereits erschlossene und bebaute Flächen mit einer ausreichenden Infrastruktur, wie Schulen, Nahversorgung und öffentlichem Personennahverkehr, zurückgegriffen werden kann.

Für die rückwärtige Bebauung wird eine 12 m tiefe überbaubare Fläche ausgewiesen, auf der eine offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig ist. Zudem wird lediglich eine eingeschossige Bebauung im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung festgesetzt. Der Abstand zu dem vorderen überbaubaren Bereich beträgt 12 bis 20 m, womit ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden gewahrt bleibt, der die Wohnqualität nicht beeinflussen wird. Um eine zu starke bauliche Verdichtung im rückwärtigen Bereich zu vermeiden, wird die zulässige Grundfläche der geplanten Gebäude jeweils auf maximal 120 m<sup>2</sup> begrenzt. Durch diese Begrenzung der Grundfläche soll der offene Wohncharakter gesichert werden und eine maßlose Verdichtung verhindert werden.

Für die hintere Bebauung sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Es bleibt den Grundeigentümern überlassen, die Grundstücke ungeteilt zu belassen oder für die hintere Bebauung gemeinsame Grundstücksüberfahrten anzulegen. Die Umsetzung und Sicherung der Erschließung im Falle rückwärtiger Grundstücke ist durch entsprechende Baulasterschließung unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Bildung von Pfeifenstielgrundstücken gegeben, wobei mit einer gemeinsamen Zufahrt bis zu vier Grundstücke erschlossen werden können. Nach § 2 Nummer 3 sind zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke gemeinsame Grundstückszufahrten anzulegen, um getrennte Zufahrten für die vordere und rückwärtige Bebauung möglichst zu vermeiden. Dies reduziert die Anzahl der Gehwegüberfahrten, und damit kann gleichzeitig eine unnötige Bodenversiegelung



verhindert werden. Zudem werden die Vorgärten nicht durch unnötige Einfahrten beeinträchtigt. Art und Umfang der gemeinsamen Gehwegüberfahrten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

#### **4.2 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan vollzieht in der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen die vorhandene Situation nach. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist planerisch keine Änderung beziehungsweise Erweiterung vorgesehen. Entsprechend dem Bestand werden die Straßen Tannenberg und Kempelberg als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Anzahl der Besucherstellplätze wurde hinsichtlich der geplanten acht Wohneinheiten auf zwei Stellplätze berechnet (20% bezogen auf die Wohneinheiten gemäß der Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg), die in dem öffentlichen Straßenraum untergebracht werden können.

#### **4.3 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen**

„In den Vorgärten sind Stellplätze und Garagen unzulässig.“, vergleiche § 2 Nummer 2. Mit dieser Festsetzung soll die vorhandene Vorgartenstruktur, die den Straßenraum grün prägt, erhalten werden. Die Stellplätze und Garagen können neben den Gebäuden oder im rückwärtigen Grundstücksbereich untergebracht werden.

#### **4.4 Erhaltungsbereich**

Für das bestehende, hellverputzte Wohngebäude Tannenberg 10 (1909 von Eggerstedt geplant) wird aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung ein Erhaltungsbereich gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt. Das Gebäude zählt zu den gut erhaltenen Wohnhäusern, das Anfang des letzten Jahrhunderts erbaut wurde und das Straßenbild des Tannenbergs nachhaltig prägt und gestalterisch aufwertet. Das eingeschossige Einfamilienhaus zählt zu den ältesten Wohngebäuden in der Straße. Mit der schlichten, hellen Putzfassade, seinem Sichtgiebel, dem Vorbau und Satteldach sowie den originalgetreuen Fenstern (Sprossenteilungen im oberen Drittel und Flügel im unteren Teil) entspricht das Gebäude noch dem damaligen Architekturstil und dient damit auch als erhaltungswürdiger, baulicher Zeitzeuge an dem sich die Entwicklung der Siedlung ablesen lässt, so dass es einen prägenden Bestandteil des Ortsbilds darstellt. Ein rückwärtiger, eingeschossiger Anbau entstand 2004. Bei dem Anbau wurde eine moderne, klare Architektursprache gewählt, die sich in Form, Gestaltung und Materialwahl von dem Altbau abhebt. Der Anbau gewinnt dadurch an Eigenständigkeit, die nicht in Konkurrenz zu dem Altbau tritt.

„In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB als ‚Erhaltungsbereich‘ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur

Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtlandschaft oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vergleiche § 2 Nummer 1).

