

Begründung

zum Bebauungsplan Lurup 58 vom 30. Mai 2001

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A4/94 vom 11. April 1994 (Amtl. Anz. S. 1013), der zunächst ein kleineres Gebiet erfasste, eingeleitet. Das Plangebiet wurde im Norden um das vorhandene Einfamilienhausgebiet erweitert. Der Aufstellungsbeschluss ist mit dem Auslegungs-Beschluss am 2. März 2000 entsprechend ergänzt worden. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 10. Oktober 1994 (Amtl. Anz. S. 2358) stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat nach der Bekanntmachung vom 16. Februar 2000 (Amtl. Anz. S. 618) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan ist notwendig, weil das bisher geltende Planungsrecht aufgrund der im Plangebiet vorhandenen mit Schadstoffen belasteten Böden nicht umgesetzt werden konnte und deshalb eine städtebauliche Neuordnung unter weitgehender Aussparung der im Plan gekennzeichneten Altablagerungsflächen Böverstand und Jevenstedter Straße erfolgen soll. Mit diesem Plan sollen brachliegende Flächen verstärkt dem dringend benötigten Wohnungsbau zugeführt, das Ortszentrum weiter ausgebaut, Gemeinbedarfsflächen (Kirche, Jugendheim, Kindertagesheim, Ortsdienststelle und öffentliche Bücherhalle), der vorhandene Grünzug unter Einbeziehung weiterer Flächen, sowie Flächen für Mulden zur Aufnahme von Oberflächenwasser gesichert werden.

Das bisher gültige Planungsrecht setzt entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplans östlich der Luruper Hauptstraße weitgehend Kerngebiet fest, in dem auch Wohnungen zulässig sind, die in dem neu entwickelten städtebaulichen Konzept außerhalb der kritischen, mit Altlasten belasteten Flächen entstehen können. Lediglich die reine Kerngebietenutzung soll unter entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen auf der ehemaligen Kiesgrube ermöglicht werden. Die Ausweisung der Neuplanung erfolgt flurstücksbezogen, so dass die im bisher gültigen Bebauungsplan vorgenommene Kennzeichnung eines Bodenordnungsgebiets überflüssig ist. Im nördlichen Planbereich werden zur Bereitstellung neuer Wohnbauflächen die vorhandenen eingeschossigen Einfamilienhäuser zweigeschossig ausgewiesen. Zusätzlich wird auf den sehr tiefen Grundstücken außerhalb der Sicherheitszone der Deponiefläche eine

Zweitbebauung bei gleichzeitiger Reduzierung der im Blockinnenbereich festgesetzten Grünfläche zugelassen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen und gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, sowie für den östlichen Teil ausschließlich Grünflächen und Wohnbauflächen dar. Die Luruper Hauptstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets sind eine Schnellbahntrasse mit Haltestelle und eine Park and Ride-Anlage gekennzeichnet.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus „Verdichteter Stadtraum“, „Etagenwohnen“, „Parkanlage“ und „Gartenbezogenes Wohnen“ sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Landschaftsachse“, „Grüne Wegeverbindung“ und „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Die Luruper Hauptstraße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

Das Artenschutzprogramm stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume „Parkanlage“ (10a), „Offene Wohnbebauung mit artreichen Biotop-elementen“ (11a), „Städtisch geprägte Bereiche“ (12) und Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dar. Die Luruper Hauptstraße ist als „Hauptverkehrsstraße“ (14e) hervorgehoben.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Verbindliche Bauleitplanung:

- Der Bebauungsplan Lurup 29 vom 12. Juli 1979 mit der Änderung vom 20. August 1991 (HmbGVBl. 1979 S. 215, 1991 S. 312) setzt für das Plangebiet im nördlichen und westlichen Bereich reines und allgemeines Wohngebiet, im südlichen Zentrumsbereich Kerngebiet und im mittleren Bereich in Nord-

südrichtung eine Grünfläche fest. Gemeinbedarfsflächen sind für das katholische Gemeindezentrum, das Haus der Jugend, für Polizei, Ortsdienststelle und Gesundheitsamt sowie für ein geplantes Kindertagesheim ausgewiesen. Außerdem sind Straßenverkehrsflächen, sonstige Verkehrsflächen, ein öffentliches Parkhaus und unterirdische Bahnanlagen festgesetzt. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als vorgesehene Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet.

- Der Bebauungsplan Lurup 2 vom 16. November 1964 (HmbGVBl. S. 238) setzt zwischen den Straßen Stückweg und Böverstland Wohnbauflächen eingeschossiges reines Wohngebiet, öffentliche Grünflächen im Blockinnenbereich und öffentliche Straßen fest.
- Im Plangebiet befinden sich Bäume und Hecken, die der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167), unterliegen.
- Im Bereich der Altablagerung (AAB) Böverstland auf dem Flurstück 3051 (Hausmülldeponie der Freien und Hansestadt Hamburg), dem Flurstück 3162 (ehemalige Kuhle Braun), den Flurstücken 3163, 3164 und 3166 (ehemalige Kuhlen Thesing und Maack) sowie der Altablagerung (AAB) Jevenstedter Straße auf den Flurstücken 691, 708, 1125, 2183, 2185, 2187, 2272, 3110 und 3111 sind die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.
- Der südliche Teil des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel, hier gelten für alle baulichen Vorhaben die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), geändert am 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266, 271, 286).

3.1.4 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

- Der Programmplan von Lurup weist an der Luruper Hauptstraße Wohngebiet zweigeschossig geschlossen, südlich Böverstland im rückwärtigen Bereich eingeschossig offen aus. An der Jevenstedter Straße, an der begründeten Straße Böverstland, am Stückweg und am verlängerten Sprützkamp ist Wohngebiet eingeschossig offen und im übrigen Außengebiet ausgewiesen.
- 1995 wurde für das Plangebiet ein landschaftsplanerisches Gutachten über die Eingriffsregelung nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz erstellt.

3.2 Angaben zum Bestand

Vorhandene zentrale Einrichtungen gruppieren sich im südöstlichen Bereich um den Eckhoffplatz. Inmitten des Plangebiets verläuft ein öffentlicher Grünzug. An

der Jevenstedter Straße schließen sich zwei- bis achtgeschossige Wohngebäude sowie ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser an. Entlang der Luruper Hauptstraße stehen ein- bis dreigeschossige Gebäude, die ebenfalls Wohnzwecken dienen oder gewerblich genutzt werden. Dort befinden sich sieben Dienstleistungsbetriebe, sechs Läden (davon einer z.Z. leer), zwei Restaurants, ein Gewerbebetrieb und ein Postamt. Am Willi-Hill-Weg sind viergeschossige Wohngebäude, zwischen Stückweg und Böverstland überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden.

Innerhalb des Zentrums befinden sich sieben Dienstleistungsbetriebe, sechzehn Läden und zwei Restaurants. An Gemeinbedarfseinrichtungen sind die Ortsdienststelle und die öffentliche Bücherhalle im Zentrum, ein Haus der Jugend und die St. Jacobus-Kirche der römisch-katholischen Kirchengemeinde einschließlich Gemeindesaal und Pastorat an der Straße Böverstland vorhanden. Die St. Jakobus-Kirche an der Jevenstedter Straße entstand 1969 - 1971 nach Entwürfen der Architekten Bunsmann und Scharf, die Einweihung erfolgte am 12. Juni 1971. Der turmlose, auf dem Grundriss eines halben Zehneckes entstandene Bau ist durch die bewegte Dachlandschaft und den „kristallinen“ Charakter des Baukörpers gekennzeichnet. Das Gebäude ist damit in seiner Lage auf einem Eckgrundstück von intensiver städtebaulicher Wirkung. Der unbehandelte Sichtbeton kennzeichnet konsequent architektonische Tendenzen der 1960er Jahre. Dem Gebäude kommt aus historischen Gründen und auf Grund der charakteristischen Eigenheiten seines Erscheinungsbildes und seiner Bedeutung für das Stadtbild Denkmalwert zu. Ecke Luruper Hauptstraße/Stückweg befindet sich ein Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Lurup.

In den Gebäuden Willi-Hill-Weg Nr. 7 (Flurstück 3166), Luruper Hauptstraße Nrn. 136 und 168 (Flurstücke 1825 und 705), Eckhoffplatz Nr. 16 (Flurstück 1820) sowie Jevenstedter Straße Nr. 33a (Flurstück 2284) sind Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG vorhanden. Im nördlichen Bereich der Grünanlage ist 1989 eine Entgasungsanlage in der ehemaligen Altablagerungsfläche Böverstland installiert worden. Bei den Altablagerungsflächen (Altlastenkataster Nr. 5640/01/92) handelt es sich um ein ehemaliges Sand- und Kiesabbaugebiet, dessen Kühlen in einer maximalen Mächtigkeit von ca. 22 m mit Bauschutt und Hausmüll verfüllt wurden.

Auf den Flurstücken 1524 und 1816 ist eine Leitung der Hamburger Gaswerke vorhanden.

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets kann grob in zwei unterschiedliche Bereiche gegliedert werden. Zum einen sind dies die großen Freiflächen, die sich im Zentrum auf den Altablagerungsflächen befinden, und zum anderen sind es die bebauten Randbereiche beiderseits des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges.

Die Kartierung des Planungsraumes hinsichtlich der Pflanzen- und Tierwelt ergab verschiedene Biotoptypen:

- In der Mitte des Untersuchungsgebietes befinden sich größere naturnahe Gehölzflächen mittleren Alters, die teils gepflanzt, teils spontan aufgewachsen sind. Am Zustand der Krautschicht ist deutlich abzulesen, dass diese

Flächen von den Bewohnern der umliegenden Bebauung genutzt werden.

