

Entwurf

Begründung zum

Bebauungsplan Lokstedt 67

Zustimmung zur öffentlichen Auslegung (5. April 2019)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	1
2	Grundlage und Verfahrensablauf	1
3	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	2
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	2
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	2
3.2.2	Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung	2
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	3
3.2.4	Bauschutzbereich	3
3.2.5	Kampfmittelverdacht	3
3.2.6	Besondere Bodenschutzbestimmungen	3
3.2.7	Baumschutz	3
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	3
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	3
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	4
3.4	Angaben zum Bestand	4
4	Umweltbericht	6
5	Planinhalt und Abwägung	6
5.1	Allgemeines Wohngebiet	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	8
5.2	Private Stellplätze	9
5.3	Gehrecht	9
5.4	Verkehrsflächen	10
5.5	Gestalterische Festsetzungen	10
5.6	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	10
5.6.1	Lärmschutz	10
5.6.2	Klimaschutz	12
5.7	Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz)	13
5.7.1	Schmutzwasser	13
5.7.2	Oberflächenwasser	13
5.8	Grünflächen	14
6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.1.1	Baum- und Landschaftsschutz	14

6.1.2	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt.....	15
6.1.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets	16
6.2	Abwägungsergebnis	17
6.3	Kennzeichnungen	17
7	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	18
8	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	18
9	Flächen-und Kostenangaben.....	18
9.1	Flächenangaben.....	18
9.2	Kostenangaben	18

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Lokstedt 67 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers aus den 1960er Jahren im Stadtteil Lokstedt zu schaffen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, dringend benötigten Wohnraum bereit zu stellen. Des Weiteren soll eine grüne Wegeverbindung am östlichen Rand des Plangebietes aufgewertet werden, um damit zwei bestehende Grünzüge zu verbinden.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Lokstedt, der in der Urbanisierungszone des Bezirks Eimsbüttel liegt, in unmittelbarer Anbindung an das Kerngebiet von Eimsbüttel. Aufgrund der bisherigen geringen Grundstücksausnutzung - die Grundflächenzahl (GRZ) liegt hier durchschnittlich bei ungefähr 0,2 - bieten sich im Quartier zwischen Ansgarweg und Rimbartweg gute Möglichkeiten, zusätzliche Wohnungen zu schaffen und in die städtebaulichen Strukturen der bestehenden Sechziger-Jahre-Siedlung zu integrieren.

Mit der Planaufstellung soll kurzfristig ein Potenzial von rund 160 Wohneinheiten aktiviert werden. Darüber hinaus soll für einen Teil des Plangebiets (Flurstücke 2549 und 2612) eine mittelfristige Nachverdichtungsperspektive für weitere 40 Wohnungen geschaffen werden. Ein Teil der Wohnungen im Plangebiet soll als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden. In Ergänzung zu den neuen Wohnungen besteht die Absicht des Investors am Lohkoppelweg eine Kita mit ca. 70 Plätzen errichtet werden, um die soziale Infrastruktur zu verbessern. Dieses soll in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Die Flächen werden im Wohnungsbauprogramm 2015/2016 des Bezirks Eimsbüttel als Potentialflächen 5.016, 5.018 und 5.019 geführt. Das hier identifizierte Nachverdichtungspotential soll aktiviert und gesichert werden.

Am östlichen Rand des Plangebietes soll die Verbindung des Lohbekgrünzugs mit den Kleingärten südlich des Plangebiets verstärkt werden. Dazu wird die Stichstraße von der Lohkoppelstraße nach Süden aufgegeben und in eine öffentliche Parkanlage umgewandelt. Die bestehende Wegeverbindung zwischen der Stichstraße und dem Rimbartweg soll verbreitert und aufgewertet werden. Im Westen soll der Rimbartweg, der hier als Sackgasse ausgebildet ist, durch eine attraktive Fußwegeverbindung in einer öffentlichen Parkanlage mit der westlich angrenzenden Kleingartenanlage verbunden werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E/___ vom __. __. 2019 (Amtl. Anz. Nr. __ S. __) eingeleitet. Die öffentliche Plandiskussion mit Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (Amtl. Anz. S. 370) am 20. März 2018 in der Grundschule Döhrnstraße stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Lokstedt 67 hat nach der Bekanntmachung vom __. __. 2019 (Amtl. Anz. S. __) vom __. __. 2019 bis zum __. __. 2019 stattgefunden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es handelt sich um eine Fläche der Nachverdichtung, die bereits bebaut und allseitig von Bebauung umschlossen ist. Im Übrigen sind insbesondere folgende weitere Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt:

- Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m². Bei einer ausgewiesenen Fläche von 3,55 Hektar für allgemeine Wohngebiete sind bei einer GRZ von 0,4 maximal 14.200 m² Grundfläche möglich.

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauvorhaben werden städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Planungsbegünstigten geschlossen. Die Verträge beinhalten Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung der Vorhaben. Darüber hinaus regeln sie die Erschließung der Grundstücke und die Übernahme der mit der Erschließung sowie mit der Grundstücksabtretung verbundenen Kosten durch die jeweiligen Planungsbegünstigten.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die geplante wohnbauliche Nachverdichtung lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen den Planungsabsichten und müssen daher nicht geändert werden.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet in weiten Teilen das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Der westliche Rand am Ansgarweg ist als Milieu "gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Am östlichen Rand des Plangebietes ist als milieuübergreifende Funktion für das Freiraumverbundsystem eine „grüne Wegeverbindung“ von Norden nach Süden dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz mit (Stand vom 21.12.2017) zeigt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „städtisch geprägte Bereiche“ und für den westlichen Rand entlang des Ansgarwegs den Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung“.

Die geplante wohnbauliche Nachverdichtung lässt sich aus den Darstellungen des Landschaftsprogramms entwickeln. Durch den geplanten Grünzug im Osten des Plangebiets wird die im Landschaftsprogramm dargestellte grüne Wegeverbindung langfristig gestärkt. Die Darstellungen des Landschaftsprogramms entsprechen den Planungsabsichten und müssen daher nicht geändert werden.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist zum Großteil mit dem Bebauungsplan Lokstedt 1 vom 21. Oktober 1963 (HmbGVBl. 1963, Seite 190) überplant. Die bestehenden Gebäude sind hierin als Wohngebiet mit Baukörpern in geschlossener Bauweise mit drei bis vier Vollgeschossen ausgewiesen und werden durch einzelne Hochpunkte mit neun Geschossen ergänzt. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind als Frei- und Erholungsflächen festgesetzt, teilweise mit der angegebenen Nutzung Kinderspielplatz, sowie als Stell- und Garagenflächen ausgewiesen.

