

August 2011

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**LOKSTEDT 54**

Feststellung

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>2</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm	2
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne	3
3.1.4	Umweltprüfung	3
3.1.5	Altlastenverdächtige Flächen	3
3.1.6	Baumschutz	3
<b>3.2</b>	<b>Andere planerisch beachtliche Tatbestände</b>	<b>3</b>
	Baugrunduntersuchung	3
	Baumgutachterliche Gehölzbestandsaufnahme	3
	Avifaunistische Potentialanalyse	3
	Fledermauskundliche Potentialanalyse	3
	Verkehrsgutachten	3
	Verschattungsstudie	3
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>10</b>
<b>4.4</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b>	<b>11</b>
<b>4.5</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>11</b>
4.5.1	Baum- und Landschaftsschutz	11
4.5.2	Begrünungsmaßnahmen	12
4.5.3	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt	14
4.5.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung	15
4.5.5	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung	15
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>16</b>

## **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 bauordnungs-, naturschutz- und klimaschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 4/09 vom 09.03.2009 (Amtl. Anz. S. 490) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. Mai 2008 und 13. März 2009 (Amtl. Anz. Nr. 38, S. 1018 und Nr. 21 S. 491) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

Das Pflegeheim Lokstedt am Lohkoppelweg wurde 2005 vom damaligen Betreiber geschlossen. Die Flurstücke 5052, 5054, 5054 und 5058 (alt: 2014) liegen daher seit einiger Zeit brach. Aufgrund der Lagequalität soll im Plangebiet eine Wohnnutzung entwickelt werden, wobei insbesondere auch Aspekte des „Gender Mainstreaming“ umgesetzt werden sollen. Die Planung wurde dazu durch eine Arbeitsgruppe begleitet. Weiterhin wurde das Bauvorhaben als Projekt „Zukunftsfähiger Wohnungsbau am Lohkoppelweg“ in den Maßnahmenkatalog zum Klimaschutzkonzept 2007-2012 des Senats aufgenommen.

Derzeit ist eine Wohnnutzung planungsrechtlich nicht zulässig, da der bestehende Bebauungsplan Lokstedt 3 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altersheim ausweist. Daher soll für das Plangebiet ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeschreibung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „gartenbezogenes Wohnen“ dar.

Die Karte für den Arten- und Biotopschutz stellt für den Bereich des Plangebiets den Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dar.

### 3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Lokstedt 3 vom 9. Dezember 1963 (GVBl. S. 226). Der Bebauungsplan weist die Flurstücke 5052, 5054, 5055 und 5058 (alt: 2014) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altersheim aus.

### 3.1.4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 3.1.5 Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet sind Bodenverunreinigungen nicht bekannt. Auch außerhalb des Plangebietes liegen keine bekannten Bodenverunreinigungen vor, die das Plangebiet beeinflussen könnten.

### 3.1.6 Baumschutz

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

## **3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### Baugrunduntersuchung

Im August 2008 wurde eine Baugrundbeurteilung erstellt.

### Baumgutachterliche Gehölzbestandsaufnahme

Im Januar 2008 wurde zur Beurteilung des Baumbestandes im Plangebiet ein Baumgutachten erstellt.

### Avifaunistische Potentialanalyse

Im Oktober 2007 wurde das Plangebiet hinsichtlich der ökologischen Auswirkungen des Baukonzepts auf die Vogelwelt untersucht.

### Fledermauskundliche Potentialanalyse

Auf der Grundlage der avifaunistischen Untersuchung wurde im November 2007 eine fledermauskundliche Potentialanalyse durchgeführt.

### Verkehrsgutachten

Im Dezember 2007 wurde zur Abschätzung der Abwickelbarkeit der aus der Planung resultierenden Neuverkehre eine verkehrstechnische Stellungnahme eingeholt. Im Juni 2008 wurde für die Knotenpunkte Julius-Vosseler-Straße/ Emil-Andresen-Straße und Grandweg/ Emil-Andresen-Straße eine Verkehrszählung der Bestandsverkehre durchgeführt. Für den Stadtteil Lokstedt soll eine zusammenfassende Verkehrsuntersuchung erstellt werden.

### Verschattungsstudie

Im Juni 2008 wurde anhand des aktuellen Baukonzepts die Verschattung der Bestandsgebäude durch die geplanten Gebäude überprüft.

### **3.3 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt nördlich des Lohkoppelwegs zwischen der Emil-Andresen-Straße und dem Lohbekstieg im Stadtteil Lokstedt im Bezirk Eimsbüttel, etwa 5 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 2,9 ha.

Auf den Flurstücken 5052, 5054, 5055 und 5058 (alt: 2014) befindet sich die ein- bis dreigeschossige Bebauung eines ehemaligen Pflegeheims. Der Gebäudekomplex ist mittig auf dem Grundstück platziert und sternförmig angelegt. Durch die Gebäudekonfiguration werden die Freiflächen in verschiedene Zonen unterteilt. Im Zentrum des Geländes kommt es zudem zur Ausbildung eines Innenhofs.

Die Flurstücke sind nahezu vollständig durch Baum- und Strauchreihen eingegrünt. Der Gebäudebestand ist vom Straßenraum aus kaum wahrnehmbar. Die Zufahrt zum Areal befindet sich im Südosten des Plangebiets. Sie verläuft entlang der östlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze und mündet in einer zentralen Stellplatzanlage. Entlang der Zufahrt sind weitere Stellplätze untergebracht.