- Im mittleren und nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegen ausgedehnte Brachflächen, die stellenweise kleinräumig mit den angrenzenden Gehölzbeständen verzahnt sind. Diese Brachflächen sind artenreiche Lebensräume, die insbesondere für Insekten, Kleinsäuger und Vögel wichtige Refugien im Stadtökosystem darstellen.
- Im Untersuchungsgebiet liegen drei Grünflächen (Kinderspielplatz an der Jakobus-Kirche, Bolzplatz südlich Haus der Jugend, Grünzug östlich Eckhoffplatz einschl. Mini-Golf-Anlage), die als eigenständiger Biototyp kartiert sind. Es handelt sich um Scherrasen und gepflanzte Einzelgehölze. Es sind typische Siedlungsbiotope mit geringem Versiegelungsgrad. Im Bereich öffentlicher Gebäude befinden sich Grünflächen mit Rasen und Gehölzflächen; das Gelände der St. Jakobus-Kirche jedoch ist stark versiegelt.
- An der Jevenstedter Straße und dem Willi-Hill-Weg liegen mehrgeschossige Wohngebäude mit Gemeinschaftsgrün. Der Biotopwert entspricht der Biotopausstattung von Hausgärten. Das Ortszentrum Lurup im Südwesten des Plangebiets weist einen hohen Versiegelungsgrad mit geringem Biotopwert aus. Bis auf wenige signifikante Einzelbäume ist hier der Grünanteil sehr gering.

Ein Teil des Untersuchungsgebietes ist mit Einzelhäusern und den entsprechenden stärker genutzten Hausgärten ausgestattet, außerdem befinden sich hier größere zusammenhängende, extensive Gehölzbestände. Auf Grund der großen Grundstücke, die überwiegend als Ziergärten angelegt sind, dominiert das Erscheinungsbild der gartenprägenden Wohnbebauung. Die Freiflächen sind überwiegend mit Zierrasen und Gehölzen angelegt.

Im Plangebiet sind erhaltenswerte Bäume vorhanden. Außerdem befindet sich auf einer begrenzten Fläche die in Hamburg vom Aussterben bedrohte und deshalb besonders schützenswerte Pflanzenart Kleiner Klappertopf (*Rhinanthus minor*). Diese Pflanzenart ist in der Roten Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen von Hamburg in der Kategorie 1 ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Bereich ausgedehnter spätsaaleiszeitlicher Sanderflächen, die überwiegend aus mittelkörnigen Sanden, z.T. auch Kiesen aufgebaut sind. Unterlagert werden die Sanderflächen vom Geschiebelehm der Niendorfer Moräne und der Fuhlsbüttler Moräne. Durch Abgrabungen im Altablagerungsbereich wurden die natürlichen Bodenstrukturen und geologischen Verhältnisse auf ca. 1/3 der Fläche des Untersuchungsgebietes zerstört.

Für das Lokalklima sind die großen Freiflächen im Zentralbereich des Plangebiets von besonderer Bedeutung. Die Gehölz- und Brachflächen sind Staubfilter und fungieren als Frisch- bzw. Kaltluftproduzenten. Sie haben dadurch eine lufthereuernde und abkühlende Wirkung auf ihr näheres Umfeld. Insbesondere die östlich der Freiflächen gelegenen Wohngebiete werden durch diese Wir-

kung begünstigt, da der Wind im Jahresdurchschnitt überwiegend aus Südwest bis Nordwest kommt.

Besonders prägend für das Landschaftsbild sind die großen offenen Brachen und die Gehölzflächen, die sich überwiegend im zentralen Bereich des Plangebietes befinden. Sie verleihen dem Plangebiet einen eher naturnahen urwüchsigem Charakter. Diese Flächen lassen zunächst nicht erahnen, dass es sich hier um Altablagerungen handelt.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Die an der Jevenstedter Straße vorhandenen drei- und achtgeschossigen Wohngebäude werden dem Bestand entsprechend als reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahlen von 0,2, 0,3 und 0,4 sind auf die vorhandenen Grundstückszuschnitte bezogen ausgewiesen. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen von 0,2 und 0,3 unterschritten; dadurch soll der für die fünfziger Jahre typische Charakter einer aufgelockerten Bebauung bei entsprechender Durchgrünung und den dazugehörigen großzügigen Freiflächen gewahrt bleiben.

Die Gebäude Jevenstedter Straße 53/55 und 57 - 61 auf den Flurstücken 1725 und 2272 befinden sich innerhalb der Altlastenfläche Jevenstedter Straße. Hier sind bisher keine Probleme hinsichtlich einer Belastung mit Schadstoffen aufgetreten. Der Bereich muss jedoch beobachtet werden.

Die ebenfalls vorhandene viergeschossige Wohnbebauung am Willy-Hill-Weg wird als Bestand mit der Festsetzung als reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise übernommen. Die Überschreitung der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen mit der GRZ von 0,5 im westlich des Willy-Hill-Weges gelegenen Teilbereich ergibt sich aus der Berücksichtigung der vorhandenen Tiefgaragen und ist im Hinblick auf die zentrale Lage städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung ist erforderlich, weil die als Kerngebiet geplante Straßenrandbebauung nur durch Inanspruchnahme von Flächenteilen des bisherigen Wohnbaugrundstückes möglich ist. Die Abschirmung zur lärmintensiven Luruper Hauptstraße und die Begrünung der Tiefgarage tragen zudem zur Verbesserung der Wohnqualität bei. Mit dem Stellplatznachweis in Tiefgaragen und der Vorschrift im §2 des Plantextes zur Begrünung derselben sowie dem Erhaltungsgebot für die vorhandenen Bäume ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt sind. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die GRZ von 0,4 auf dem östlichen Teil dieses Wohngebietes entspricht den Festsetzungen des zur Zeit der Errichtung des Gebäudes rechtskräftigen Bebauungsplans.

Zum Schutz dieser insgesamt innerhalb der Altlastenfläche vorhandenen Bebauung gegen Schadstoffe ist auf dem Flurstück 3051 eine Gasfassungsanlage installiert worden. Zudem werden regelmäßig Kontrollmessungen durchgeführt.

Auf dem Flurstück 3547 an der Jevenstedter Straße ist mit einer Flächenausweisung ein neues reines zweigeschossiges Wohngebiet festgesetzt. Die hier nach der Auslegung genehmigte Bebauung mit 53 Reihenhäusern nimmt sowohl den Charakter des südlich anschließenden Geschosswohnungsbaus in geschlossener Bauweise als auch die Kleinteiligkeit der nördlich und östlich vorhandenen Einzelhausgebiete auf.

Für die reinen Wohngebiete in offener Bauweise an den Straßen Stückweg, Böverstland und Jevenstedter Straße ist neben der Sicherung des Bestands die Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile vorgesehen, soweit sie außerhalb der ehemaligen Deponie liegen. Dieses Siedlungsgebiet ist wegen der Zentrumsnähe besonders gut für eine Verdichtung zur Deckung des Bedarfs an Einfamilienhäusern geeignet.

Die vorhandenen überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäuser an den Straßen werden durch Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert. Die Bebauungstiefe ist an der Jevenstedter Straße auf Grundstücken mit nur einem Gebäude zur Erweiterung der Wohnbaufläche mit 18,0 m festgesetzt. Auf den Grundstücken mit einer Zweitbebauung ist die Bebauungstiefe mit 13,0 m und an den Straßen Böverstland und Stückweg weitgehend bestandsgemäß generell mit 15,0 m ausgewiesen, um die vorhandenen Gärten und damit den durchgrünten Einzelhauscharakter des Gebiets zu erhalten. Zudem wird damit der Eingriff in die Freiflächen insbesondere im Hinblick auf möglichst große Versickerungsflächen auf den Baugrundstücken gering gehalten. Die Festsetzung der zweigeschossigen offenen Bauweise für diese Häuser erfolgt im Hinblick auf eine mögliche Aufstockung der Gebäude zur Schaffung von mehr Wohnraum. Doppelhäuser sind neben Einzelhäusern ausgewiesen um gegebenenfalls den seitlichen Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze für eine Bauerweiterung heranziehen zu können. Mit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei je Gebäude wird auf das vorhandene kleinmaßstäbliche Siedlungsgefüge Rücksicht genommen. Hierdurch soll der Bau von Mehrfamilienhäusern verhindert werden, der zu einer städtebaulich unerwünschten Veränderung des von Einzel- und Doppelhäusern geprägten Charakters des Wohngebiets führen würde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die vorderen Grundstücksteile auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt, um den kleinmaßstäblichen Siedlungscharakter zu erhalten. Damit werden hier die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft.

Die vorhandenen Wohngebäude Stückweg Nr.24 und Böverstland Nrn. 53 und 55 liegen innerhalb des zur Altablagerungsfläche einzuhaltenden Mindestabstands von 20m. Sie sind bestandsgemäß ohne Erweiterungsmöglichkeit ausgewiesen und sind mit der Gasfassungsanlage gegen Beeinträchtigungen durch Schadstoffe aus der Altlastenfläche geschützt.

Die Gebäude Jevenstedter Straße Nrn. 91 und 93a sowie Stückweg Nr. 40, liegen ganz oder teilweise außerhalb der Baugrenzen. Im Falle einer Neubebau-

ung sind die Gebäude innerhalb der bebaubaren Flächen zu errichten, um große zusammenhängende rückwärtige Grünbereiche und Vorgärten zu erhalten, insbesondere gilt dies für das Grundstück mit einer Zweitbebauung. Die Gebäude Jevenstedter Straße Nrn. 81 und 86 sind zugunsten größerer Vorgärten dem Gebietscharakter entsprechend von der Straße zurückgesetzt. Gleichzeitig wird damit eine ausreichend große bebaubare Fläche auf dem bisher unbebauten konisch geschnittenen Grundstück möglich. Für alle diese Gebäude gilt der Bestandsschutz.