Die Festsetzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben in einem Erhaltungsbereich dar. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen Baugenehmigung eine zusätzliche Genehmigung notwendig ist, bei der geprüft wird, ob ein Vorhaben das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher Bedeutung ist, und ob durch die geplante bauliche Maßnahme die städtebauliche Gestalt beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung der Erhaltungsbereiche sollen bauliche Veränderungen vermieden werden, die sich nicht in die vorhandene Bebauungssituation einfügen und das Ortsbild damit nachhaltig negativ beeinträchtigen.

Die Festsetzung dient damit auch der Pflege und Erhaltung des Stadt- und Landschaftsbilds und der Kulturgüter.

#### **4.5 Technischer Umweltschutz**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Teile einer Altablagerung Luruper Drift (Teile der Flurstücke 94 und 95) sowie ein Altstandort (Flurstück 102). Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Sandgrube, deren südlicher Teil zwischen 1925 und 1938 verfüllt wurde. Der nördliche Teil wurde wesentlich später, erst zwischen 1955 und 1970, verfüllt. Die Ablagerungen bestehen aus Boden und Bauschutt mit Beimengungen von Haus- und Sperrmüll in der für den jeweiligen Ablagerungszeitraum typischen Zusammensetzung. Sie sind nördlich bis zu 9 m, im südlichen Teil bis zu 7 m mächtig. Die Altablagerung wird gemäß der Begriffsbestimmung im Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 262) als Altlast eingestuft. Wegen der Deponiegasbildung wird die Altablagerungsfläche im Bebauungsplan als „im Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigte Fläche“ gekennzeichnet.

Um das Gasbildungspotenzial der Altablagerung zu ermitteln, wurden für das auf der Altablagerung sowie auf dem im Randbereich der Altablagerung liegende Flurstück 94 im Jahr 2005 insgesamt drei Bodenluftmessstellen gesetzt. Um zu prüfen, ob durch die Ablagerungen die Qualität des Oberbodens im Plangebiet beeinträchtigt ist, wurde auf den im Randbereich der Altablagerung liegenden Flurstücken 94 und 95 der Oberboden untersucht.

Die Untersuchungen ergaben, dass auf den im Randbereich der Altablagerungsfläche gelegenen Flurstücken 94 und 95 nicht gänzlich auszuschließen ist, dass durch Migration aus den zentralen Bereichen der Altablagerung zeitweilig Methan in der Bodenluft enthalten ist.

Neu- und Umbauvorhaben auf den im Randbereich der Altablagerung liegenden Flurstücke 94 und 95 müssen daher mit bautechnischen Sicherungsmaßnahmen gegen den Eintritt von Deponiegasen in die Gebäude für eine unbedenkliche Wohnnutzung ausgestattet werden. Die bautechnischen Sicherungsmaßnahmen

werden für jedes einzelne Bauvorhaben im Zuge der Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Zur Prüfung und Festlegung der Maßnahmen ist die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, -U251-, am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Demzufolge wird folgendes im Bebauungsplan festgesetzt:

„Auf den durch die Kennzeichnung betroffenen Grundstücken, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Flurstück 94 und 95), sind passive bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen bzw. Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern“ (vergleiche § 2 Nummer 11).

Bei den genannten passiven baulichen Gassicherungsmaßnahmen handelt es sich um solche „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831, zuletzt geändert am 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421, 1423), sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen“ im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB.

Wegen des geringen Deponiegaspotenzials ist eine Migration von Bodengasen über diese Grundstücke hinaus unwahrscheinlich. Der restliche Teil des Plangebiets (Flurstücke 96 bis 106 und 2830) wird nicht durch die Ablagerungsfläche tangiert. Akute Gefahren für die bestehende Bebauung sind durch die Ablagerung nicht zu erwarten.

Bei Baumaßnahmen in den Auffüllungsbereichen der Flurstücke 94 und 95 (auch Gestaltungs- und Erkundungsmaßnahmen) ist nicht auszuschließen, dass Aushubmaterial anfällt, welches entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist. Bei Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ zu berücksichtigen (vergleiche Amtl. Anz. der FHH Nummer 50 vom 27. Juni 2006).

Gemäß dem Altlasthinweiskataster befindet sich auf dem Flurstück 102 ein Altstandort. Der Verdacht auf den Betrieb einer Chemischen Reinigung hat sich aufgrund von Recherchen jedoch nicht bestätigt.

#### **4.6 Oberflächenentwässerung**

In der Straße Tannenberg ist ein Schmutzwassersiel vorhanden, wodurch die Ableitung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers aufgrund der geplanten rückwärtigen Bebauung der Grundstücke gewährleistet ist. Über ein Regenwassersiel verfügt die Straße Tannenberg nicht. Die Herstellung eines neuen Siels ist nicht geplant.

