

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

LOKSTEDT 55

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne	3
3.1.4	Umweltprüfung	3
3.1.5	Kampfmittelverdachtsflächen	3
3.1.6	Baumschutz	3
3.2	Angaben zum Bestand	3
4.	Planinhalt und Abwägung	4
4.1	Allgemeines Wohngebiet	4
4.2	Private Grünfläche, Gehrecht	6
4.3	Straßenverkehrsfläche	7
4.4	Oberflächenentwässerung	7
4.5	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
4.5.1	Baum- und Landschaftsschutz	7
4.5.2	Begrünungsmaßnahmen	7
4.5.3	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt	8
4.5.4	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung	8
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	9
6	Aufhebung bestehender Pläne	9
7	Flächen- und Kostenangaben	9

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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche 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. Der Bebauungsplan begründet zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der UVPG unterliegen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 4/07 vom 21. Mai 2008 ..(Amtl. Anz. S.....) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Juni 2007(Amtl. Anz 2007, S1505) und 6. Juni 2008 und 22. August 2008 (Amtl. Anz. 2008, S. 1128 und S.1694) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Die Flurstücke 4503, 4509 und 4510 liegen brach. Sie waren ursprünglich im Bebauungsplan Lokstedt 37 zum Teil als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Marktfläche und zum Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Eine plankonforme Nutzung erfolgte lediglich durch eine Fußwegverbindung entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 4508.

Es ist absehbar, dass die partielle Nutzung des Plangebiets als Marktfläche nicht umgesetzt werden kann. Der Wochenmarkt hat seinen Standort in der Grelckstraße und soll an diesem Standort zur Stärkung des Nahversorgungszentrums verbleiben.

Da die ursprüngliche Planungsabsicht nicht realisiert werden kann, sollen die zur Verfügung stehenden Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die vorgesehene Nachverdichtung soll im Westen des Plangebiets erfolgen. Die Fußwegeverbindung soll nach Osten verlegt werden, um eine unmittelbare Anbindung an den Eingang zum Von-Eicken-Park und somit eine direkte, umwegfreie und qualitativ hochwertigere Wegeführung zu schaffen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

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

Das Beiblatt zum Flächennutzungsplan stellt als nachrichtliche Übernahme eine das Plangebiet querende Richtfunktrasse mit vertikal freizuhaltenden Richthöhenangaben in Nordwestrichtung fallend ab 142 m hin zu 136 m über Normal-Null 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. Zudem verläuft über das Plangebiet als milieübergreifende Funktion eine grüne Wegeverbindung. Ferner stellt das Landschaftsprogramm für das Plangebiet die milieübergreifende Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt 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

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Lokstedt 37 vom 21. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 237). Der Bebauungsplan weist den westlichen Bereich des Plangebiets als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und den östlichen Bereich des Plangebiets als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Marktfläche aus. Die Straße Feldhoopstücken ist als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt worden.

3.1.4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.1.5 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

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 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Kollastraße und nördlich der Julius-Vossler-Straße im Stadtteil Lokstedt im Bezirk Eimsbüttel etwa gut 8 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 0,6 ha.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg mit wassergebundener Decke, der die Grelckstraße mit der Straße Feldhoopstücken verbindet. Im südlichen Abschnitt dieser Wegeverbindung befindet sich eine unterirdische Gasleitung, die von der Grelckstraße zum Grundstück Feldhoopstücken 49a-c führt und im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Der übrige Bereich des Plangebiets liegt brach und wird derzeit als vernachlässigte Grünfläche wahrgenommen. Hier hat sich überwiegend eine staunasse, ruderale Gräser-/Hochstaudenflur mit regelmäßigem Schnitt herausgebildet. Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus 25 Bäume (davon vier Straßenbäume), die zum Teil dem Schutz der Baumschutzverordnung unterliegen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben, der sowohl das Regenwasser, welches auf dem östlich an das Plangebiet angrenzendem Baugrundstück anfällt, als auch