Soweit im 20m-Abstand von den mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen, in dem negative Auswirkungen nicht auszuschließen sind, Gebäude angeordnet werden können, wird auf den ausreichend tiefen Grundstücken an den genannten Straßen durch die Festsetzung einer rückwärtigen Bebaubarkeit ein zweites Wohnhaus ermöglicht. Die Bebauungstiefe ist im Hinblick auf den Erhalt der Gärten als typisches Charakteristikum der Einfamilienhausgebiete mit 13 m festgesetzt. Hier sind eingeschossige Einzelhäuser vorgeschrieben um die vorherrschende städtebauliche Struktur zu erhalten und um außerdem einen sinnvollen Übergang von der Straßenrandbebauung zum geplanten öffentlichen Grünraum im Blockinnenbereich zu schaffen. Die Beschränkung auf maximal eine Wohneinheit je Gebäude dient dem Erhalt des Einfamilienhauscharakters. Hierdurch soll der Bau von Mehrfamilienhäusern verhindert werden, der ebenso wie in den Blockrandbereichen in den Blockinnenbereichen wegen der Kleinmaßstäblichkeit der Wohngebiete städtebaulich nicht vereinbar wäre.

Für die rückwärtigen Bauflächen werden die zulässigen Obergrenzen nach §17 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und einer Grundfläche der Gebäude von 120 m² unterschritten. Die Begrenzung der Grundfläche der Gebäude ist insbesondere im Hinblick auf eine behutsame Verdichtung mit möglichst geringem Eingriff in das Landschaftsbild und mit Rücksicht auf die Begrünung vorgenommen worden.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Westlich der parallel zur Luruper Hauptstraße verlaufenden neuen Erschließungsstraße (verlängerter Eckhoffplatz) ist allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit zwingend vier Vollgeschossen festgesetzt. Die neue Gebäudezeile bildet zusammen mit der Bebauung an der Luruper Hauptstraße einen geschlossenen Block mit maximal vier Geschossen. Der Abstand zum sechsgeschossigen Kerngebiet im Osten, in dem Wohnungen über dem zweiten Geschoss zugelassen sind, beträgt aufgrund des wegen der belasteten Böden nur begrenzt zur Verfügung stehenden Baulandes lediglich 15 m. Wegen der dadurch verursachten Verschattung der Wohnungen und weil an der Luruper Hauptstraße im Hinblick auf das bereits stark ausgelastete Siedlungsgebiet maximal vier Geschosse festgesetzt werden können, sind im allgemeinen Wohngebiet zwingend vier Geschosse festgesetzt. Die zwingende Festsetzung erfolgt hier auch, um in Ergänzung des vorhandenen Ortszentrums von Lurup, das durch eine Mischung von Hochhäusern und offen angeordneten zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden geprägt ist, im Bereich des geplanten Marktplatzes zusammen mit dem dort neu vorgesehenen Kerngebietsblock einen deutlichen

städtischen Mittelpunkt zu schaffen. Außerdem soll damit der dringend erforderliche Wohnungsbau unterstützt werden. Da der hier vorgesehene Teil des Baublocks vom Verkehrslärm der Luruper Hauptstraße abgeschirmt ist, sollen speziell in dieser günstigen Situation zentrumsnahe Wohnungen gegenüber reinen Kerngebietsnutzungen den Vorrang haben. Insbesondere auch im Hinblick darauf ist die geschlossene Bauweise gewählt worden, die eine zu einem ruhigen Blockinnenhof orientierte Wohnlage ermöglicht. Die Bautiefe von 13m ergibt sich aus dem zur Bebauung zur Verfügung stehenden schmalen Bauland und ist im Hinblick auf gut belichtbare Wohnungsgrundrisse gewählt worden. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Überbauung des Fußweges zwischen der Luruper Hauptstraße und der geplanten Erschließungsstraße wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt (vgl. § 2 Nummer 6), die für die Durchfahrt mit Sielfahrzeugen mit mindestens 4,5m ausgewiesen ist.

Der in der Blockbebauung angeordnete Querriegel, der die schmale, sehr lange Freifläche parallel zur geplanten Fußwegverbindung in separat nutzbare private Freiflächen gliedert, ist im Hinblick auf die anschließende drei bis viergeschossige Kerngebietsbebauung mit maximal drei Geschossen festgesetzt. Hier sind weitere Wohnungen in ruhiger Lage möglich. Mit der Festsetzung der Dreigeschossigkeit soll erreicht werden, dass der Übergang zwischen den verschiedenen Festsetzungen klar und ohne extreme Höhenversprünge gestaltet werden kann. Die Bautiefe ist auf 12m begrenzt, um im Anschluss an den Blockrand Wohnungsgrundrisse mit guter Belichtung anordnen zu können.

Die Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen des Maßes der Nutzung mit der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 2,2 ist erforderlich, um im Zentrum von Lurup auf den nur eingeschränkt dafür zur Verfügung stehenden Flächen den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der Lagegunst zwischen zwei Kerngebietsflächen innerhalb des Ortszentrums ist diese Maßnahme gerechtfertigt. Durch die Festsetzung von Tiefgaragen und der Vorschrift im § 2 des Plantextes, diese zu begrünen, ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt sind. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Östlich dieser Straße ist ein zwingend fünfgeschossiges Punkthaus als allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die zwingende Festsetzung erfolgt auch hier, um erforderlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Mit Rücksicht auf vorhandene Bäume, die dem öffentlichen Grünraum zugeordnet werden sollen, kann nur ein relativ kleines Grundstück gebildet werden. Mit der Ausweisung eines Baukörpers mit einer Grundfläche von 15m mal 15m ist gewährleistet, dass trotz der hohen Ausnutzung des Grundstücks der Übergang zwischen dem Wohngebiet westlich der neuen Erschließungsstraße und dem Grünraum offen gestaltet werden kann und damit eine optische Verbindung hergestellt wird. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl von 0,5 und die Überschreitung der Geschossflächenzahl von 2,0 die sich daraus ergeben, werden durch die angrenzende Parkanlage ausgeglichen.

Auch für das östlich der Kehre der vorhandenen Straße Eckhoffplatz, nordöstlich des dreizehngeschossigen Hochhauses vorgesehene zwingend fünfgeschossige Punkthaus in geschlossener Bauweise, für das ebenfalls eine Grundfläche von 15m mal 15m und die Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt sind, ist die zwingende Ausweisung zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen erforderlich. Die Größe dieses Grundstücks wird durch die unmittelbar daran vorbeiführende Schnellbahntrasse, die nicht überbaut werden darf, eingeschränkt. Die in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen des Maßes der Nutzung wird mit der Geschossflächenzahl 2,1 hier ebenfalls überschritten. Die Überschreitung der Höchstmaße der Baunutzungsverordnung wird durch die unmittelbar angrenzende öffentliche Parkanlage ausgeglichen.

In beiden Fällen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf das Wohnumfeld vermieden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

4.3 Kerngebiet

Das ein- bis viergeschossige Kerngebiet im südlichen Planbereich einschließlich der neun- und dreizehngeschossigen Hochhäuser soll als Bestand gesichert und durch ein- bis fünfgeschossige Gebäude so ergänzt werden, dass relativ geschlossene Fußgängerbereiche entstehen, die teilweise überdacht werden sollen. Im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen ist ein dem Kerngebiet zuzuordnendes Luftgeschoss auf der Straßenfläche ausgewiesen, um speziell an dieser Stelle einen überdachten Freiraum anbieten zu können. Die lichte Höhe von 4,5m ist erforderlich um die Anfahrbarkeit der Sielanlagen mit Sielbetriebsfahrzeugen zu gewährleisten. Eine Anbindung an das dreigeschossige Gemeinbedarfsgebäude wird durch einen eingeschossigen Zwischenbau über einem Durchgang zur öffentlichen Grünanlage erreicht. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Überbauung des Eingangsbereichs zur Parkanlage wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt (vgl. § 2 Nummer 6); mit der festgesetzten lichten Höhe von mindestens 3,5 m wird die erforderliche Feuerwehrezufahrt gesichert.

Um im unmittelbaren Bereich des Luruper Wochenmarktes weitere Kerngebiets- oder Wohnnutzungen zu ermöglichen, ist der Anbau an das dreizehngeschossige Hochhaus zugunsten der klaren Form des Marktplatzes bei gleich großer Grundfläche als zwingend zweigeschossiger Trakt über die gesamte Gebäudefront ausgewiesen. Mit der zwingenden Festsetzung der Geschosszahl soll erreicht werden, dass eine geschlossene Gebäudewand von durchgehend gleicher Höhe als Raumbegrenzung entsteht.

Im Eckbereich Luruper Hauptstraße / Lüttkamp sind als Erweiterung des Kerngebiets südlich vor dem bestandsgemäß ausgewiesenen zwingend neungeschossigen Hochhaus ein ein- und ein zwingend zweigeschossiges Gebäude mit einer Fußgängerpassage neu ausgewiesen, um den Eingangsbereich zum Zentrum stärker zu betonen und attraktiver gestalten zu können. Am Lüttkamp ist auf der vorhandenen Garage der ebenfalls vorhandene viergeschossige

Baukörper parallel zur Straße ergänzt, um zusätzliche Kerngebietsflächen oder weitere Wohnungen zu ermöglichen.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in diesem weitgehend vorhandenen südlichen Teil des Ortszentrums sowie der zwingenden Geschosszahlen und der teilweise geringen Bautiefen für die neu geplanten Gebäude erfolgt, um mit den Neubauten die z.Z. kleinteilige bauliche Struktur zu ordnen und stärker auf den Fußgängerbereich mit dem überdachten Freiraum auszurichten.

Um andererseits den insgesamt offenen Charakter dieses Teils des Ortszentrums aus den sechziger Jahren zu erhalten und um insbesondere für die innerhalb des Kerngebiets zulässigen Wohnungen Freiflächen zu sichern, ist die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl von 1,0 mit den festgesetzten Grundflächenzahlen 0,6, 0,8 und 0,9 nicht ausgeschöpft. Mit der hier getroffenen Ausweisung werden die vorhandenen Gebäude als Bestand gesichert, so dass die derzeitigen Nutzungen in diesem Bereich weiterhin möglich sind.

Die eigentlichen Erweiterungsflächen des Zentrums sind als Kerngebiet ausgewiesen; um insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ansiedeln zu können.