Im Osten des Plangebiets ist die Wegeverbindung zwischen dem Lohkoppelweg und dem Rimbartweg durch den Bebauungsplan Lokstedt 20 vom 23. November 1965 (HmbGVBl. 1965, Seite 203) bestandsgemäß als öffentlicher Weg gesichert.

3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Erhaltungsverordnungen vorhanden.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastverdächtige Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505) im Altlastenhinweiskataster eingetragen.

3.2.4 Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 3, Nr. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. 2017 I S. 2808, 2831, 2833, 2018 S. 472), im Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport Helmut Schmidt. Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke die Verbindungslinie, die von 56 Meter üNN bis 111 Meter üNN ansteigt, durchdringen.

Für das Plangebiet mit einer Geländehöhe zwischen 17,7 m üNN am südlichen Rand und 15,8 m üNN bedeutet das, dass jedes Bauvorhaben, das die Höhe von ca. 38 m über Gelände überschreitet, vorher der Luftfahrtbehörde zur gutachterlichen Stellungnahme vorzulegen ist. Dies gilt auch für einzusetzende Baugeräte (z.B. Baukräne).

3.2.5 Kampfmittelverdacht

Das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebiets kann nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO, vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289) ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer oder, wenn diese bzw. dieser die Baumaßnahmen nicht selbst durchführt oder durchführen lässt, die Veranlasserin oder der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund nach Einwilligung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers, verpflichtet, vor Beginn baulicher Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Baugrund verbunden sind, bei der zuständigen Behörde eine Auskunft einzuholen, ob für den betroffenen Baubereich ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht (§ 6 Abs. 1 Kampfmittel-VO).

3.2.6 Besondere Bodenschutzbestimmungen

Für das Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden i.S.v. § 2 Absatz 2 Nummer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505) bekannt.

3.2.7 Baumschutz

Für die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Die Flächen dieses Bebauungsplanes werden im Wohnungsbauprogramm 2015/2016 des Bezirks Eimsbüttel als Potentialflächen 5.016, 5.018 und 5.019 geführt. Das hier identifizierte Nachverdichtungspotential soll durch das Bebauungsplanverfahren Lokstedt 67 aktiviert und gesichert werden. Als Richtwert für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind hier 50% angegeben.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Städtebaulicher Funktionsplan

Für das Plangebiet liegt ein städtebaulicher Funktionsplan vor (Stand: März 2019), der insbesondere die Gebäudestellung, die Geschossigkeit, die Erschließung, die Stellplätze und die Freiflächen konkretisiert.

Die städtebauliche Gestaltung des WA 4 ist aus einem städtebaulichen Gutachterverfahren hervorgegangen.

Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese untersucht die möglichen Lärmemissionen durch die Verkehre auf der Straße Lohkoppelweg. Betrachtet werden auch die möglichen Lärmemissionen, welche durch die beiden geplanten neuen Tiefgarageneinfahrten entstehen können.

Das Gutachten wird derzeit erarbeitet und nach Fertigstellung bereitgestellt. Es liegen bereits Rechenergebnisse vor, die die Bewertung der Schallsituation hinreichend ermöglichen.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Bäume

Durch die Grundeigentümer wurden für die jeweiligen Grundstücke ein Baumaufmaß und eine Bewertung der auf den Grundstücken vorhandenen Bäume durchgeführt. Die drei Baumgutachten vom 22. Februar 2016, 1. Juni 2018 und vom 13. August 2018 dienen als Bewertungsgrundlage innerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Artenschutzfachliche Untersuchung

Es liegt eine artenschutzfachliche Untersuchung für das Plangebiet vom 4. Dezember 2018 vor.

Entwässerungskonzept

Es liegt ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet vom 25. Februar 2019 vor. Hier werden die erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet, die Ableitungsmengen definiert und das Leitungssystem der Entwässerung darstellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 4,2 ha und umfasst die Flächen südlich und westlich der Straße Lohkoppelweg, östlich der Straße Ansgarweg und nördlich sowie südlich der Straße Rimbartweg. Dort befinden sich mehrheitlich Wohngebäude, die ausschließlich im Geschosswohnungsbau errichtet wurden. Die bauliche Struktur ist durch Zeilen- und L-förmige Baukörper mit drei bis vier Geschossen geprägt, die durch Punkthäuser mit bis zu neun Vollgeschossen ergänzt werden. Für den ruhenden Verkehr befinden sich mehrere Stellplatzanlagen und Garagenhöfe auf den Grundstücken der Wohngebäude. Die Gebäude wurden mehrheitlich in den 1960er Jahren errichtet und in den vergangenen Jahren teilweise saniert.

Darüber hinaus befindet sich ein ehemaliges Heizkraftwerk auf dem Flurstück 2582 im nordwestlichen Teil des Plangebietes an der Einmündung Lohkoppelweg und Ansgarweg, das nicht mehr genutzt wird und daher Umnutzungen ermöglicht.

Zwischen den Wohngebäuden befinden sich großzügige private Grünflächen mit teilweise altem Baumbestand, die als Gemeinschaftsgrünflächen genutzt werden. Des Weiteren sind innerhalb des Plangebietes einige offenen Stellplatzanlagen und Garagenhöfe gelegen. Auf dem Flurstück 2569 befindet sich ein privater Kinderspielplatz mit Spielgeräten für (Klein-)Kinder, der durch Bäume eingefasst ist.

Am Ostrand des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Wegeverbindung, die in Verlängerung des als Sackgasse ausgebildeten Teil des Lohkoppelwegs als Fußweg weiter geführt wird und die nördlich und südlich gelegenen Grünzüge miteinander verbindet.

Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den Lohkoppelweg, den Ansgarweg und den Rimbartweg erschlossen. Der Lohkoppelweg bindet das Plangebiet an die Emil-Andresen-Straße und die Stresemannallee an. Entlang des Lohkoppelwegs befinden sich, auf der Höhe des Flurstücks 2569, 19 öffentliche Parkplätze. Darüber hinaus wird entlang der Straßen Lohkoppelweg, Rimbartweg und Ansgarweg straßenbegleitend geparkt. Dem bestehenden Geschosswohnungsbau sind zusätzlich private Stellplatzanlagen und Garagenhöfe zugeordnet.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung nach Westen über die Emil-Andresen-Straße, Sportplatzring und Kieler Straße sowie im weiteren Verlauf an die BAB A7 (Auffahrt Stellingen). Nach Osten und Südosten erfolgt die Anbindung in Richtung Hamburger Innenstadt über die Stresemannallee an die B447 (Lokstedter Steindamm / Hoheluftchaussee).