Im Norden des Plangebiets, im Anschluss an die Stellplatzanlage, befindet sich ein mit Obstbäumen bestandener Gartenbereich. Der Eingangsbereich im Osten ist als Ziergarten angelegt. Die übrigen Freiflächen sind hingegen überwiegend landschaftsparkartig angelegt und weisen einen umfangreichen Gehölzbestand auf. Mittlerweile machen die Außenanlagen in Folge des Leerstands einen verwilderten Eindruck. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Trafostation, die unter anderem der Versorgung des ehemaligen Pflegeheims diente und als Nebenanlage weiterhin erhalten bleiben soll.

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Gasleitung DN 300 sowie parallel dazu eine Hochdruckleitung. Beide münden in einer Gasdruckregelstation im Nordosten des Plangebiets.

Unmittelbar östlich des Plangebiets, entlang des Lohbekstiegs, befindet sich auf dem Flurstück 2727 ein Garagenhof. Südlich des Garagenhofs, im Gebäude Lohkoppelweg 40a, befindet sich ein eingeschossiger Kiosk mit eingeschränktem Angebot an Waren des täglichen Bedarfs. Ansonsten ist das Umfeld des Plangebiets hinsichtlich der Nutzung homogen. Es findet fast ausschließlich eine Wohnnutzung statt. Anders als die Nutzungsstruktur ist die Bebauungsstruktur heterogen und durch städtebauliche Strukturbrüche geprägt. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine zweigeschossige Reihenhausbauung aus den 1960er Jahren. Östlich und südlich des Plangebiets findet die Wohnnutzung in zwei- bis viergeschossigen Gebäudezeilen sowie drei zehngeschossigen Solitärgebäuden statt. Die Gebäude stammen ebenfalls aus den 1960er Jahren. Die Zeilenbauten sind überwiegend nicht straßenparallel, sondern dem damaligen städtebaulichen Leitbild entsprechend rechtwinklig zur Straße angeordnet. Südlich des Plangebiets befindet sich darüber hinaus ein Gasheizwerk, dessen Schornstein einen markanten städtebaulichen Merkpunkt darstellt. Westlich des Plangebiets grenzt eine ältere Einfamilienhausbebauung sowie zwei- bis dreigeschossiger Geschosswohnungsbau an das Plangebiet an. Östlich des Plangebiets befindet sich in kurzer fußläufiger Entfernung eine Parkanlage mit Spielmöglichkeiten für Kinder. Nördlich des Plangebiets liegt ein Sportplatz. Das Plangebiet ist weitgehend eben. Allerdings verläuft entlang zur tiefer liegenden Emil-Andresen-Straße eine Böschungskante.

Das Plangebiet wird über den Lohkoppelweg und die Emil-Andresen-Straße erschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr ist mittelbar über die Julius-Vossler-Straße, die über die Emil-Andresen-Straße erreicht werden kann, ein Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz gegeben. Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Im Lohkoppelweg befindet sich auf Höhe des Plangebiets eine Bushaltestelle der Linie 181. Die U-Bahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark liegt etwa 10 Minuten Fußweg entfernt.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die Bevölkerungsvorausschätzung für Hamburg prognostiziert für den Zeitraum 2004 bis 2020 einen Zuwachs um etwa 80.000 Menschen. Daher ist im Sinne einer vorausschauenden Planung durch die Schaffung von neuem Wohnraum dafür Sorge zu tragen, dass auch zukünftig noch die Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Aufgrund seiner gut erschlossenen Lage und seiner Einbettung in ein Wohngebiet ist das Plangebiet in besonderem Maße geeignet, einen Beitrag zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs zu leisten. Durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen soll insbesondere auch der Fortzug von Familien in das Umland verhindert werden.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Um jedoch Fehlentwicklungen zu verhindern, trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).*

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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl und durch die Ausweisung einer im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Somit wird sowohl durch die Grundflächenzahl als auch durch die Geschossflächenzahl das nach § 17 (1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete regelhaft zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl gewährleisten einerseits, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt und der Charakter des Quartiers als durchgrüntes innenstadtnahes Quartier gewahrt bleibt. Sie entsprechen aber andererseits der vergleichsweise zentralen Lage des Plangebiets, die höhere bauliche Dichten und Flächenversiegelungen rechtfertigt, als in durch Einfamilienhäuser geprägten Vorortbereichen. Die ausgewiesene Grund- und Geschossflächenzahl ermöglichen die Umsetzung eines hochwertigen städtebaulichen Konzepts, das ein ausgewogenes standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen sicherstellt, so dass sich das Baukonzept harmonisch in das Siedlungsgefüge einpassen wird.

So entspricht die durch den Bebauungsplan ermöglichte bauliche Dichte etwa der in jüngerer Vergangenheit entstandenen Bebauung westlich des Plangebiets entlang der Max-Taustraße.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept soll im gesamten Plangebiet durch Baukörperfestsetzungen - ergänzt durch Ausweisung der im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse - gesichert werden. Damit soll die städtebauliche Grundidee nachhaltig planungsrechtlich fixiert werden.

Die definierten dreidimensionalen Baufelder stellen sicher, dass sich die zulässige Bebauung in ihrer Kubatur in die Bestandsbebauung des Quartiers einfügt und zwischen der kleinteiligen und nur ein- bis zweigeschossigen Bebauung im Westen des Plangebiets und der großmaßstäblicheren, bis zu zehngeschossigen Bebauung im Süden und Osten des Plangebiets vermitteln wird.