Auf den nicht durch Altlasten beeinträchtigten Flächen sind an der Luruper Hauptstraße und östlich der Marktfläche Wohnungen über dem ersten und im Baublock nördlich des Marktplatzes über dem zweiten Vollgeschoss zugelassen. An der Hauptverkehrsstraße sind Wohnungen über dem ersten Vollgeschoss trotz der vorhandenen Lärmbelastung festgesetzt, um dringend erforderlichen Wohnraum, der innerhalb der Deponieflächen nicht realisiert werden kann, in diesem gut erschlossenen Ortszentrum zu schaffen. Eine ruhige Gebäudeseite ist durch die Blockbebauung im Blockinnenbereich vorhanden. Diese dringend erforderlichen Wohnungen sollen zur Belebung des Zentrums beitragen; gleichzeitig wird das Angebot unterschiedlicher Wohnformen im Stadtteil Lurup erweitert. Bei diesem Konzept sind so Wohnungen unter Wahrung der Eigenart des Kerngebiets im gesamten Plangebiet möglich. Das Mischungsverhältnis von Wohnungen und anderen zentrumsbezogenen Nutzungen ist ausgewogen und mit dem in vielen Stadtteilzentren Hamburgs vergleichbar, die der besonderen Bedeutung wegen im Bereich der äußeren Stadt entstanden sind.

Entlang der Luruper Hauptstraße sind als klare Begrenzung des Straßenraums drei- bis viergeschossige geschlossene Gebäudezeilen mit einem zwingend fünfgeschossigen Baukörper zur Betonung der Einfahrt zum Marktplatz und einem an das allgemeine Wohngebiet anschließenden maximal dreigeschossigen Baukörper im Blockinnenbereich ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse an der Hauptstraße ist mit Rücksicht auf den Bestand und im Hinblick auf die durch die mangelnde Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Siele bedingte Entwässerungsproblematik als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Ausweisung eines Mindest- und Höchstmaßes von nur drei- bis vier Geschossen im Zentrumsbereich lässt städtebaulich einen architektonischen Handlungsspiel-

raum zu, der eine Anpassung an bestehende zwei- bis dreigeschossige Gebäude ermöglicht, gleichzeitig aber die angestrebte Verdichtung im Hinblick auf Folgeeinrichtungen, z.B. ruhender Verkehr, eingrenzt.

Die geschlossene Bauweise ermöglicht eine intensive Ausnutzung der schmalen Grundstücke, so dass hier ausreichend zentrumsbezogene Nutzungen im Erdgeschoss möglich sind. Die Bebauungstiefe ist aus diesem Grund mit 18 m auf ein vorhandenes Gebäude ausgerichtet und im Bereich der Flurstücke 1380, 3779 und 698 bis 700 mit 15 m sowie einem 18 m tiefen, in den Blockinnenbereich hineinragenden Erdgeschoss vorgesehen. Im nördlichen Teil dieses Baublocks wird die Bebauungstiefe mit Rücksicht auf ausreichende Freiflächen und einen vorhandenen Baum dem vorhandenen Gebäude Luruper Hauptstraße Nr.168 mit ca. 12 m angepasst.

Das außerhalb der bebaubaren Fläche auf vorhandene Gebäude Luruper Hauptstraße 166 genießt Bestandsschutz, soll aber im Falle des Abrisses und einer Neubebauung von der stark verkehrsbelasteten Hauptverkehrsstraße abgerückt und in die Flucht der übrigen Gebäude gesetzt werden.

Mit einem zwingend fünfgeschossigen, als Punkthaus mit einer Grundfläche von 15 m mal 15 m ausgewiesenen Baukörper wird der Einmündungsbereich der Straße Eckhoffplatz in die Luruper Hauptstraße und damit die Zufahrt zum Marktbereich und dem Mittelpunkt des Zentrums betont. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes sind 2 – 3 m tiefe Arkaden mit einer lichten Höhe von 4,5 m als Mindestmaß über der geplanten Verkehrsfläche für die Anlage eines Fußwegs festgesetzt, der bei einer eventuellen Verbreiterung der Luruper Hauptstraße hierher verlegt werden muss.

Für die Überbauung des geplanten Fußweges zwischen der Luruper Hauptstraße und der neuen Erschließungsstraße wird die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt (vgl. § 2 Nummer 6). Die lichte Höhe von mindestens 4,5 m ist für die Durchfahrt von Seilfahrzeugen erforderlich.

Die Festsetzungen an der Luruper Hauptstraße berücksichtigen außer dem Gebäudebestand auch die vorhandenen Grundstückszuschnitte, so dass die Bebauung ohne Bodenordnung realisiert werden kann.

Der geringe Freiflächenanteil kann nicht zusätzlich mit Tiefgaragen oder Stellplätzen belastet werden. Eine möglichst geringe Freiflächenversiegelung wird angestrebt, weil die vorhandenen Siele nicht ausreichen und deshalb Versickerungsflächen auf den Grundstücken erforderlich sind.

Wegen des anschließenden allgemeinen Wohngebiets und der Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet sollen für den Baublock genügend Freiflächen mit Durchgrünung bei Berücksichtigung vorhandener Bäume und Sträucher zur Verfügung stehen. Dabei wird der nach der Baunutzungsverordnung zulässige Höchstwert von 1,0 mit der Grundflächenzahl von 0,6 deutlich unterschritten. Die Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet erfordert im verdichteten Ortszentrum gute Wohnqualitäten, die sich besonders auch mit dem Freiflächenanteil charakterisieren lassen.

Der nördliche drei- bis viergeschossige geschlossene Baukörper am Stückweg bildet zusammen mit der am Willi-Hill-Weg vorhandenen Bebauung unter Ein-

beziehung des Grundstücks der Freiwilligen Feuerwehr einen vom Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraße abgeschirmten ruhigen Hofbereich. Die Festsetzung einer Mindest- und Höchstgrenze der Geschosshöhe erfolgt auch hier, um in Anbetracht der eingeschränkten Aufnahmefähigkeit der Siedler einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Bebauungsdichte zu gewährleisten. Die Bebauung ist mit Rücksicht auf vorhandene Bäume gegliedert worden. Für den nördlichen Teil der Bebauung ist wegen des Baumbestands nur eine Bautiefe von 10 m zulässig. Der hier an die Straße herangezogene Baukörper ist weiter südlich von der Straße zurückgesetzt, um dort vorhandene Bäume erhalten zu können. Mit der Festsetzung der Bautiefe von 13m sollen gut belichtbare Wohngrundrisse ermöglicht und eine möglichst geringe Bodenversiegelung erreicht werden. Für die freiwillige Feuerwehr, die zur Arrondierung des Baublocks überplant wird, gilt zunächst der Bestandsschutz; sie wird zu gegebener Zeit an einen anderen Standort verlegt. Mit der Verlegung der Feuerwehr werden wertvolle Bauflächen gewonnen. Zudem entsteht durch die Verlängerung der Gebäudezeile der ungestörte Innenhof, dessen Bedeutung für das Wohngebiet am Willi-Hill-Weg ein besonderer Stellenwert zukommt. Die Neubauten innerhalb des Sicherheitsabstands zur Altlastenfläche sind gegebenenfalls - insbesondere bei der Realisierung von Wohnungen über dem ersten Geschoss - mit Einzelmaßnahmen gegen Beeinträchtigungen zu schützen.

Südlich dieses Baublocks ist an der Luruper Hauptstraße ein drei- bis viergeschossiger Baukörper mit einer Bautiefe von 13 m in geschlossener Bauweise außerhalb der für die Schnellbahn freizuhaltenden Trasse ebenfalls als Kerngebiet mit Wohnungen über dem ersten Geschoss festgesetzt. Die Bauform ergibt sich aus den Baugrundstücken, deren Belegenheiten an der Luruper Hauptstraße und der ehemaligen Straße Böverstland bestehen und die aufgrund der Eigentumsverhältnisse einzeln bebaubar sein sollen. Mit der Festsetzung der Bautiefe von 13 m sollen auch hier gut belichtbare Wohngrundrisse ermöglicht und eine möglichst geringe Bodenversiegelung erreicht werden. Ebenso sind auch hier die Neubauten innerhalb des Sicherheitsabstands zur Altlastenfläche gegebenenfalls mit Einzelmaßnahmen gegen Beeinträchtigungen zu schützen.

Mit der Berücksichtigung der vorhandenen Bäume und den z.T. großen, durchgrüneten Freiflächen ergibt sich für diese beiden Kerngebietsflächen eine Grundflächenzahl von 0,6, die deutlich unter dem Höchstwert von 1,0 nach der Baunutzungsverordnung liegt. Im Hinblick auf die Nachbarschaft zum reinen Wohnen und in Anbetracht der Tatsache, dass auf Grund der Entwässerungsproblematik innerhalb des Plangebiets möglichst große Versickerungsflächen auf den Baugrundstücken erforderlich sind, wäre eine darüber hinausgehende Verdichtung nicht vertretbar.

Die Gebäude Luruper Hauptstraße Nrn. 180, 186 und 192 liegen außerhalb der Baugrenzen; sie genießen Bestandsschutz. Sie sind nicht ausgewiesen worden, um sie im Falle einer Neubebauung - insbesondere bei der Nutzung mit Wohnungen - in einem größeren Abstand von der stark befahrenen Hauptstraße errichten zu können.