Nach § 2 Nummer 10 ist das auf den privaten Grundstücksflächen (Flurstücke 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 und 2830) anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Der Boden im Plangebiet ist versickerungsfähig. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone ist sicherzustellen, dass die im Regenwasser enthaltenen Schadstoffe zurückgehalten werden, weil die sandigen Böden nur eine geringe

Pufferfunktion als Schadstofffilter besitzen. Entsprechende Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu sichern.

Weiter sind nach § 2 Nummer 9 auf den privaten Grundstücksflächen Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Beide zuvor genannten Festsetzungen dienen dem Grundwasserschutz (vergleiche 4.7.2).

## **4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **4.7.1 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung. Zusätzlich werden in der Planzeichnung Erhaltungsgebote für den Baumbestand festgesetzt.

Die in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Baumgruppen bedürfen eines besonderen Erhaltungsgebots, da sie einzeln und in ihrer Gesamtheit aufgrund ihrer Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt haben. Der Gehölzbestand ist ein wichtiger Milieubildender Faktor für die städtebauliche Identität des Plangebiets. Darüber hinaus haben die festgesetzten Bäume eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, da sie zum Beispiel wichtige Lebensraumpotenziale insbesondere für Vogel- und Insektenarten bieten oder negative stadtklimatische Aspekte mindern. Zur Vorbereitung der Festsetzung der Erhaltungsgebote wurde der Baumbestand im Einzelnen begutachtet und bewertet. Anschließend wurden diejenigen Bäume oder Baumgruppen ermittelt, die auf Grund ihres Alters und Stammdurchmessers, ihrer potenziellen Bedeutung als Habitat für besonders geschützte Tierarten oder ihrer besonderen Bedeutung für das Stadtbild und die Grünentwicklung einen besonderen Wert aufweisen. Zusammen mit der Ersatzpflanzverpflichtung nach § 2 Nummer 4 verstärkt die Festsetzung von Erhaltungsgeboten den Schutz der wichtigen ökologischen Funktionen des Gehölzbestandes im Plangebiet.

Nach § 2 Nummer 4 sind für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.

Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebiets und die Lebensraumfunktion von Gehölzen für Tierarten auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zur dauerhaften Erhaltung der Bäume notwendig. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraums eines Baums führen in der Regel nach einiger Zeit zum Absterben des Baums. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

„Für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen“ (§ 2 Nummer 5).

Die Neupflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen

Tier- und Pflanzenwelt entsprechende Lebensraumpotenziale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten eröffnen und das Landschaftsbild beleben. Sollte ein Grundstück bereits überwiegend mit Bäumen bewachsen sein, so kann im Einzelfall auf eine zusätzliche Bepflanzung verzichtet werden, wenn dadurch eine übermäßige Verschattung auftreten würde.

„Für die an öffentliche Wege angrenzenden Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig“ (§ 2 Nummer 6).

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 baulich geprägte Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen.

Für festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sind nach § 2 Nummer 7 standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.

Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nichtheimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur im eingeschränkten Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind nach § 2 Nummer 8 mit einem mindestens 8 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 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung bei geringen Herstellungskosten. Die Bepflanzung der Flachdächer trägt durch ihre Temperatur ausgleichenden, Feuchtigkeit regulierenden und Staub bindenden

Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet bei.

#### **4.7.2 Grundwasserschutz**

Nach § 2 Nummer 9 sind auf den privaten Grundstücksflächen Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Mit dieser Festsetzung soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze 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. Folgende durchlässige Oberflächenbefestigungen sind beispielsweise geeignet: Schotterrassen, Kiesdecken, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Porensteine. Darüber hinaus können mit weiteren Materialien durch eine entsprechende Verlegeart weitgehend durchlässige Oberflächenbefestigungen erstellt werden.

Das auf den privaten Grundstücksflächen (Flurstück 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 und 2830) anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen (§ 2 Nummer 10, vergleiche auch Ziffer 4.6).

Wenn das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser abgeleitet wird, verringert sich die Grundwasserneubildungsrate und die Menge des vegetationsverfügbaren Bodenwassers. Aus diesem Grunde ist es zur Erhaltung des Baumbestands und zur Erhaltung der Ressource Grundwasser notwendig, das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern.

#### **4.7.3 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan greift die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms mit seinen Planinhalten auf und setzt diese durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen planerisch um.

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu Eingriffen in die Naturhaushaltsfaktoren Tiere und Pflanzen sowie Boden. Die Eingriffe gelten jedoch aufgrund von § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, da es sich um ein Planvorhaben der Innenentwicklung handelt, bei dem weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen.



Durch den Zuschnitt der vorgesehenen Baufenster unter Berücksichtigung ausreichender Kronenbreiten für die erhaltenswürdigen Gehölze werden im Übrigen nachteilige Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere vermieden.