Im Norden des Plangebiets sollen in Fortsetzung der nördlich bestehenden Siedlungsstruktur dreigeschossige Gebäudezeilen errichtet werden, die überwiegend Reihenhäuser bzw. reihenhausähnliche Gebäude (Maisonettewohnungen mit darüber liegender Penthousewohnung) aufnehmen sollen. Die übrigen Gebäude sollen als drei- bis viergeschossiger Geschosswohnungsbau errichtet werden. Die Anordnung der Gebäude folgt den äußeren Baugebietsgrenzen und orientiert sich an den Straßenverläufen. Durch diese Anordnung der Baukörper entsteht eine zentrale Freifläche, die den Bewohnern als Quartierstreffpunkt sowie Kindern und Jugendlichen als Bewegungsfläche zur Verfügung stehen soll. Die Ausgestaltung der Außenanlagen ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verbindlich geregelt worden. Um angesichts der zunehmenden Bevölkerungszahl im Stadtteil eine angemessene Freiflächenversorgung sicherzustellen, wurde zudem zusätzlich zur im Plangebiet vorgesehenen Freifläche eine vorhandene Spiel- und Freizeitfläche in etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet (Andresengärten) aufgewertet. Der Investor hat sich im städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird zudem sichergestellt, dass straßenbegleitend keine geschlossene Bauungskante ausgebildet werden kann, sondern dem unmittelbaren Umfeld des Plangebiets entsprechend eine aufgelockerte Bebauung entstehen wird. Im Einzelnen stellt sich die zulässige Bebauung wie folgt dar:

Im Nordosten des Plangebiets sollen zwei Gebäudezeilen die bestehende angrenzende Reihenhaussiedlung ergänzen. Die Gebäudezeilen dürfen höchstens drei Vollgeschosse aufweisen, um einerseits zeitgemäße Reihentypen mit einem für Familien ausreichend bemessenem Wohnraum zu ermöglichen, zugleich aber einen harmonischen Übergang zur nordöstlich angrenzenden zweigeschossigen Reihenhausbauung zu sichern. Da die benachbarte Reihenhausbauung zwei Vollgeschosse und ein Giebeldach aufweist, entspricht die Neubebauung, die dreigeschossig mit Flachdach ausgeführt sind, hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in etwa der benachbarten Bestandsbebauung. Der zwischen der Neu- und der Bestandsbebauung durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen sichergestellte Mindestabstand von etwa 20 m sorgt für einen ausreichenden Sozialabstand und gute Besonnung für die Bestandsgebäude. Die Abstandsflächen der Hamburgischen Bauordnung können eingehalten werden. Durch einen Gebäudeversatz wird jede Zeile in drei Abschnitte gegliedert, um eine städtebauliche Auflockerung zu erreichen. Die festgesetzte Gebäudetiefe von 14,5 m ermöglicht zeitgemäße und flexible Grundrisslösungen und ausreichende Spielräume für die nachfolgende hochbauliche Entwurfsplanung.

An der Emil-Andresen-Straße sollen ein punktförmiger Baukörper im Norden des Plangebietes sowie durch die Anordnung von jeweils zwei Baukörpern zwei Baublöcke entstehen. Der punktförmige Baukörper ist entsprechend des Grundstückszuschnitts deutlich kleiner als die südlich angrenzenden Baublöcke dimensioniert und darf drei- bzw. viergeschossig ausgebildet werden. Die Baublöcke bilden jeweils eine geschützte, introvertierte Hoffläche mit einer Kleinkinder-Spielfläche aus. Sie dürfen entlang der südlichen und östlichen Kante viergeschossig, ansonsten höchstens dreigeschossig ausgebildet werden. Durch die viergeschossigen Gebäudekörper entsteht zur Emil-Andresen-Straße eine Bauungskante mit differenzierter Höhenentwicklung, wodurch im Zusammenspiel mit der Auflösung der straßenbegleitenden Bebauung in einzelne Baukörper eine relativ kleinteilig wirkende, stadtbildkonforme Bebauung gesichert wird. Zudem kann die zentrale Grünfläche an ihrer breiten Westseite durch eine viergeschossige Gebäudekante räumlich gefasst werden. Von der Emil-Andresen-Straße fällt der Blick lediglich auf die Schmalseite des viergeschossigen Gebäuderiegels, so dass – in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung – eine kleinteilige Wir-

kung des Baukörpers auf die Fußgänger in der Emil-Andresen-Straße erreicht wird. Durch die festgesetzten Gebäudetiefen von 12,5 m bzw. 13 m können zeitgemäße Grundrisslösungen realisiert werden.

Entlang des Lohkoppelwegs werden zwei u-förmige Baublöcke sowie im östlichen Teil des Plangebietes zwei hintereinander liegende, kleinere Baukörper ausgebildet. Durch die u-förmigen Baublöcke wird zum Lohkoppelweg eine straßenraumbildende Gebäudekante ausgeformt, die sich nach Norden, zur zentral gelegenen Grünfläche, öffnen. Somit können geschützte Freiflächen innerhalb der Höfe entstehen, die insbesondere auch Kleinkinderspielplätze aufnehmen können. Zugleich kann eine Verzahnung der Hofflächen mit der zentral gelegenen Grünfläche erfolgen. Anders als entlang der Emil-Andresen-Straße dürfen diese Baublöcke durchgehend viergeschossig ausgebildet werden, da die den Baublöcken gegenüberliegende Bebauung im Lohkoppelweg maßgeblich durch drei- bis zehngeschossigen Geschosswohnungsbau geprägt ist und weniger kleinteilig ist als die gegenüberliegende Bebauung entlang der Emil-Andresen-Straße. Die Baublöcke sind von der Straße abgerückt, um den straßenbegleitenden Gehölzbestand, darunter auch einen durch ein Erhaltungsgebot geschützten Baum (vgl. Ziffer 4.5.1) erhalten zu können. Die festgesetzten Gebäudetiefen von 12,5 m für die straßenbegleitenden Baukörper belassen ausreichend Spielraum für hochwertige Wohnungsgrundrisse und sichern zugleich großzügige Hofflächen innerhalb der Baublöcke.