Nördlich des geplanten Marktplatzes ist ein Baublock in geschlossener Bauweise ausgewiesen, der mit zwei bis zwingend vier- bis sechs Geschossen voll

überbaubar ist und größtenteils auf der ehemaligen Deponie liegt. Die Baukörperform ergibt sich einerseits durch die Eingrenzung des bebaubaren Bereichs durch die mit schädlichen Stoffen belasteten Böden aus der ehemaligen Deponie und andererseits aus der Lage der Trasse für die geplante Schnellbahn. Hier sollen überwiegend reine Kerngebietenutzungen, insbesondere ein größerer Verbrauchermarkt und weitere Ladengeschäfte untergebracht werden. Aus diesem Grund und im Hinblick auf die wegen des Wohnens im südlichen Blockbereich u.U. notwendige Überdachungen von Höfen oder Anlieferungsbereichen ist die Grundflächenzahl in diesem Bereich mit 1,0 festgesetzt. Der Innenhof ist mit höchstens zwei Geschossen überbaubar. Die Blockränder an der Erschließungsstraße und dem Marktplatz sind zwingend vier- bzw. sechsgeschossig mit Bautiefen von 14 m und 15 m ausgewiesen, um für die für ein Zentrum erforderlichen Nutzungen unterbringen zu können. Außerdem wird mit der strengen Blockstruktur erreicht, dass geschlossene, klar begrenzte städtische Räume gebildet werden. Dies ist besonders für die Marktfläche von Bedeutung. Auf der an den Park angrenzenden Seite der Bebauung ist der Blockrand durch die Anordnung von zwei 15 m mal 15 m großen zwingend vier- und fünfgeschossigen Baukörper, die durch einen zwingend dreigeschossigen Bauteil miteinander verbunden sind, aufgelockert. Mit dem sechsgeschossigen, nach Osten aus dem Block herausragenden Bauteil ist neben einer intensiven baulichen Nutzung eine besonders gestaltete Architektur möglich, die diesem Luruper Ortszentrum seine besondere Identität verleihen kann. Wohnungen sind nur mit einem Sicherheitsabstand außerhalb der mit Schadstoffen belasteten Flächen in den sechsgeschossigen Blockrändern am Marktplatz und dem südlichen Teil der neuen Erschließungsstraße möglich. Auf den mit „A“ bezeichneten Flächen sind Wohnungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Bereiche liegen innerhalb der ehemaligen Altablagerungsfläche Jevenstedter Straße. Wegen der Bodenluftbelastung mit Methan in bedenklicher Konzentration müssen Wohnungen hier generell ausgeschlossen werden.

Unmittelbar anschließend im Norden dieser Fläche ist in Angleichung an die anschließende Bebauung ein zwingend fünfgeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 15 m mal 15 m ebenfalls als Kerngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die für das Kerngebiet nach § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl wird hier mit 0,5 unterschritten, um eine Freiflächengestaltung zu gewährleisten, die optisch in den anschließenden Park einbezogen werden kann und damit genügend unversiegelte Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser verbleiben. Hieraus ergibt sich auch die zwingende Festsetzung der Geschossezahlen, die eine dem Zentrum angemessene Ausnutzung des Baulands gewährleistet.

Wegen des Setzungsverhaltens von Auffüllungen muss für die Bebauung auf der Altablagerungsfläche Jevenstedter Straße mit einer Pfahlgründung gerechnet werden. Mit der Kerngebietenbebauung muss zur Schnellbahntrasse ein Mindestabstand eingehalten werden, der im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt wird. Unter der Bebauung müssen zur Verhinderung von Gaseintritten und Gasansammlungen passive Gasfassungsanlagen mit der Möglichkeit zur Umrüstung auf aktive Anlagen installiert wer-

den. Die entsprechenden Auflagen dazu werden von der Umweltbehörde im Baugenehmigungsbescheid festgelegt.

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Außerdem werden gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) und Tankstellen ausgeschlossen (§ 2 Nummer 1).

Durch Aufnahme der textlichen Vorschrift für das Kerngebiet soll die planungsrechtliche Grundlage zum Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, geschaffen werden. Durch den Ausschluss von Spielhallen, Sex-(Video-) Kinos, Life-Darstellungen u.ä. soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung im Zentrumsbereich entgegen gewirkt werden. Zur Versorgung der Bevölkerung in dem zugeordneten Einzugsbereich ist im Einkaufszentrum Eckhoffplatz ein entsprechendes Ladenflächenangebot erforderlich, um der Zentrumsfunktion gerecht zu werden. Das Ladenflächenangebot wird durch Addition zahlreicher Einzelläden gewährleistet und bleibt nur durch ein entsprechendes Warenangebot funktionsfähig. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung oder Neubau stellt einen Verlust für das Zentrum dar und mindert die Attraktivität. Die Umwandlung von Ladenflächen in Spielhallen und ähnliche Unternehmen ist gleichzeitig als ein erheblicher und nachhaltiger Verlust an Anziehungskraft für das Einkaufszentrum anzusehen. Es besteht die Gefahr, dass Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen verdrängt werden, da diese in der Regel höhere Mieterträge als andere Geschäfte und Betriebe erbringen, vielfach nicht an Ladenschlusszeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Damit wird die Leistungsfähigkeit des Gebiets stark gemindert. Neben den geschilderten nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Einkaufszentrums dar. Da die Schaufenster von Spielhallen für den Passanten keinen Verweilcharakter haben und somit nicht zur Belebung des Umfeldes beitragen, führt eine derartige Nutzung zu einer Verödung des öffentlichen Raumes. Ein Verlust an Attraktivität im Zentrumsbereich bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe wäre die Folge.

Es ist stadtplanerisches Ziel, dass dieses Einkaufszentrum mit seinen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten auch als allgemeiner Kommunikationsraum in seiner Struktur weiterhin gesichert bleibt und nicht durch störende Einrichtungen beeinflusst, beeinträchtigt oder verändert wird. Insbesondere ist dies im Hinblick auf die Wohnnutzungen im Kerngebiet und den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten von Bedeutung. Der Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen ist aufgrund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft geboten, damit die At-

traktivität und die Leistungsfähigkeit dieses Zentrums erhalten bleiben. Im Kerngebiet ist gegenwärtig keine Spielhalle vorhanden.

Im gesamten Kerngebiet werden außerdem gewerbliche Freizeiteinrichtungen wie Squash- und Tennishallen und Bowlingbahnen ausgeschlossen. Dies geschieht ebenfalls im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Einkaufszentrums. Für die Anlage dieser Einrichtungen würden größere Flächen benötigt, die zu Lasten der übrigen in diesem Zentrum vorgesehenen Nutzungen gehen würden. Zudem würde zusätzlich erzeugter überörtlicher Verkehr das Zentrum stark belasten und von den vorhandenen, das Gebiet umgebenden Straßen und dem neuen Erschließungssystem nicht aufgenommen werden können.

Im Kerngebiet sind Tankstellen ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt neben den schon im Zusammenhang mit den Spielhallen genannten Gründen insbesondere um Störungen für das Wohnen auszuschließen. Zu- und Abfahrten von der Hauptverkehrsstraße zu einer Tankstelle würden den ohnehin das Gebiet stark belastenden Verkehrsfluss ständig unterbrechen und zusätzlichen Lärm erzeugen. Ferner ist städtebaulich an der Luruper Hauptstraße eine zusammenhängende Bebauung erwünscht, um einen klaren, geschlossenen Straßenraum zu bilden. Die innere Erschließungsstraße des Zentrums soll im Hinblick auf die geplanten Wohnungen ebenfalls von zusätzlichen Abgas- und Lärmbelastigungen freigehalten werden. Außerdem würden Tankstellen eine unzumutbare Freiflächenversiegelung zur Folge haben.

4.4 Tiefgaragen

In §2 Nummer 4 ist bestimmt, dass auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet an der Luruper Hauptstraße außer den festgesetzten Tiefgaragen weitere Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig sind, um die Versiegelung der Freiflächen einzugrenzen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die vorhandenen Siele das durch die verdichtete Bebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser nicht mehr aufnehmen können und deshalb genügend große Flächen für die Versickerung erhalten bleiben müssen. Außerdem ist im Hinblick auf das Wohnen eine starke Durchgrünung dieser Bereiche erwünscht. Die Lage der Zufahrten zu den Tiefgaragen kann jeweils erst in den Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden, da sie von der detaillierten Durchplanung der Gebäude und der Realisierung der Bebauung auf Baugrundstücken verschiedener Eigentümer abhängig ist.

4.5 Gemeinbedarfsflächen

4.5.1 Katholisches Gemeindezentrum

Das Gemeindezentrum für die vorhandene katholische Kirche an der Jevestedter Straße wurde so ausgewiesen, dass hier noch ein Kindergarten und ähnliche Einrichtungen untergebracht werden können. Um das Raumprogramm für die zusätzlich erforderlichen kirchlichen Gebäude erfüllen zu können, ist neben der eingeschossig bebauten Fläche für die Kirche eine Fläche für eine zweigeschossige Bauweise mit der Geschoss-

flächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Mit der Festlegung der südlichen Baugrenze wird der erforderliche Mindestabstand von 20 m zur ehemaligen Deponie eingehalten. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der zulässigen Obergrenze für Wohngebiete nach der Baunutzungsverordnung und ist im Hinblick auf die Lage der Fläche innerhalb eines Einfamilienhausgebiets und dem hieraus sich ergebenden Freiflächenanteil mit geringem Versiegelungsgrad gewählt worden. Die Bebauungsdichte mit der Geschossflächenzahl von 0,6 ist im Hinblick auf die angrenzende Grünfläche vertretbar.

4.5.2 Haus der Jugend

Bei der Festlegung der Fläche für das vorhandene Haus der Jugend an der Straße Böverstand wurde der Bestand berücksichtigt. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,6 bedeutet eine Angleichung an die auf dem Kirchgrundstück ausgewiesene Nutzung. Sie ermöglicht die erforderliche Erweiterung mittels Erweiterung und Aufstockung des vorhandenen Gebäudes.

4.5.3 Kindertagesheim

Das bisher am Stückweg auf der Deponiefläche Böverstand vorgesehene Kindertagesheim soll neben der Bücherhalle und der Ortsdienststelle im südlichen Planbereich gesichert werden. Auf der dafür ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche müssen für die geplanten Nutzungen die vorhandenen ein- und zweigeschossigen Gebäude um ein ein- bis zwingend dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss ergänzt werden. Dabei muss ein Teil des jetzigen Fußgängerbereichs in Anspruch genommen werden, um genügend große Freiflächen für die erforderlichen Spielplätze des Kindertagesheims bereitstellen zu können. Nur mit der zwingenden Dreigeschossigkeit mit Staffelgeschoss und dem überdachten Innenhof sind die geplanten Nutzungen realisierbar. Die Anordnung der Nutzungen innerhalb der Gebäude hat zweckmäßig bei der Realisierung der Bebauung zu erfolgen. Die Grundflächenzahl von 0,6 ist im Hinblick auf das umgebende Kerngebiet vertretbar. Für die Bebauung müssen vorhandene Läden beseitigt und eine Leitung der Gaswerke verlegt werden.