das im Plangebiet selbst anfallende Regenwasser aufnimmt und nördlich des Plangebiets in die Schillingsbek mündet. Der Graben (Gewässer 2. Ordnung) wird an der Ostseite (teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Plangebiets) durch einige Sträucher, Gebüsch und kleine Bäume gesäumt. Da das Grund- bzw. Stauwasser im Plangebiet ohnehin sehr hoch ansteht, steht nach stärkeren Regenfällen der mittlere Bereich des Plangebiets unter Wasser. Entlang des Randes dieser lang gestreckten Mulde stehen 14 Laubbäume, darunter sechs Kopfweiden, und ein Nadelbaum. Westlich anschließend, auf dem Flurstück 4510, befinden sich fünf weitere Laubbäume.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke sind überwiegend durch eine Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern geprägt. Im Jahr 2007 sind die aus der Phase des Wiederaufbaus stammenden dreigeschossigen Wohngebäude westlich und nördlich des Plangebiets entmietet und zurückgebaut worden. Sie werden derzeit durch Neubauten ersetzt. Das auf dem Flurstück 4480 westlich des Plangebiets vorhandene Wohngebäude bleibt hingegen erhalten. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine Seniorenwohnanlage. Unmittelbar östlich des Plangebiets grenzt eine viergeschossige, in einer modifizierten Blockstruktur in den 1980er Jahren entstandene Wohnsiedlung an. Der Gebäudekomplex steht auf einem Sockelgeschoss, das der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze dient. Somit besteht zum innerhalb des Plangebiets verlaufenden Graben ein auffälliger Niveausprung. Auch südlich grenzt an das Plangebiet eine Wohnnutzung in dreigeschossigen Wohngebäuden an, die über die Grelckstraße erschlossen werden. Weiter südlich, entlang der Grelckstraße, dominiert eine gemischte Nutzungsstruktur in einer überwiegend kleinteiligen, gestalterisch und hinsichtlich der Kubaturen heterogenen ein- bis achtgeschossigen Bebauung. Neben der Wohnnutzung haben sich Ladengeschäfte und Handwerksbetriebe etabliert, so dass sich entlang der Grelckstraße ein Nahversorgungszentrum herausgebildet hat. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich im Norden der Von-Eicken-Park, dessen Zentrum eine Teichanlage bildet, die von der Schillingsbek durchflossen wird. Im westlichen Bereich der Parkanlage befindet sich ein Kinderspielplatz, im östlichen Bereich ist ein Bolzplatz angelegt worden.

Das Plangebiet wird über die Straße Feldhoopstücken erschlossen. Obwohl diese Straße östlich des Plangebiets in die Kollaustraße mündet, besteht keine unmittelbare Anbindung für den Kfz-Verkehr an das Hauptverkehrsstraßennetz. Denn etwa 140 m vor Einmündung in die Kollaustraße dient die Straße Feldhoopstücken lediglich dem Fuß- und Radverkehr. Zum Hauptverkehrsstraßennetz wird der Kfz-Verkehr folglich über die Straßen Rüttersberg, Grelckstraße und Oddernskamp zur leistungsfähigen Julius-Vossler-Straße geführt. Diese Verkehrsführung hat eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung der Straße Feldhoopstücken zur Folge.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Da absehbar ist, dass eine partielle Nutzung des Plangebiets als Marktfläche und somit eine vollständige Umsetzung des Bebauungsplans Lokstedt 37 nicht zu erwarten ist, soll auf einem Teilbereich des Plangebiets - dem Leitbild der wachsenden Stadt folgend - Wohnraum im Geschosswohnungsbau entstehen. Der westliche Bereich des Plangebiets wird daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die vorgesehene Nachverdichtung durch eine Wohnnutzung soll im Westen des Plangebiets erfolgen, da die Grünverbindung nach Osten verlegt werden soll, um eine unmittelbare Anbindung an den vorhandenen Fußweg nördlich der Straße Feldhoopstücken und somit eine direkte, umwegfreie Wegeführung zum Von-Eicken-Park zu schaffen.