Östlich daran anschließend sollen in hintereinander liegenden, kleineren Baukörper zwei weitere Wohngebäude entstehen. Die Aufteilung in zwei Baukörper erfolgt, um am östlichen Siedlungsrand eine relativ kleinteilige Bebauungsstruktur ausbilden zu können. Der südliche Baukörper kann dabei relativ nah an den Lohkoppelweg heranrücken, da sich hier kein schützenswerter Gehölzbestand befindet. Der nördliche Baukörper vermittelt mit seiner kleinteiligen Strukturierung zwischen der Reihenhausbebauung im Norden und dem punktaktigen Gebäudekörper im Südosten des Plangebiets. Beide Wohngebäude dürfen viergeschossig ausgebildet werden, da sich gegenüberliegend an das Plangebiet angrenzend eine gleich- oder höhergeschossige Bebauung befindet.

Beide Baukörper unterschreiten zur östlichen Grundstücksgrenze die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen geringfügig. Diese Abstandsflächenunterschreitung wird gemäß § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), durch eine vorrangige zwingende Festsetzung des Bebauungsplans ermöglicht, da die Ausweisung der überbaubaren Flächen für die beiden Wohngebäude im östlichen Bereich des Wohngebiets als Baukörperfestsetzungen zu verstehen sind. Städtebauliche Konflikte ergeben sich dadurch jedoch nicht, da von dieser Abstandsflächenunterschreitung lediglich der östlich an das Plangebiet angrenzende Garagenhof betroffen ist, der als Nutzung hinsichtlich der Besonnung und der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands unempfindlich ist. Auch bei umgekehrter Betrachtung wird durch die niedrigen Garagenbauwerke, die bis auf drei Garagen und den Kiosk, die unmittelbar am Lohkoppelweg liegen, mindestens 10 m von den Wohngebäude entfernt sind, die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Eine wesentliche Verschattung ist durch die niedrigen Bauwerke nicht zu befürchten. Maßgebend für die Verschattungssituation der östlichen Fassaden und Freiflächen dürfte ohnehin vielmehr der Gehölzbestand entlang der östlichen Baugebietsgrenze sein, der jedoch zugleich zum Garagenhof einen effektiven Sichtschutz ausbildet.

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Während geplant ist, die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit großzügigen Balkonen und die Wohnungen in den Endetagen mit Dachterrassen auszustatten, sollen die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufgewertet werden. Die in dem Bebauungskonzept vorgesehenen, ggf. durch mehrere Wohnparteien genutzten Balkone in einer Größe von etwa 2,50 m x 14 m sollen halbrund ausgeformt werden. Sie sollen jedoch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung detailge-

treu abgebildet werden, um Spielräume für die erst im Zuge der Bauantragstellung erfolgende Detailplanung zu belassen und ggf. auch eine andere Ausgestaltung der Balkone im Rahmen der Baugrenzen zu ermöglichen. Im Rahmen der gewählten erweiterten Baukörperfestsetzung werden die vorgesehenen Balkone weitgehend berücksichtigt. Im Einzelfall ragen die Balkone nach der aktuellen Planung jedoch bis zu einem 1 m über die Baugrenzen hinaus, können aber dann Rahmen einer geringfügigen Überschreitung gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Um die privaten Freiräume für die Erdgeschosswohnungen planungsrechtlich in einem angemessenen Standard zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung getroffen:

*Im allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m zugelassen werden. (vgl. § 2 Nummer 2)*

Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, um aktuellen Wohntrends folgend die Anlage einer Terrasse auf gesamter Breite der Wohnung bzw. im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbilds auch die Schaffung durchgehender Terrassenanlagen zu ermöglichen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist durch ein konkretes Bebauungskonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für verträglich befunden worden. Es erfolgt eine Beschränkung der Tiefe der Anlagen, damit die Gartenbereiche städtebaulich nicht von diesen Anlagen dominiert werden. Dabei lässt die zulässige Tiefe von 5 m für Terrassen eine großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars zu.

Die Geschossigkeit der Baukörper soll aus Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung nicht durch ein weiteres Staffelgeschoss erhöht werden. Diese Möglichkeit, die mit der Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 HBauO gegeben wäre, soll ausgeschlossen werden. Allerdings ist eine Nutzung der Dachflächen der Reihenhäuser als Dachterrassen vorgesehen. Um den Zugang zur Dachterrasse über einen Dachraum zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan daher in § 2 Nummer 4 die folgende Regelung getroffen:

*Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig. In den mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen ist für die Wohnungen im obersten Vollgeschoss auch oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse jeweils ein Dachausstieg mit einer Grundfläche von höchstens 15 qm zulässig. Die Dachausstiege dürfen eingehaust werden. (vgl. § 2 Nummer 3).*

Die Größe der Dachausstiege wird flächenmäßig begrenzt, um die städtebauliche Wirkung als ein weiteres Geschoss zu vermeiden.