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 181 mit der U-Bahnstation „Hagenbecks Tierpark“ gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Mit Ausnahme der Randzeiten wird die Strecke im 10-Minuten-Takt bedient. Die U-Bahnstation „Hagenbecks Tierpark“ kann darüber hinaus fußläufig innerhalb von 15 Minuten erreicht werden. Mit der U-Bahn ist der Hamburger Hauptbahnhof von dieser Haltestelle innerhalb von 15 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Soziale Infrastruktur

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich zwei Grundschulen und mehrere Kindertagesstätten. Die Einrichtungen sind fußläufig innerhalb von ca. 10 Minuten zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich verschiedene Ärzte und Tagespflegeeinrichtungen im nahen Umfeld des Plangebiets. In ca. 2,5 km Entfernung liegt darüber hinaus das Universitätsklinikum Eppendorf.

Technische Infrastruktur

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen, der vorgesehenen Parkanlage sowie den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Dazu gehören auch zwei Netzstationen, welche sich im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets befinden. Im Lohkoppelweg befinden sich Fernwärmeleitungen des Netzbetreibers Vattenfall Europe Business Services GmbH.

Nahversorgung

An der U-Bahnstation Hagenbecks Tierpark befindet sich ein Supermarkt (1,3 Kilometer). Darüber hinaus befindet sich östlich des Plangebiets an der Stresemannallee ein Supermarkt (0,8 Kilometer). Beide Märkte können innerhalb von 10 bis 15 Minuten fußläufig erreicht werden.

Sport-, Freizeit und sonstige Bewegungsflächen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere größere Sportanlagen. Dazu gehören die Anlagen des SV Weiß Allianz Hamburg eV, ETV Hamburg Fußball oder der Wolfgang-Meyer-Sportplatz mit dem Sportwerk, der Hamburg Hawks-Arena und dem Curling-Club Hamburg eV sowie verschiedenen Tennisanlagen.

Unmittelbar nordöstlich beginnt der Lohbekgrünzug. Im Lohbekpark wurde gerade ein großer Kinderspielplatz fertig gestellt.

Naturräumliche Gegebenheiten

An das Plangebiet grenzen im Norden mit dem Lohbekpark und im Süden mit der Kleingartenanlage zwei übergeordnete Grünverbindungen an.

Weiterhin zeichnet sich die Lage des Plangebiets durch die Nähe zur westlich gelegenen Eimsbütteler Landschaftsachse sowie zu den Grünverbindungen entlang der Gewässer Schillingsbek im Nordwesten und Lohbek im Nordosten aus.

Höhenverhältnisse

Das Plangebiet fällt leicht von Süden nach Norden hin ab. An der südlichen Plangebietsgrenze zur Kleingartenanlage liegen die Höhen durchgängig bei ca. 17,7 Metern üNN. An der nördlichen Grenze, dem Lohkoppelweg, liegen die Höhen bei ca. 15,8 m üNN.

4 Umweltbericht

Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde gem. §§ 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB abgesehen (siehe Ziffer 2).

5 Planinhalt und Abwägung

Ziel des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung der vorhandenen Wohnsiedlung aus den 1960er Jahren. Die derzeitige Grundstücksausnutzung (GRZ 0,2) entspricht aus heutiger Sicht nicht mehr einer für diesen Standort angemessenen Dichte. Die vorhandene Bebauung soll durch Neubauten, die sich in die vorhandene Struktur einfügen, ergänzt werden. Weiterhin sollen die nördlich und südlich des Plangebiets liegenden Grünzüge auch auf planungsrechtlicher Ebene miteinander verbunden werden. Die vorhandenen Parkplätze am Lohkoppelweg liegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und sind somit planungsrechtlich gesichert.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Großteil des Plangebiets wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dabei wird in drei unterschiedliche Wohngebiete, WA 1, WA 2 und WA 3, unterschieden. Diese Unterscheidung beruht auf abweichenden Festsetzungen zu Stellplätzen im WA 2 (siehe 5.2) und abweichenden Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse im WA 3 (siehe 5.1.2).

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung im Plangebiet bleibt. Gleichzeitig entstehen Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung z.B. durch handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Um jedoch Fehlentwicklungen zu verhindern und verkehrserzeugende, nicht in Wohngebäude integrierbare Nutzungen zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung).

Die sonst gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden somit generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den vier allgemeinen Wohngebieten wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl, und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da sich die mögliche Geschossfläche durch die Anzahl der Vollgeschosse in Kombination mit den baukörperähnlichen Baugrenzen (siehe dazu 5.1.3) ergibt.

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird die Grundflächenzahl jeweils mit 0,4 festgesetzt. Diese ermöglicht unter Ausnutzung der Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 %, insbesondere für die geplanten Tiefgaragen, eine gute Ausnutzung der Grundstücke. Durch die baukörperähnlichen Ausweisungen der Baufelder liegt die tatsächliche oberirdische GRZ in den Baugebieten WA 2 und WA 3 zwischen 0,24 und 0,31. Im WA 1 wird die GRZ voll ausgenutzt.

Das Maß für die baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl definiert. Die Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke mit den Wohngebäuden wird zusätzlich über die Festsetzung von eng gefassten baukörperähnlichen Baugrenzen reguliert (siehe 5.1.3). Durch die Kombination von Baugrenzen und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse werden die nach § 17 Absatz 1 vorgesehenen Obergrenzen der Geschossflächenzahl teilweise überschritten. Konkret ergeben sich im WA 1 eine Geschossflächenzahl von 1,64, im WA 2 von 1,59, im und im W3 von 1,51. Damit werden die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Obergrenzen für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 1,2 um bis zu 0,44 überschritten.

Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, innerhalb des Plangebietes eine Dichte zu ermöglichen, die über das vorgesehene Maß der Baunutzungsverordnung hinausgeht. Das Gebiet liegt in einer zentralen Lage und ist gut an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden. Der Hamburger Hauptbahnhof ist mit der U-Bahn inklusive Fußweg in ca. 40 Minuten zu erreichen. Dieser Standortvorteil ermöglicht eine gute Ausnutzung des vorhandenen Angebotes an öffentlichen Nahverkehrsmöglichkeiten.

Die Überschreitung wird als vertretbar angesehen, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und zudem keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. In weiten Teilen des Plangebietes bleibt die Überbauung mit einer GRZ von 0,3 hinter den Möglichkeiten der BauNVO zurück. Es werden gemäß den Vorgaben der Hamburgischen Bauordnung ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten. Eine gute Besonnung und Durchlüftung im Quartier bleibt weiterhin sicher gestellt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der baulichen Dichte daher nicht beeinträchtigt.

Die drei bestehenden Hochhäuser im Plangebiet werden bestandsbezogen mit neun Vollgeschossen ausgewiesen.

In dem WA 1 am Lohkoppelweg wird ein Baufenster mit einer möglichen Anzahl von 4 Vollgeschossen festgesetzt. Damit ist eine bessere Nutzungsmöglichkeit gegeben, gegenüber der jetzigen Nutzung mit einem eingeschossigen Heizkraftwerk. Die ermöglichte bauliche Dichte für dieses Grundstück ist innerhalb des Plangebietes am höchsten. Sie ergibt sich aus dem kleinen Eckgrundstück.