4.5.4 Ortsdienststelle

Das Gebäude der vorhandenen Ortsdienststelle ist dem Bestand entsprechend zweigeschossig ausgewiesen. Hier wird ein baulicher Zusammenhang mit dem Kindertagesheim angestrebt, um die erforderlichen Freiflächen für das Kindertagesheim zur Verfügung zu haben (vgl. Nr. 4.5.3).

4.5.5 Öffentliche Bücherhalle

Die z.Z. im Gebäude Eckhoffplatz Nr. 7 vorhandene öffentliche Bücherhalle ist als für den Ortsteil wichtige kulturelle Einrichtung auf der Gemeinbedarfsfläche innerhalb der geplanten Neubebauung vorgesehen (vgl. Nr. 4.5.3).

4.6 Leitungen

Die im Plan gekennzeichneten Gasleitungen dürfen nicht überbaut werden; sie sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu verlegen.

4.7 Fläche für Oberflächenentwässerung und vorgesehene Oberflächenentwässerung

Im Bereich zwischen der südlichen Begrenzung der ehemaligen Deponie Böverstand und dem Flurstück 3547 ist eine Fläche für Oberflächenentwässerung zur Ausbildung neuer Versickerungsmulden als Regenwasserauffangfläche ausgewiesen. Mit dieser ausdrücklichen Sicherung der Fläche im Bebauungsplan soll bei der Verwirklichung der reinen und allgemeinen Wohngebiete sowie der Kerngebiete im Zentrumsbereich ein zügiges wasserrechtliches Verfahren ermöglicht werden. Das von den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll stark verzögert über offene Gräben in diese Versickerungsmulde geleitet werden. Die hierfür erforderlichen Gräben sind in diese Ausweisung einbezogen. Auf Grund der durch die Belastung des Bodens mit Schadstoffen nur eingeschränkt für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehenden Flächen ist nur die im Plan ausgewiesene Lage der Versickerungsmulde möglich. Zur Aufrechterhaltung des übergeordneten Wegenetzes im öffentlichen Erholungsraum müssen für die Wasserflächen anzulegenden Schauwege als Fußwegverbindungen der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Im Hinblick darauf wird eine Gestaltung der Fläche angestrebt, die sowohl der Erholung als auch dem eigentlichen Zweck der Regenwasserversickerung bei extremen Witterungsverhältnissen entspricht. Mit der Einsparung zusätzlicher Wege ist es gleichzeitig möglich, unnötige Versiegelungen der Grünflächen zu vermeiden. Im Bereich der Einzelhausbebauung am Stückweg und der Straße Böverstand sind für die Gräben Flächen als unverbindliche Vormerkung - vorgesehene Oberflächenentwässerung - gekennzeichnet.

Im Plangebiet muss insgesamt eine sparsame Flächenversiegelung vorgenommen werden. Da die vorhandenen Sielanlagen das auf Grund der starken Gebietsverdichtung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser nicht mehr aufnehmen können und die Oberflächenentwässerung wegen der kontaminierten Böden nur in begrenztem Maß möglich ist, sind auf den Baugrundstücken genügend Freiflächen zur Versickerung vorzusehen. Soweit diese nicht ausreichen, müssen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Regelungen hinsichtlich der Regenwasserrückhaltung bzw. -nutzung getroffen werden.

4.8 Öffentliche Grünflächen

4.8.1 Parkanlage

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Grünzug als Teilstück einer Verbindung zum Altonaer Volkspark. Insgesamt wird der aus dem bisher gültigen Bebauungsplan Lurup 29 übernommene Grünzug um die durch die Verlegung des im bisher gültigen Bebauungsplan am Stückweg festgesetzten Kindertagesheims freiwerdende Fläche und durch die flächensparend ausgewiesene Bebauung vergrößert. Auf den rückwärtigen Teilen der privaten Grundstücke im nördlichen Planbereich ist ei-

ne etwa 30 m breite Grünverbindung zum außerhalb des Planbereichs liegenden Grünraum vorgesehen, mit dem die Verbindung nach Schenefeld hergestellt ist. Dieser Bereich ist gegenüber der bestehenden Planung verkleinert, um für die Grundstücke eine Zweitbebauung festsetzen zu können.

Eine Ausweisung als Grünanlage unter Beibehaltung der derzeitigen Freizeitaktivitäten wie Rodeln, Spazieren gehen etc. kann befürwortet werden. Auf den Abgrabungsflächen sind Spielplätze für Kleinkinder, Abenteuerspielplätze bzw. Spielplätze mit Aktivitäten zum Buddeln, allseitig umbaute Schutzhütten sowie unterirdisch verlegte Rohrsysteme und Schächte zur Entwässerung auszuschließen.

Für die Parkanlage sind auch landschaftsplanerische Maßnahmen vorgesehen. Bedingungen für die Gestaltung der Parkanlagen und der Freizeiteinrichtungen siehe unter Punkt 4.13 (Fachinformation Boden). Eine Umgestaltung der Abgrabungsfläche zu einer Parkanlage ist wegen des Gefährdungspotentials mit der Umweltbehörde, Amt für Umweltschutz, abzustimmen.

Vor dem Hintergrund der unter Punkt 4.7 gemachten Aussagen zur Gestaltung der Regenwasserauffangfläche wird davon ausgegangen, dass diese keine Unterbrechung des Grünzuges bewirkt, sondern durch eine geeignete Gestaltung in denselben integriert wird.

Der Grünzug ist mehrfach an das Erschließungssystem der angrenzenden Wohn- und Kerngebiete angebunden, teilweise unter Einbeziehung der Fläche für Oberflächenentwässerung, so dass eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Einzugsbereich gegeben ist (vgl. Punkt 4.7). Insbesondere bleibt der Zugang zur Jevenstedter Straße erhalten, der über die Straße Sprützkamp einen Zugang zu dem Grünraum herstellt, der weiter zum Volkspark führt.

In der Parkanlage ist eine Fläche „Gefährdete Pflanzenart“ (Kleiner Klappertopf) durch eine Begrenzungslinie als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Diese seltene, in Hamburg vom Aussterben bedrohte Pflanzenart gehört zur Gattung der Rachenblütler. Sie ist ein Halbschmarotzer auf Graswurzeln, dessen Lebensraum nicht zerstört werden darf. Diese Pflanzenart ist in der Roten Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen von Hamburg in der Kategorie 1 ausgewiesen und sollte aus diesem Grund unbedingt geschützt werden. Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche für eine gefährdete Pflanzenart soll der für den Standort des Klappertopfes typische Naturhaushalt erhalten werden.

4.8.2. Rollschuhbahn

Die Rollschuhbahn ist in Form schmaler Asphaltwege westlich des Hauses der Jugend ausgewiesen.

4.8.3 Bolzplatz

Der dem Jugendheim südlich der dafür ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche zugeordnete Bolzplatz wird innerhalb der Grünfläche in seinem Bestand gesichert. Aufgrund der Abstände zu den Wohnbauflächen und ihrer Abschirmung durch Gehölzbestände müssen mögliche Konflikte hinsicht-

lich gegebenenfalls auf dem Bolzplatz entstehender Spielgeräusche hingenommen werden.

4.8.4 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist auf der nicht mit Altlasten belasteten Fläche außerhalb der ehemaligen Deponien festgesetzt.

4.8.5 Weitere Spiel- und Freizeiteinrichtungen

Da im Raum Lurup ein großer Bedarf an Spiel- und Freizeiteinrichtungen besteht, sind in diesem zentralen Grünzug innerhalb der Parkanlagen weitere Spiel- Freizeiteinrichtungen vorgesehen. Soweit es sich dabei um besonders lärmintensive Zonen handelt, werden diese Flächen ausreichend von den reinen Wohngebieten abgerückt und abgeschirmt und so in den Grünraum eingebunden, dass der Parkcharakter überwiegt. Eine großflächige Versiegelung auf der Altablagerungsfläche muss vermieden werden, da auf dem Flurstück 3051 zur Minderung einer weiteren Gasausbreitung eine unterirdische Gasfassungsanlage installiert wurde. Auf der Altablagerungsfläche werden keine Spielplätze für Kleinkinder, Abenteuerspielplätze bzw. Spielplätze mit Aktivitäten zum Buddeln sowie allseitig umbaute Schutzhütten angelegt.

4.9 Straßenverkehrsfläche und Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Luruper Hauptstraße ist Teil einer überörtlichen Straßenverbindung, die von der Hamburger Innenstadt über Lurup nach Schenefeld führt. Im Bereich des Bebauungsplans ist sie gleichzeitig Haupterschließungsstraße für das geplante Zentrum. In dieser Straße soll möglicherweise die Trasse für die geplante Stadtbahn angelegt werden. Die dafür notwendigen Verbreiterungen der Verkehrsfläche führen zu Abtretungen auf den Flurstücken der östlichen Anlieger. Die innere Erschließung des Zentrums erfolgt über eine parallel zur Luruper Hauptstraße angeordnete 15m breite Erschließungsstraße. Sie tangiert eine vor dem vorhandenen dreizehngeschossigen Hochhaus geplante Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die als zentraler Marktplatz des Gebiets dienen soll. Die Einrichtung eines Marktes hat für die Entwicklung und Überlebensfähigkeit des Ortzentrums erhebliche Bedeutung und bildet ein belebendes Element für den geplanten Zentrumsbereich. Das auf dieser Fläche vorhandene Gebäude muss dafür abgebrochen werden. Die südlich davon innerhalb des Kerngebiets vorhandenen Verkehrsflächen sollen in die Marktfläche einbezogen werden, bzw. an marktfreien Tagen vorwiegend dem Fußgänger vorbehalten bleiben und den Anlieferverkehr aufnehmen.

Gegenüber der Einmündung der Flurstraße in die Luruper Hauptstraße ist eine Fuß- und Radwegverbindung zur leichteren Erreichbarkeit des Zentrums aus dem nordwestlichen Bereich geplant. Die Nutzung der Fläche als Gehweg und in beiden Richtungen befahrbare Radweg erfordert eine Breite von 5 m. Diese Zuwegung gliedert mit der Bebauung auf der Südseite gleichzeitig den sehr schmalen, langgestreckten Baublock an der Luruper Hauptstraße.

Die Jevenstedter Straße erschließt die Wohngebiete auf der Ostseite des Plangebiets. Sie liegt mit einer Verkehrsbelastung von rd. 3.000 Kraftfahrzeugen pro Tag im Bereich eines Tempo-30 km/h-Wohngebiets. Mit der Verkehrsberuhigung erübrigt sich die Herrichtung zusätzlicher Radwege, so dass hier die vorhandene Straßenbreite ausreicht. Die Führung einer Buslinie über die Jevenstedter Straße ist nicht vorgesehen; zusätzliche Abgas- und Lärmbelastungen sind nicht zu erwarten. Die von der Jevenstedter Straße abzweigenden Fußwege dienen der Erschließung der Wohngebäude und dem Zugang zur Parkanlage.

Am Stückweg soll eine vorhandene Parkbucht zugunsten eines erhaltenswerten Baumes verkleinert werden. Die Fläche wird dem Bauland zugeschlagen. Das Plangebiet ist im übrigen mit den vorhandenen Verkehrsflächen ausreichend erschlossen.

4.10 Bahnanlagen

Durch den im Plangebiet vorgesehenen Anschluss an eine neue Schnellbahnlinie oder eine Stadtbahn soll das Zentrum eine Anbindung an das Nahverkehrsnetz erhalten, damit die Anforderungen an den Verkehr für das Stadtteilzentrum erfüllt werden können. Um den politischen und wirtschaftlichen Spielraum für die Zukunft offen zu halten, ist sowohl eine unverbindliche Vormerkung für eine unterirdische Bahnanlage als auch eine Verbreiterung der Luruper Hauptstraße für die Stadtbahntrasse vorgenommen worden.

Die Teilstrecke der Schnellbahnlinie Lurup-Altona-Innenstadt soll in offener Bauweise gebaut werden. Die geplante Trasse ist deshalb von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Trasse findet im südlich angrenzenden Bereich ihre Fortsetzung und ist dort durch vertragliche Vereinbarungen grundstücksmäßig gesichert.

4.11 Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume, die der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167), unterliegen.

Darüber hinaus wurden für bestimmte Einzelbäume sowie für Bäume und Sträucher Erhaltungsgebote festgesetzt, da sie aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Zudem sind innerhalb der bebaubaren Flächen, die aufgrund der kontaminierten Böden im gesamten Plangebiet nur begrenzt zur Verfügung stehen, relativ geringe Freiflächen vorhanden, so dass der vorhandenen Baumbestand eine wichtige Ausgleichsfunktion erfüllt.

In § 2 Nummer 12 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebiets auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt dieser Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindesten 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen

Diese in § 2 Nummer 13 festgesetzte Bestimmung dient dem Ziel, eine wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung. So können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neupflanzungen ist erforderlich um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume, sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.

Für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. §2 Nummer 11). Die Neupflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten. Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, entsprechende Lebensraumpotentiale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Landschaftsbild beleben.

Die Dächer von eingeschossigen Gebäuden, Dächer von Nebengebäuden und Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen (vgl. § 2 Nummer 5). Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für verlorengegangene und bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen. Der Substrataufbau von mindestens 5 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung. Die Bepflanzung der Dächer trägt durch ihre temperatenausgleichenden, feuchtigkeitsregulierenden und staub- bindenden Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsraum bei.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder dichtwachsenden Gehölzen einzufassen. Hierdurch wird eine optische Auflockerung der Stellplatzflächen erreicht. Die Bäume mindern durch Schattenwurf die Verdunstung und Aufheizung der verdichteten Flächen und filtern Staub aus der Luft. Die neu angepflanzten Gehölze bereichern und beleben den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dieses Planungsraumes und binden die Stellplatzflächen gestalterisch in den Umgebung ein.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme der wohnungsbezogenen Terrassen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Gehölzen und Stauden zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 7). Da die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen einen wesentlichen Anteil der Freiflächen dieser Grundstücke darstellen, sind sie aus landschaftsgestalterischen Gründen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und mit Gehölzen und Stauden zu begrünen. Ein Substrataufbau von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleineren Gehölzen ermöglichen. In Bereichen, wo Bäume angepflanzt werden, muss das Bodenvolumen mindestens 12 m² betragen, um eine ausreichende Wasserversorgung und Standfestigkeit zu gewährleisten. Die Bepflanzung der Tiefgaragen soll zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen sowie zu einem positiven Effekt für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild führen. Darüber hinaus trägt die Bepflanzung von Dächern der Tiefgaragen durch temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas bei.

4.12 Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Mit dieser Festsetzung in § 2 Nummer 10 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.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sind gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen. (vgl. § 2 Nummer 9). Dabei sind möglichst die vorhandenen Grundstückszufahrten zu nutzen. Durch die geringere Flächeninanspruchnahme sollen der Versiegelungsgrad des Geländes und die damit einhergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.

4.13 Fachinformationssystem Boden

Im Norden des Plangebietes am Willi-Hill-Weg und im südöstlich angrenzenden Bereich befindet sich die Altablagerungsfläche Böverstland. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Sand- und Kiesabbaugebiet, das aus fünf Gruben bestand, die unabhängig voneinander in den Jahren 1960 bis 1977 verfüllt wurden. Die Grube auf dem Flurstück 3051 wurde überwiegend mit Haus- und Sperrmüll verfüllt, die anderen vier Gruben dagegen überwiegend mit Bodenaushub, Bauschutt und Beimengungen von Müll. Eine weitere Altablagerung befindet sich im Zentrumsbereich des Plangebiets zwischen Luruper Hauptstraße und Jevenstedter Straße. Hier handelt es sich ebenfalls um eine ehemalige Sand-/Kiesgrube, die im wesentlichen zwischen 1960 und 1973 mit Bodenaushub, Bauschutt und Beimengungen von Müll verfüllt wurde. Im Hinblick auf die nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs bestehende Kennzeichnungspflicht für solche Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden entsprechende Ermittlungen und Untersuchungen notwendig, um eine sichere Bewertung des Gefährdungspotentials für das Grundwasser, für bauliche Anlagen durch Deponiegase sowie für Nutzer von Grundstücken zu ermöglichen. Die Ermittlungen und Untersuchungen erbrachten folgende Ergebnisse:

Altablagerung (AAB) Böverstland

Bei Messungen in baulichen Anlagen im Bereich der Altablagerung wurde 1985 Methan (Bestandteil des Deponiegases) in einem Teil eines Wohnblocks am Willi-Hill-Weg nachgewiesen. Betroffen waren Kellerräume des Hauses Nr. 7, welches sich auf der Ablagerung befindet. Nachdem kurzfristig Sicherungsmaßnahmen durchgeführt worden waren, wurden flächendeckende Bodenluftuntersuchungen auf der Altablagerung durchgeführt. In allen fünf verfüllten Gruben wurden Deponiegase nachgewiesen, wobei als Hauptquelle der Deponiegasbildung die ehemalige Hausmülldeponie der Freien und Hansestadt Hamburg auf dem Flurstück 3051 ermittelt wurde. Aus diesem Grund wurde auf dem Flurstück 3051 1989 eine Gasfassungsanlage insbesondere zum Schutz der Wohnblocks am Willi-Hill-Weg und zur Minderung einer weiteren Gasausbreitung installiert. Seitdem werden regelmäßige Kontrollmessungen in Gaspegeln vor dem Wohnblock und in dem Wohnblock selbst durchgeführt. Bis heute wurde kein Methan mehr angetroffen.

Für das Flurstück 3162 (ehemalige Kuhle Braun), für die nordwestlichen Bereiche der Flurstücke 3163, 3164 und 3166 (ehemalige Kühlen Thesing und Maack) für das Flurstück 3051, sowie für die Flurstücke 1683, 3031 und 3038

wurden zwischen 1989 und 1995 anlässlich des Planverfahrens und zur Abschätzung der Grundwassergefährdung Untersuchungen des Bodens, des Grundwassers und der Bodenluft durchgeführt. Diese Untersuchungen haben ergeben, dass:

- die Bodenluft auf dem Flurstück 3162 flächendeckend mit Deponiegasen belastet ist, von denen ein hohes Gefährdungspotential für eventuell auf dem Flurstück zu errichtende bauliche Anlagen ausginge.
- Diffus über die Tiefe und über die Fläche des Untersuchungsgebietes verteilt erhöhte polycyclische aromatische Kohlenwasserstoff (PAK)-Gehalte mit dem Belastungsschwerpunkt auf dem Flurstück 3162 in den Auffüllungen vorhanden sind.
- Vereinzelt Mischproben aus oberflächennahen Schichten (0, bis 1 m) erhöhte polycyclische aromatische Kohlenwasserstoff-Gehalte aufweisen. Das Flurstück ist daher im jetzigen Zustand ungeeignet, um darauf Kleinkinderspielplätze zu errichten.
- Das Grundwasser ist insbesondere durch organische Schadstoffe (Mineralölkohlenwasserstoffe – MKW - und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe –PAK-) verunreinigt. Auch hier liegt der Belastungsschwerpunkt auf dem Flurstück 3162. In den Brunnen dort wurde eine auf dem Wasser schwimmende Ölphase festgestellt.