Durch die Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet kommt es gegenüber der Bestandssituation für einige benachbarte Gebäude zu einer zusätzlichen Verschattung. In einer Besonnungsstudie wurde untersucht, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die bestehenden Reihenhäuser und ein Einfamilienhaus nördlich des Plangebiets gewahrt sind. Die Studie hat ergeben, dass in allen Jahreszeiten eine angemessene Besonnungsdauer gesichert ist. Auch nach Umsetzung des Bebauungsplans ist für die benachbarte Bestandsbebauung eine Besonnungsdauer sichergestellt, die den üblichen Standards in Wohnsiedlungen mit aufgelockerter Bebauungsstruktur entspricht. Die Mindestbesonnung nach DIN 5034-1 (Oktober 1999) von einer Stunde am 17. Januar ist gewährleistet.

Zudem werden die nach Hamburgischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Die Abstandsfläche zwischen den geplanten Wohngebäuden und den Baugrundstücken nördlich des Plangebiets beträgt an der engsten Stelle etwa 0,7 H. Zwischen den be-

stehenden und neu geplanten Reihenhäusern beträgt die Abstandsfläche an jeder Stelle über 2 H.

Ziel der Planung ist auch die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds im Quartier. Maßgebend für dessen Qualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Mit der zulässigen Bebauung geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Oberirdisch soll das Plangebiet jedoch autofrei bleiben. Um eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs im allgemeinen Wohngebiet zu erreichen, ist dessen vollständige Verlagerung in Tiefgaragen planerisch gewünscht. Dementsprechend wird folgende Festsetzung getroffen:

*Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4).*

Die Lage der Tiefgaragen soll unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht werden, da die Baukörperfestsetzung der individuell gestalteten Gebäude kaum Spielraum zur ökonomisch sinnvollen Anlage von Tiefgaragen lässt. Besondere Rücksicht soll dabei auf den vorhandenen Baumbestand und – hinsichtlich der Zufahrten - aus gestalterischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen auf die Wohngebäude und die Freiflächen genommen werden. Die Einfahrten der Tiefgaragen befinden sich an der Emil-Andresen-Straße im Norden des Plangebiets, am Lohkoppelweg zwischen zwei Wohngebäuden sowie am südöstlichen Rand des Plangebiets. Es sind drei Tiefgaragen mit insgesamt etwa 230 Stellplätzen vorgesehen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags wurde ergänzend geregelt, dass die Tiefgarage überwiegend unter der Erdgleiche angelegt werden muss. Wegen des vorhandenen Niveaugefälles ist dies im nördlichen Bereich entlang der Emil-Andresen-Straße unter wirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen nicht möglich. Ersatzweise wurde hier im Rahmen des städtebaulichen Vertrags eine hochwertige Gestaltung der über die Erdgleiche hinausragenden Tiefgaragenfassade gesichert.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets befindet sich Gas-Hochdruck- und Niederdruckleitungen sowie eine Druckregelstation. Die Druckregelstation muss aufgrund der vorliegenden Planung an einen anderen Standort auf dem Grundstück verlegt werden.

## **4.2 Straßenverkehrsflächen**

Um zu einer Einschätzung über die verkehrliche Erschließung zu gelangen, wurde im Dezember 2007 die aufgrund des geplanten Vorhabens zu erwartende Verkehrsmenge rechnerisch ermittelt. Weiterhin wurde im Juni 2008 zur Ermittlung der relevanten Bestandsverkehre eine Verkehrszählung durchgeführt.

Die zusätzliche Belastung ergibt sich aus der Differenz des in Folge des Bebauungsplans zu erwartenden Neuverkehrs abzüglich des auf das Plangebiet bezogenen Bestandsverkehrs, der bei Fortsetzung der Nutzung des Plangebiets durch eine Seniorenwohnanlage bestanden hätte. In Folge des Bebauungsplans ist etwa mit 800 Fahrten am Tag zusätzlich zu rechnen. Diese zusätzlichen Verkehre spielen sowohl für die Emil-Andresen-Straße als auch für den Lohkoppelweg nur eine untergeordnete Rolle, sind jedoch wahrnehmbar. Aus verkehrlicher Sicht sind die prognostizierten Verkehrsmengen verträglich. Auch Beobachtungen vor Ort lassen keine Probleme in der Abwickelbarkeit an den umliegenden Knotenpunkten erwarten. Bei einer rechnerisch ermittelten stündlichen Mehrbelastung durch das Bauvorhaben von insgesamt maximal 100 Fahrten, die sich im umliegenden Netz verteilen, sind auch in Zukunft keine Probleme an den Tiefgaragenzu- und -ausfahrten und den umliegenden Knotenpunkten zu erwarten.

Die bestehende Straße Lohkoppelweg wird bis zur Straßenmitte bestandskonform als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, da der zu erwartende Mehrverkehr durch die Planung einen Straßenausbau nicht erforderlich macht. Die Emil-Andresen-Straße wird jedoch zur geplanten Wohnnutzung hin um etwa 4,3 m verbreitert, um dem hohen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen gerecht zu werden. Zur Abdeckung des Bedarfs sollen hier bis zu 42 öffentliche Parkplätze in senkrecht stehenden Parkbuchten realisiert werden. Auf diese Weise kann das momentan illegale Parken auf dem Grandstreifen verhindert und die Straßenverkehrsfläche neu geordnet werden. Durch die geplante Begrünung mit Straßenbäumen können die notwendigen Baumfällungen teilweise ausgeglichen werden.