Für die bestehenden Zeilen und die identifizierten Nachverdichtungspotentiale im WA 2 wurde im Funktionsplan ein differenziertes Höhenkonzept entwickelt, das vorsieht, zusätzliche Baukörper zu ermöglichen und die bestehenden Baukörper aufzustocken. Die Baufenster in Form von Bauzeilen, die teilweise im rechten Winkel zueinander stehen, greifen die Strukturen der bestehenden sechziger Jahre Siedlung auf. Entsprechend werden im WA 2 die Gebäude mit vier bis fünf Vollgeschossen festgesetzt. Durch die Differenzierung der Geschossigkeit wird ein vielgestaltiges Ensemble ermöglicht. Die Höhenentwicklung findet hier im Inneren des WA 2 statt, so dass die visuelle Wirkung auf die Nachbarschaft

gering ist. Nach Westen hin wird lediglich die Stirnseite des viergeschossig ausgewiesenen Baufeldes in Erscheinung treten.

In dem nördlichen Teil des WA 2 am Ansgarweg und Lohkoppelweg wird auf der Fläche der bestehenden eingeschossigen Garagen ein Baufenster mit maximal zulässigen vier Vollgeschossen festgesetzt. Dieses korrespondiert mit der unmittelbar im Süden angrenzenden viergeschossigen straßenbegleitenden Gebäudezeile. Im Bereich des in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten viergeschossigen Wohngebäude (Lohkoppelweg 31a – d) wird ein Baufenster mit einer maximalen Anzahl von fünf Vollgeschossen festgesetzt und so ein Vollgeschoss mehr ermöglicht, als jetzt vorhanden ist.

Für die beiden winkelförmig angeordneten Gebäudeensemble im südlichen des WA 2 werden für deren dreigeschossige nördliche Riegel (Rimbartweg 16 e und d / 18 e und d) Erweiterungsmöglichkeiten durch zwei zusätzliche Vollgeschosse geschaffen, in dem hier ein Baufenster festgesetzt wird, das maximal fünf Vollgeschosse zulässt. Die beiden zweigeschossig festgesetzten Eckgebäude sichern den aktuellen Bestand. Diese werden bei einer möglichen Neustrukturierung der Gebäudekörper voraussichtlich entfallen.

Die bestehende Bebauung im nordöstlichen WA 2 wird im rückwärtigen Bereich des Flurstücks durch ein Baufenster mit maximal vier Vollgeschossen ergänzt. Am nördlichen Rand des WA 2 wird die Baugrenze hier auf dem Baufeld der jetzigen Bebauung leicht erweitert und es werden hier 5 anstatt der aktuell vorhandenen 3 Vollgeschosse ermöglicht.

Innerhalb des WA 1 und WA 2 ist oberhalb der Vollgeschosse noch ein Staffelgeschoss möglich. Dadurch wird grundsätzlich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke verbessert, wobei die Raumwirkung durch die Zurückstaffelung nicht stark ins Gewicht fällt.

Die bestehenden beiden neugeschossigen Gebäude im WA 3 werden bestandsgemäß festgesetzt und durch vier Baufelder ergänzt, die vier- und fünfgeschossig festgesetzt sind. Diese ausdifferenzierten Baukörper wurden über ein Gutachterverfahren ermittelt. Sie greifen die Struktur der benachbarten Reihen- und Terrassenbebauung auf und fügen sich gut zwischen die beiden neugeschossigen Hochhäuser ein.

Zusätzliche Staffelgeschosse würden jedoch den Ergebnissen des Gutachterverfahrens widersprechen und sind städtebaulich nicht erwünscht. Deshalb werden für das WA 3 weitere Geschosse ausgeschlossen:

In dem mit WA 3 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung).

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet werden baukörperbezogen festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen ist eine gesonderte Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich.

Mit den eng gefassten Baugrenzen wird eine verträgliche Nachverdichtung des Quartiers sichergestellt, die ein ausgewogenes, standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen ermöglicht, sodass sich die Nachverdichtungspotentiale in die bestehende Bebauung einfügen können. Innerhalb der Baugrenzen lassen sich attraktive Grundrisse sowohl für den geförderten Wohnungsbau als auch für den freifinanzierten Wohnungsbau entwickeln. Durch die eng abgesteckten Baufelder verbleiben noch ausreichend unbebaute Flächen auf den Grundstücken, um hier ansprechende Grünflächen und Freizeitbereiche zu realisieren.

Durch die baukörperähnliche Ausweisung wird eine Ausrichtung der Baukörper vorgegeben, die die städtebaulichen Strukturen der sechziger Jahre aufgreift. Für den südwestlichen Teil wird sichergestellt, dass die Vorgaben des Gutachterverfahrens umgesetzt werden.

Um die Schaffung qualitativ hochwertiger Wohnungen mit gut nutzbaren Außenwohnbereichen zu ermöglichen, werden für diese Bauteile Überschreitungen der Baugrenzen

zugelassen. So ist es möglich, die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufzuwerten und Wohnungen in den oberen Geschossen mit großzügigen Balkonen auszustatten. Die Überschreitungen sind maximal auf der Hälfte der jeweiligen Fassadenfront zulässig, damit die Baukörper nicht insgesamt zu voluminös erscheinen. Entsprechend wird festgesetzt:

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m und eine Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung).

Mit der Festsetzung soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum für Außenwohnräume, Balkone und Terrassen eröffnet werden. Da die Terrassen bezüglich ihres Erscheinungsbildes her nicht so stark wahrnehmbar sind, ist hier gegenüber den Balkonen eine größere Tiefe zulässig.

5.2 Private Stellplätze

Im WA 1 können für geplante gewerbliche Nutzungen, wie zum Beispiel Kindertagesstätte oder Arztpraxis, notwendigen Stellplätze gemäß der Hamburgischen Bauordnung ausnahmsweise auch oberirdisch hergestellt werden, wenn Wohnruhe und Gartengestaltung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Um die wohnungsnahen Freiflächen im WA 2 und WA 3 weitestgehend von parkenden Autos freizuhalten und die Qualität der Freiflächen zu sichern, wird festgesetzt, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass das Plangebiet nicht übermäßig durch Stellplätze und Garagen beeinträchtigt wird.

In den mit WA 2 und WA 3 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze für gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise auch oberirdisch zulässig (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung).