Durch diese 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 ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Diese sonst gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird im Zusammenspiel mit der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgelegt, dass innerhalb des geplanten Wohngebiets drei jeweils maximal viergeschossige Stadthäuser zueinander versetzt in Nord-Süd-Richtung errichtet werden können. Durch die seitlich versetzte Anordnung werden für die jeweiligen Bewohner die Blickbeziehungen zum benachbarten Wohnhaus verringert und damit der Sozialabstand vergrößert, was der Wohnqualität allgemein zuträglich ist. Durch die versetzte Anordnung wird zugleich auf die vorgesehene und bereits genehmigte, aber noch nicht realisierte Bebauung westlich des Plangebiets reagiert, indem das nördliche, an der Straße Feldhoopstücken liegende Gebäude ebenfalls straßenparallel ausgerichtet und zum anderen das mittlere Gebäude von der geplanten rückwärtigen Bebauung des Nachbargrundstücks zur Wahrung des Sozialabstandes abgerückt und ebenfalls versetzt zu diesem angeordnet wird (siehe Funktionsplan). Westlich des mittleren Gebäudes entsteht zudem ein Freiraum, in dem die erforderlichen Retentionsflächen zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers angeordnet werden können. Die Abmessungen der Baukörper von 16 mal 18 m bzw. 16 mal 24,5 m ermöglichen die Umsetzung zeitgemäßer Gebäudetypen. Die Abmessungen des südlichen Gebäudes müssen geringer ausfallen, um südlich des Gebäudes eine umwegfreie und hochwertige Wegeverbindung schaffen zu können. Die Wohngebäude können als Zwei- oder Dreispänner konzipiert werden, so dass flexibel auf die Nachfragesituation reagiert werden kann. Die Gebäudetiefe darf jedoch 16 m nicht überschreiten, um innerhalb des Gebäudes eine ausreichende Belichtungssituation zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch eine Grundflächenzahl, durch eine Geschossflächenzahl und durch die Geschossigkeit bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 1,2 begrenzt. Damit wird die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft. Die Grundflächen- 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, die höhere bauliche Dichten und Flächenversiegelungen rechtfertigt, als in durch Einfamilienhäuser geprägten Vorortbereichen.

Im Plangebiet ist eine höchstens viergeschossige Bebauung zulässig. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der entlang der Straße Feldhoopstücken vorhandenen bzw. in Planung befindlichen Bebauung und stellt sicher, dass sich der Baublock harmonisch in den Stadtteil einfügt. Um eine Störung der Stadtbildes durch zusätzliche Staffelgeschosse auszuschließen, enthält der Bebauungsplan die folgende Festsetzung: Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des vierten Geschosses keine weiteren Geschosse mehr zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Unproblematisch und zulässig wäre hingegen die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss.

Um dem Bauherrn weitere Spielräume für die Anlagen von Terrassen zu lassen, da aktuellen Trends folgend auch im Geschosswohnungsbau für die Wohnungen im Erdgeschoss private Außenbereiche bereitgehalten werden, trifft der Bebauungsplan ergänzend folgende Festsetzung: Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Hauptnutzung jeweils bis zu einem Umfang von maximal 100 m² je Gebäude zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass das Größenverhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage in den Proportio-

nen angemessen ist. Bei Errichtung der Wohngebäude als Dreispänner und voller Ausschöpfung des Baufeldes könnte folglich jede Erdgeschosswohnung eine Terrasse mit einer Größe von gut 33 m² erhalten.

Ziel der Planung ist auch die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds im Quartier. Maßgebend für die Qualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte soll zur Sicherung einer guten Freiraumqualität der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht werden. Ferner wird bei der Planung berücksichtigt, dass das Plangebiet für die Nachbarschaft abweichend von seiner planungsrechtlichen Ausweisung als Grünfläche wahrgenommen wurde. Mit Rücksicht auf die benachbarten Anwohner soll daher gesichert werden, dass die Außenanlagen des geplanten Wohngebiets als Gartenbereiche gestaltet sind und nicht durch abgestellte Fahrzeuge geprägt werden. Folglich wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen: Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Der zweite Satz dieser Festsetzung stellt sicher, dass eine Tiefgarage unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und somit als eingeschossige Anlage errichtet werden kann.

4.2 Private Grünfläche, Gehrecht

Im östlichen Bereich des Plangebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche soll der im allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Wohnnutzung als Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsfläche dienen.

Innerhalb dieser Grünfläche wird für die Öffentlichkeit durch die Festsetzung eines Gehrechts eine Wegeverbindung gesichert. Durch dieses Gehrecht kann die bislang entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 4510 verlaufende Wegeverbindung, die nunmehr durch eine Wohngebietsfläche überplant wird, ersetzt werden. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vergleiche § 2 Nummer 5). Das Gehrecht wird mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Die Breite ist erforderlich, um angesichts des hier erwarteten Fußgänger- und Radverkehrs ausreichend Raum auch für den Begegnungsfall nebeneinander gehenden Personen zu erhalten. Um Spielräume im Zuge der Freiraumplanung hinsichtlich der genauen Trassenführung der Wegeverbindung zu belassen, ist in § 2 Nummer 5 geregelt, dass geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten zulässig sind.

Durch die Verlegung des Weges nach Osten kann die Trassenführung für Fußgänger und Radfahrer optimiert werden, denn es erfolgt eine unmittelbare Anbindung an den Eingang zum Von-Eicken-Park, so dass eine direkte, umwegfreie und qualitativ hochwertigere Wegeführung geschaffen werden kann. Durch die Nähe zum Schillingsbeknebengraben erfährt der geplante Fußweg eine zusätzliche gestalterische Aufwertung.

Die Fläche für das Gehrecht wird durch den Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten, dies wird in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Dem Grundeigentümer ist die Belastung der privaten Grünfläche durch eine öffentlich-rechtlich für die Öffentlichkeit gesicherte Wegeverbindung zumutbar, da der Weg auch für die Bewohner des Wohngebiets eine sinnvolle Verbindungsfunktion aufweist und der Wohnungsbau in städtebaulich optimierter Zuordnung zu westlich angrenzenden Siedlungsstrukturen nur unter Überplanung des bislang öffentlich nutzbaren Flurstücks 4510 erfolgen konnte.

4.3 Straßenverkehrsfläche

Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den nur geringfügigen aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln. Ein Ausbau der Straßenquerschnitte bzw. vorhandener Knotenpunkte ist demnach nicht erforderlich. Der auf Höhe des allgemeinen Wohngebiets und der privaten Grünfläche ausgewiesene Abschnitt der Straße Feldhoopstücken wird folglich seinem Bestand entsprechend planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

4.4 Oberflächenentwässerung

Die im allgemeinen Wohngebiet zulässige bauliche Nutzung hat eine gegenüber der Bestandssituation zusätzliche Flächenversiegelung zur Folge, die zu einer Steigerung des Oberflächenabflusses führen. Der dem Baugebiet als Vorfluter dienende „Schillingsbek-Nebengraben“ ist in seiner Leistungsfähigkeit erheblich eingeschränkt, so dass zusätzliche Einleitungen grundsätzlich zu vermeiden sind.

Vor diesem Hintergrund soll das vermehrt abfließende Oberflächenwasser im unmittelbaren Einzugsgebiet in ein Regenrückhaltebecken geleitet, dort zurückgehalten und dann gedrosselt an den Vorfluter abgegeben werden. Diese zulässige Einleitmenge entspricht dem Grundabfluss von Grünflächen. Mit diesem Ziel soll westlich des mittleren Wohngebäudes unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes ein Regenrückhaltebecken angelegt werden, dass im Bebauungsplan durch eine unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet ist. Damit wird sichergestellt, dass mit Anschluss erheblicher abflusswirksamer Flächen die Hochwasserspitzen des Vorfluters bei Starkregen durch die Erschließung nicht weiter verstärkt werden.

4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.5.1 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich eine Linde und eine Esche, an denen zukünftig die durch ein Gehrecht gesicherte Wegeverbindung entlang geführt werden soll. Ergänzt durch einen weiteren (neu anzupflanzenden) Baum (siehe unten) ergibt sich so eine wegebegleitende Baumgruppe, die zu einer charakteristischen Gestaltung der ausgewiesenen privaten Grünfläche beiträgt. Die beiden vorhandenen Bäume werden daher durch ein Erhaltungsgebot gesichert, da sie aufgrund ihrer zukünftig exponierten Stellung das Ortsbild signifikant prägen werden und zudem eine ökologische Bedeutung besitzen. Zwecks nachhaltiger Bewahrung der Identität des Gebietes wird die folgende Festsetzung getroffen: Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Umfang und Charakter des Gehölzbestandes erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 6).