## **4.3 Klimaschutz**

Aus Gründen des Klimaschutzes durch Einsparung von Primärenergie erfolgt das Anschluss- und Benutzungsgebot, um den Zielsetzungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes zu entsprechen und damit auch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern:

*Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Beim Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärmenutzung, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken.*

*Vom Anschluss- und Benutzungsgebot kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizenergiebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert am 29. April 2009 (BGBl. I S. 954) den Wert von 15 kWh / qm Nutzfläche nicht übersteigt.*

*Vom Anschluss- und Benutzungsgebot kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung kann zeitlich befristet werden (vgl. § 2 Nummer 10).*

Für die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein vorhandenes oder zu errichtendes Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Es sind erneuerbare Energien einzusetzen, um gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414),

den Anteil dieser Wärmeversorgungsart zum Schutz des Klimas durch Reduzierung des Primärenergieverbrauchs zu erhöhen. Erneuerbare Energien sind nach § 2 Absatz 1 Satz 3 HmbKliSchG thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen (Holzpellet-, oder Holzhackschnitzelanlagen), usw. Die Festsetzung, wonach überwiegend erneuerbare Energien einzusetzen sind, erlaubt die Deckung der Spitzenlast auch mit nicht erneuerbaren Energieträgern.

Wird die Wärme durch Kraft-Wärme-Kopplung oder durch Abwärmenutzung hergestellt, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 v.H. des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken. Diese Anforderung wird i.d.R. bei Solaranlagen erfüllt, wenn im Geschosswohnungsbau mindestens 1 qm Kollektorfläche je Wohneinheit installiert wird.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizenergiebedarf der Gebäude gemäß der Energieeinsparverordnung vom 26. Juli 2007 den Wert von 15 kWh / qm Nutzfläche nicht übersteigt. Hiermit wird der Regelung des § 4 Absatz 2 HmbKliSchG entsprochen. Bei Plangebieten, in denen alle neuen Gebäude mit einem deutlich verbesserten baulichen Wärmeschutz errichtet werden, entstehen vergleichbare CO<sub>2</sub>-Emissionen wie mit konventionell errichteten Gebäuden mit einer energetisch vorteilhaften zentralen Wärmeversorgung.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden. Diese Regelung entspricht der Forderung des § 12 Absatz 1 HmbKliSchG und soll nicht vorhersehbare Fälle einer unbilligen Härte vermeiden. Da sich die besonderen Umstände im Laufe der Jahre ändern können, und somit die Gründe, die zur Befreiung geführt haben, entfallen können, soll die Befreiung zeitlich befristet werden.

Das geplante Bauvorhaben wurde als Projekt „Zukunftsfähiger Wohnungsbau im Lohkoppelweg“ in das Hamburger Klimaschutzkonzept 2007-2012 aufgenommen. Ziel dieses Projektes ist es unter anderem, innovative Standards in Fragen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz umzusetzen. Es ist vorgesehen, ein zentrales und damit effizienteres Wärmenetz für das Untersuchungsgebiet zu schaffen. Die Beteiligung der Eigentümer sowie die Bezuschussung sind derzeit noch unklar; der Vorhabenträger sieht daher die Schaffung eines eigenen Wärmenetzes als „Insellösung“ mit überwiegend erneuerbaren Energien (geplant: Pelletheizung) i.S. der Hamburgischen Klimaschutzverordnung (HmbGVBl. 2008 S. 1)) für das Plangebiet vor, um die Wärmeversorgung zu sichern.

#### **4.4 Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass eine Versickerung von auf dem Grundstück anfallendem Niederschlags- und ggf. Dränagewasser aufgrund der gering unterhalb der Geländeoberfläche anstehenden bindigen, praktisch wasserundurchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Daher muss das anfallende Regenwasser in das öffentliche Sielnetz abgeleitet werden. Das Freiraumkonzept sieht folglich keine Rückhalteflächen oder Rigolen vor; vielmehr soll die in § 2 Nr. 7 festgesetzte Dachbegrünung der Rückhaltung des Regenwassers dienen und somit das bestehende Sielnetz entlasten.

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

##### **4.5.1 Baum- und Landschaftsschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken 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).

Die baumgutachterliche Bestandsaufnahme hat ergeben, dass sich im gesamten Plangebiet insgesamt 192 Bäume und 2 Hecken befinden. Davon liegen innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche 168 Bäume und innerhalb des öffentlichen Straßenraums 24 Bäume. Von den im Wohngebiet befindlichen Bäumen wurden insgesamt 31 Bäume und von dem im Straßenraum befindlichen Bäume insgesamt 6 Bäume vom Gutachter als krankheitsbedingt abgängig eingestuft. Weiterhin wird in dem Gutachten empfohlen, insgesamt 10 Bäume zur Läuterung, also zur Förderung des Wuchses anderer Bäume, zu fällen. Von den 192 Bäumen fallen 133 unter die Baumschutzverordnung. Bei den restlichen Bäumen handelt es sich um Obstbäume bzw. weisen die Gehölze einen Stammdurchmesser geringer als 25 cm (gemessen in ca. 1,30 m Höhe) auf.

Unabhängig davon erfordert die Umsetzung des Bebauungsplans eine deutliche Auslichtung des Baumbestands, um ausreichende Flächen für Gebäude und Wege bereitstellen zu können und um die Belichtung der Wohngebäude sicherzustellen. Weiterhin erfordert der Bau von Tiefgaragen die Fällung von Bäumen. Insgesamt werden im allgemeinen Wohngebiet 127 Bäume und in der (verbreiterten) Emil-Andresen-Straße zwecks Schaffung von Besucherparkplätzen insgesamt 22 Bäume gefällt werden müssen.

Die besonders schützenswerten Bäume werden im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot in ihrem Bestand gesichert. Die zu erhaltenden Bäume sind räumlich markant und bestimmen die Identität des Gebiets. Außerdem sind sie ein Gerüst des Biotopverbundes und ein Nahrungs- und Lebensraum für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten. Es handelt sich im Süden des Plangebiets um eine Gruppe von drei Hainbuchen zwischen den geplanten Gebäuden am Lohkoppelweg, für deren Erhalt das Bebauungskonzept angepasst wurde sowie eine Stieleiche am Lohkoppelweg mit großem Stammdurchmesser. An der nördlichen Grenze des Plangebiets befinden sich ebenfalls zwei Stieleichen, die erhalten werden sollen sowie eine raumprägende Amerikanische Roteiche. Durch die folgende Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die zu erhaltenden Bäume durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden:

*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 6).*

Die Festsetzung dient konkret der Sicherung des Wurzelraums und gewährleistet eine ausreichende Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung und damit ein nachhaltiges Wachstum der Bäume. Sollte es dennoch dazu kommen, dass ein zu erhaltender Baum abgängig wird, ist dafür zu sorgen, dass eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

Der Baumbestand entlang des Lohkoppelwegs ist nicht von solcher herausragender Bedeutung, dass über die geltenden und getroffenen Maßnahmen hinaus ein städtebauliches Erfordernis zum Erhalt der Bäume besteht und die Ausweisung von Erhaltungsgeboten rechtfertigen würde.

Sofern im Rahmen öffentlicher oder privater Erschließungsmaßnahmen Eingriffe in den Wurzelraum zu erhaltender Bäume nicht vermeidbar sein sollten, sind diese unter Beachtung der fachtechnischen Regelwerke wie insbesondere der DIN 18920 möglichst schonend auszuführen, um dem Erhaltungsgebot nachzukommen und den Baum nicht zu gefährden. Entlang von Straßen ist z.B. die Errichtung von Wurzelbrücken eine geeignete Maßnahme zum Schutz betroffener Bäume und ihrer Wurzelbereiche.

#### 4.5.2 Begrünungsmaßnahmen

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet. Es sieht die Begrünung der nicht überbauten Flächen durch Rasen und die Anpflanzung von

Bäumen und Hecken vor. Im Zentrum des Plangebiets soll eine öffentlich zugängliche Fläche von etwa 1.000 qm entstehen. Diese Fläche teilt sich auf in etwa 400 qm Platzfläche einschließlich Wegeflächen als Treffpunkt für die Bewohner im Westen der „zentralen Mitte“ sowie etwa 600 qm Freifläche, die als Spielfläche ergänzt durch Pflanzungen hergestellt werden soll. Die Freifläche befindet sich außerhalb der Tiefgaragenüberbauung und kann entsprechend modelliert und bepflanzt werden. Sie soll einerseits als Quartierstreffpunkt für die Bewohner und andererseits als Spielfläche für ältere Kinder und Jugendliche dienen und gestaltet werden. Die zusätzlichen Spielflächen für Kleinkinder sollen in den Hofbereichen des Geschosswohnungsbaus geschaffen werden. Die Grundausrüstung soll jeweils einen Sandspielbereich sowie eine Sitzmöglichkeit für Erwachsene umfassen.

Das Plangebiet wird durch interne Wegebeziehungen erschlossen, die in der zentralen Freifläche zusammen treffen. Die Wegeflächenentwässerung erfolgt ohne Oberflächenversickerung über einen direkten Anschluss ans Sieb. Die Sammelmüllstandplätze sollen mit Zugang zu den Privatwegen parallel zum Gehweg an der Emil-Andresen-Straße und dem Lohkoppelweg angeordnet werden. Eine Ergänzung ist im rückwärtigen Bereich der Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. Die Müllplätze sollen durch Heckenbepflanzung eingegrünt werden. Einfriedungen und Toranlagen sind im Plangebiet nicht geplant. Die Umsetzung des Konzepts sowie die öffentliche Zugänglichkeit wurden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert.

Um die Planfolgen für die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu minimieren, trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen genutzt werden, oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen (vgl. § 2 Nummer 7).*

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Je nach Art wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Dachbegrünungen bilden weiterhin einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben. Es müssen jedoch nur solche Dachflächen begrünt werden, die nicht anderweitig sinnvoll genutzt oder für technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Dadurch werden Spielräume für die Errichtung von transparenten Dächern zur Schaffung hochwertiger Wohnräume sowie die in verdichteten Stadtquartieren sinnvolle Anlage von Dachterrassen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Bewohner geschaffen. Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben. Durch die zwingend vorgeschriebene Dachbegrünung können nur begrünbare Dachformen errichtet werden.

Aufgrund der zulässigen Unterbaubarkeit von Grundstücksflächen wird die folgende Festsetzung getroffen:

*Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Wohnhöfe, Terrassen, Wege und Freitreppen sowie Kinderspielflächen (vgl. § 2 Nummer 5).*

Ziel der Festsetzung ist es, auf den bezeichneten Flächen die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung kommt sowohl der Flora und Fauna als auch dem Boden- und Wasserhaushalt zugute.

Die Festsetzung einer Mindestdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Bäumen und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Die Höhe der Andeckung entspricht den Anforderungen an eine Bepflanzung durch Bäume. Das einheitliche Mindestmaß verhindert Geländeaufhöhungen, die aufgrund der zum Teil sehr schmalen Freiflächen nur schwer umsetzbar sind. Auf diese Weise wird die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen auf nahezu allen Freiflächen ermöglicht.