5.3 Gehrecht

Im WA 3 wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das vom Rimbartweg an einen Weg in der südlich gelegenen Kleingartenanlage anbindet. Mit dem festgesetzten Gehrecht soll die fußläufige Nord-Süd-Verbindung durch das Plangebiet und somit die Wegeverbindungen zwischen dem Plangebiet und dem südlich gelegenen Grünzug zu verbessern und langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht sind möglich, um beispielsweise die Eingriffe in den Gehölz- und sonstigen Vegetationsbestand beim Wegebau zu reduzieren. Zur Sicherung der Fußwegeverbindung im Plangebiet wird festgesetzt:

Das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 2603 umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Gehweg zu Gunsten der Allgemeinheit anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung).

Die Festsetzung des Gehrechtes stellt eine Belastung für das Grundstück dar. Diese wird als verhältnismäßig gering eingestuft, da das Grundstück weiterhin uneingeschränkt nutzbar ist. Die vorgesehene Wegeverbindung dient auch der inneren Erschließung des Grundstücks und kann auch von den dortigen Bewohnern genutzt werden. Die Sicherung des Gehrechtes und die Ausgestaltung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.4 Verkehrsflächen

Die Straßen Rimbartweg und Lohkoppelweg werden im Wesentlichen bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine wesentliche Veränderung erfolgt jedoch im Osten des Plangebietes. Hier soll die bestehende öffentliche Stichstraße (Flurstück 2598) zu Gunsten einer öffentlichen Parkanlage (siehe 5.8) aufgegeben und rückgebaut werden. Ein Teil des dort bestehenden Wendehammers wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das bestehende Straßennetz mit den Straßen Ansgarweg und Rimbartweg hat einen Querschnitt von zehn Metern. Dabei entfallen sechs Meter auf die eigentliche Fahrbahn. Dieses entspricht einer Fahrgasse von vier Metern mit einseitigem Längsparken von zwei Metern. Diese Fahrbahn wird als ausreichend dimensioniert eingestuft und entsprechend bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche beibehalten. Gemäß der Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (Restra) wäre in der gegebenen Planungssituation eine Aufweitung der Fahrgasse um 3,2 Meter wünschenswert, um alternierend eine Parkmöglichkeit in Schrägaufstellung zu ermöglichen. Dieses würde jedoch einen unverhältnismäßigen Eingriff in die privaten Grundstücke bedeuten und kann daher nicht umgesetzt werden.

Auf der östlichen Seite des Ansgarwegs wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche um einen Meter erweitert, um hier eine Gehwegbreite von 2,65 Meter zu erreichen. Grundsätzlich ist das Plangebiet aber bereits durch eine Vielzahl von internen fußläufigen Erschließungswegen geprägt. Daher ist ein durchgängiger Ausbau aller öffentlichen Gehwege auf eine Breite von 2,65 Meter nicht notwendig.

Für die Gehwegverbreiterung ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen notwendig. Der Eigentümer hat der Umwidmung dieser Fläche zugestimmt. Die Übereignung der notwendigen Grundstücksteile wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Grundsätzlich wird für die Zukunft ohnehin von einer Veränderung des Mobilitätsverhaltens ausgegangen und ein Rückgang des privaten Kfz-Besitzes prognostiziert. Bei gleichzeitiger Zunahme von Car-Sharing-Nutzungen wird daher der Platzbedarf für PKW in den Straßenräumen sinken. Im Ergebnis wird der teilweise Rückbau und das Beibehalten an den bestehenden Verkehrsflächen als zukunftsorientiert bewertet.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Dachform

Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist mehrheitlich durch Flachdächer geprägt. Diese Einheitlichkeit soll durch eine klare architektonische Formsprache fortgeführt werden. Für die Außenwahrnehmung der Gebäude und das Stadtbild prägend ist neben der Fassade auch die Dachform. Entsprechend wird in der Planzeichnung die Dachform „Flachdach“ festgesetzt.

Die Festsetzung dient gleichzeitig der Umsetzbarkeit der aus ökologischen und klimatischen Gründen erforderlichen Dachbegrünung (siehe Kap.5.6.2).

5.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.6.1 Lärmschutz

Es wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die mögliche Lärmeinwirkungen vom Straßenverkehr des Lohkoppelwegs auf den nördlichen Rand des Plangebietes untersucht. Weiterhin werden die Schallauswirkungen der Tiefgaragenausfahrten dargestellt. Zur schalltechnischen Situation liegen Berechnungen vor, die noch in einem Bericht erläutert werden. Dieser Bericht befindet sich in der Bearbeitung. Die Rechenergebnisse und deren Aussage für die Planung lassen jedoch bereits jetzt eine Bewertung der Schallbelastungen innerhalb des Plangebietes zu.

Verkehrslärm

Die schalltechnische Situation bezüglich des Verkehrslärms soll als Orientierungswert anhand der Vorgaben der 16. BImSchV beurteilt werden. Die dort geregelten Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete liegen bei 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Nach den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich am nördlichen Plangebietsrand Werte von bis zu 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Hieraus resultieren Überschreitungen bezüglich des Verkehrslärms um bis zu 5 dB(A) am Tag und bis zu 7 dB(A) in der Nacht.

Die baugebietsbezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV werden somit überschritten, wobei die sogenannte „Schwelle zur Gesundheitsgefahr“ in Höhe von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts nicht erreicht wird. Tagsüber werden keine Werte von 65 dB(A) erreicht. Festsetzungen zum Schutz von Außenbereichen von Wohnungen werden daher nicht notwendig.

Da der Lohkoppelweg als Lärmquelle an der nördlichen Seite des Gebäudes gelegen ist und an der südlichen, dem abgewandten Gebäudeseite die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden, wäre hier gemäß dem „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ die Festsetzung einer Grundrissklausel vorzunehmen. Entlang des Lohkoppelweges besteht eine offene Bauweise. Dadurch sind auch teilweise die seitlichen Fassaden, hier insbesondere die der Straße deutlicher zugewandten östlichen Gebäudeseiten, Schallimmissionen ausgesetzt. Somit wird es nicht möglich sein, die Wohn- und Schlafräume durchgängig auf einer dem Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Dieses funktioniert nur bei einer straßenbegleitend geschlossenen Bebauung. Im Ergebnis kann auf einen baulichen Schutz, der gesunde Wohnverhältnisse in den Gebäuden sicher stellt, aber nicht verzichtet werden.

Damit die tagsüber genutzten Aufenthaltsräume wie Wohn- und Kinderzimmer auch auf der südlichen und westlichen Seite der Gebäude angeordnet werden können, um hier eine optimale Besonnung zu erreichen, wird für den nördlichen Rand des Plangebietes ein Innenraumpegel festgesetzt. Dieses ermöglicht einen guten Kompromiss, um unter Aspekten des Lärmschutzes und der Belichtung gesunde Wohnverhältnisse in den Wohnungen herstellen zu können. Auf eine priorisierte Anordnung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten südlichen und westlichen Seite wird zu Gunsten einer besseren natürlichen Belichtung der tagsüber genutzten Wohnräume verzichtet.