Trotzdem wird sich durch die Errichtung von Gebäuden mit ihren Zuwegungen und Stellplätzen die Gesamtzahl der Gehölze im Plangebiet verringern. Da sich bisher Sträucher und Gebüsche meist entlang der Grundstücksgrenzen finden, an denen sich auch eine künftige Pfeifenstiel-Erschließung der hinteren Gebäude orientieren wird, ist damit zu rechnen, dass sich die Lebensmöglichkeiten für die Tierwelt reduzieren. Durch die intensivere Nutzung der verbleibenden Grundstücksflächen werden sich krautreiche Rasen oder geringer gärtnerisch beeinflusste nitrophile Krautfluren in den Gehölzsäumen nicht mehr halten können.

Deswegen ist es notwendig, dass im Gegenzug die vorgesehenen Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume und Sträucher, die Festsetzung zur Dachbegrünung von Garagen und Carports oder die Festlegung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen sowie die vorgesehene Versickerungsfähigkeit der Wege- und Stellplatzflächen zu einer Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushalts führen.

#### **4.7.4 Artenschutz**

Bei Gebietsüberplanungen sind nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181), besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser gesetzlich besonders geschützten Arten und ihrer Lebensbedingungen ist verboten. Deswegen muss bei einer Realisierung der Planung sichergestellt sein, dass insbesondere die europarechtlich geschützten Arten zum Beispiel

- nicht getötet werden (beispielsweise durch Vermeidung von Bauarbeiten oder der Baufeldräumung in der Brut- und Setzzeit),
- nicht erheblich gestört werden
- die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Die Lage des Plangebiets im verdichteten Stadtraum mit einem hohen Versiegelungsgrad und einer Durchgrünung des Blockinnenbereichs lassen hier insgesamt nur eine angepasste und verarmte Flora und Fauna mit stadtraumtypischen Tierarten erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich auf stresstolerante und häufige Arten (Ubiquisten) beschränken.

In der bestehenden Baustruktur ist es zu erwarten, dass einige der häufigen, aber dennoch besonders geschützten europäischen Vogelarten, wie zum Beispiel Ringeltaube, Amsel, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Grünfink, Zaunkönig, Zilpzalp, Blaumeise oder Kohlmeise als einzelne Brutvögel vertreten sein können. Vögel der Roten Liste oder streng geschützte Vogelarten sind hier entsprechend der Biotopausstattung auf den Flächen kaum zu erwarten und wurden während der Ortsbesichtigung auch nicht vorgefunden.



Darüber hinaus wurden bei der Begehung auch keine Hinweise auf vorhandene und genutzte Habitatstrukturen für die streng geschützten Fledermausarten, wie Höhlen bzw. Öffnungen in den Bäumen oder Gebäuden gefunden. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass auf dem Gelände Strukturen, wie zum Beispiel Nischen in Fassaden oder Risse an Bäumen, bestehen, die zumindest für die relativ häufigen und flexiblen Zwergfledermäuse als Quartier dienen könnten.

Zusammenfassend liegen somit keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Tierarten im Plangebiet oder unmittelbar angrenzender Flächen vor.

Durch die Bebauungsplanung werden besonders erhaltenswürdige, ältere Einzelbäume mit potenziellen Höhlungen und Nischen als Habitate für besonders geschützte Tierarten durch ein Erhaltungsgebot besonders geschützt.

Durch die zulässigen Neubauten sind besonders geschützte Tiere, Pflanzen oder Biotope voraussichtlich nicht im erheblich nachteiligen Maße betroffen, so dass sich keine Verbotstatbestände für die Umsetzung der Planung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben.

Bei der Baufeldräumung ist die nach § 39 BNatSchG gesetzlich vorgesehene Schutzzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September zum Brut- und Setzschutz einzuhalten, so dass das Tötungs- und Störungsverbot nach § 44 Absatz 1 BNatSchG für die im Plangebiet vorkommenden Vögel und Fledermäuse nicht verletzt wird. Die im Plangebiet zu erwartenden, in ihrer lokalen Population nicht gefährdeten Vogelarten können entweder innerhalb des Plangebiets in andere Strukturen ausweichen oder im Umfeld Brutmöglichkeiten finden, so dass es zu erwarten ist, dass trotz der Zerstörung einzelner Fortpflanzungsstätten, die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 Absatz 5 BNatSchG). Auch möglicherweise vorkommende einzelne Zwergfledermäuse finden höchstwahrscheinlich in den verbleibenden Bäumen und Gebäuden sowie in der Umgebung genug Ausweichquartiere, so dass die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Da durch die Planung mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

## **5. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **6. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Lurup 9, festgestellt am 23. April 1971 (HmbGVBl. S. 79), aufgehoben.

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet umfasst etwa 13.700 m<sup>2</sup>. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.