Eine weitere Maßnahme zur Gewährleistung von einem Mindestmaß an Grünvolumen und einem harmonischen Übergang zur zentralen Freifläche wird durch die Anpflanzung von Einzelbäumen getroffen:

*Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten. Die anzupflanzenden Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, Obstbäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. (vgl. § 2 Nummer 8).*

Die Festsetzung stellt sicher, dass auch nach Umsetzung der Planung eine Gliederung des Ortsbildes durch einen angemessenen Gehölzbestand gegeben ist. Sie begünstigt den Erhalt bestehender Gehölze. Baumpflanzungen beeinflussen die örtlichen Klimaverhältnisse und die Ausstattung des Wohngebiets an ökologisch wirksamen Strukturen, welche Nahrungs- und Rückzugsräume innerhalb des Siedlungsraumes bieten. Insgesamt ist im allgemeinen Wohngebiet nach Umsetzung des Bebauungsplans ein Bestand von mindestens 61 Bäumen zu erwarten. Die konkrete Freiraumplanung, die über einen städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert wurde, sieht nach Planvollzug einen Baumbestand von 74 Bäumen vor.

Von den 192 bewerteten Bäumen im Plangebiet sind 37 Obstbäume zu verzeichnen. In Anlehnung an den vorhandenen Baumbestand sollen innerhalb des Baugebiets mindestens 10 Obstbäume gepflanzt werden. Obstbäume bieten Lebensräume und Nahrungsquellen für Vögel und Insekten. Mit dem Gebot zum Anpflanzen werden die notwendigen Baumfällungen kompensiert. Für die Pflanzung der Obstbäume in der Qualität von Hochstämmen sollten alte Obstsorten, insbesondere Apfelsorten, verwendet werden.

Da entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen für Anpflanzungen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung von Baugebieten sicherstellen und zudem bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten, wird festgesetzt, dass die anzupflanzenden Bäume einen Mindestumfang aufweisen müssen.

#### 4.5.3 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Die folgende Festsetzung dient der Erhaltung eines größtmöglichen Anteils versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeleitet werden kann. Gleichzeitig werden Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens anteilig erhalten:

*Gehwege außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 9).*

#### 4.5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Nach § 7 BNatSchG streng geschützte Arten sind bei der artenschutzfachlichen Betrachtung besonders zu beachten. Zu überprüfen ist, ob für diese Arten unersetzbare (d.h. für das aktuelle Vorkommen unverzichtbare) Biotope zerstört werden.

##### Avifaunistisches Potential

Aus dem im Areal bekannten Brutvogelvorkommen (Daten der Brutvogelatlaskartierung Hamburg sowie Auswertung des Datenbestandes des Arbeitskreises an der Staatlichen Vogelschutzwarte Hamburg) sowie der Kenntnis der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen ist das wahrscheinliche Artenspektrum der Fläche abgeschätzt worden.

Die Liste der potenziellen Brutvogelarten wird durch allgemein häufige, weit verbreitete Arten der Stadtlandschaft dominiert und weist neben Kohl- und Blaumeise mit Star, Kleiber, Buntspecht und Gartenbaumläufer als Höhlenbrüter auch einige Arten mit spezielleren Lebensraumsansprüchen auf. Diese sind in ihrem Vorkommen abhängig vom Bestand alter Eichen, Ahornbäume und Akazien vor allem am westlichen und östlichen Rand des Plangebiets. Von besonderer Bedeutung ist eine Obstwiese mit alten Apfelbäumen am Ostrand. Das wahrscheinliche Artenspektrum wird komplettiert von der „Parkvogelart“ Misteldrossel, durch den Kernbeißer und den Grauschnäpper, dessen Auftreten vor allem für die Obstwiese anzunehmen ist.

Im Plangebiet traten keine nach den Roten Listen in Hamburg bzw. Deutschland gefährdeten oder nach EU-Vogelrichtlinie, Bundesartenschutzverordnung oder EU-Artenschutzverordnung besonders geschützten Vogelarten auf. Der Grauschnäpper steht allerdings auf der Vorwarnliste von Arten mit lang anhaltenden Bestandsrückgängen in Hamburg. Insgesamt ergibt sich eine mittlere avifaunistische Wertigkeit des Plangebiets. Zur Minderung negativer Auswirkungen setzt der Bebauungsplan in § 2 Nummer 9 ein Anpflanzgebot u.a. auch für Obstbäume fest (siehe Ziffer 4.5.2).

##### Fledermauskundliche Potentialanalyse

Durch die Planung können aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen die auf der Roten Liste geführten Arten Braunes Landohr und Zwergfledermaus mit Quartieren betroffen sein. Für solche Quartiere besteht aber in der Umgebung ein größeres Potential als im Plangebiet selbst. Individuen der lokalen Population können daher ausweichen, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population vermutlich nicht negativ ändern wird. Durch die Bereitstellung von Ersatzquartieren können sichere Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden und damit der Verlust von unersetzbaren Biotopen vermieden werden. Im städtebaulichen Vertrag wurde die Anbringung von Fledermaushöhlen an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet gesichert. Die Bestimmungen des § 15 Abs. 5 BNatSchG werden somit nicht verletzt.

#### 4.5.5 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, gelten nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die naturschutzfachlichen Belange finden dennoch Berücksichtigung durch erstellte Fachgutachten, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Durch entsprechende Grünfestsetzungen können durch Baumaßnahmen erforderliche Baumfällungen bzw. die Versiegelung des Bodens teilweise kompensiert werden.

## **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Der Flächenbedarf für wasserrechtliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501) ermittelt.

## **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich um den Bebauungsplan Lokstedt 3 vom 9. Dezember 1963 (GVBl. S. 226).

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 28.700 qm groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 3.300 qm (davon neu etwa 700 qm) benötigt.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.