Das Gutachten hat anhand von gezielt untersuchten Immissionsorten an den Fassaden die Bereiche herausgearbeitet, die von Grenzwertüberschreitungen betroffen sind. Diese sind in der Planzeichnung als Bereich „(A)“ und „(B)“ gekennzeichnet.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und zu Schutz der Wohn- und Schlafräume vor Verkehrslärm wird daher festgesetzt:

In den mit (A) und (B) gekennzeichneten Bereichen der Fassaden ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für den Bereich (B) sind die vorgenannten Schallschutzmaßnahmen nur notwendig, solange das Gebäude im WA 1 noch nicht errichtet ist (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung).

Der nordwestliche Bereich im WA 2 ist Schallimmissionen vom Lohkoppelweg ausgesetzt. Wenn das Gebäude im WA 1 errichtet ist, schirmt dieses dann das nordwestliche Baufenster im WA 2 an dessen westlicher Seite ab, so dass die Schallbelastung an diesem Immissionsort unterhalb des Grenzwertes von 49 dB(A) liegt. In diesem Fall werden keine Maßnahmen notwendig, um einen Innenraumpegel von 30 dB(A) sicher zu stellen. Bleibt das Gebäude im WA 1 deutlich unter der möglichen Ausnutzung des Grundstücks zurück, ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zu erbringen, welcher Schallschutz im nordwestlichen Baufenster des WA 2 notwendig ist.

Gewerbelärm

Die Schallemissionen der Tiefgaragenausfahrten werden dem Gewerbelärm zugeordnet und sind nach der TA Lärm zu beurteilen. Die TA Lärm gibt für allgemeine Wohngebiete als Immissionsrichtwert für den Tag 55 dB(A) und für die Nacht 40 dB(A) vor.

Eine Ausführungsplanung liegt für die Tiefgaragenezufahrten noch nicht vor. Daher ist eine situationsgenau Berechnung der Lärmemissionen durch die Zu- und Abfahrten in die Tiefgarage nicht möglich. Um alle Möglichkeiten abzudecken wurde bei den Berechnungen eine „Worst-case-Betrachtung“ vorgenommen: Der Gutachter hat eine Rampenneigung von 15 % angesetzt. Gleichzeitig hat er angenommen, dass seitliche keine Abschirmung durch Stützmauern stattfindet. Damit fände eine direkte seitliche Schallabstrahlung statt, wie sie in der Realität nicht vorkommen kann. Am Tage werden an allen Immissionsorten die Richtwerte eingehalten. In der Nacht ergeben sich eine Richtwert-Überschreitungen von überwiegend 1-4 dB(A). Für den viergeschossigen Gebäudeteil des nordwestlichen Gebäudes auf dem Flurstück 2604 (südlich Rimbartweg) ergeben sich aufgrund des geringen Abstandes zur Tiefgarageneinfahrt um 7 dB(A) erhöhte Werte.

Einige der vorangehend dargestellten Immissionskonflikte werden bereits bei der realen Ausführungsplanung der Rampen entfallen. Verbleibende Immissionskonflikte können durch technische Maßnahmen an den Rampen (z.B. erhöhte seitliche Rampenwände, Lärmschutzwände an den Rampen, absorbierende Ausbildung der Rampenwände) gelöst werden. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu definieren und nachzuweisen. Daher werden bezüglich der Tiefgarageneinfahrten keine Festsetzungen durch den Bebauungsplan erforderlich.

5.6.2 Klimaschutz

Die festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen beschränken die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhe der geplanten Baukörper und ermöglichen eine Durchlässigkeit des Gebiets für Luftströme. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus außerhalb einer Kaltluftschneise, sodass hier keine negativen Auswirkungen auf die Kaltluftbewegungen zu erwarten sind.

Um das lokale Kleinklima positiv zu beeinflussen, sollen die Dächer der neu entstehenden Gebäude begrünt werden. Entsprechend wird festgesetzt:

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Gebäuden auf mindestens 50 vom Hundert der Gebäudegrundfläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung).

Die Dachbegrünung auf den Gebäuden und die grüneprägten Freiflächen zwischen den Gebäudekörpern bewirken einen verzögerten Abfluss des Oberflächenwassers und wirken sich – aufgrund der damit verbundenen erhöhten Verdunstungsrate - positiv auf das lokale Kleinklima aus. Die umfangreiche Begrünung der Freiflächen und Dächer mit Bäumen und Sträuchern, insbesondere die grünen Verbindungen durch das Quartier und die Verbindung der beiden übergeordneten Grünzüge, führen zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bebauung und Versiegelung. Die begrünter Dächer binden Luftstäube und vermeiden die Aufheizung der Dachflächen. Es ist also davon auszugehen, dass die baulichen Maßnahmen nicht zu einer Verschlechterung des Kleinklimas im Gebiet beitragen.

Die Festsetzung, dass mindestens 50% der Gebäudegrundfläche zu begrünen sind, stellt hier eine Mindestsicherung dar und ermöglicht auch noch Nutzungsmöglichkeiten für Dachterrassen und sonstige technische Gebäudeausstattung, wie zum Beispiel Solar- oder Lüftungsanlagen. Der Bezug ist hier der oberirdische Teil des Gebäudes. Unterirdische Gebäudeteile, wie zum Beispiel Tiefgaragen, sind gemäß der Festsetzung § 2 Nr. 10 der Verordnung komplett zu begrünen.

5.7 Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz)

5.7.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über vorhandene Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

5.7.2 Oberflächenwasser

Der Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser wurde in einen Entwässerungskonzept untersucht. Dieses hat auch den Boden im Plangebiet betrachtet, um Versickerungsmöglichkeiten beurteilen zu können.

Oberflächenwasser muss nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BHBl. I S. 2771), so weit wie möglich vor Ort versickert werden. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit jedoch nicht für eine Versickerung von Regenwasser geeignet. Das Grundwasser steht im Plangebiet bei ca. 5 – 7,5 Metern unter der Geländeoberfläche an. Über diesem Grundwasserhorizont liegt eine wasserundurchlässige Bodenschicht, die eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in das Grundwasser unmöglich macht. Aufgrund dieser Bodenverhältnisse kommt es im Plangebiet bei größeren Regenmengen wiederholt zu Aufstauungen des Oberflächenwassers. Dieses führt in Einzelfällen zur Vernässung von Bauwerksfundamenten und von Kellerwänden. Innerhalb des Plangebietes ist somit nur eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Vorflut möglich.

Aufgrund des möglichen Stauwassers im Plangebiet durch Regenfälle wird empfohlen, die Kellerwände der Neubauten druckwasserdicht, z.B. mit einer weißen Wanne auszuführen.