4.5.2 Begrünungsmaßnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet sind drei großkronige standortgerechte Laubbäume und in der privaten Grünfläche ein großkroniger standortgerechter Laubbaum, jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7). Die Festsetzung stellt sicher, dass auch nach Umsetzung der Planung eine Gliederung des Ortsbildes durch einen angemessenen Gehölzbestand gegeben ist. Des Weiteren beeinflussen die Baumpflanzungen die örtlichen Klimaverhältnisse und die Ausstattung des Wohngebiets an ökologisch wirksamen Strukturen, welche Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vogelarten innerhalb des Siedlungs-

raumes bieten. Der in der privaten Grünfläche anzupflanzende Baum soll entlang des festgesetzten Gehrechts zwischen den durch ein Erhaltungsgebot gesicherten Bäume angepflanzt werden, so dass eine wegebegleitende Baumgruppe entsteht. Die Positionierung der drei im allgemeinen Wohngebiet anzupflanzenden Bäume hingegen kann vom Bauherrn frei auf Grundlage von dessen freiraumplanerischer Konzeption gewählt 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 für die Baumanpflanzungen standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind und die großkronigen Bäume mindestens einen Stammumfang von 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen müssen.

Im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im allgemeinen Wohngebiet in einer Tiefgarage wird die folgende Festsetzung getroffen: Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8). Ziel der Festsetzung ist es, auf den bezeichneten Flächen die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung einer Mindestandeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Bäumen und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Die Festsetzung kommt sowohl der Flora und Fauna als auch dem Boden- und Wasserhaushalt zugute. Zudem lässt sich nur so die für die festgesetzte bauliche Nutzung typische Freiraumnutzung (Hausgärten) realisieren. Da in diesem Bereich Baumanpflanzungen nicht zwingend festgesetzt sind, ist die Mindestandeckung von 50 cm ausreichend.

4.5.3 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

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

4.5.4 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 m² 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.

Unabhängig davon erfolgen durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, denen im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen werden müsste. Das Plangebiet konnte auf Grundlage des bislang geltenden Bebauungsplans bislang teilweise als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Markfläche“ und als öffentliche Grünfläche genutzt werden. Der als Grünfläche ausgewiesene Bereich wird im Umfang weitgehend beibehalten, jedoch im Hinblick auf die Ausbildung eines stringenten Freiflächensystems nach Osten verlagert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation folglich nicht.

Für das Flurstück 4503 ermöglichte der bislang geltende Bebauungsplan Lokstedt 37 jedoch eine vollflächige Versiegelung. Somit konnte auf Grundlage des bestehenden Planrechts etwa 60 vom Hundert des Plangebiets versiegelt werden. Auf Grundlage des neuen Planrechts können hingegen lediglich etwa 35 vom Hundert des Plangebiets versiegelt werden. Im Hin-

blick auf die Schutzgüter Boden und Wasser kann daher davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, sondern im Gegenteil, sogar eine Verbesserung für die naturschutzfachlichen Belange erreicht wird.

Durch die Neubebauung des allgemeinen Wohngebiets kann im Zusammenspiel mit der Verlagerung des Grünzugs auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild insgesamt von einer Verbesserung gegenüber der plangegebenen Bestandssituation ausgegangen werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann lediglich eine Beeinträchtigung aufgrund des Fortfalls von insgesamt etwa 15 Bäumen erwartet werden, wobei nicht alle dieser Bäume erhaltenswert sind. Dieser Baumverlust wird jedoch teilweise durch die Festsetzung von Anpflanzgebieten für vier Bäume kompensiert.

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 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666, 670) 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)

6 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Lokstedt 37 vom 21. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 237) aufgehoben.

7 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 6.000 m² groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 350 m² benötigt.

Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten, da Fläche des Gehrechts durch den Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten wird.