Von der aufschwimmenden Ölphase geht eine Grundwassergefährdung aus. Daher plant die Umweltbehörde, die im Bereich des Flurstückes 3162 auf dem ersten Grundwasserleiter festgestellte Ölphase abzuschöpfen. Die dazu noch erforderlichen Detailuntersuchungen sind zur Zeit in Planung. Der Einfluss der in der Auffüllung festgestellten Schadstoffe (MKW und PAK) auf das Grundwasser wird durch regelmäßige Grundwasseruntersuchungen überwacht.

Die Fläche Böverstand ist wegen belasteter Bodenluft und einer kontaminierten Auffüllung von einer weiteren Bebauung freizuhalten. Eine Ausweisung der noch vorhandenen Freiflächen als Parkanlage ist möglich, wobei die derzeitige Nutzung zum Rodeln und spazieren gehen beibehalten werden sollte. Eine Umgestaltung der Parkanlage, auch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, ist mit der Umweltbehörde, Amt für Umweltschutz, Bodenschutz und Altlasten –W251-abzustimmen. Auszuschließen sind Spielplätze für Kleinkinder, Abenteuerspielplätze bzw. Spielplätze mit Aktivitäten zum Buddeln, allseitig umbaute Schutzhütten sowie unterirdisch verlegte Rohrsysteme und Schächte zur Entwässerung.

Da Deponiegaswanderungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, müssen für alle Neubauten vorsorglich:

- ein Sicherheitsabstand von 20 m zu den Grenzen der Altablagerung eingehalten werden.
- im Nahbereich von 100 m um die Altablagerung bautechnische, passive Sicherungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die bautechnischen Auflagen für die jeweiligen Gebäude werden in einer Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der Wirksamkeit der Schutzentgasung von der Umweltbehörde - M32 - festgelegt.

Die Altablagerungsfläche Böverstland ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Altablagerung (AAB) Jevenstedter Straße

Im Februar 1987 durchgeführte Messungen auf Methan (Bestandteil des Deponiegases) in den baulichen Anlagen im Bereich der Altablagerung verliefen mit negativem Ergebnis. Anlässlich des Planverfahrens wurden zwischen 1990 und 1993 auf der Altablagerung Oberboden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen haben ergeben, dass:

- die festgestellte Bodenluftbelastung mit Methan bezüglich einer Nutzung mit Wohnbebauung als hoch einzustufen ist.
- Der Oberboden der Altablagerung (AAB) Jevenstedter Straße, bezüglich einer Arsen- und Schwermetallbelastung keine gesundheitlich bedenklichen Konzentrationen aufweist. Die gefundenen Benzo(a)-pyrenbelastung ist jedoch im Zusammenhang mit einer denkbaren oralen Aufnahme für Kleinkinder als kritisch einzustufen.

Seit 1984 sind regelmäßige Grundwasseruntersuchungen vorgenommen worden. Die letzte Beprobung erfolgte im 1. Quartal 1995. Die Messstellen im Bereich der Altablagerung zeigen keine besonderen Auffälligkeiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

Die Fläche Jevenstedter Straße einschließlich eines 20 m breiten Sicherheitsstreifen ist wegen der Bodenluftbelastung mit Methan von einer weiteren Wohnbebauung freizuhalten. Eine Ausweisung der Kerngebietsbebauung unter Ausschluss von Wohnungen, der Parkanlage und der unterirdischen Schnellbahntrasse ist auf der AAB-Fläche möglich. Wegen des Setzungsverhaltens von Auffüllungen muss für die Bebauung mit einer Pfahlgründung gerechnet werden. Daher muss die Kerngebietsbebauung zur Schnellbahntrasse einen Mindestabstand haben. Unter der Bebauung müssen zur Verhinderung von Gaseintritten und Gasansammlungen passive Gasfassungsanlagen mit der Möglichkeit zur Umrüstung auf aktive Anlagen installiert werden. Die entsprechenden Auflagen dazu werden von der Umweltbehörde, Amt für Umweltschutz - W251 - im Baugenehmigungsbescheid festgelegt.

Die Gestaltung der Parkanlage auf dieser Fläche, auch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, ist mit der Umweltbehörde, Amt für Umweltschutz - M 32 - abzustimmen. Auszuschließen sind Spielplätze für Kleinkinder, Abenteuerspielplätze bzw. Spielplätze mit Aktivitäten zum Buddeln und allseitig umbaute Schutzhütten, unterirdisch verlegte Rohrsysteme und Schächte zur Entwässerung der Parkanlage sind zu vermeiden.

Da Deponiegaswanderungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, müssen für alle Neubauten im Nahbereich von 100 m um die Altablagerung vorsorglich bautechnische, passive Sicherungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die bautechnischen Auflagen für die jeweiligen Gebäude müssen in Ein-

zelfallprüfungen von der Umweltbehörde, Amt für Umweltschutz - M 32 - festgelegt werden.

Die Altablagerungsfläche Jevenstedter Straße ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Alle Erdarbeiten auf beiden Altablagerungsflächen sind dem Bezirksamt Altona, Gesundheits- und Umweltdezernat und der Umweltbehörde Amt für Umweltschutz - M 32 - anzuzeigen. Kontaminierter Bodenaushub und bodenfremde Bestandteile sind nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die vorstehend geschilderten Verfahren für beide Altablagerungsflächen sind unter Beachtung der bauleitplanerischen Abwägung vertretbar. Von den Altablagerungen gehen keine konkreten Gefahren für die dort lebende Bevölkerung aus.

sind, nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs gekennzeichnet. Die Kennzeichnung hat eine Hinweisfunktion für nachgeordnete Verfahren, damit die Belastungen bei Bauvorhaben entsprechend den rechtlichen Anforderungen berücksichtigt werden. Da Deponiegaswanderungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, müssen für alle Neubauten im Nahbereich von 100 m der Altablagerung bautechnische, passive Sicherheitsmaßnahmen berücksichtigt werden.

4.14 Lärmschutz

Aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastung auf der Luruper Hauptstraße muss mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Bei der Beurteilung der Lärmsituation ist im Rahmen der Abwägung geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die Baugebiete geeignet sind. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Führung der Straße zu. Ebenso müssen aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie z.B. Wälle oder Wände) aus stadtbildgestalterischen Gründen in diesem räumlich begrenzten Abschnitt der Luruper Hauptstraße ausscheiden. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Nach § 2 Nummer 2 sind in den Kerngebieten entlang der Luruper Hauptstraße durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S.183), zuletzt geändert am 20. Februar 2001 (HmbGVBl. S. 27, 31), nicht berührt; danach müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

4.15 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I Seite 551), geändert am 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266, 271, 286).

4.16 Heizungsklausel

Nach § 2 Nummer 14 ist vorgeschrieben, dass die Neubebauung an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen ist. In den Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl und gasförmige Brennstoffe, sowie Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig. Mit dieser Vorschrift sollen Gefahren, unzumutbare Belästigungen oder sonstige Nachteile durch Luftverunreinigungen vermieden werden, die örtliche Energieversorgung gesichert und zur allgemeinen Energieersparnis sowie zum umfassenden Schutz der Umwelt beigetragen werden. Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot ist in den Fällen vorzusehen, in denen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls Anschluss und Benutzung unzumutbar ist.

5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Das bisher geltende Planungsrecht setzt östlich der Luruper Hauptstraße weitgehend Kerngebiet, westlich der Jevenstedter Straße und im Norden des Plangebiets reines Wohngebiet, sowie im Gebietsinneren eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Grünfläche durchgehend als Spielfläche fest. Gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht soll die Grünfläche als Parkanlage mit wesentlichen Flächenerweiterungen zu Lasten der bisher möglichen Bebauung erweitert werden. Im nördlichen Plangebiet soll neben einer Parkanlagenenerweiterung eine zusätzliche Bebauung entstehen und auf einer bisher als reines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche eine Anlage für die Oberflächenentwässerung ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan löst auf den Flächen des bisherigen Bebauungsplans Lurup 29 kein zusätzliches Ausgleichserfordernis aus, da die Eingriffe durch die Änderung der Planung reduziert wurden bzw. bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts erfolgt sind oder zulässig waren. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Lurup 2, die einen Eingriff darstellt, wird durch die reduzierte Flächeninanspruchnahme bzw. zusätzliche Ausweisung von Parkanlagenflächen im südlichen Plangebiet größtenteils kompensiert. Darüber hinaus sind Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher, die Begrünung von Dächern, Stellplatzanlagen und Tiefgaragen, die Herstellung gemeinsamer Grundstückszufahrten, die Herstellung von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie die Versickerung von Niederschlagswasser festgeschrieben worden. Aus den genannten Gründen erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Aus-

gleichsmaßnahmen. Eine Änderung des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm ist nicht erforderlich, da die Planinhalte hierzu nicht im Widerspruch stehen.

6. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Mit der Feststellung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Lurup 29 vom 12. Juli 1979 mit seiner Änderung vom 20. August 1991 (HmbGVBl. 1979 S. 215, 1991 S. 312).
- Bebauungsplan Lurup 2 vom 16. November 1964 (HmbGVBl. S. 238)
- Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert am 27. Dezember 2000 (BGBl. I S. 2048, 2052), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 11. April 2000 (HmbGVBl. S. 78), verbindlich festgesetzt. Das Planfeststellungsverfahren muss dabei den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2111); entsprechen. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgüter haben kann.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 264 000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 32 000 m² (davon neu etwa 5 120 m²), für Grünflächen etwa 71 950 m², für Gemeinbedarfsflächen etwa 15 330 m² (davon für die römisch-katholische Kirche etwa 7 850 m², für das Haus der Jugend etwa 5 000 m² und für das Kindertagesheim, die Ortsdienststelle und die Bücherhalle etwa 2 480 m²) und für Flächen für die Oberflächenentwässerung etwa 5850 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Planes entstehen Kosten durch den Erwerb von Flächen für öffentliche Zwecke, durch die Herrichtung der Parkanlage sowie den Bau eines Kindertagesheimes. Außerdem entstehen Kosten für die Herrichtung der Gräben und der Muldenfläche zur Ableitung und Aufnahme des Oberflächenwassers.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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