Da die Kapazitäten der Vorflut begrenzt sind, dürfen gemäß der Vorgabe der unteren Wasserbehörde insgesamt nur 17l/s*ha Niederschlagswasser, entsprechend dem landwirtschaftlichen Abflusswert, über die vorhandenen Regenwassersiele in die Vorflut eingeleitet werden. Aufgrund dieser reduzierten Einleitmenge und der nur geringfügig vorhandenen Möglichkeiten zur Versickerung, wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken erforderlich.

Im Konzept zur Oberflächenentwässerung werden die ermittelten Volumina für die Regenrückhaltung sowie die Überflutungsvolumina zunächst als unterirdische Speicherrigolen vorgesehen. Für die Regenwasserrückhaltung werden zudem Retentionsdächer vorgeschlagen. Diese ermöglichen nicht nur eine Abflussreduzierung, sondern können darüber hinaus Speichervolumen bereitstellen, in dem die Abläufe über Dachdrosseln verzögert werden. Im Zuge der Ausführungsplanung kann bei der Verwendung von Retentionsdächern das unterirdisch zu erstellende Rückhaltevolumen deutlich reduziert werden.

Für den Überflutungsnachweis ergeben sich große Überstauvolumina, die voraussichtlich nicht vollständig schadlos oberirdisch zwischengespeichert werden können. Daher sind die für eine vollständige unterirdische Speicherung erforderlichen Flächen in Form von unterirdischen Speicherrigolen vorgesehen. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann hierbei mit angerechnet werden. Im Zuge der Objektplanung der Grundstücksentwässerung und Freianlagen können die Höhen so gewählt werden, dass zumindest Teilmengen auch oberirdisch zwischengespeichert werden.

Aufgrund des hydraulisch empfindlichen Vorfluters Lohbek wurde das Erfordernis einer Regenwasserbehandlung auf den mit Fahrzeugen zu befahrenden Flächen im Plangebiet

überprüft. Im Ergebnis ist das Niederschlagswasser der Stellplatzanlage im WA 2 südlich des Lohkoppelwegs auf den Flurstück 2549 mindestens über eine Absetzeinrichtung mit einer maximalen Oberflächenbeschickung $\min 18 \text{ m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{h})$ zu behandeln. Die Reinigung kann über Standardschächte mit DN 1000 mit Sandfang erfolgen.

Für die Reinigung des Niederschlagswassers der Stellplätze auf dem Flurstück 2582 (WA 1) ist die Verwendung von Straßenabläufen mit Nass-Schlammfang ausreichend.

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Vernässung innerhalb des Plangebietes abnehmen wird, da das meiste Wasser gedrosselt in die Vorflut eingeleitet wird und eine Rückstauung über der absperrenden Bodenschicht somit verhindert werden kann.

Die auf den Grundstücken erforderliche Rückhaltekapazität und die zulässigen Einleitmengen in die einzelnen Regenwassersiele sind im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung), insbesondere im Hinblick auf ein 30-jähriges Starkregenereignis mit den Dauerstufen 5, 10 und 15 Minuten, zu regeln.

Zum Schutz des Wasserhaushalts sind bauliche und technische Maßnahmen, wie z.B. Drainage, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, unzulässig. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung).

5.8 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden zwei neue öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Im Südwesten des Plangebietes soll eine Durchwegung vom Wendehammer in die westlich gelegene Kleingartenanlage ermöglicht werden. Damit sollen in diesem Bereich deutlich besser Fußwegeverbindungen ermöglicht werden. Um diese grüne Wegeverbindung umzusetzen, wird auf Teilen des privaten Flurstücks 2604 in einer Breite von fünf bis zehn Metern eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzung dieser öffentlichen Grünfläche stellt einen Eingriff in das Grundeigentum dar. Zur Umsetzung ist die Übertragung eines Grundstücksteils an den Bezirk Eimsbüttel notwendig. Um die Umsetzung dieser Maßnahme sicherzustellen, wird mit der Eigentümerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Das Interesse der Öffentlichkeit an einer guten und qualitätvollen Anbindung des Quartiers an den südlichen gelegenen Grünzug wird höher bewertet als die Nutzung dieses Bereiches als private Grünfläche.

Der Lohbekgrünzug (Lohbekpark) nordwestlich des Plangebietes soll in einer durchgängigen großzügigen grünen Wegeverbindung an die im Süden des Plangebietes angrenzenden Kleingärten angebunden werden. Dies soll mit der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Osten des Plangebiets erfolgen.

Dazu soll die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Stichstraße Lohkoppelweg (Flurstück 2598) rückgebaut werden und zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche aufgegeben werden. Dieses wird erst möglich sein, wenn die Stellplatzanlage des Gebäudes Lohkoppelweg 17 aufgegeben oder alternativ von Süden an die Straße Rimbartweg angebunden werden kann. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1.1 Baum- und Landschaftsschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Bäume, die im Zuge von Neubaumaßnahmen gefällt werden müssen, sind dann gegebenenfalls nach Maßgaben der Fällgenehmigung zu ersetzen.

Um auch weiterhin einen hohen Baum- und Strauchanteil innerhalb des Plangebietes zu sichern, wird ein Pflanzgebot festgesetzt:

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 500 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Anstelle eines Baumes können auch Hecken gepflanzt werden. Die Pflanzung eines Baumes entspricht der Anpflanzung einer Hecke von 15 m Länge. (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung).

Da das Gebiet bereits einen ausgeprägten Baumbestand besitzt, sollen als Alternative auch Heckenpflanzungen möglich sein.

Im WA 2 werden zwei neue Baufelder ausgewiesen und im WA 3 werden vier neue Baufelder ausgewiesen. Für diese Neubebauung, hier insbesondere auch die großflächigen unterirdischen Tiefgaragen, müssen Bäume und Gehölze gefällt werden. Der Ersatz wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Es gibt für das Plangebiet für alle Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete drei Untersuchungen zum Zustand der Bäume mit entsprechenden Baumbewertungen. Die für den grünen Charakter des Quartiers als prägend Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Im Folgenden sind dies:

entlang des Lohkoppelweges

- Baumnummer 4-10 nach Baumaufmaß Kaifu Stand 31.05.2018, Flurstück 2549
- Baumnummer 3-6 nach Baumaufmaß Wichern Stand 12.08.2018, Flurstück 2569

entlang der neu ausgewiesenen Parkanlage (FHH)

- Baumnummer 67, 68 nach Baumaufmaß Kaifu Stand 31.05.2018, Flurstück 2612.

Ersatzpflanzungen für Bäume werden durch die festgesetzten Anpflanzgebote geschaffen. Hierzu wird folgendes festgesetzt:

Im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Nebenanlagen, Erschließungsflächen und Garagen unzulässig. Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung).

Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 16 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Heckenpflanzungen müssen in der Qualität 100-125 cm, 2x verpflanzt, mit Ballen, 4 Pflanzen pro laufenden Meter erfolgen. (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung).

Während der Bauzeit sind die Baustelleneinrichtungsflächen und die Zuwegungen so zu gestalten, dass ein Maximum des vorhandenen Baumbestandes erhalten bleibt. Die Bäume im Wirkungsbereich des Vorhabens sind nach DIN 18920 zu schützen.

6.1.2 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen für Gebäude und auch insbesondere für Tiefgaragen versiegelt. Um im Bereich der unterbauten Flächen der Grundstücke die Bodenfunktionen weiterhin zu gewährleisten wird folgende Festsetzung getroffen:

Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1m betragen (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung).

Innerhalb des Plangebiets findet durch den Bodenaufbau mit seiner Sperrschicht keine Grundwasserneubildung statt. Durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet ergeben sich keine besonderen Gefährdungspotentiale für das Grundwasser.

6.1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets

Durch die Umwidmung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in öffentliche Grünfläche wird eine deutliche Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht. Das Plangebiet wird zudem besser an den südlichen Grünzug mit Spielplatz und Kleingärten und den Lohbekpark im Nordosten angebunden.

Gemäß der artenschutzfachlichen Untersuchung sind im Plangebiet potentiell Vögel und Fledermäuse durch die Planung bedroht. Um die Tötung oder Verletzung und die erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG von Vögeln zu vermeiden, sind Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten sowie Gebäudeabrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in das Winterhalbjahr zu legen. Dieses ist durch die Baumschutzverordnung bereits abgesichert. Falls dennoch eine Durchführung der Arbeiten im Sommerhalbjahr unumgänglich ist, sind die Gehölze bzw. Gebäude unmittelbar vor den Arbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf aktuelle Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen zu überprüfen.

Um die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 von Fledermäusen zu vermeiden, sind die in 6.1.1 genannten potenziellen Quartiersbäume ganz oder teilweise zu erhalten. Wenn ein Erhalt nicht möglich ist, können auf Basis einer Fledermauserfassung Art und Umfang vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu erhalten. Um die Situation für Fledermäuse grundsätzlich zu verbessern wird festgesetzt:

Auf den Flurstücken 2569, 2612, 2549, 2604 und 2603 ist je ein als Ganzjahresquartier geeigneter Fledermauskasten vor Beginn bauvorbereitender Maßnahmen an geeigneter Stelle aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Hierüber ist bei Bauantragstellung für alle Neu- und Umbauten, die Baumfällungen erforderlich machen, ein Nachweis zu erbringen (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung).

Um erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG von Fledermäusen zu vermeiden, sind außerdem die Dach-Wandübergänge neu errichteter und angrenzender Gebäude sowie angrenzende Gehölze in der Bauzeit und nach Baufertigstellung von direkter Beleuchtung frei zu halten. Außerdem sind Leuchtmittel mit insektenfreundlicher UV-freier Beleuchtung mit geringem Farbspektrum um 590 nm zu verwenden. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, sind ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig (zum Beispiel Natriumdampf-Hochdruck oder Niederdrucklampen, Halogen-Metall dampflampen mit entsprechenden UV-Filtern oder LED ohne UV-Strahlungsanteil). Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den angrenzenden Flächen und

Gehölzstrukturen abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichtwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Beleuchtung ist zeitlich und in der Anzahl der Leuchtkörper auf das für die Beleuchtung der aktiv genutzten Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung).

6.2 Abwägungsergebnis

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die wesentlichen in die Abwägung einzustellenden Belange, wie sie sich aus den Merkmalen dieses Bebauungsplans ergeben, sind im Folgenden aufgeführt:

Städtebauliche Belange

Insbesondere gut erschlossene Gebiete wie das Plangebiet, das innerhalb der Urbanisierungszone des Bezirks Eimsbüttel liegt, können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, das Ziel des Senats, pro Jahr 10.000 neue Wohneinheiten gemäß den Zielvereinbarungen im Bündnis für das Wohnen zu genehmigen, zu erreichen. Die gut erschlossene Lage des Plangebiets im Stadtteil Lokstedt macht eine gegenüber dem bisherigen Bestand höhere Ausnutzung der Grundstücke aus städtebaulichen Gründen möglich, die dem infrastrukturellen Umfeld des Plangebiets entspricht.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte wird die Lage des Plangebiets im Ortsteil Lokstedt berücksichtigt. Öffentlicher Personennahverkehr, Schulen, Sportanlage und Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung und Neubebauung der bestehenden Wohngrundstücke geschaffen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet werden durch die Festsetzung einer angemessenen städtebaulichen Dichte gesichert.

Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rand des Lokstedter Grünzuges. Durch die Ausweisung der öffentlichen Grünanlage wird dieser bisher als Weg ausgeführte Teil des grünen Rings an dieser Stelle geschlossen. Durch die planungsrechtliche Verbindung dieser beiden Grünzüge wird der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch die städtebauliche Nachverdichtung gemindert.

Unter Betrachtung der Schutzbestimmungen für die Fällung von Bäumen und Gehölzen und der in der artenschutzfachlichen Potentialanalyse formulierten Auflagen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die betroffenen Brutvögel ausgelöst.

Eigentumsbelange

Für die Verbreiterung des Gehweges am Ansgarweg und die Herstellung der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Ende des Rimbartweg werden auf private Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Die öffentlichen Belange an einer guten fußläufigen Erschließung und Anbindung des Plangebietes werden hier höher gewichtet als die privaten Belange. Zur Nutzung der privaten Grundstücksteile gibt es ein Einvernehmen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und dem Bezirk Eimsbüttel. Die Übereignung der notwendigen Flächen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

6.3 Kennzeichnungen

Die in der Umgebung des Plangebiets gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS Daten vom Dezember 2017.

Weiterhin sind die in der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) im Osten des Plangebietes vorhandenen unterirdischen Stromleitungen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Enteignungen können nach den Vorschriften des fünften Teils des ersten Kapitels des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Mit den Grundeigentümern im Plangebiet werden städtebauliche Verträge abgeschlossen, die insbesondere Regelungen zur Erschließung und zur baulichen Gestaltung vereinbaren.

8 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne Lokstedt 1 vom 21. Oktober 1963 (HmbGVBl. 1963, Seite 190) und Lokstedt 20 vom 23. November 1965 (HmbGVBl. 1965, Seite 203) aufgehoben.

9 Flächen-und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 4,11 ha groß. Diese verteilen sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet:	3,46 ha
Straßenverkehrsfläche:	0,48 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,17 ha

9.2 Kostenangaben

Es entstehen Kosten für den Ausbau der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen.