

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

LOKSTEDT 60

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Grundlage und Verfahrensablauf	4
2	Anlass der Planung.....	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.1.4	Altlastverdächtige Flächen.....	6
3.1.5	Kampfmittelverdachtsflächen	6
3.1.6	Baumschutz	6
3.1.7	Anlagenschutzbereich	6
3.1.8	Denkmalschutz	7
3.2	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	7
Altlastenuntersuchung		7
Lärmtechnische Untersuchung.....		7
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag.....		7
Luftschadstoffgutachten		7
Freiflächenplanung für den Siemensplatz		7
Öffentlicher Nahverkehr		7
Bestandskartierung der Nutzung		8
Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept		8
Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne		8
3.3	Angaben zum Bestand.....	8
4	Umweltbericht	12
4.1	Vorbemerkungen.....	12
4.1.1	Allgemeines	12
4.1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens	12
4.1.3	Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums.....	13
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgut Luft / Lufthygiene	14
4.2.1.1	Bestandsaufnahme	14
4.2.1.2	Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung	16
4.2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen	17
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	18
4.2.2.1	Bestandsaufnahme	18
4.2.2.2	Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung	19
4.2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen	19
4.2.3	Schutzgut Boden	19
4.2.3.1	Bestandsaufnahme	19
4.2.3.2	Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung	22
4.2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen	22
4.2.4	Schutzgut Wasser.....	22
4.2.4.1	Bestandsaufnahme	22
4.2.4.2	Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung	23

4.2.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen	23
4.2.5	Schutzgut Klima	23
4.2.5.1	Bestandsaufnahme	23
4.2.5.2	Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung	24
4.2.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen	24
4.2.6	Schutzgut Landschaft und Stadtbild	24
4.2.6.1	Bestandsaufnahme mit Bewertungsaspekten	24
4.2.6.2	Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung	26
4.2.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen	27
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter	27
4.2.7.1	Bestandsaufnahme	27
4.2.7.2	Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung	28
4.2.7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen	28
4.2.8	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	28
4.2.9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standort-Alternativen und Planungs-Varianten)	29
4.2.10	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	30
4.3	Zusätzliche Angaben.....	33
4.3.1	Kenntnislücken bei der Umweltprüfung	33
4.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....	33
4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
4.5	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	35
5	Planinhalt und Abwägung	38
5.1	Allgemeines Wohngebiet	38
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	38
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche, Bauweise	39
	Allgemeines Wohngebiet WA 1	43
	Allgemeines Wohngebiet WA 2	43
	Allgemeines Wohngebiet WA 3	44
	Allgemeines Wohngebiet WA 4	45
	Allgemeines Wohngebiet WA 5 und WA 6	46
5.2	Mischgebiet.....	47
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	47
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche, Bauweise	48
	Mischgebiet MI 1	50
	Mischgebiet MI 2	52
	Mischgebiet MI 3	53
	Mischgebiet MI 4	54
	Mischgebiet MI 5	55
5.3	Kerngebiet.....	59
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	59
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche, Bauweise	60
	Kerngebiet MK 1	62
	Kerngebiet MK 2	63
	Kerngebiet MK 3	64
	Kerngebiet MK 4	65

5.4	Balkone, verglaste Vorbauten und Terrassen.....	66
5.5	Ruhender Verkehr	67
5.6	Verkehrsflächen	68
5.7	Erhaltungsbereich	69
5.8	Technischer Umweltschutz - Lärm	70
5.9	Oberflächenentwässerung	73
5.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Artenschutz.....	74
5.10.1	Baumschutz	74
5.10.2	Begrünungsmaßnahmen	75
5.10.3	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt	77
5.10.4	Maßnahmen zum Artenschutz.....	77
5.11	Nachrichtliche Übernahme - Bauschutzbereich.....	78
5.12	Kennzeichnungen.....	79
5.12.1	Denkmalschutz	79
5.12.2	Vorgesehene Bahnanlagen	79
5.12.3	Altlasten	79
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	80
7	Aufhebung bestehender Pläne.....	80
8	Flächen- und Kostenangaben.....	80

1 Grundlage und Verfahrensablauf

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

Durch den Aufstellungsbeschluss E 5/07 vom 8. Januar 2008 (Amtl. Anz. S. 37) wurde das Planverfahren für das Bebauungsplangebiet Lokstedt 58 eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung fand nach der Bekanntmachung vom 18. November 2008 (Amtl. Anz. S. 2285) am 2. Dezember 2008 statt. Dieses Bebauungsplangebiet wurde in die Bebauungspläne Lokstedt 58 und Lokstedt 60 aufgeteilt. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 10. Juni 2011 (Amtl. Anz. S. 1398) in der Zeit vom 20. Juni 2011 bis 27. Juli 2011 stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Lokstedt 60 hat die Zielsetzung, für die Entwicklung des Zentrums von Lokstedt im Bereich des Siemersplatzes Anreize und Potenziale für eine städtebauliche Ergänzung und Aufwertung zu schaffen. Das gegenwärtig geltende Planrecht, insbesondere der Baustufenplan Niendorf, Lokstedt, Schnelsen vom 11.6.1951 sowie der Durchführungsplan 449 vom 2.12.1960, ist nicht mehr zeitgemäß und kann die städtebauliche Entwicklung dieses Gebiets nicht mehr zielgerichtet steuern, sondern steht vielmehr einer Weiterentwicklung des Zentrums entgegen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Lokstedt 60 soll die Funktion der am Siemersplatz liegenden Bereiche gestärkt werden. Die nordöstlich an den Siemersplatz angrenzenden Wohngebiete sollen in ihrer städtebaulichen Struktur und mit ihrem bestehenden Gebietscharakter erhalten bleiben und durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans vor nachteiligen Veränderungen geschützt werden. Zudem soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans perspektivisch für die im Plangebiet befindliche Wohnnutzung ein besserer Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen erreicht werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Bereich des Bebauungsplangebiets Wohnbauflächen dar. Die Straßen Lokstedter Steindamm, Vogt-Wells-Straße, Kollaustraße und Osterfeldstraße sind als Sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Am Siemersplatz ist zudem eine Schnellbahnhaltestelle dargestellt. Weiterhin ist entlang des Straßenverlaufs Kollaustraße und Lokstedter Steindamm eine U-Bahn-Trasse dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit Karte Arten- und Biotopschutz stellt im Landschaftsprogramm im Bereich zwischen Lokstedter Steindamm und Osterfeldstraße, entlang der Osterfeldstraße, im südlichen Teil der Kollaustraße nördlich der Vogt-Wells-Straße sowie südlich des Siemersplatzes das Milieu „*Verdichteter Stadtraum*“ sowie in der Karte Arten- und Biotopschutz den Biotopentwicklungsraum „*Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil*“ (13a) dar. Im Bereich Osterfeldstraße Nr. 50 bis etwa Nr. 64 ist abweichend vom

Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) im Landschaftsprogramm in Grundstückstiefe das Milieu „*Gewerbe / Industrie und Hafen*“ sowie in der Karte Arten- und Biotopschutz der Biotopentwicklungsraum „*Industrie, Gewerbe- und Hafenflächen*“ (14a) dargestellt.

Entlang der Stapelstraße wird das Milieu „*Etagenwohnen*“ sowie in der Karte Arten- und Biotopschutz der Biotopentwicklungsraum „*Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil*“ (12) dargestellt.

Entlang der Straßen Ahornallee, Lembekstraße und Jägerlauf stellt das Landschaftsprogramm das Milieu „*Gartenbezogenes Wohnen*“ sowie in der Karte Arten- und Biotopschutz den Biotopentwicklungsraum „*Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen*“ (11a) dar.

Die Straßen Lokstedter Steindamm, Vogt-Wells-Straße, Kollaustraße, Osterfeldstraße sind als Milieu „*Sonstige Hauptverkehrsstraße*“ sowie in der Karte Arten- und Biotopschutz als Biotopentwicklungsraum „*Hauptverkehrsstraßen*“ (14e) dargestellt.

Vom Siemersplatz entlang der Straße Ahornallee Richtung Nedderfeld / Kellerbek ist die milieübergreifende Funktion „*Grüne Wegeverbindung*“ dargestellt. Für das gesamte Plangebiet ist die milieübergreifende Funktion „*Entwicklungsbereich Naturhaushalt*“ dargestellt.

3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den westlichen Bereich der Osterfeldstraße, den Siemersplatz, die Vogt-Wells-Straße und die Kollaustraße gilt der Bebauungsplan Lokstedt 23 vom 5.11.1973 (HmbGVBl. S. 446). Dieser weist für das Flurstück 698 der Gemarkung Lokstedt *Allgemeines Wohngebiet in zwingend ein- und achtgeschossiger geschlossener Bauweise*, ansonsten *Straßenverkehrsflächen* und *Unterirdische Bahnanlagen* aus.

Im Bereich zwischen Lokstedter Steindamm und Osterfeldstraße gilt der Durchführungsplan 449, festgestellt am 2.12.1960 (HmbGVBl. S. 455). Dieser weist entlang des Lokstedter Steindamms Baukörper für ein *Wohngebiet in dreigeschossiger geschlossener Bauweise*, entlang der Osterfeldstraße für *Flächen für Läden in ein- und zweigeschossiger geschlossener Bauweise* sowie für *Geschäftsgebiet in dreigeschossiger geschlossener Bauweise* aus.

Der Durchführungsplan 449 gilt auch zwischen den östlichen Bereichen der Vogt-Wells-Straße und der Stapelstraße und weist dort Baukörper für ein *Wohngebiet in dreigeschossiger geschlossener Bauweise* und für die Eckgrundstücke an der Kollaustraße für *Flächen für Läden in ein- bzw. zweigeschossiger geschlossener Bauweise* aus.

Der Durchführungsplan 449 gilt zudem zwischen der Kollaustraße und dem südlichen Bereich der Ahornallee und weist dort Baukörper für ein *Wohngebiet in zwei- bis viergeschossiger geschlossener Bauweise* aus. Er gilt auch für den Bereich zwischen Ahornallee und Osterfeldstraße, wo er Baukörper für ein *Geschäftsgebiet, Flächen für Läden* und ein *Wohngebiet in ein- bis dreigeschossiger Bauweise* ausweist.

Für einen schmalen Streifen an der Vogt-Wells-Straße und der Straße Alter Schulweg gilt für die Flurstücke 520, 519, 4210, 516, 515 der Gemarkung Lokstedt der Teilbebauungsplan 440, festgestellt am 7.5.1957 (HmbGVBl. S. 291). Dieser weist *von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen* aus.

Im westlichen Baublock des Plangebiets gilt für die übrigen Flächen der Baustufenplan Niendorf, Lokstedt, Schnelsen vom 11.6.1951, erneut festgestellt am 14.1.1955 (Amtl. Anz. S. 61). Dieser weist ein *Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise* aus, wobei er für die Grundstücke an der Vogt-Wells-Straße auch ein *Wohngebiet in dreigeschossiger geschlossener Bauweise* zulässt, sofern sich den Nachbargebäuden einwandfrei angepasst wird.

Der Baustufenplan Niendorf, Lokstedt, Schnelsen gilt auch für die übrigen Flächen im Bereich der Straßen Ahornallee, Lembekstraße, Jägerlauf und für den östlichen Bereich der Osterfeldstraße und weist dort *Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise* aus.

Für die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Osterfeldstraße gilt der Bebauungsplan Lokstedt 19 vom 5.7.1966 (HmbGVBl. S. 179), der *Öffentliche Strassen, Wege, Plätze* ausweist.

3.1.4 Altlastverdächtige Flächen

Im B-Plangebiet befinden sich folgende Flächen, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten geführt werden:

- Osterfeldstraße 56 - 60: südlicher Randbereich der Altablagerung 6040-007/01
- Osterfeldstraße 50 bis 54 und 62, Jägerlauf 2 – 20: 20 m Gaswanderungszone der Altablagerung 6040-007/01

Weiterhin sind im Kataster folgende Flächen geführt, die als erledigt eingestuft sind:

- | | |
|--|-------------|
| – Lembekstr. 8-12 (Flurstück 776,777) | 6440-033/00 |
| – Kollaustraße 5 (Flurstück 4941) | 6240-144/00 |
| – Ahornallee 13 (Flurstück 3321) | 6240-108/00 |
| – Vogt-Wells-Straße 6 (Flurstück 2706) | 6240-106/00 |

3.1.5 Kampfmittelverdachtsflächen

Eine Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass für das Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

3.1.6 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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), i.V.m. den Bestimmungen nach § 39 Absatz 5 Satz 2. des Bundesnaturschutzgesetzes.

3.1.7 Anlagenschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt gem. § 18a LuftVG im Anlagenschutzbereich verschiedener Komponenten des Instrumenten-Landesystems (ILS) des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport. Innerhalb dieser Schutzbereiche gibt es keine Forderung nach einem generellen Bauverbot; es ist jedoch im Einzelfall unter Berücksichtigung der Topographie der Umgebung, der geplanten Bauhöhe, der Lage der Bauvorhaben in Bezug auf die Anlage und des verwendeten Materials zu prüfen, ob durch das Bauvorhaben eine Beeinflussung der Abstrahlung der Flugsicherungsanlage zu erwarten ist. Hierfür ist jedes einzelne Bauvorhaben in dem betreffenden Bereich zur gutachtlichen Prüfung bei der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation vorzulegen.

3.1.8 Denkmalschutz

Gemäß § 7a des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), ist im Plangebiet am Siemersplatz (ohne Nummer) das folgende Denkmalensemble erkannt worden: Schleswig-Holstein-Denkmal, ein Denkmalensemble mit Findling mit Eiche.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Altlastenuntersuchung

Im Februar 2005 sind durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz (U 23), Erkundungen zu vorhandenen Altlasten im Plangebiet durchgeführt worden.

Lärmtechnische Untersuchung

Im Mai 2011 wurde gutachterlich ermittelt, welche Lärmbelastungen auf die im Plangebiet befindlichen Nutzungen einwirken.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Für das Plangebiet wurde im März und April 2009 eine flächendeckende Nutzungs-, Biotop-typen- und Baumkartierung vorgenommen, zusammen mit weiteren Angaben zum städtebau-lichen Bestand und zur Situation der Umweltschutzgüter in einer zusammenfassenden städ-tebaulich-landschaftsplanerischen Grundlagenkarte im Maßstab 1:1.000 aufbereitet und im April 2010 aktualisiert.

Luftschadstoffgutachten

Im Juli 2010 wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung auf die Lufthygiene zu untersuchen.

Freiflächenplanung für den Siemersplatz

Für den Bereich des Siemersplatzes und die anschließenden Straßenräume Kollaustraße, Osterfeldstraße, Lokstedter Steindamm und Vogt-Wells-Straße wurde im November 2008 ein freiraumplanerisches Gestaltungskonzept erstellt und im April 2009 fortgeschrieben. Das Begrünungskonzept bezieht sich auf den öffentlichen Raum und diejenigen angrenzenden pri-vaten Freiflächen mit Einfluss auf das Erscheinungsbild des Platz- bzw. Straßenraumes.

Öffentlicher Nahverkehr

Der Straßenzug Lokstedter Steindamm – Kollaustraße wird von der hoch ausgelasteten Me-troBuslinie 5 befahren. Im Zuge des Arbeitsprogrammes des Senats für die 20. Legislaturpe-riode soll diese Buslinie zur Beschleunigung und Optimierung zu einem hochwertigen Sy-tem mit durchgehend eigener Bustrasse und konsequenter Bevorrechtigung an den Lichtsi-gnalanlagen ausgebaut werden. Ferner liegt für das Gebiet entlang der Kollaustraße und des Siemersplatzes eine U-Bahn-Planung vor. Die endgültige Festsetzung erfährt diese Linie erst nach einem besonderen Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des § 28 Personenbe-förderungsgesetz vom 21. März 1961 (BGBl. I S. 241), zuletzt geändert am 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407).

Bestandskartierung der Nutzung

Im März 2009 wurden die bestehenden Nutzungen im Plangebiet kartiert. Die Bestandskartierung wurde im April 2010 aktualisiert.

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Am 16. Dezember 2010 wurde das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel durch die Bezirksversammlung beschlossen. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden Untersuchungen der bezirksspezifischen Zentrenlandschaft und der lokalen Zentrencharakteristika vorgenommen sowie Entwicklungsziele erarbeitet.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept beinhaltet eine umfassende Bestandserhebung des Einzelhandelsangebotes im Bezirk Eimsbüttel. Sowohl die Angebotsseite als auch die Nachfrageseite wurden untersucht und einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Des Weiteren wurden ein absatzwirtschaftlicher und räumlicher Entwicklungsrahmen für das bezirkliche Zentrenkonzept als auch für das Nahversorgungskonzept erarbeitet.

Aufgrund des förmlichen Beschlusses durch die Bezirksversammlung des Bezirkes Eimsbüttel ist das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und ihrer Änderung zu berücksichtigen. Somit sind die Ergebnisse und Zielformulierungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für den Bezirk Eimsbüttel in den Abwägungsprozess bei der Planaufstellung einzustellen.

Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Im Programmplan für Lokstedt von 1978 ist im Bereich zwischen Lokstedter Steindamm und Osterfeldstraße Allgemeines Wohngebiet (GFZ 1,0) dargestellt. Im westlichen Baublock des Plangebiets ist entlang der Vogt-Wells-Straße und der Kollaustraße Kerngebiet (GFZ 1,0) und entlang der Stapelstraße Allgemeines Wohngebiet (GFZ 1,0) dargestellt. Zudem ist in der Straße Alter Schulweg eine Fußwegverbindung zur Grelckstraße und an der Kollaustraße ein Standort für eine Öffentliche Bücherhalle eingetragen. Entlang der Straßen Kollaustraße, Ahornallee, Lembekstraße und Jägerlauf sieht der Programmplan eine Nutzung als Reines Wohngebiet (GFZ 0,5) vor. Entlang der Osterfeldstraße, am Siemersplatz und im südlichen Teil der Kollaustraße stellt der Programmplan Allgemeines Wohngebiet (GFZ 1,0) dar. Am Siemersplatz sind zudem eine U-Bahnhaltestelle sowie eine Unterirdische Bahnanlage dargestellt.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße Nedderfeld und westlich der Straße Offakamp im Stadtteil Lokstedt im Bezirk Eimsbüttel. Es ist etwa 6 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 17,4 ha. Bedingt durch die Größe und die städtebauliche Entwicklung weist das Plangebiet eine insgesamt betrachtet heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf. Einzelne Teilfläche, wie insbesondere die Wohngebietsbereiche östlich der Ahornallee wirken hingegen in sich geschlossen und städtebaulich homogen.

Baublock westlich Kollaustraße/ nördlich Vogt-Wells-Straße

Der Baublock ist sowohl in Bezug auf seine Nutzungs- als auch Baustrukturen heterogen strukturiert. An der Vogt-Wells-Straße befinden sich ein- bis dreigeschossige Gebäude unterschiedlicher Entstehungszeit mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben, unter anderem einem Lebensmittel-Discounter und ein Mehrfamilienhaus, sowie Wohnungen. Als eines der letzten Gebäude aus Lokstedts dörflicher Vergangenheit ist das eingeschossige Gebäude Vogt-Wells-Straße 18 ortsbildprägend. Westlich angrenzend befindet sich ein dreigeschossiger Neubau mit ausgebautem Dachgeschoss. In der Vogt-Wells-Straße 12-16 wurde ein Wohn- und Geschäftshaus erbaut, das insbesondere durch die türkisfarbenen Metallele-

mente (Erker, Erdgeschossüberdachung) in der Fassade hervorsticht. Östlich dieses Gebäudes befindet sich ein zweigeschossiges, teilweise gewerblich genutztes Gebäude, das – ähnlich wie das Gebäude Vogt-Wells-Straße 18 – nah an den Straßenraum herangerückt ist. Dies lässt vermuten, dass die Vogt-Wells-Straße früher einmal einen geringeren Querschnitt aufwies. Gegenwärtig wird der Straßenraum durch die Bestandsbebauung nicht eindeutig gefasst. Das Flurstück 4407 liegt derzeit brach und die straßenseitigen Fassaden befinden sich nicht in einer einheitlichen Bauflucht. Daran östlich anschließend ist auf dem Flurstück 2706 ein dreigeschossiges Bauwerk vorhanden, dessen Gewerberäume im Erdgeschoss größtenteils leer stehen. Die durch Wohnungen genutzten Obergeschosse sind über die gesamte Fassadenlänge durch Balkone geprägt. Für das Flurstück 2706 liegt bereits eine Baugenehmigung für ein fünfgeschossiges Gebäude mit Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen vor. An der Ecke Vogt-Wells-Straße/Kollaustraße wurde vor wenigen Jahren ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus errichtet, das die Öffentliche Bücherhalle beherbergt. Weiterhin sind Einzelhandelsnutzungen und 59 Wohneinheiten vorhanden. Das Gebäude ist durch seine Geschossigkeit und die Gebäudekubatur, die Rücksicht auf einen erhaltenswerten Baum nimmt, prägend für die bauliche Situation am Siemersplatz. Weiter nördlich in der Kollaustraße befinden sich zweigeschossige Gebäude mit gewerblichen Nutzungen. Entlang der Stapelstraße befinden sich ein- bis dreigeschossige Wohngebäude mit breiten Vorgartenzonen. Die Bebauung ist nicht durch einen einheitlichen Stil geprägt; in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer gründerzeitlichen Villa in der Stapelstraße 20 befinden sich Klinkerbauten aus der Nachkriegszeit. An der Ecke Stapelstraße/ Alter Schulweg wird der Block durch ein dreigeschossiges, etwa 17 m tiefes Wohngebäude begrenzt. Der Blockinnenbereich ist durch einen umfangreichen Baumbestand sowie eine der Vogt-Well-Straße 14 und 16 zugehörige Stellplatzanlage (Flurstück 4210) geprägt. Ferner ist südlich der Gebäude Stapelstraße 12/14 ein privater Kinderspielplatz vorhanden. Auf den Flurstücken 500, 520, 3413 und 3426 befinden sich eingeschossige Garagenbauten bzw. Bürogebäude.

Bereich zwischen Kollaustraße und Ahornallee

Östlich der Kollaustraße befinden sich zwei viergeschossige Rotklinker-Wohngebäude aus der Nachkriegszeit, die dem damaligen städtebaulichen Leitbild entsprechend in Zeilenbauweise rechtwinklig zur Straße errichtet wurden. Die Gebäude mit insgesamt 48 Wohneinheiten verbindet eine begrünte weitläufige Abstandsfläche, die bis an die Kollaustraße heranzuführt. In Richtung Siemersplatz ergänzt ein L-förmiger ein- bis viergeschossiger Gebäudekomplex die Zeilenbauten. Er ist ebenfalls überwiegend in Rotklinkerbauweise errichtet und beherbergt Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie zwölf Wohneinheiten. Östlich angrenzend ist auf Privatgrund eine Wegeverbindung zwischen Kollaustraße und Ahornallee vorhanden. Am Siemersplatz befindet sich ein achtgeschossiges Hochhaus mit 33 Wohneinheiten, das im Erdgeschoss sowie einem eingeschossigen Anbau Einzelhandelsnutzungen beherbergt. Nach Süden hin ist ein Teil des Bauwerks als Arkade ausgebildet. Der Arkadenbereich befindet sich jedoch auf öffentlich genutztem Privatgrund. Nördlich angrenzend befindet sich eine private Stellplatzanlage. Zwischen Ahornallee 5 und 17a wurden Mehrfamilienhäuser errichtet. Eines der Gebäude wurde zugunsten von Stellplatzanlagen von der Straße abgerückt. Die Stellplätze der anderen Mehrfamilienhäuser sind als Garagenhof südlich des Gebäudes Ahornallee 9 angeordnet. Die Gebäudehöhe orientiert sich mit drei bis vier Geschossen an den westlich angrenzenden Zeilenbauten. Die Wohnbauten Ahornallee 19-29 hingegen wurden als freistehende Häuser in einer Baufluchtlinie mit Vorgartenbereich errichtet und sind nur ein- bis zweigeschossig. Im rückwärtigen Bereich dieser schmalen Grundstücke sind als Hinterlieger zum Teil weitere Wohngebäude und eingeschossige Nebenanlagen erbaut worden bzw. in der Planung.

Bereich östlich Ahornallee bis Jägerlauf

Die Bebauung östlich der Ahornallee, entlang der Lembekstraße sowie dem Jägerlauf ist vorwiegend geprägt durch ein- bis zweigeschossige freistehende Wohngebäude unterschiedlicher Entstehungszeit. Vereinzelt sind in den Wohngebäuden Büro- oder Dienstleistungsnutzungen untergebracht. Die Wohnhäuser sind weitgehend an einheitlicher Bauflucht ausgerichtet; eine Ausnahme bildet z.B. das Gebäude in der Lembekstraße 2c/ 2d, welches lediglich einen Abstand von etwa 2 m zur Straßenverkehrsfläche einhält.

Der Block zwischen Ahornallee und Lembekstraße weist einheitlich besonders schmale und tiefe Grundstücke auf, die in einem Abstand von etwa 5 bis 8 m zur jeweiligen Straße bebaut wurden und im Blockinnenbereich eine überwiegend unbebaute Gartenfläche aufweisen. Eine Ausnahme bildet der Geschosswohnungsbau Ahornallee 5/Lembekstraße 3. Hier ist ein dreigeschossiger Neubau mit Tiefgarage entstanden, der die Bauflucht der nördlich angrenzenden Einzelhäuser nicht aufnimmt, sondern dichter an die Straßen herangebaut wurde.

Bereich zwischen Ahornallee und Osterfeldstraße

In dem westlichen Bereich des zwischen Ahornallee und Osterfeldstraße liegenden Baufeldes befinden sich ein eingeschossiges Gebäude mit Sattel- und Walmdach und zwei Anbauten, die einen Zweiradhandel sowie zwei Wohneinheiten beherbergen. Östlich grenzt ein dreigeschossiges Rotklinker-Gebäude in Zeilenbauweise an, in dem sich Gastronomie und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie 17 Wohnungen in den Obergeschossen befinden. Der aus diesen Nutzungen resultierende ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Im Übergang zur Lembekstraße ist ein intensiv eingegrünter öffentlicher Parkplatz für etwa 30 Parkplätze vorhanden.

Zwischen der Bebauung Siemersplatz 4/ Ahornallee 2 ist anhand des Baumbestandes der ehemalige Verlauf der Ahornallee noch gut ablesbar. Der ehemalige Straßenquerschnitt wird jedoch durch das eingeschossige Verkaufsgebäude des Zweiradhandels eingeengt und ist nur noch als schmaler Fußweg öffentlich gewidmet.

Bereich südlich Osterfeldstraße/östlich Lokstedter Steindamm

Analog zur Bebauung nördlich des Siemersplatzes findet sich zwischen Osterfeldstraße und Lokstedter Steindamm eine ähnliche Bebauung: Hier befinden sich zwei dreigeschossige Gebäude, die durch ein zweigeschossiges, der Osterfeldstraße zugewandtes Gebäude verbunden werden. Der Komplex wird sowohl durch Einzelhandel und Dienstleistungen als auch sechs Wohneinheiten, die zur Südseite ausgerichtet sind, genutzt. Östlich des Rotklinker-Gebäudes befindet sich eine zugehörige Tiefgarage, die auch oberirdisch als Stellplatzanlage für etwa zehn Fahrzeuge dient. Im Lokstedter Steindamm 1 bis 3 wurde ein dreigeschossiges Wohngebäude im Stil des Neuen Bauens in Klinkerbauweise errichtet. Südlich grenzt ein dreigeschossiges Einzelhaus mit vorspringendem, durch Einzelhandel und Dienstleistung genutztes Erdgeschoss an. Im Lokstedter Steindamm 7 befindet sich ein älteres zweigeschossiges Gebäude, das gegenwärtig durch ein Restaurant mit Außengastronomie sowie Wohnungen genutzt wird. Von den ehemals vier Kopflinden vor dem Gebäude sind noch zwei erhalten geblieben. Der rückwärtige Bereich der Flurstücke 1148 und 1149 wird durch eingeschossige Garagenbauten geprägt. Auf dem Flurstück 1149 befindet sich zusätzlich ein eingeschossiges Wohn- und Bürogebäude.

Bereich entlang der Osterfeldstraße östlich der Lembekstraße

Nördlich der Osterfeldstraße zwischen Jägerlauf und Offakamp sind zwei- bis dreigeschossige, parallel zur Straße ausgerichtete Wohngebäude, überwiegend in Zeilenbauweise, vorhanden. Zur Osterfeldstraße hin verfügen die Grundstücke über einen Vorgartenbereich. Im rückwärtigen Bereich schließen sich Gemeinschaftsgrünflächen und eine Mietergartenanlage

an, die die Grundstücke von der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung abgrenzen. Zwischen Lembekstraße und Jägerlauf wird entlang der Osterfeldstraße die Wohnbebauung in offener Bauweise entsprechend der Struktur in der Lembekstraße und im Jägerlauf fortgeführt. Die Wohnbauten sind ebenfalls an einer Bauflucht ausgerichtet.

Straßenverkehrsflächen, ÖPNV, Radverkehr

Die überdurchschnittlich gute Erschließung des Plangebiets für den Kfz-Verkehr erfolgt derzeit über die Hauptverkehrsstraßen Osterfeldstraße, Kollaustraße, Vogt-Wells-Straße, Lokstedter Steindamm sowie die Bezirksstraßen Ahornallee, Jägerlauf, Lembekstraße und Stapelstraße. Der Siemersplatz stellt einen Knotenpunkt von übergeordneter verkehrlicher Bedeutung für den Individualverkehr und ÖPNV dar und wird sehr stark von Fußgängern und Radfahrern frequentiert. Das Plangebiet ist ebenfalls durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Am Siemersplatz befinden sich Bushaltestellen der Linien M 5, M 22, S 39, 281 und 7500. Die U-Bahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark liegt etwa 1,5 km, die U-Bahnhaltestelle Lattenkamp etwa 2 km Luftlinie entfernt. Fahrradwege sind im Plangebiet entlang der Hauptverkehrsstraßen vorhanden. Auf der Westseite der Kollaustraße befindet sich gegenwärtig jedoch eine Engstelle, in der nicht ausreichend Platz für Geh- und Fahrradwege ist. Die Versorgung des Plangebiets mit Besucherparkplätzen ist in Teilbereichen des Plangebiets gut bis befriedigend, in einigen Bereichen jedoch mangelhaft bis gar nicht gegeben.

Technische Infrastruktur

Durch das Plangebiet verlaufen drei 110-kV-Hochspannungserdkabel. Des Weiteren befinden sich drei Netzstationen der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH im Plangebiet, die auch weiterhin für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt werden.

In den Straßen Osterfeldstraße, Jägerlauf, Lembekstraße, Ahornallee, Siemersplatz, Kollaustraße, Vogt-Wells-Straße und Stapelstraße befinden sich Gas-Hochdruck- und Niederdruckleitungen.

Grünbestand

Das Plangebiet wird im Bereich der im Norden vorhandenen Wohnnutzung durch herausragende Straßenalleen entlang der Ahornallee, Lembekstraße (überwiegend Neupflanzungen), Jägerlauf und Stapelstraße geprägt. Die zusammenhängenden Gärten der Einfamilienhausgrundstücke und die Abstands- bzw. Gemeinschafts-Grünflächen der Geschossbauten bilden einen erheblichen Grünraum und verfügen über einen teilweise wertvollen Baumbestand. Rund um den Siemersplatz sowie im gewerblich genutzten Bereich im Osten des Plangebiets ist lediglich eine geringfügige bis gar keine Begrünung vorhanden bei gleichzeitig hohen bis sehr hohen Versiegelungsgraden. Die Hauptverkehrsstraßen und der Siemersplatz werden abschnittsweise von dem privaten Grünbestand geprägt, weisen selbst jedoch nur geringen Straßenbegleitgrünbestand auf. Nördlich der Osterfeldstraße mussten kürzlich zwei überalterte mächtige Robinien gefällt werden.

Wegeverbund

Der Alte Schulweg stellt eine Geh- und Radwegeverbindung dar, die - allerdings ohne gesicherte Querung der Vogt-Wells-Straße - nach Süden in die Grünverbindung Richtung Bei der Lutherbuche führt. Von der Ostseite der Kollaustraße Höhe Bushaltestelle führt eine Wegeverbindung auf Privatgrund zur Ahornallee. Der südliche Abschnitt der Ahornallee ist als Geh- und Radwegeverbindung zum Siemersplatz ausgebildet. Die Ahornallee ist im Landschaftsprogramm als Grüne Wegeverbindung dargestellt.

Angrenzende Nutzungen

Nördlich des Plangebiets grenzt die als so genannte Automeile bekannte Straße Nedderfeld an, deren Bebauung überwiegend kfz-bezogenes Gewerbe beherbergt. Östlich des Plangebiets grenzt ein heterogen strukturiertes Gewerbegebiet an. Entlang des nordsüdlich ausgerichteten Abschnitts der Straße Offakamp dominieren Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie einzelne Wohngebäude und eine Spielhalle (Offakamp 3 nördlich der Plangrenze). Der westliche Bereich dieses Gewerbegebiets wird im Wesentlichen von dem Betriebs- und Recyclinghof der Hamburger Stadtreinigung eingenommen, der perspektivisch verlegt werden soll.

Östlich der Straße Offakamp im Bezirk Hamburg-Nord befindet sich ein großflächiger Auto- und Motorrad-Handel.

Der Bereich südlich der Osterfeldstraße ist überwiegend durch freistehende Wohngebäude bzw. Zeilenbauten geprägt. Etwa auf Höhe der Straße Offakamp befinden sich ein Lebensmittel-Discounter sowie eine Tankstelle.

Entlang der Straßen Vogt-Wells-Straße und Lokstedter Steindamm südlich des Siemersplatzes prägt eine unter Denkmalschutz stehende dreigeschossige Gebäudegruppe aus den 1930er Jahren den Straßenraum. Hier sind vorwiegend Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungen untergebracht. Auf den Flurstücken 4032 und 4282 in der Vogt-Wells-Straße befinden sich ein denkmalgeschütztes, durch die Feuerwehr genutztes Gebäude und ein Abspannwerk. Ansonsten dominieren in dieser Straße außerhalb des Plangebiets Wohnnutzungen. Nordwestlich angrenzend in der Straße Alter Schulweg sind neben Wohngebäuden in Zeilenbauweise ein Pastorat, eine Kita und eine Familienbildungsstätte vorhanden. Nördlich der Stapelstraße überwiegen frei stehende Wohngebäude; an der Ecke zur Kollaustraße befinden sich eine Druckerei sowie ein Autohandel.

Entlang der Kollaustraße herrscht eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur vor. Westlich der Straße befinden sich ein Schnellrestaurant sowie ein Autohandel und eine Tankstelle. Zwischen Kollaustraße und Alte Kollaustraße ist eine parkähnliche Fläche mit dichtem Baumbestand vorhanden.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Die Fachuntersuchungen sind in Ziffer 3.2 aufgeführt, weitere Datengrundlagen des Umweltberichts sind bei der jeweiligen Schutzgut-Betrachtung aufgeführt.

4.1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 17,4 ha. Eine Darstellung der Ziele des Bebauungsplans enthält Ziffer 2. Die getroffenen Festsetzungen insbesondere auch zur Vermeidung, zur Minderung negativer umweltrelevanter Auswirkungen des Bebauungsplanes bzw. zur Verbesserung der Umweltsituation sind in Ziffer 5 begründet.

Der Bebauungsplan weist allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete sowie Straßenverkehrsflächen aus. Die zulässigen Nutzungsmaße werden jeweils für die einzelnen Gebiete festgesetzt und unterscheiden sich je nach Bestandssituation und Entwicklungsmöglichkeit zum Teil stark (siehe Ziffer 5). So ist in den allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,2 bis 0,4 zulässig, während in den Misch- und Kerngebieten eine GRZ von 0,6 bis 0,8 und punktuell bis 1,0 erreicht werden kann. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche und der Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhen erfolgt ähnlich differenziert. Insgesamt kommt es innerhalb des Plangebiets aber weitgehend zu einer bestandskonformen planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Nutzungen. Auf zahlreichen Grundstücken wird jedoch das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft, so dass in Folge des Bebauungsplans Nachverdichtungspotentiale gegeben sind.

Ein größerer Teilbereich der ausgewiesenen Wohngebietsflächen sowie untergeordnet auch eine kleinere Mischgebietsfläche wird als städtebaulicher Erhaltungsbereich festgesetzt (siehe Ziffer 5.6). Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind weitgehend bestandskonform planungsrechtlich gesichert worden. Entlang der Kollaustraße, der Vogt-Wells-Straße, der Osterfeldstraße, dem Lokstedter Steindamm sowie in Verlängerung der Ahornallee wird die Straßenverkehrsfläche jedoch aufgeweitet. Ferner wird eine vorhandene Parkplatzfläche, die bislang als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen war, zukünftig als Kerngebiet ausgewiesen und darf überbaut werden (siehe Ziffer 5.6).

Darüber hinaus enthält die Verordnung des Bebauungsplans Festsetzungen zum Lärmschutz, zum Baumschutz und zu Begrünungsmaßnahmen an den Gebäuden und privaten Freiflächen.

4.1.3 Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums

Allgemeine Angaben zum Standort sind in Ziffer 3 dargelegt.

Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde je nach Bedarf das nähere Umfeld in die einzelnen schutzgutbezogenen Untersuchungen und Fachgutachten einbezogen.

Bei den Ausweisungen des Bebauungsplans handelt es sich weitgehend um bestandsorientierte Festsetzungen, d.h. durch den Bebauungsplan kommt es mit geringen Ausnahmen nicht zu Abweichungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit zu dem in den Baugebieten vorhandenen Bestand.

Im Vergleich zur Bestandssituation bzw. zu dem bislang gültigen Planrecht in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Begrünung sind teilweise auch positive umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten. (siehe auch Ziffer 4.5)

Im Rahmen der Umweltprüfung wird der aktuelle Ist-Zustand der Flächen herangezogen. Beurteilungsgrundlagen der Eingriffsregelung sind hingegen der plan- bzw. baurechtlich zulässige Entwicklungszustand auf Basis des Baustufenplans Niendorf, Lokstedt, Schnelsen sowie der Bebauungspläne Lokstedt 19, Lokstedt 23, dem Teilbebauungsplan 440 sowie des Durchführungsplans 449.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgut Luft / Lufthygiene

4.2.1.1 Bestandsaufnahme

Luftbelastung

Aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastung auf der Osterfeldstraße (DTV 32.700 Kfz/24h), der Vogt-Wells-Straße (DTV 47.000 Kfz/24h), dem Straßenverlauf Siemersplatz/Lokstedter Steindamm (DTV 32.000 Kfz/24h), sowie der Kollaustraße (DTV 47.000 Kfz/24h) bei jeweils 4% Lkw-Anteil muss im Plangebiet von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung ausgegangen werden.

In der Bestandssituation ist in dem Bebauungsplangebiet mit leichten Überschreitungen des zulässigen NO₂-Immissionswertes von 40 µg/m³ im Jahresmittel um bis zu 2 µg/m³ auf kurzen Abschnitten von Vogt-Wells-Straße, Kollaustraße und Osterfeldstraße zu rechnen. Die Immissionsbelastung mit Feinstaub (PM10) ist in der Bestandssituation, gemessen an den gültigen Grenzwerten, deutlich geringer als die korrespondierende Stickstoffdioxidbelastung. Auch über den Fahrbahnen der Hauptverkehrsstraßen treten keine Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes auf. In den so genannten nutzungssensiblen Bereichen wie Gehwegen und Häuserfassaden liegen die berechneten Feinstaubkonzentrationen im Jahresmittel durchweg unterhalb von 30 µg/m³.

Lärmbelastung

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken erhebliche Lärmimmissionen ein. Maßgebliche Lärmquellen sind zum einen der von den innerhalb des Plangebiets liegenden Hauptverkehrsstraßen Osterfeldstraße, Lokstedter Steindamm, Kollaustraße, Siemersplatz und der Vogt-Wells-Straße sowie zusätzlich der von der nördlich des Plangebiets liegenden Hauptverkehrsstraße Nedderfeld ausgehende Straßenverkehrslärm sowie der Schienenverkehrslärm, der von der nördlich parallel zur Straße Nedderfeld verlaufenden Güterumgehungsbahn ausgeht. Ferner wirken auf das Plangebiet Gewerbelärmimmissionen von den nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebieten ein.

Im Plangebiet muss entlang der Hauptverkehrsstraßen derzeit mit einem Dauerschallpegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts gerechnet werden. Damit werden sowohl tags als auch nachts Belastungswerte erreicht, ab der eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann.

Innerhalb des Plangebiets ist die Verkehrslärmbelastung aufgrund der größeren Distanzen zu den Verkehrstrassen geringer als im Nahbereich der Hauptverkehrsstraßen. Tags beträgt der Dauerschallpegel zwischen 57 und 59 dB(A), in lärmabgeschirmten Bereichen auch teilweise darunter. Aber auch in den Baugebieten, die nicht unmittelbar an eine Hauptverkehrsstraße angrenzen, beträgt die Lärmbelastung in Randbereichen bis zu 64 dB(A). Es ist jedoch an einem Großteil der überplanten Wohngebäude eine Fassadenseite mit Pegeln unterhalb 59 dB(A) zu verzeichnen.

Aufgrund des von der Güterumgehungsbahn ausgehenden Lärms verringert sich die Lärmbelastung nachts nicht, sondern liegt in allen Baugebieten überwiegend zwischen 54 und 60 dB(A) und lediglich auf kleinen, von baulichen Anlagen gut vor Lärmeintrag abgeschirmten Bereichen etwas darunter. An den Gebäudeseiten, die den Hauptverkehrsstraßen zugewandt sind, treten nachts Immissionspegel von bis zu 68 dB(A) (in der Vogt-Wells-Straße) auf.

Eine etwas entspanntere Situation besteht lediglich in dem durch bauliche Anlagen vor Lärmeintrag geschützten Bereich zwischen Stapel- und Vogt-Wells-Straße. Hier sind größere

Teilflächen nachts lediglich bis zu 54 dB(A) belastet, da sie einen größeren Abstand zur Güterumgehungsbahn aufweisen. Auch tagsüber sind die im Blockinneren gelegenen Flächen zwischen Stapel- und Vogt-Wells-Straße durch die relativ geschlossene Bebauung an der Vogt-Wells- und der Kollaustraße vergleichsweise ruhiger und weisen überwiegend eine Lärmbelastung von bis zu 57 dB(A) aus.

Darüber hinaus sind das Plangebiet und dessen Umgebung durch Gewerbelärm vorbelastet. Diese Vorbelastung ergibt sich aus den Gewerbeflächen nördlich und östlich des Plangebiets. Aufgrund der engen Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen unterliegen die innerhalb des Plangebiets befindlichen Nutzungen sowie die im Umfeld des Plangebiets befindlichen Gewerbebetriebe dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, d.h. die benachbart zum Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe konnten nicht in dem Maß emittieren, wie sie dies an anderer Stelle bei Lage in einem ausgewiesenen Industriegebiet hätten tun dürfen. Die Gewerbebetriebe waren bereits in der Vergangenheit durch die in der TA Lärm definierten Immissionsrichtwerte betrieblich eingeschränkt. Durch konkrete Messungen konnte ermittelt werden, dass beispielsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet durch die Betriebsgeräusche des Recyclinghofs der Stadtreinigung Hamburg im allgemeinen Wohngebiet entlang des Jägerlaufs eingehalten werden. Andererseits müssen auch die schutzbedürftigen Wohnnutzungen, die sich in Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben befinden, höhere Gewerbelärmbelastungen hinnehmen, als in ausschließlich durch eine Wohnnutzung geprägten Bereichen.

Licht

Das Umfeld des Plangebiets ist in der Bestandssituation durch die Straßenbeleuchtung und die Scheinwerfer der Kraftfahrzeuge von einer Aufhellung betroffen, die jedoch der üblichen Lichtbelastung in dicht besiedelten bzw. gewerblich geprägten Stadtgebieten entspricht. Eine zusätzliche Aufhellung erfolgt jedoch durch Werbeanlagen und beleuchtete Schaufensterfassaden entlang der Straße Nedderfeld sowie die nächtlich ausgeleuchtete Tankstelle an der Osterfeldstraße südöstlich des Plangebiets.

Wohn- und Arbeitsumfeld, Erholungsfunktionen

Das Wohn- und Arbeitsumfeld ist im Plangebiet unterschiedlich geprägt. Während entlang der alleebestandenen Straßen Ahornallee, Jägerlauf, Lembekstraße, Stapelstraße und Alter Schulweg zumindest tags ein vergleichsweise ruhiges Wohnumfeld vorherrscht, sind die Bereiche um den Siemersplatz und entlang der Hauptverkehrsstraßen durch das hohe Verkehrsaufkommen und der damit einhergehenden Lärmbelastung sowie der zum Teil starken Frequentierung durch Fußgänger und Radfahrer charakterisiert.

Die als allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Bereiche weisen einen überwiegend hohen Grünanteil auf und erfüllen damit für die Anwohner individuelle Erholungsfunktionen; die übrigen Bereiche des Plangebiets sind zum Teil stark versiegelt und verlärm und damit nicht zur Erholung oder für den entspannten Aufenthalt im Freien geeignet.

Die Ahornallee ist als Grüne Wegeverbindung im Landschaftsprogramm gekennzeichnet, die zwei durchgrünte Siedlungsräume nordöstlich und südwestlich des Plangebiets verbindet.

Versorgungssituation

Für die Wohnnutzung im Plangebiet ist aufgrund des Einzelhandelsbesatzes am Siemersplatz sowie eines Lebensmitteldiscounters südöstlich des Plangebiets eine gute Nahversorgungssituation gegeben.

4.2.1.2 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung

Lärmbelastung

Durch die Planung wird gegenüber der Bestandssituation eine Nutzungsintensivierung ermöglicht. Die mögliche Nutzungsintensivierung resultiert in der Regel daher, dass gegenüber der Bestandssituation auf einigen Grundstücken eine höhergeschossige Bebauung ermöglicht wird. Durch die höhere Bebauung kann für die dahintergelegenen Bereiche eine bessere Lärmabschirmung erwartet werden. Eine wesentliche Zunahme des Gewerbelärms ist nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine zusätzlichen Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden.

Luftbelastung

Die Konzentrationen an Luftschadstoffen wird nicht nur von der Höhe der Emissionen und der Entfernung, sondern auch maßgeblich von der Art der umgebenden Bebauung bestimmt. Während in freiem Gelände ein schneller Abtransport der freigesetzten Emissionen erfolgen kann, wird z. B. durch eine dichte und hohe Bebauung die Ausbreitung und Verdünnung erheblich eingeschränkt. In Folge des Bebauungsplans ist entlang der Kollaustraße, der Vogt-Wells-Straße und dem Lokstedter Steindamm eine Verdichtung der Bebauung möglich, wobei die zulässigen Gebäudehöhen in Richtung Kreuzung anwachsen. Die zurzeit noch aufgelockert bebaute Nordseite der Osterfeldstraße kann in Folge des Bebauungsplans durch drei- bis fünfgeschossige Riegelbebauung geschlossen werden.

Trotz der in Folge der Planung etwas ungünstigeren Rahmenbedingungen kann im angesetzten Prognosejahr 2020 im Falle einer Umsetzung des Bebauungsplans mit einer Abnahme der Luftschadstoffbelastung und Unterschreitung des derzeit gültigen Immissionsgrenzwerte (siehe Ziffer 4.2.1.1) für NO₂ im gesamten Plangebiet gerechnet werden. Dies liegt in den Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe sowie einer prognostizierten Abnahme der NO₂-Hintergrundbelastung begründet.

Mit einer Zunahme der Schadstoffbelastung müsste folglich nur dann gerechnet werden, wenn die durch diesen Bebauungsplan zusätzlich geschaffenen Baurechte unmittelbar ausgeschöpft würden. Dies ist jedoch, da diesem Bebauungsplan keine konkreten Vorhaben zu Grunde liegen, nicht zu erwarten. Es kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass die geschaffenen Baurechte erst sukzessive und sehr langfristig umgesetzt werden. Im Schadstoffgutachten wird für den Prognosefall das Jahr 2020 angesetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass zu diesem Zeitpunkt nur wenige der Grundstücke in Folge des Bebauungsplans neu bebaut worden sind. Die gutachterliche Prognose kann daher als eher ungünstiges Szenario gewertet werden, da vermutlich die Annahmen zur zukünftigen Entwicklung im Hinblick auf verkehrsbedingte Luftschadstoffe und der Rückgang der Hintergrundbelastung, die allgemein zu einer Verbesserung der Situation führen, eingetroffen sind, die jedoch im Grundsatz im Hinblick auf die Schadstoffbelastung nachteiligen Möglichkeiten der Bebauung dann erst ansatzweise umgesetzt worden sind.

Selbst für den Fall, dass der Bebauungsplan bereits im Jahr 2020 vollständig vollzogen worden ist, muss entlang der Vogt-Wells-Straße trotz der neuen Blockrandbebauung mit einer Belastung mit NO₂-Immissionen nur bis zu 34 µg/m³ gerechnet werden. Entlang der Kollaustraße nimmt die NO₂-Gesamtbelastung ebenfalls ab und liegt dann im Gehwegbereich und an den Fassaden kaum über 32 µg/m³. Auch entlang der nördlichen Osterfeldstraße würde die Immissionsbelastung auch im Falle einer möglichen durchgehenden Blockrandbebauung nicht zunehmen. Die maximalen Werte über den Gehwegen und an den Fassaden werden hier mit etwa 32µg/m³ deutlich unter dem Grenzwert prognostiziert.

Anders als bei der Belastung mit NO₂-Immissionen werden die Erfolge technischer Minderungsmaßnahmen bei der Belastung mit Feinstäuben durch die Verkehrszunahme fast wieder aufgewogen, so dass zum angesetzten Prognosezeitpunkt im Jahr 2020 die Belastung mit Feinstaub-Emissionen dementsprechend nur leicht rückläufig ist. Im Hinblick auf die Ultrafeinstaubbelastung PM_{2,5} fällt der Rückgang gegenüber der Bestandssituation deutlicher aus als bei der gröberen Feinstaubfraktion PM₁₀, da die Motoremissionen zu 100 % dem PM_{2,5} zugeordnet werden können und hier die technischen Minderungsmaßnahmen greifen. An Abrieb und Aufwirbelung, die sich weniger gut reduzieren lassen, hat PM_{2,5} dagegen einen geringeren Anteil. Somit reduzieren sich die maximalen Immissionswerte in den am meisten belasteten Straßenabschnitten um etwa 2-3 µg/m³.

Licht

Da keine wesentliche Verkehrszunahme im Plangebiet in Folge der Planung zu erwarten ist, und insbesondere am Siemersplatz bereits im Bestand gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Werbeanlagen prägend sind, ist in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans keine relevante Zunahme der Lichtbelastung zu erwarten.

Wohn- und Arbeitsumfeld, Erholungsfunktionen

Der Bebauungsplan lässt eine Nutzungsintensivierung am Siemersplatz zu. Es ist nicht planerisches Ziel, die Baugebiete, die sich direkt am Siemersplatz befinden, für den Aufenthalt im Freien bereitzustellen. Allerdings führen die textlichen Festsetzungen zur Begrünung (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Begrünung von Stellplatzanlagen) dazu, dass sich die Aufenthaltsqualität im Freien bzw. die Qualität der Bewegung durch den öffentlichen Raum für die dortigen Fußgänger, Radfahrer und Anwohner zumindest geringfügig verbessern kann. Außerdem wird in den Baugebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MK 1 angrenzend an die allgemeinen Wohngebiete der Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten führt die Ausweisung der überbaubaren Flächen dazu, dass die vorhandenen Vorgärten und rückwärtigen unbebauten Bereiche planungsrechtlich gesichert werden und somit unverändert der individuellen Erholung der Anwohner dienen können. Insgesamt kann folglich von einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien und der Erholungsfunktion ausgegangen werden.

Versorgungssituation:

Durch den Bebauungsplan werden größere Flächenangebote für Einzelhandels- und gewerbliche Nutzungen geschaffen, so dass die Versorgungssituation im Lokstedter Zentrum gestärkt wird und negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

4.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Lärmbelastung:

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in den mit „1“, „3“ und „4“ bezeichneten Kerngebieten, sowie in allen Mischgebieten jeweils in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Bereichen wird die Herausbildung einer geschlossenen schallschützenden Bebauung begünstigt. Durch den Ausschluss von Tankstellen in allen Baugebieten sowie von Vergnügungsstätten im Kerngebiet wird eine Nutzung ausgeschlossen, die eine belästigende nächtliche Lärmquelle für eine Wohnnutzung darstellen kann. Durch die Regelung, dass im allgemeinen Wohngebiet maximal vier Stellplätze je Grundstück ebenerdig angeordnet werden dürfen, wird in den Wohngebieten eine zusätzliche Lärmbelastung, die von größeren Stellplatzanlagen ausgehen kann, vermieden. Durch die textliche Festsetzung zum Lärmschutz können bei Neubauten gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Wohn- und Arbeitsumfeld, Erholungsfunktionen

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen in den allgemeinen Wohngebieten und die damit verbundene Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile und der Vorgärten wird die Erholungsfunktion planungsrechtlich gesichert. In den Baugebieten MI 1, MI 2, MI 3 sowie MK 1 wird angrenzend an die allgemeinen Wohngebiete der Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt. Weiterhin führen Begrünungsmaßnahmen dazu, dass sich die Aufenthaltsqualität im Freien bzw. die Erholungsfunktion im Plangebiet insgesamt verbessert. Die Bedeutung der Ahornallee als Grüne Wegeverbindung wird durch das Erhaltungsgebot für drei Allee-bäume gestärkt.

Versorgungssituation:

Durch die Ausweisung von Misch- bzw. Kerngebieten und die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten wird die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Siemersplatzes begünstigt.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.2.1 Bestandsaufnahme

Biotoptypen- und Gehölz-Bestand:

Im Biotopkataster sind für das Plangebiet keine besonders geschützten Biotoptypen verzeichnet. Die Freiflächen im Plangebiet umfassen überwiegend intensiv genutzte bzw. gepflegte Hausgärten und Abstands-Grünflächen mit diversem Baumbestand. Im Innenbereich des Baublocks zwischen Vogt-Wells-Straße und Stapelstraße befindet sich ein größerer zusammenhängender Gehölzbestand aus angepflanzten Bäumen und Sträuchern. Neben den teilweise gemischten Baumalleen in der Stapelstraße, Ahornallee, Lembekstraße und Jägerlauf (Mehlbeere, Ahorn-Arten, Kastanie, vereinzelt Linde, Eberesche und Platane) besteht punktuell im Straßenraum und auf einzelnen Privatgrundstücken Großbaumbestand (Stiel-Eiche, Holländische Linde, Rotbuche, Spitzahorn).

Biotopverbundfunktionen:

Die großflächig zusammenhängenden Gärten und Abstandsgrünflächen sowie die größeren Einzelbäume und Baumreihen bzw. Alleen in den Straßenräumen erfüllen jedoch im ansonsten verdichteten urbanen Umfeld Funktionen als Trittstein- und Vernetzungs-Biotope insbesondere für die Avifauna.

Geschützter und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten-Bestand:

Auf Grund der gegebenen bereichsweise hohen Versiegelung und der Biotopstrukturen aus überwiegend intensiv genutzten Gärten und Abstandsgrünflächen ist im Plangebiet von einem mäßigen Bestand an wildlebenden Tieren und wildwachsenden Pflanzen auszugehen. Die Baumbestände sowie die Garten- und Abstandsgrünflächen bieten Nistmöglichkeiten für allgemein verbreitete Singvögel der Gartenstadt, gemäß Brutvogelatlas Hamburg im Gebiet vor allem Amsel, Hausrotschwanz, Grünfink, Zilpzalp sowie bei den Kartierungsarbeiten erfasste Stadttauben und ein Ringeltauben-Pärchen, während mehrere Eichelhäher das Gebiet vermutlich eher als Nahrungshabitat aufsuchen. Alle europäischen Vogelarten sind ausnahmslos den streng geschützten Arten gleichgestellt (siehe Kap. 5.11.4).

Konkrete Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter weiterer Tierarten bestehen nicht. Aus der Gruppe der Säugetiere sind gemäß Schutzprogramm Hamburg Vorkommen allgemein verbreiteter Arten wie Wildkaninchen, Wanderratte sowie Eichhörnchen und Maulwurf im Plangebiet möglich. Des Weiteren sind die zusammenhängenden Garten- und Grünflächen mit Baumbeständen potenziell geeignete Jagdhabitats für mehrere Fledermausarten (streng geschützt). Streng oder besonders geschützte bzw. seltene oder gefähr-

deten Rote-Liste-Pflanzenarten sind in den gegebenen Biotopstrukturen nicht zu erwarten, für die einzige in Hamburg vorkommende streng geschützte Pflanzenart (Schierlings Wasserfenchel) sind die Standorte gänzlich ungeeignet.

4.2.2.2 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung

Auf Grund der überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen sind keine relevanten Auswirkungen auf den Biotop-, Tier- und Pflanzenarten-Bestand zu erwarten. Allerdings kann es bei Ausnutzung der in den Misch- und Kerngebieten teilweise den Bestand übersteigenden Grundflächenzahlen zum Verlust von Baumbeständen sowie Garten- und Abstandsgrünflächen kommen. Damit können Belange des Artenschutzes berührt werden, da potenzielle Nistmöglichkeiten für Vögel verloren gehen und potenzielle Jagdhabitats für Fledermäuse eingeschränkt werden (siehe Kap. 5.11.4).

4.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Nachteilige Auswirkungen auf den Baumbestand werden durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für sechs Großbäume gemindert. Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Bäumen, zur Begrünung ungegliederter Fassadenabschnitte, zur Begrünung von flachen und flach geneigten Dachflächen in den Misch- und Kerngebieten, zur Begrünung von Tiefgaragenflächen sowie zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen mit Bäumen werden Sekundär-Habitats für jeweils hieran angepasste Tierarten, insbesondere für Singvögel und Kleinsäuger einschließlich Fledermäuse geschaffen.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt sind auf Grund der eher geringen Bestandswertigkeiten und der festgesetzten Minderungsmaßnahmen, mit denen sukzessive auch der Zielsetzung des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen entsprochen wird, keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Boden

4.2.3.1 Bestandsaufnahme

Bodenaufbau:

Gemäß der Hamburger Baugrunderkarte sind die Böden im Plangebiet von Geschiebesanden geprägt (wasserdurchlässiger Sand bis schwer durchlässiger lehmiger Sand und Schluff), im Bereich Ahornallee und Jägerlauf übergehend in auslaufenden Geschiebesand über Geschiebelehm bzw. -mergel über tieferen Geschiebe- bzw. Schmelzwassersanden.

Relief:

Der Planungsraum liegt gemäß der bodenökologischen Konzeptkarte des Landschaftsprogramms im Großrelief Hang mit talartiger Formung bei mittlerem Reliefierungsgrad und geringer Neigungsstufe. Das Gelände fällt generell von Süden nach Norden in Richtung Schillingsbek- bzw. Tarpenbek-Niederung um bis zu 5 m und in Richtung Westen um etwa 2 m ab. Die Geländehöhen betragen in der Straße Lokstedter Steindamm im Süden etwa 14,5 m über Normal-Null (üNN), in der Straße Nedderfeld im Norden etwa 9,5 bis 9,9 m üNN, im Osten der Osterbekstraße etwa 13 m üNN und im Westen der Vogt-Wells-Straße etwa 11,0 m üNN.

Bodenbelastung, Altlasten:

Im B-Plangebiet befinden sich im Einzelnen folgende Flächen, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten geführt werden:

Osterfeldstraße 56 - 60: südlicher Randbereich der Altablagerung 6040-007/01

Osterfeldstraße 50 bis 54 und 62, Jägerlauf 2 – 20: 20 m Gaswanderungszone der Altablagerung 6040-007/01

Die Flurstücke 3302 und 3300 an der Osterfeldstraße 56 bis 60 befinden sich im südlichen Randbereich der Altablagerung 6440-007/01, die sich auf ca. 32.000 m² zwischen den Straßen Jägerlauf und Offakamp erstreckt.

Die Grundstücke an der Osterfeldstraße 50 bis 54 und 62 sowie am Jägerlauf 2 bis 20 liegen direkt an der Grenze der Altablagerung und liegen auf einer Breite von ca. 20 m im Bereich der sogenannten Gaswanderungszone der Altablagerung.

Die Altablagerung ist aus der Ausbeutung und späteren Verfüllung einer ehemaligen Sandgrube entstanden. Die Verfüllung erfolgte hauptsächlich mit Hausmüll (Hausbrand, wenig Organik) und Bauschutt und war bereits um 1929 abgeschlossen. Die Auffüllung weist Mächtigkeiten zwischen 2,5 und 9,6 m auf. Unter einer Abdeckung aus Bodenmaterial, das lokal unrein und durchsetzt mit Bauschutt und/oder Schlacke ist, wurde der eigentliche Müllkörper in Mächtigkeiten von ca. 0,4 bis ca. 6,55 m (durchschnittlich 3,25 m) erbohrt. Dieser setzt sich aus teilweise zersetztem Hausmüll (Holzreste, Glas, Keramik, Lederreste, Faserreste, Papierreste, Knochen, Gummi, Eisenreste und Kupferdraht), Hausbrand (Asche, Schlacke, Glas, Keramik, Eisenreste) und Bauschutt zusammen. Lokal wurden Koksbröckchen erbohrt.

Für die Grundstücke an der Osterfeldstraße 56-60 ergaben sich aus Altbohrungen Hinweise auf Müllanteile in der Auffüllung, so dass davon auszugehen ist, dass sich die Altablagerung im Bereich der Flurstücke 3302 und 3300 bis direkt an die Osterfeldstraße erstreckt.

Die für die Altablagerung in 2005 durchgeführten Schadstoffuntersuchungen belegen in der Hauptsache Belastungen durch Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe sowie Schwermetalle und Arsen. Die Bodenluft/Deponiegasuntersuchungen ergaben ein aerobes Bodenluftmilieu mit Gehalten an Kohlendioxid lagen zwischen ca. 7 Vol % und ca. 16 Vol %. Methan wurde in keine Messstelle angetroffen.

Hinsichtlich der Deponiegassituation deuten die Kohlendioxidkonzentrationen in der Bodenluft daraufhin, dass weiterhin organisches Material im Ablagerungskörper abgebaut wird und Deponiegase gebildet werden. Es ist auch nicht auszuschließen dass sich wieder anaerobe Milieubedingungen einstellen und neben Kohlendioxid auch Methan produziert wird. Für zukünftige Bauvorhaben ist daher im Einzelfall zu prüfen ob aus Vorsorgegründen Sicherungsmaßnahmen gegen Deponiegase erforderlich sind. Für die gegenwärtige Bebauung ist mit Gefahren durch Deponiegase nicht zu rechnen.

Die Untersuchung des Bodens, des Oberbodens, des Grundwassers und der Bodenluft ergaben insgesamt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder für die gewerblich genutzten noch für die zu Wohnzwecken genutzten Flächen Gefahren oder Handlungsbedarf durch die Altablagerung bestehen.

Vogt-Wells-Straße 6 (Flurstück 2702), Altlastverdächtige Fläche 6240-106/00

Aufgrund der ehemaligen Nutzung durch eine Chemische Reinigung zwischen ca. 1967 bis 1988 wurde auf dem Grundstück 2007 eine Schadstoffuntersuchung zur Überprüfung möglicher Verunreinigungen durch Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse ergaben sowohl in der Bodenluft als auch im oberflächennahen Grundwasser Hinweise auf LCKW-Verunreinigungen. Die in 2009 durchgeführten Grundwasseruntersuchungen zeigten jedoch rückläufige Gehalte an LCKW, die nach Beurteilung durch die zuständige Behörde keinen weiteren Handlungsbedarf erforderten.

In 2012 wurden im Rahmen des Gebäudeabbruchs außerdem Kleinrammbohrungen und Schürfe zur Überprüfung möglicher LCKW Belastungen im Grundstücksbereich durchgeführt. In den untersuchten Bodenproben wurden dabei keine Verunreinigungen durch LCKW nachgewiesen. Die Ergebnisse der Wasserproben bestätigten die Befunde aus 2009.

Ausgehend von diesen Ergebnissen wird der Standort im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten zukünftig als Fläche geführt, für die sich der ursprüngliche Altlastverdacht erledigt hat.

Sonstige Verdachtsflächen

Darüber hinaus befand sich im Plangebiet auf folgendem Grundstücke eine Eigenverbraucher-tankstellen, die im Fachinformationssystem aus Sicht der Boden- und Grundwasserschutzes als erledigt eingestuft ist:

Ahornallee 13 (5) (Flurstück 3321) 6240–108/00
(inzwischen durch Wohnkomplex mit Tiefgarage überbaut)

Weiterhin ist im Kataster folgende Fläche aufgeführt, die als erledigt eingestuft ist:

Kollaustraße 5 (Flurstück 4941) 6240-144/00
vermutete Chemische Reinigung, hat hier jedoch nie bestanden

Bodenbelastung mit Schwermetallen

Im Plangebiet befinden sich keine Rastermesspunkte des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogramms des Ordinariats für Bodenkunde der Universität Hamburg. Hinweise auf relevante Oberbodenbelastungen auf nicht altlastverdächtigen Flächen liegen demnach nicht vor.

Bodenbewertung:

Natürlich gewachsene oder wenig durch den Menschen beeinflusste oder veränderte Böden sind aufgrund der jahrzehntelangen intensiven Entwicklung des Plangebietes nicht mehr gegeben. Nach BBodSchG als schutzwürdig einzustufende Böden sind nicht vorhanden. Im Plangebiet sind insgesamt unter Einschluss der erheblichen Straßenverkehrsflächen etwa 55% der Böden versiegelt bzw. überbaut, auf einzelnen Grundstücken über 90 bis zu 100%. Die natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden sind damit im Bereich der ausgedehnten Gartengrundstücke als Mittel, in den stärker bis hochgradig versiegelten Bereichen als eher gering bis sehr gering sowie im Bereich der Altablagerung als stark vorbelastet zu bewerten.

4.2.3.2 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung

Aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden und das weitgehend bereits überformte Relief zu erwarten. In Teilbereichen kann es im Zuge von Neubauvorhaben zur Versiegelung bzw. Überbauung bislang noch offener Böden kommen. Dies war allerdings weitgehend auch ohne den Bebauungsplan im Zuge entsprechender Bauanträge möglich, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes abgeleitet werden können.

4.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Nachteilige Auswirkungen auf den Boden werden durch die differenzierten, überwiegend bestandsorientierten GRZ-Festsetzungen gemindert. Mit den getroffenen Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung in den Misch- und Kerngebieten, zur Substratandeckung und Begrünung von Tiefgaragenflächen wird ein Beitrag zur Minderung der überwiegend bereits bestehenden negativen Auswirkungen durch Verlust der Bodenfunktionen geleistet und damit sukzessive auch der Zielsetzung des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen entsprochen. Für das Schutzgut Boden sind keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Wasser

4.2.4.1 Bestandsaufnahme

Oberflächengewässer:

Mit Ausnahme einzelner Gartenteiche in den rückwärtigen Gartengrundstücken bestehen im Plangebiet keinerlei Oberflächengewässer. Im weiteren Umfeld verlaufen die Geestbachläufe Schillingsbek nordwestlich und westlich und Tarpenbek nördlich.

Grundwasser:

Der oberste 1. Grund- bzw. Schichtenwasserhorizont steht mit 4,40 bis 5,00 m üNN in Tiefen zwischen 5 bis 7 m unter Gelände an.

Gemäß der Fachkarte Grundwasserempfindlichkeit besteht für die Bereiche östlich der Lembekstraße ein relativ hoher Empfindlichkeitsgrad (Stufe 4), auf Grund der baulichen Überformung wurden diese Flächen jedoch nicht als solche im Landschaftsprogramm gekennzeichnet. Der nördliche Bereich Alter Schulweg liegt in einem grundwasserbeeinflussten bzw. grundwassernahen Gebiet.

Das Plangebiet liegt außerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Eidelstedt. Ecke Stapelstraße/Alter Schulweg befindet sich der Brunnen Nr. 124, Tiefe 5,5 m, Baujahr 1949 (vermutlich Grundwasser-Förderstelle). Weitere Brunnen liegen nordöstlich außerhalb des Plangebietes im Bereich des Betriebs- und Recyclinghofs der Stadtreinigung (4 Brunnen 2008/2009 im Rahmen der Altlastenuntersuchungen, 1 Tiefenbrunnen 1986).

Grundwasserbelastung:

Zur Belastungssituation des Grundwassers lagen keine Angaben vor.

Bewertung:

Natürliche oder relevante künstliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eine gänzlich unbelastete Grundwassersituation ist im Plangebiet in Folge der wechselvollen Siedlungsentwicklung und Nutzung des Gebietes sowie der bestehen Boden-Altablagerung nördlich Osterfeldstraße nicht zu erwarten.

Auf Grund der bereichsweise erheblichen Bodenversiegelung sowie teilweise anstehender bindiger Bodenschichten bestehen nur in den zusammenhängenden Garten- und Abstandsgrünflächen eingeschränkte Funktionen zur Grundwasser-Anreicherung über die Niederschläge. Der grundwasserbeeinflusste bzw. grundwassernahe Bereich im nordwestlichen Plangebiet ist von höherer Bedeutung, insbesondere auch in Bezug auf die positiven Wechselwirkungen zur Gehölzvegetation. Die Funktion des Schutzgutes Wasser ist damit insgesamt als mittel zu bewerten.

4.2.4.2 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung

In Teilbereichen kann es im Zuge von Neubauvorhaben zur Versiegelung bzw. Überbauung bislang noch offener und damit sickerfähiger Böden kommen. Dies war allerdings weitgehend auch ohne den Bebauungsplan im Zuge entsprechender Bauanträge möglich, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes abgeleitet werden können.

4.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch die differenzierten, überwiegend bestandsorientierten GRZ-Festsetzungen gemindert. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, zur extensiven Dachbegrünung in den Misch- und Kerngebieten, zur Substratandeckung und Begrünung von Tiefgaragenflächen wird ein Beitrag zur Minderung der Niederschlagsabflüsse geleistet und damit sukzessive auch der Zielsetzung des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen entsprochen. Für die Schutzgüter Klima und Mensch ergeben sich daraus positive Wechselwirkungen (Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen über die Vegetation). Für das Schutzgut Wasser sind keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

4.2.5 Schutzgut Klima

Aspekte der Lufthygiene sind bereits unter dem Schutzgut Luft aufgeführt (vgl. Ziffer 4.2.1).

4.2.5.1 Bestandsaufnahme

Gemäß der Landschaftsprogramm-Fachkarte Klimatope liegt das Plangebiet westlich der Kollaustraße, südlich und nördlich der Osterfeldstraße sowie zwischen Ahornallee und Jägerlauf im Bereich des Klimatops Nr. 07 – Stadtrandbebauung, östlich der Kollaustraße und Siemersplatz im Bereich des Klimatops Nr. 04 – aufgelockerte Bebauung. Die Hauptverkehrsstraßen liegen alle im Bereich des Klimatops Nr. 05 – Durchgangsstraßen. Die Funktion des Schutzgutes Klima ist damit als mittel, im Bereich der hochgradig versiegelten Straßenverkehrsflächen und der an den Siemersplatz angrenzenden Grundstücke als sehr gering und erheblich vorbelastet zu bewerten.

4.2.5.2 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung

In Teilbereichen kann es im Zuge von Neubauvorhaben und Erweiterung von befestigten Nebenflächen zur Versiegelung und Überbauung bislang noch gärtnerisch angelegter bzw. gehölzbestandener und damit lokalklimatisch wirksamer Freiflächen und zum Verlust von Baumbeständen kommen. Dies war allerdings auch ohne den Bebauungsplan im Zuge entsprechender Bauanträge jederzeit möglich, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes abgeleitet werden können.

4.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Nachteilige Auswirkungen auf lokalklimatisch wirksame Freiflächen werden durch die differenzierten, überwiegend bestandsorientierten GRZ-Festsetzungen gemindert. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Laubbäumen, zur extensiven Dachbegrünung in den Misch- und Kerngebieten, zur Substratandeckung und Begrünung von Tiefgaragenflächen sowie zur Stellplatz-Begrünung wird ein Beitrag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geleistet. Gleichzeitig wird die Aufheizung und nächtliche Wärmeabstrahlung der Gebäudemassen bei Hitzeperioden gemindert. Damit wird sukzessive auch der Zielsetzung des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen entsprochen. Für das Schutzgut Klima sind eher positive umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten.

4.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsaufnahme mit Bewertungsaspekten

Landschaft:

Der Aspekt Erholungsfunktion ist unter dem Schutzgut Mensch aufgeführt.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild stellt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans als heterogen dar. In den allgemeinen Wohngebieten im Norden und Westen des Plangebiets herrscht der Charakter einer zusammenhängenden Wohnsiedlung mit Einzelhausbebauung sowie Vorgärten und begrünten rückwärtigen Bereich vor. Hervorzuheben ist insbesondere der Baumbestand beidseitig der Straßen Ahornallee, Lembekstraße, Jägerlauf und Stapelstraße. Die Ahornallee ist als Grüne Wegeverbindung im Landschaftsprogramm dargestellt. Die Grundstücke nördlich der Osterfeldstraße, nordöstlich der Kollaustraße sowie östlich des Lokstedter Steindamms sind durch rasengeprägte Grünanlagen charakterisiert, die keine besondere Gestaltungsqualität aufweisen. Die Straßenräume am Siemersplatz hingegen sind von einer hohen Versiegelung und geringem Grünanteil – bis auf wenige Bäume - geprägt.

Stadtbild im Plangebiet:

Das Stadtbild ist im Plangebiet durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt. Detaillierte Angaben hierzu sind bereit in Ziffer 3.3 enthalten.

Die Wohngebiete sind, von wenigen Grundstücken abgesehen, durch eine charakteristische Einzelhausbebauung unterschiedlicher Entstehungszeit und einem überwiegend hohen Grünanteil geprägt, so dass sich diese Wohngebiete sichtbar zur Bebauungsstruktur entlang der Hauptverkehrsstraßen und der benachbarten Gewerbegebiete unterscheiden. Die Wohnbebauung zeugt von der Geschichte Lokstedts als Villengebiet vor den Toren Hamburgs. Die in Putz- und Klinkerfassaden ausgeführte Bebauung führt das Spektrum zwischen Heimatstil um 1900 und gehobenem Wohnhausbau der 1930er Jahre anschaulich vor und zählt zu den bedeutendsten städtebaulichen Zeugnissen östlich des ehemaligen Dorfes Lok-

stedt. Vereinzelt kamen bauliche Ergänzungen in den 1960er und 70er Jahren hinzu. Die freistehenden ein- bis zweigeschossigen Vorstadt villen und Einzelhäuser mit stadtbildbe-
deutsamer Gebäude- und Fassadengestaltung, teilweise mit eingeschossigen Erkern, in
Verbindung mit Vorgärten, den teilweise in Mauerwerk gefassten Grundstücksbegrenzungen
sowie der alte Baumbestand in den Gärten sowie die fast lückenlosen bzw. konsequent
durch Nachpflanzungen ergänzten Straßenalleen prägen das typische Milieu in diesem Be-
reich des Stadtteils Lokstedt. Aus diesem Grund wird für diese zusammenhängenden
Grundstücke ein Erhaltungsbereich festgesetzt, um die städtebauliche Eigenart durch Ge-
nehmigungsvorbehalt zu erhalten (siehe Ziffer 5.7). Hervorzuheben ist der Block zwischen
Ahornallee und Lembekstraße, der einheitlich schmale und tiefe Grundstücke aufweist, die in
einem Abstand von etwa 5 bis 8 m zur jeweiligen Straße bebaut wurden und im Blockinnen-
bereich eine überwiegend unbebaute Gartenfläche aufweisen. Eine Ausnahme bildet der
Geschosswohnungsbau Ahornallee 5/ Lembekstraße 3. Hier ist ein dreigeschossiger Neubau
mit Tiefgarage entstanden, der die Bauflucht der nördlich angrenzenden Einzelhäuser nicht
aufnimmt und einen Maßstabssprung darstellt. Gleiches gilt für das Wohngebäude an der
Ecke Stapelstraße/Alter Schulweg. Westlich der Ahornallee ist zudem eine Bebauung in
zweiter Reihe entstanden, die jedoch das Stadtbild nicht wesentlich prägt.

Die Bebauung auf der Nordseite des Siemersplatzes sowie unmittelbar östlich der Kollau-
straße folgt in ihrer städtebaulichen Struktur den Leitbildern der Nachkriegsepoche. Statt ei-
ner geschlossenen Blockkante bzw. straßenparallel ausgerichteter Gebäudekörper mit ho-
mogener Höhenentwicklung, wie beispielsweise westlich des Lokstedter Steindamms, ist hier
eine vergleichsweise offene Bebauungsstruktur mit stark differierender Geschossigkeit ent-
standen. Somit wird der Straßenraum hier nicht räumlich gefasst, es entsteht jedoch der Ein-
druck eines durchlässigen und durchgrünten Stadtraumes. Eine markante städtebauliche Be-
tonung des Siemersplatzes erfolgt durch ein achtgeschossiges Punkthochhaus. Durch win-
kelförmige Gebäudekomplexe kommt es zur Ausbildung eines differenzierten Raumgefüges,
ohne dass der Eindruck gestalterisch hochwertiger Platzflächen entsteht. Zwei rechtwinklig
zur Straße ausgerichtete Wohngebäude markieren den Übergang zur nördlich an das Plan-
gebiet angrenzenden vorstädtischen Bebauung entlang der Alten Kollaustraße.

Die übrigen an den Siemersplatz angrenzenden Baublöcke sind durch eine straßenbeglei-
tende Bebauung geprägt, die sich abschnittsweise zu einer geschlossenen Blockkante ver-
dichtet. Eine großstädtische bzw. zentralörtliche Prägung hat die Bebauung um den Sie-
mersplatz aufgrund der relativ geringen Geschossigkeit nur bedingt. Sie wird abgesehenen
vom bereits erwähnten Punkthochhaus ansatzweise durch das sechsgeschossige Gebäude
Kollaustraße 1 sowie die außerhalb des Plangebiets befindliche Bebauung westlich Sie-
mersplatz, südlich Vogt-Wells-Straße erzeugt. Letztere vermittelt den Eindruck einer ge-
schlossenen Blockkante und vermag am Siemersplatz eine Raumkante auszubilden.

Im gesamten Plangebiet, insbesondere aber im Bereich des Siemersplatzes besteht im Be-
reich der Hauptverkehrsstraße ein unausgewogenes Verhältnis zwischen Straßenquerschnitt
bzw. Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche und der Geschossigkeit der straßenbeglei-
tenden Bebauung. Dies gilt insbesondere für die Osterfeldstraße, die jedoch in dem Ab-
schnitt östlich des Jägerlaufs eine gestalterisch homogene, aber vorstädtisch wirkende Be-
bauung aufweist.

Nördlich der Vogt-Wells-Straße ist das eingeschossige Gebäude Vogt-Wells-Straße 18 her-
vorzuheben, das ebenso wie das Gebäude Lokstedter Steindamm 7 ein Zeugnis der ehe-
mals dörflichen Bebauung Lokstedts darstellt. Andere Gebäude zeugen wiederum von der
Vergangenheit Lokstedts als gründerzeitliche Vorstadt, wie das Wohnhaus Osterfeldstraße
70.

Stadtbild im Umfeld:

Im Umfeld setzt sich die heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur größtenteils fort. Nördlich des Plangebiets grenzt die als so genannte Automeile bekannte Straße Nedderfeld an, deren Bebauung überwiegend kfz-bezogenes Gewerbe beherbergt. Da diese Betriebe mit ihren Schauräumen ein gewisses Repräsentationsbedürfnis aufweisen, wechseln sich entlang des Nedderfelds gewerbliche Zweckbauten mit hochwertig gestalteten Gewerbebauten und großzügigen Schaubereichen ab.

Östlich des Plangebiets befindet sich westlich der Straße Offakamp ein stark durchmischtes Gewerbegebiet mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie vereinzelter Wohnnutzung. Das Stadtbild ist hier durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit überwiegend sehr geringem Grünanteil geprägt. Dominierend sind gewerblich genutzte, ein- bis dreigeschossige Zweckbauten. Hierbei handelt es sich sowohl um großflächige hallenartige Bauten als auch um Gebäude mit geringer Grundfläche. Die für gewerbliche Zwecke errichteten Bauten sind nur von geringer gestalterischer Qualität. Im nördlichen Bereich des Offakamps sind zudem drei freistehende Einfamilienhäuser, ein Doppel-Wohnhaus sowie ein weiteres inzwischen leer stehendes Einfamilienhaus jeweils mit Vorgärten mitprägend für die straßenbegleitende Bebauung, so dass sich hier der Eindruck eines Mischgebiets ergibt. Östlich des Offakamps, ist durch eine Auto- und Motorrad-Niederlassung ein hochwertiger, etwa 270 m langer und bis zu 85 m tiefer Gewerbebau mit umfangreichen Schauräumen errichtet worden.

Der Bereich südlich der Osterfeldstraße ist überwiegend durch freistehende Wohngebäude bzw. Zeilenbauten geprägt. Ebenso der Bereich unmittelbar westlich des Plangebiets. Nordwestlich des Plangebiets ist eine viergeschossige Großsiedlung entstanden, die einen deutlichen Strukturbruch zur benachbarten vorstädtisch geprägten Siedlungsstruktur darstellt.

4.2.6.2 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan wird im Bereich des Siemersplatzes für eine überwiegende Zahl der bebauten Grundstücke eine höhere Geschossigkeit ermöglicht. In der Regel wird sogar eine drei- bzw. viergeschossige Bebauung als Mindestmaß festgesetzt. Darüber hinaus wird entlang der Hauptverkehrsstraße mit Ausnahme des MK 2 und des MI 6 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Somit kann erwartet werden, dass sich hier – mit Ausnahme des MK 2 - im Zuge einer sukzessiven Erneuerung des Gebäudebestandes zunehmend eine geschlossene, mindestens dreigeschossige und somit bereits als Raumkante wirkende Blockrandbebauung herausbilden wird. Städtebaulich wird der Bereich um den Siemersplatz eine zentralörtlichere Prägung erhalten und seiner funktionalen Bedeutung entsprechen. Im Zuge der Planung wird die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Kollaustraße, der Vogt-Wells-Straße, des Siemersplatzes und des Lokstedter Steindamms verbreitert. Dadurch wird die Wirkung des Straßenraums verändert.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten kann verhindert werden, dass mit Folien verklebte Schaufenster, wie bei Vergnügungsstätten häufig üblich, das Stadtbild abwerten.

In den Wohngebieten stellt die Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung im Zusammenspiel mit der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche, insbesondere aber die Ausweisung eines Erhaltungsbereichs sicher, dass es durch den Bebauungsplan zu keinen nachteiligen Folgen für das Stadtbild kommen wird. Die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs trägt dazu bei, dass die prägende Einzelhausbebauung vor nachteiligen Veränderungen geschützt wird und jede bauliche oder Nutzungsänderung einem Genehmigungsvorbehalt unterliegt, um zu vermeiden, dass der prägnante Charakter verloren geht.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Schutz von markanten Einzelbäumen und zur Begrünung der Gebäude und privaten Freiflächen kann ein Beitrag zur Sicherung und Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes geleistet werden. Es sind daher positive Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild zu erwarten.

4.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Durch den generellen Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben werden negative Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden.

In den Baugebieten MK 1 und MI 2 kann der vorhandene Großbaumbestand durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche für die straßenbegleitende Bebauung westlich der Kollaustraße erhalten bleiben. Darüber hinaus werden in den Misch- und Kerngebieten nachteilige Folgen für das Ortsbild durch folgende Regelungen vermieden:

- Regelungen der Geschossigkeit
- Ausschluss von Tankstellen

Darüber hinaus werden in den Kerngebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen, so dass die mit diesen Nutzungen häufig einhergehenden nachteiligen Folgen für die Schaufenstergestaltung mit entsprechenden Konsequenzen für das Stadtbild vermieden werden.

In den allgemeinen Wohngebieten werden negative Auswirkungen des Bebauungsplans durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. gemindert:

- Ausweisung der überbaubaren Flächen zur Sicherung von Vorgartenbereichen, Ausschluss einer rückwärtigen Bebauung (mit Ausnahme des WA 2) sowie Anordnung der Gebäude in einer weitgehend einheitlichen Bauflucht
- überwiegende Festsetzung einer offenen Bauweise
- Begrenzung der Geschossigkeit zwecks Sicherung einer homogenen Höhenentwicklung
- Ausweisung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs
- Begrenzung der Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf vier Stellplätze je Grundstück.

Zudem dürfen Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild werden zudem durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für sechs ortsbildprägende Bäume vermieden. Eine sukzessive Verbesserung des Landschafts-/Ortsbildes wird durch die Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Bäumen, zur Begrünung ungegliederter Fassadenabschnitte, zur Begrünung von flachen und flach geneigten Dachflächen in den Misch- und Kerngebieten, zur Begrünung von Tiefgaragenflächen sowie zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen mit Bäumen erreicht.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsaufnahme

Kulturgüter

Im Plangebiet befindet sich das folgende erkannte Denkmalensemble:

- Siemersplatz (ohne Nummer): Schleswig-Holstein-Denkmal, ein Denkmalensemble mit Findling mit Eiche

Im Umfeld befinden sich folgende Denkmäler:

- Siemersplatz 3, 5 und Vogt-Wells-Straße 1, 3, 5, 7: Siedlungsbauten der 1920er und 30er Jahre

Weiterhin sind im Umfeld folgende erkannte Denkmäler vorhanden:

- Vogt-Wells-Straße 13: Feuerwache
- Vogt-Wells-Straße 15: Betriebswerksgebäude

Sachgüter

Der im Plangebiet vorhandene Immobilienbestand stellt einen erheblichen Sachwert dar.

4.2.7.2 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung

Kulturgüter

Auf die vorhandene Denkmalanlage im Plangebiet sowie die Denkmäler im Umfeld hat die Planung weder negative noch positive Auswirkungen.

Sachgüter

Durch die weitgehende planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung werden nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Sachgüter vermieden. Allerdings werden zugunsten von Abstandsflächen zwischen den Grundstücken bzw. zur Wahrung einer einheitlichen Bauflucht einige Bestandsgebäude nicht vollständig planungsrechtlich gesichert. Auf die Nutzbarkeit der Bestandsgebäude hat dies jedoch keinen Einfluss, da die Gebäude Bestandsschutz genießen. Im Falle der Neubebauung wird die Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke im Hinblick auf die realisierbare Geschossfläche gegenüber der Bestandssituation nicht eingeschränkt.

4.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Durch die weitgehende planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung werden nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Sachgüter vermieden. Falls die planungsrechtliche Sicherung nicht möglich ist, wurden entsprechende ausgleichende Festsetzungen getroffen, so dass keine Verringerung des Grundstückswertes eintritt.

4.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen eine bestandskonforme planungsrechtliche Absicherung vorhandener Nutzungen und baulicher Strukturen zur Folge. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in erster Linie, um das Lokstedter Zentrum zu stärken und um vorzorgend Fehlentwicklungen im Plangebiet zu vermeiden.

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans müsste damit gerechnet werden, dass aufgrund des bestehenden Planrechts kaum Entwicklungsmöglichkeiten – sowohl was die Art als auch das Maß der Nutzung angeht - gegeben wären, die dem Standort als Teil-Ortszentrum gerecht würden. Ohne den Ausschluss der nicht gewünschten Nutzungen könnte eine Funktionsmischung entstehen, die planerisch nicht gewollt ist.

Die charakteristische Wohnbebauung wäre durch den Baustufenplan zwar hinsichtlich Geschossigkeit und Bauweise gesichert, allerdings würde sich dies nicht in dem Maße auf die überbaubare Fläche und die Freihaltung der Vorgärten beziehen.

Zum anderen könnte nicht gewährleistet werden, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen vor allem die Wohngebäude vor Lärmeintrag geschützt werden.

Weiterhin könnten langfristig die Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzung, Stellplatz-, Fassaden- und Dachbegrünung) in allen Baugebieten nicht realisiert werden. Durch diese Maßnahmen können jedoch die schutzgutbezogenen Ziele des Landschaftsprogramms zur Verbesserung des Naturhaushalts umgesetzt werden.

4.2.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standort-Alternativen und Planungs-Varianten)

Standort-Alternativen

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplans soll das zweigeteilte Ortszentrum Lokstedt in seiner Funktion gestärkt werden. Weiterhin soll die bestehende Wohnnutzung an diesem Ort gesichert werden. Eine Standort-Alternativenprüfung erübrigt sich daher.

Planungs-Varianten

Ausweisung von Misch- bzw. Wohngebieten am Siemersplatz

Bei einem Verzicht auf die Kerngebietsausweisung am Siemersplatz wäre die Stärkung des Ortszentrums Lokstedt durch Einzelhandelseinrichtungen nicht möglich. Großflächiger Einzelhandel, der im gewissen Umfang in einem Ortszentrum vorhanden sein muss, ist nur in einem Kern-, nicht jedoch in einem Misch oder Wohngebiet zulässig.

Verzicht auf Erhöhung der Nutzungsmaße am Siemersplatz

Bei einer Gebietsausweisung als Misch- und Kerngebiet bei gleich bleibenden Nutzungsmaßen könnte das Ziel der Stärkung des Ortszentrums nicht im gleichen Maße befördert werden. Die Ausweitung des Maßes der baulichen Nutzung schafft bei den privaten Grundeigentümern ggf. wirtschaftliche Anreize, abgängige Bausubstanz durch Neubauten zu ersetzen oder untergenutzte Grundstücke intensiver zu bebauen. Dabei kann auch die Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen erwartet werden, die zu einer Stärkung des Ortszentrums Lokstedts am Siemersplatz beitragen würde.

Verzicht auf eine straßenseitige Festsetzung einer geschlossenen Bauweise

Bei Verzicht der straßenseitigen Ausweisung einer geschlossenen Bauweise in den Kern- und Mischgebieten (außer MK 2) könnte zwar der den Straßenraum wesentlich prägende Grünbestand erhalten und ergänzt werden, es wäre jedoch zu befürchten, dass sich auch bei sukzessiver Erneuerung des Gebäudebestandes keine geschlossene Bebauung in den Baugebieten ausbildet. Dies hätte zur Folge, dass für die baulichen Nutzungen, die hinter der straßenbegleitenden Bebauung liegen, keine Lärminderung erzielt werden könnte und perspektivisch keine Reduzierung der Straßenverkehrslärmbelastung erreicht werden könnte.

Vollständige Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete als überbaubare Fläche

Sofern die allgemeinen Wohngebiete vollständig als überbaubare Fläche ausgewiesen wären, könnten die Bauherren einen Neubau auf dem jeweiligen Grundstück lediglich unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach belieben platzieren. Da alle Grundstücke bereits bebaut sind, hätte diese Auswirkung nur sehr langfristige Konsequenzen, perspektivisch würde die bestehende städtebauliche Struktur der Wohngebiete jedoch verändert. Einige Gebäude würden sehr dicht an der Straße stehen, während wiederum andere Gebäude weit abgerückt von der Straße im hinteren Grundstücksbereich platziert würden. Der Eindruck einer städtebaulich klar strukturierten Einzelhausbebauung, bei der sich die überwiegende Zahl der Gebäude in weitgehend einheitlicher Bauflucht befinden, Vorgärten ausgebildet sind und die rückwärtigen Gärten einen zusammenhängenden Freiraum ausbilden, würde sukzessive schwinden.

4.2.10 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
Mensch, Luft / Luft-hygiene	<u>§ 1 (6) Nr. 1 BauGB:</u> Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen - Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entlang der Hauptverkehrsstraße - Ausschluss von Nutzungen in den Baugebieten zum Schutz vor verkehrsinduzierenden bzw. störenden Betrieben (in allen Baugebieten: Tankstellen; im allgemeinen Wohngebiet: Beherbergungsbetriebe mit mehr als 10 Betten)
	<u>§ 50 BImSchG:</u> Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits sind möglichst räumlich zu trennen	Dem Leitsatz kann nicht mehr entsprochen werden, da sich bereits in der Vergangenheit ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe herausgebildet hat.
Tiere und Pflanzen	<u>§ 1 Abs. 2 BNatSchG:</u> - Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen (...) <u>§ 1 Abs. 3 BNatSchG:</u> (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten (...) <u>§ 44 Abs. 1 BNatSchG:</u> - Es ist verboten, - wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-	- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung als Sekundärstandorte für spezifische Pflanzen und Tiere - Festsetzung von Baumerhaltungen und Baumpflanzungen durch standortgerechte Laubbäume - Begrünung von unterbauten Grundstücksflächen (Tiefgaragen) - Schutz der Vorgartenbereiche im WA vor Versiegelung zur Erhaltung von Lebensräumen - restriktive Ausweisung der überbaubaren Fläche im allgemeinen Wohngebiet zur Sicherung zusammenhängender Gartenbereiche

	und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). <u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:</u> - Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. <u>Landschaftsprogramm:</u> - Darstellung als Entwicklungsbereich Naturhaushalt	
--	---	--

Boden	<u>§ 1 Abs. 3 BNatSchG:</u> (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...) <u>§ 1a (2) Satz 1 BauGB:</u> - Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.	- Dem Leitsatz kann im Bereich der Misch- und Kerngebiete nicht mehr entsprochen werden, da die erhebliche Versiegelung von Böden bereits erfolgt ist, allerdings soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes dies teilweise kompensiert (Begrünungsmaßnahmen) werden. - In den allgemeinen Wohngebieten werden die derzeit nicht überbauten Grundstücksteile vor Bebauung geschützt, indem die überbaubare Fläche auf die Bestandsbebauung eingegrenzt wird. Ferner werden auch im WA Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. - Diesem Leitsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird mit der Überplanung bereits bestehender Bauflächen mit einer sehr geringen Inanspruchnahme von im Gebiet verbliebenen Freiflächen für bauliche Zwecke in vollem Umfang entsprochen. Durch die in Folge des B-Plans entstehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten kann indirekt im bestehenden Außenbereich die Inanspruchnahme von bislang ungebauten Böden vermieden werden.
--------------	--	---

Wasser	<u>§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):</u> (...) durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu	Diese Leitsätze finden Anwendung auf das Grundwasser im Plangebiet sowie auf diejenigen Oberflächengewässer, die Funktion als Vorflut für Niederschlagsabflüsse aus dem Plangebiet haben, im vorliegenden Fall über Regensiel-Ableitung in die hydraulisch ausgelasteten Vorfluten Tarpenbek bzw.
---------------	---	---

	schützen. <u>§ 5 Abs. 1 WHG</u> • Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen, 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. <u>§ 1 Abs. 3 BNatSchG:</u> (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (...)	Schillingsbek außerhalb des Plangebietes. Den Leitsätzen wird wie folgt entsprochen: • Es wird eine Versickerung gesammelter Niederschläge auf den jeweiligen Grundstücken angeregt, um die Niederschlagsabflüsse zu mindern und die Grundwasseranreicherung zu fördern. • Sofern eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück auf Grund undurchlässiger Bodenschichten nicht möglich sein sollte, darf zur hydraulischen Entlastung der Vorflut das anfallende Oberflächenwasser nur verzögert nach entsprechender Rückhaltung abgeleitet werden. • Zur wirksamen Erhöhung der Niederschlags-Rückhaltung und damit zur Entlastung der Vorflut wird mit der Festsetzung zur Dachbegrünung in den Misch- und Kerngebieten sowie zur Tiefgaragenbegrünung im gesamten Plangebiet beigetragen.
--	---	---

Klima	<u>§ 1 Abs. 3 BNatSchG:</u> • (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...) <u>§ 1 Abs. 5 BauGB:</u> • Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.	• Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) sowie Baumerhaltungen fördern das Kleinklima • Begrünung von unterbauten Grundstücksflächen
--------------	--	---

Landschaft und Stadtbild	<u>§ 1 Abs. 6 BNatSchG:</u> • Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende	• Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben sowie Vergnügungsstätten (teilweise), um negative Auswirkungen auf die Gestaltung zu vermeiden • in den allgemeinen Wohngebieten wird die prägnante Wohnbebauung bestandserhaltend festgesetzt
---------------------------------	---	---

	Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. <u>§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB:</u> - Die Erhaltung und Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ist in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. <u>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB:</u> - Die Berücksichtigung erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.	- Durch die Begrünungsmaßnahmen werden Belange des Orts- und Landschaftsbilds im Bebauungsplan berücksichtigt. - Ausweisung der überbaubaren Flächen zur Sicherung von Vorgartenbereichen, Ausschluss einer rückwärtigen Bebauung (Ausnahme: WA 2) sowie Anordnung der Gebäude in weitgehend einheitlichen Bauflucht - Begrenzung der Geschossigkeit zwecks Sicherung einer homogenen Höhenentwicklung - Ausweisung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs - Begrenzung der Anzahl der oberirdischen Stellplätze sowie die Festsetzung, dass Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht über die natürliche Geländeoberfläche ragen dürfen
Kultur und Sachgüter	<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB:</u> Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.	- Ausweisung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs - Das erkannte Denkmal Findling mit Eiche am Siemersplatz wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. - Erhalt der erheblichen Sachgüter in Form des Gebäudebestandes durch bestandsorientierte Ausweisung der Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksflächen.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Kenntnislücken bei der Umweltprüfung

Kenntnislücken bestanden im Rahmen der Umweltprüfung insbesondere auf Grund der vorliegenden detaillierten Untersuchungsergebnisse zu den Bodenaltlasten, zur Lärmsituation, zur Lufthygiene und auf Grundlage des landschaftsplanerischen Fachbeitrags nicht.

4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Über die laufende Überwachung eines im Umfeld des Plangebietes bestehenden Grundwasserschadens am Offakamp sowie vier Messbrunnen auf dem von tiefgründigen Bodenaltlasten unterlagerten Gewerbegebiet östlich Offakamp hinaus sind ggf. weitergehende Überwachungsmaßnahmen im Mischgebiet MI 6 in Bezug auf die chemischen Zersetzungsprozesse der Altablagerungen insbesondere

bei Eintritt anaerober Bedingungen mit der Gefahr von austretendem Methangas weiter zu verfolgen sowie ggf. weitergehende Überwachungsmaßnahmen in Bezug die Gaswanderungszone im allgemeinen Wohngebiet WA 6 und Mischgebiet MI 6 (jeweils randlich) erforderlich (vgl. Kap. 4.2.3.1).

4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 17,4 ha. Durch den Bebauungsplan sollen im Wesentlichen die Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert und neue Entwicklungsmöglichkeiten am Siemersplatz geschaffen werden. Dazu weist der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete, Misch- und Kerngebiete sowie Straßenverkehrsflächen aus. In allen Baugebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie nicht mehr als 10 Betten aufweisen. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Innerhalb der Baugebiete kommt es weitgehend zu einer bestandskonformen planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Nutzungen. Die Festsetzung des jeweiligen Nutzungsmaßes sowie die Ausweisung der überbaubaren Flächen unterscheiden sich dabei je nach Baugebiet, entsprechen in den Baugebieten weitgehend dem Bestand und lassen in den Misch- und Kerngebieten moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten zu. In den Kern- und Mischgebieten beträgt die GRZ zwischen 0,6 und 1,0, in den allgemeinen Wohngebieten zwischen 0,2 und 0,4.

Mit Umsetzung des Planvorhabens sind keine im erheblichen Maße nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch hat der Bebauungsplan positive Planfolgen durch festgesetzte Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden. Im Hinblick auf die Lärmbelastung kann mit positiven Planfolgen gerechnet werden, da durch die partielle Festsetzung einer geschlossenen Bauweise lärmgeschützte Blockinnenbereiche ausgebildet werden können. Im Hinblick auf die Luftbelastung ist eine Verbesserung zu erwarten, was jedoch nicht an der Planung, sondern an der zukünftigen Entwicklung im Hinblick auf verkehrsbedingte Luftschadstoffe liegt. Ohne diese allgemeine Entwicklung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe hätte die Planung diesbezüglich nachteilige Folgen. Im Hinblick auf die Lichtbelastung sind weder positive noch negative Folgen zu erwarten. Die Versorgungssituation wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans gestützt.

Hinsichtlich der Schutzgüter, Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen hat der Bebauungsplan neutrale und langfristig positive Planfolgen, die den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen entsprechen, da

- besonders erhaltenswerte Großbaumbestände gesichert sowie Neuanpflanzungen von Bäumen in den Baugebieten bzw. auf Stellplatzanlagen festgesetzt werden,
- Festsetzungen zu Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung getroffen werden und
- zusammenhängende Gartenzonen durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen gesichert werden.

Positive Planfolgen sind ebenfalls für die Schutzgüter Landschaft und Stadtbild sowie Kulturgüter zu erwarten, da

- durch den Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben sowie Vergnügungstätten negative Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden,
- in den allgemeinen Wohngebieten die prägnante Wohnbebauung bestandserhaltend festgesetzt wird,
- durch die Begrünungsmaßnahmen Belange zur Wahrung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes im Bebauungsplan berücksichtigt werden,
- durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen in den allgemeinen Wohngebieten Vorgartenbereiche gesichert, eine rückwärtige Bebauung (mit Ausnahme des WA 2) ausgeschlossen sowie eine Anordnung der Gebäude in einer weitgehend einheitlichen Bauflucht nachhaltig gesichert wird,
- durch die Begrenzung der Geschossigkeit insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten eine homogene Höhenentwicklung erreicht wird,
- durch die Begrenzung der Anzahl der oberirdischen Stellplätze sowie die Festsetzung, dass Tiefgaragen nicht über die Geländeoberfläche ragen dürfen, das Ortsbild zusätzlich geschützt wird.

Zudem können Fehlentwicklungen in einem Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets durch die Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsgebots vermieden werden.

Für das Schutzgut Sachgüter sind neutrale Auswirkungen zu erwarten, da Art und Maß der baulichen Nutzungen weitgehend planungsrechtlich gesichert werden.

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans wäre die gewünschte Stärkung des Ortsteilzentrums nicht möglich. Die Standort-Alternativenprüfung entfällt daher. Die Planungs-Variantenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Verzicht auf Ausweisung als Kerngebiet oder geringerer Nutzungsmaße am Siemersplatz das planerische Ziel - die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten, um das Zentrenggefüge zu stärken - nicht erfüllt werden kann. Die Ausweisung von größeren Baufeldern in den allgemeinen Wohngebieten stünde dem Erhalt der prägnanten, homogenen Bebauungsstruktur entgegen. Bei Verzicht auf geschlossene Bauweise an den Hauptverkehrsstraßen wäre mit einer erhöhten Lärmbelastung für die Wohnnutzung zu rechnen. Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht. Ein gesondertes Monitoring zur Erfassung der Planfolgen ist nicht erforderlich, ggf. sind im Mischgebiet MI 6 und im allgemeinen Wohngebiet WA 6 Überwachungsmaßnahmen in Bezug auf die Bodenaltlast und die 20m-Gaswanderungszone erforderlich.

4.5 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Für das Plangebiet ist formal die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden, da erst durch Abgleich des Eingriffsumfangs gemäß bislang gültigem Plan- bzw. Baurecht mit dem Eingriffsumfangs gemäß künftigem Planrecht ermittelt werden kann, ob ein naturschutzfachlich begründetes Ausgleichserfordernis entsteht.

Maßgeblich für die Beurteilung, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Lokstedt 60 Eingriffe vorbereitet werden, die das nach bislang gültigem Planrecht (Baustufenplan Nien-dorf, Lokstedt, Schnelsen, Bebauungspläne Lokstedt 19 und Lokstedt 23, Teilbebauungsplan 440 sowie Durchführungsplan 449) zulässige Maß der Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wesentlich überschreiten, ist der schutzgutbezogene Abgleich der Auswirkungen zwischen bisherigem und künftigem Planrecht. Dies ist gemäß der fachlichen Beurteilung aus folgenden Gründen nicht der Fall:

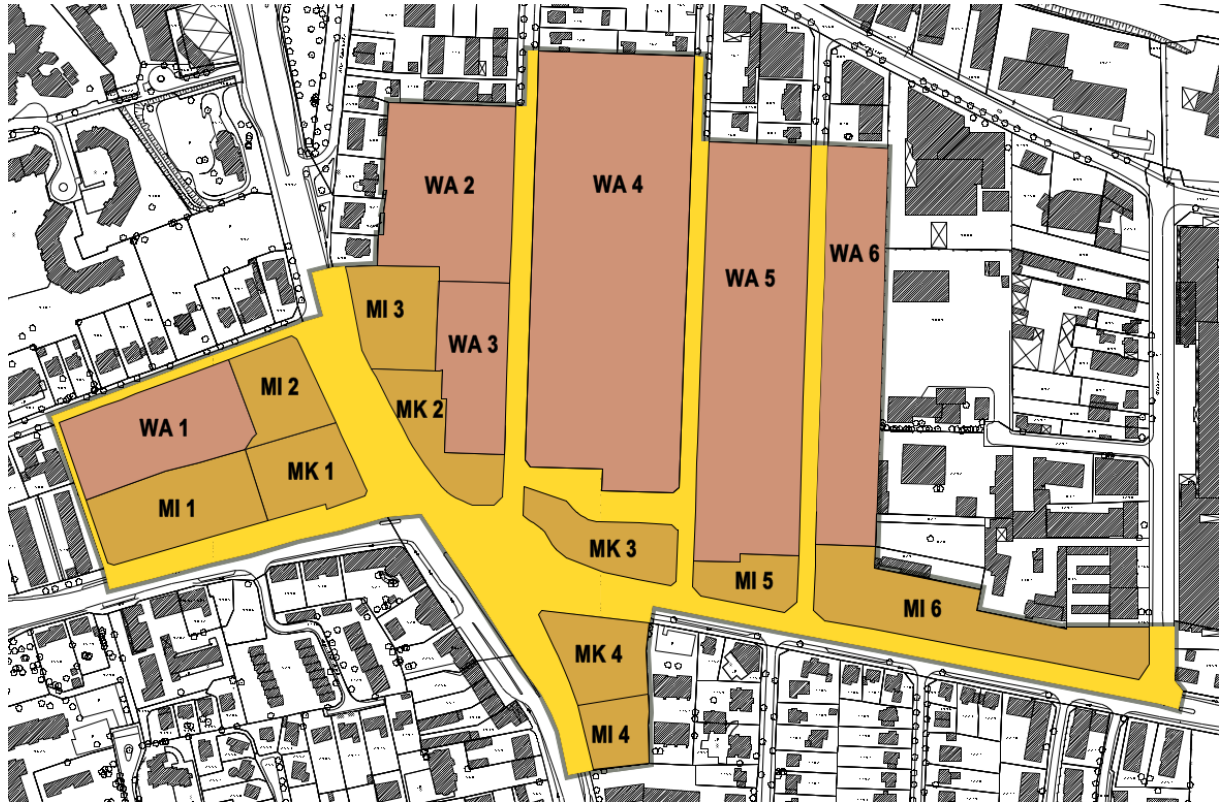
- Auf durchschnittlich etwa 30% der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, 55% der festgesetzten Mischgebiete und 83% der festgesetzten Kerngebiete sind die Eingriffe durch Überbauung und Bodenversiegelung bereits vor längerer Zeit erfolgt.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist auf Grund der überwiegend bestandskonformen Festsetzung der Baugrenzen und der ebenfalls weitgehend am Bestand orientierten differenzierten Festsetzung der GRZ von 0,2 bis 0,4 lediglich auf drei bislang noch unbebauten rückwärtigen Garten-Grundstücksteilen eine zusätzliche Bebauung möglich (Ahornallee 17, 19 und 21). Eine übermäßige Versiegelung wird darüber hinaus durch die festgesetzte Begrenzung der ebenerdigen Stellplätze bzw. Garagen auf maximal vier je Grundstück vermieden.
- Auch in den Mischgebieten orientieren sich die Baugrenzen weitgehend am Bestand der Gebäude und Nebenanlagen, so dass hier lediglich in Folge der zulässigen GRZ von 0,6 und 0,8 auf einzelnen Grundstücken die Inanspruchnahme von bislang gärtnerisch begrüntem Grundstücksteilen für eine zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung eröffnet wird (Gemeinschaftsgrünflächen in den Mischgebieten MI3 Kollaustraße sowie MI5 und MI6 Osterfeldstraße), während die Teilbereiche mit GRZ 1,0 bereits weitestgehend ohne Grünanteil sind (Mischgebiet MI1 Vogt-Wells-Straße).
- Vergleichbares gilt für die Kerngebiete, für die eine ebenfalls weitgehend an Hand des jeweiligen Bestandes ermittelte differenzierte GRZ von 0,4 über 0,6 und 0,8 bis im Einzelfall 1,0 festgesetzt ist. Im Bereich des Kerngebietes MK3 wird mit der Festsetzung der Baugrenze und der GRZ von 0,8 bis zu 1,0 eine höhere Grundstücksausnutzung unter Inanspruchnahme von bislang gärtnerisch begrüntem Grundstücksteilen bzw. der Parkplatzbegrünung möglich. Dies gilt ebenfalls für das MK 2, in dem für die Erweiterung des bestehenden Gebäudes am Siemensplatz ein Parkplatz überbaut werden darf.
- Die festgesetzte extensive Dachbegrünung von bis zu 15 Grad geneigten Dachflächen in den Misch- und Kerngebieten trägt sukzessive im Zuge von Neubauvorhaben zur Minderung der überwiegend bis zu 80% und Bereichsweise bis zu 100% zulässigen Bodenversiegelung, Reduzierung der Niederschlagsabflüsse, Verbesserung des örtlichen Klimas, Schaffung von Sekundär-Habitaten für spezifische Tier- und Pflanzenarten sowie Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes bei.
- Des Weiteren gilt für alle Bauflächen ein Anpflanzungsgebot für Laubbäume (nach Anzahl und Wuchsgröße in Abhängigkeit von der nicht überbauten Grundstücksfläche), das Gebot zur Begrünung von fensterlosen Fassadenabschnitten, zur Substratandeckung und Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen sowie in den Misch- und Kerngebieten die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen. Damit wird ebenfalls sukzessive im Zuge von Neubauvorhaben der Grünanteil insbesondere auf bislang hochgradig versiegelten Grundstücken erhöht.
- Im Kerngebiet MK1 und Mischgebiet MI 2 wird die Baugrenze an der Kollaustraße so geführt, dass hier drei herausragende ortsbildprägende Bäume erhalten werden. In gleicher Weise sind die Baugrenzen im Bereich der durchgehenden, teilweise historischen Straßenbaum-Alleen um bis zu 8 m von der Grundstücksgrenze abgerückt (Stapelstraße, Ahornallee, Lembekstraße und Jägerlauf).

- Auf den begrünten Freiflächen im Plangebiet befinden sich überwiegend Hausgärten bzw. gärtnerisch gestaltete Gemeinschaftsgrünflächen, jeweils ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Geschützte oder schutzwürdige Biotope bestehen nicht, so dass durch den Bebauungsplan keine Konflikte mit dem Biotopschutz hervorgerufen werden.
- Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist insbesondere im Bereich des Siemersplatzes bereits stark urban geprägt mit hier sehr geringem Grünbestand. Durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche in einigen Bereichen wird dieser urbane Charakter gestärkt. Dagegen werden die stark durchgrünzten Wohnquartiere, deren Freiflächen bzw. Vorgärten mit Baumbestand abschnittsweise die Straßenräume Kollaustraße, Siemersplatz und Osterfeldstraße mit prägen und auflockern, weitgehend im Bestand gesichert. Hiervon ausgenommen ist der Bereich MK3 an der Osterfeldstraße: hier sind durch die höhere bauliche Dichte Veränderungen des bislang grüngerprägten Erscheinungsbildes zu erwarten, die jedoch der beabsichtigten Lärmabschirmung und urbanen Nachverdichtung dienen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lokstedt 60 sind aus diesen Gründen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung festzustellen. Vielmehr ist durch die Grünfestsetzungen sukzessive eine Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen im Sinne der Zielsetzung des Landschaftsprogramms sowie eine Aufwertung des landschafts- bzw. Ortsbildes zu erwarten. Es sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5 Planinhalt und Abwägung

Zur besseren Lesbarkeit der Begründung sind die Baugebiete entsprechend der nachfolgenden Übersichtskarte nummeriert worden.



5.1 Allgemeines Wohngebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke zwischen Alter Schulweg und Stapelstraße, westlich Ahornallee, zwischen Ahornallee und Lembekstraße, zwischen Lembekstraße und Jägerlauf sowie östlich des Jägerlaufs werden dem bisherigen Planungsrecht (Wohngebiet nach Baupolizeiverordnung) und der Bestandssituation entsprechend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausweisung dieser Flächen als allgemeines Wohngebiet steht zudem mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans im Einklang. Dieser stellt für die entsprechenden Bereiche Wohnbauflächen dar. Die historisch gewachsenen Wohngebiete sollen in ihrer gegenwärtigen Nutzung und Struktur erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Sicherung von gartenbezogenem Wohnraum kann auch eine Abwanderung von Bürgern in das Umland verhindert werden.

Durch die Gebietsausweisung kann zudem Wohnraum in vergleichsweise zentraler Lage vor Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Dies gilt insbesondere im Übergangsbereich zu gewerblichen Nutzungen. Die Ausweisung erfolgt trotz der bestehenden Lärmimmissionen durch die östlich und nördlich angrenzende gewerbliche Nutzung sowie die erhebliche Verkehrslärmbelastungen, die auf die Wohngebiete einwirken. Das bestehende Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist jedoch historisch gewachsen und kann faktisch nicht mehr aufgelöst werden. Für die bestehende Gemengelagensituation besteht auch weiterhin das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Regelungen der TA Lärm

schränken die Gewerbebetriebe in ihren Immissionen ein. Zudem wird die Konfliktlage durch Lärmfestsetzungen im benachbarten östlichen Gewerbegebiet gelindert (Bebauungsplan Lokstedt 58). Im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung enthält der Bebauungsplan zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Regelungen zum passiven Schallschutz (siehe Kapitel 5.8.1).

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung der ausgewiesenen Flächen bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle, freiberufliche oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, so wie im Bestand bereits vorhanden. Um jedoch Fehlentwicklungen zu verhindern, trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) (BauNVO), ausgeschlossen. (vgl. § 2 Nummer 1)

Die sonst gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden somit generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. Gartenbaubetriebe sind an diesem relativ zentral gelegenen Standort auf Grund ihres großen Flächenbedarfs städtebaulich nicht gewollt. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie eine erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung erzeugen und das Stadtbild deutlich abwerten. Durch die Festsetzung soll die Wohnnutzung vor Überformung sowie beeinträchtigenden Immissionen geschützt werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche, Bauweise

Planerisches Ziel ist es, die städtebauliche Struktur der bestehenden Wohngebiete mit ihrer aufgelockerten Bebauungsstruktur und ihrer überwiegenden Prägung durch freistehende Einfamilienhäuser vor Überformung zu schützen. Die zulässige Überbaubarkeit der Grundstücke sowie die zulässige Geschossigkeit orientieren sich folglich überwiegend am Bestand. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen stellen sicher, dass sich eventuelle Neubauten in ihrer Kubatur in die Bestandsbebauung des Quartiers einfügen. Ferner wird zur Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur in den allgemeinen Wohngebieten - abgesehen vom WA 3 - eine offene Bauweise festgesetzt. An den Wohngebietsrändern verlaufen die Baugrenzen - abgesehen vom WA 3 - auf den Grundstücksgrenzen. Hierbei handelt es sich um keine zwingenden Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 HBauO, so dass auch für die Endgrundstücke die nach § 6 HBauO erforderlichen Tiefen der Abstandflächen eingehalten werden müssen und die offene Bauweise beibehalten wird. Die Baugrenzen wurden auf die Grundstücksgrenzen gesetzt, damit sich der seitliche Grenzabstand aus den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen abhängig vom hochbaulichen Konzept ergibt. Bei Festlegung des erforderlichen seitlichen Grenzabstandes bereits im Bebauungsplan wäre dieser in den meisten Fällen entweder unangemessen groß (bei einem niedrigen Gebäude) oder er würde zu einer Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen (bei einem hohen Gebäude) führen und nur selten exakt der bauordnungsrechtlich erforderlichen Tiefe entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl und durch die Ausweisung einer im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (siehe nachfolgende Tabelle). Durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird das nach § 17 (1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete regelhaft zulässige Maß der baulichen Nutzung zum Teil unterschritten, zum Teil ausgeschöpft. Die überbaubaren

Flächen werden jeweils durch die Ausweisung sich parallel zu den Straßen erstreckender Baufelder gesichert.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird durch die Ausweisung eines zweiten Baufeldes im rückwärtigen Bereich der Grundstücke die Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Allerdings soll zwecks Sicherung der Wohnruhe der in erster Reihe befindlichen Wohnnutzung und um eine zu hohe Verkehrsbelastung in der Ahornallee zu vermeiden lediglich eine maßvolle Nachverdichtung zugelassen werden. Daher wird die Anzahl der Wohnungen im rückwärtigen Bereich auf zwei je Wohngebäude beschränkt.

Wohngebiet	Grundflächenzahl	Vollgeschosse	Bauweise
WA 1	0,4	III	offen
WA 2 Ahornallee 17-29,	0,3	II	offen
WA 2 rückwärtig	0,3	I	offen
WA 3 Ahornallee 5-13	0,4	III	-
WA 4 Ahornallee 6-40, Lembekstraße 7-37	0,2	II	offen
WA 4 Lembekstraße 3a-5b	0,4	III	offen
WA 5	0,3	II	offen
WA 6	0,3	II	offen

Für die Ausweisung der überbaubaren Flächen sind in den allgemeinen Wohngebieten die folgenden planerischen Zielsetzungen maßgebend gewesen:

- weitgehende planungsrechtliche Sicherung des Bestands,
- Sicherung der rückwärtigen Gärten vor einer Bebauung in zweiter Reihe,
- Ausformung einer weitgehend einheitlichen Bauflucht,
- Schaffung ausreichender Entwicklungsspielräume,
- Sicherung der Vorgartenbereiche und der angrenzenden Straßenbaumalleen,

In Einzelfällen können nicht alle Ziele gleichzeitig erreicht, sondern es musste eines dieser Zielsetzungen zu Gunsten anderer Ziele zurückgestellt werden. In welchen Bereichen dies der Fall war und auf welche Art und Weise die genannten Zielsetzungen bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen berücksichtigt wurden, wird nachfolgend erläutert.

Weitgehende planungsrechtliche Sicherung des Bestands:

Die vorhandenen Hauptgebäude sollen planungsrechtlich gesichert werden. Dies wird durch die Ausweisung von 18 m tiefen, parallel zu den Straßenverläufen ausgerichteten Baufeldern erreicht. Die meisten Gebäude können so planungsrechtlich gesichert werden. Dies gilt auch dann, wenn die überbaubare Fläche nur geringfügig von Gebäudeteilen überschritten wird, wie beispielsweise bei dem Gebäude Ahornallee 22 (Flurstück 730), da eine solche Überschreitung auf Grundlage von § 23 (3) BauNVO zugelassen werden kann. Sofern Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, genießen sie Bestandschutz. Konkret betrifft dies folgende Gebäude:

- Stapelstraße 20
- Ahornallee 3, 28
- Lembekstraße 2, 7, 12, 13, 16, 18, 22
- Jägerlauf 12 a-c, 17

Im Falle einer Neubebauung könnten auf diesen Grundstücken die Gebäude nicht an der gleichen Stelle neu errichtet, sondern müssten etwas versetzt angeordnet werden. Bei den genannten Gebäuden ist jeweils von einer vollständigen planungsrechtlichen Sicherung abgesehen worden, da anderen, nachfolgend erläuterten Zielsetzungen ein höheres Gewicht in der Abwägung beigemessen wurde.

Sicherung der rückwärtigen Gärten vor einer Bebauung in zweiter Reihe

Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebiets WA 2 westlich der Ahornallee sind die rückwärtigen Gartenzonen – von wenigen Ausnahmen abgesehen – nicht mit einem weiteren Hauptgebäude bebaut. Dieser Zustand soll zur Sicherung der in den Wohngebieten bestehenden Wohnqualität beibehalten werden. Eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe würde die Aufenthaltsqualität in den Gartenzonen der jeweils benachbarten Grundstücke deutlich einschränken und die Nutzungsdichte in den Wohnquartieren deutlich erhöhen, was auch eine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung in den Wohnstraßen zur Folge hätte. Zwecks Sicherung der vorhandenen Wohnqualität soll daher keine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erfolgen. Eine Ausnahme von dieser Regel erfolgt in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 westlich der Ahornallee. Hier ist die Mehrzahl der Grundstücke bereits in zweiter Reihe bebaut. Die oben dargelegten Planungsziele können in diesem Baufeld nicht mehr erreicht werden. Hier wird daher dem Belang der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsbebauung gegenüber der Zielsetzung, die rückwärtigen Gärten vor eine Bebauung in zweiter Reihe zu sichern, Vorrang eingeräumt.

Ausformung einer weitgehend einheitlichen Bauflucht:

Alle Wohngebiete des Plangebiets zeichnen sich dadurch aus, dass sich die Gebäude mit ihrer straßenseitigen Fassade weitgehend in einer Bauflucht befindet, die jeweils nur um wenige Meter verspringt. Durch die Ausweisung von parallel zum Straßenverlauf ausgerichteten Baufeldern mit auf 18 m begrenzter Tiefe wird sichergestellt, dass dieses Element der ortstypischen Bebauungsstruktur gewahrt bleibt.

Schaffung ausreichender Entwicklungsspielräume:

Durch die Ausweisung von 18 tiefen Baufeldern bleiben dem Bauherrn bei Neubauten ausreichend große Spielräume bei der Anordnung des Gebäudes. Bei einer üblichen Gebäudetiefe von 12 m verbleibt bei einem 18 m tiefen Baufeld beispielsweise ein Entwicklungsspielraum von 6 m. Der Grundeigentümer kann sich innerhalb dieses Entwicklungsspielraumes dann zugunsten eines größeren und entsprechend repräsentativeren Vorgartens und einen größeren Abstand zur Straßenverkehrsfläche oder zu Gunsten eines größeren rückwärtigen Gartens entscheiden. Bei einer größeren Tiefe des Baufeldes könnten hingegen die Versprünge zwischen benachbarten Gebäuden so groß werden, dass der Eindruck einer weitgehend einheitlichen Bauflucht nicht mehr gegeben ist. Eine geringere Tiefe des Baufeldes würde wiederum die Entwicklungsspielräume der Bauherren übermäßig einschränken.

Sicherung der Vorgartenbereiche:

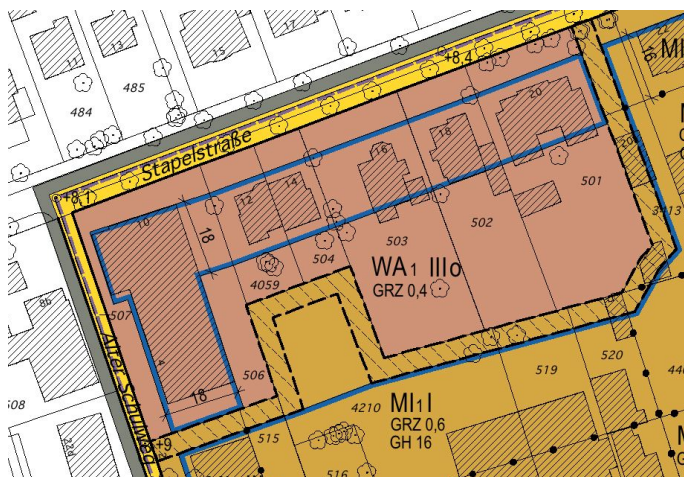
Die im Plangebiet befindlichen allgemeinen Wohngebiete sind dadurch geprägt, dass durchweg Vorgartenzonen ausgebildet sind. Dieses ortsbildprägende Element soll erhalten bleiben. Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen werden Vorgartenzonen in ausreichender Tiefe gesichert. Zugleich werden die unmittelbar angrenzenden Straßenbaumalleen vor einer dichter heranrückenden Bebauung geschützt. Die Tiefe der Vorgärten ist dabei nicht in allen Wohngebieten gleich groß, sondern variiert zwischen 5 und 8 m und orientiert sich auch an der Bestandsbebauung, damit möglichst viele Gebäude durch die 18 m tiefen Baufelder planungsrechtlich abgesichert werden können. Vorgärten mit einer Tiefe von 5 - 8 m stellen ein typisches Maß für aufgelockerte Wohnquartiere dar und werden in dieser Größe mit entsprechender gärtnerischer Gestaltung auch als Vorgärten und nicht nur als

„Abstandsgrün“ wahrgenommen. Hiervon wird jedoch im Bereich der Eckbebauungen Ahornallee/Lembekstraße und Stapelstraße/Alter Schulweg abgewichen. Bei dem Eckgebäude Stapelstraße/Alter Schulweg reduziert sich die Vorgartenzone am Alten Schulweg im Bestand auf einem knapp 15 m langen Abschnitt auf etwa gut 2,5 m. Bei dem Eckgebäude Ahornallee/Lembekstraße weist der Vorgartenbereich lediglich eine Tiefe von 3 m an der Lembekstraße und 4 m an der Ahornallee auf. Beide Grundstücke sind mit vergleichsweise neuen Gebäuden bebaut. Mit einer bestandersetzenden Neubebauung ist hier in absehbarer Zeit nicht zu rechnen. Ferner sind hier Geschosswohnungsbauten realisiert worden, die in ihrer Kubatur deutlich von den anderen Gebäuden abweichen, so dass hier auch unabhängig von der Tiefe des Vorgartens Strukturbrüche zur benachbarten Bebauung bestehen. Ferner handelt es sich bei beiden Grundstücken jeweils um Eckgrundstücke am Rande eines Straßenabschnittes. Eine städtebauliche Betonung dieser Bereiche durch eine hervortretende Bebauung ist hier städtebaulich gerechtfertigt. Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist es planerisch sinnvoller, diese Gebäude planungsrechtlich vollständig unter Preisgabe der sonst gewünschten mindestens 5 m tiefen Vorgartenzone zu sichern.

Sicherung ausreichend großer zusammenhängender rückwärtiger Gartenzonen:

Durch die Ausweisung von straßenparallel ausgerichteten Baufeldern mit 18 m Tiefe wird jeweils sichergestellt, dass sich zumindest alle Hauptgebäude innerhalb einer Zone befinden müssen. Dadurch wird erreicht, dass die Hauptgebäude jeweils weitgehend nebeneinander stehen und zusammenhängende rückwärtige Gartenbereiche entstehen. Es wird vermieden, dass beispielsweise ein Gebäude deutlich zurückgesetzt zwischen nachbarlichen Gartenzonen entstehen kann. Durch die Ausbildung zusammenhängender Gartenzonen wird nicht nur in städtebauliche Hinsicht das Ortsbild bewahrt, sondern in stadtsoziologischer Hinsicht auch ein harmonisches nachbarschaftliches Miteinander begünstigt. Eine Ausnahme von dieser Regel erfolgt lediglich auf dem nordwestlichen Flurstück 4940 im allgemeinen Wohngebiet WA 2. Auf diesem rückwärtig in zweiter Reihe liegenden Flurstück ist – deutlich vom südlich benachbarten, ebenfalls in zweiter Reihe befindlichem Neubau abgerückt – erst vor kurzem ein Neubau errichtet worden. Aufgrund des nördlich angrenzenden zweigeschossigen hallenartigen Gebäudes ist es sinnvoll gewesen, dieses Gebäude weiter nach Westen zu verschieben, um hier eine die Wohnqualität beeinträchtigende schluchtartige Situation zwischen dem Wohngebäude und dem nördlich benachbarten Gewerbebau zu vermeiden. Ferner kann durch eine versetzte Anordnung des Gebäudekörpers eine Abschirmung des Wohngebiets zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet erreicht werden.

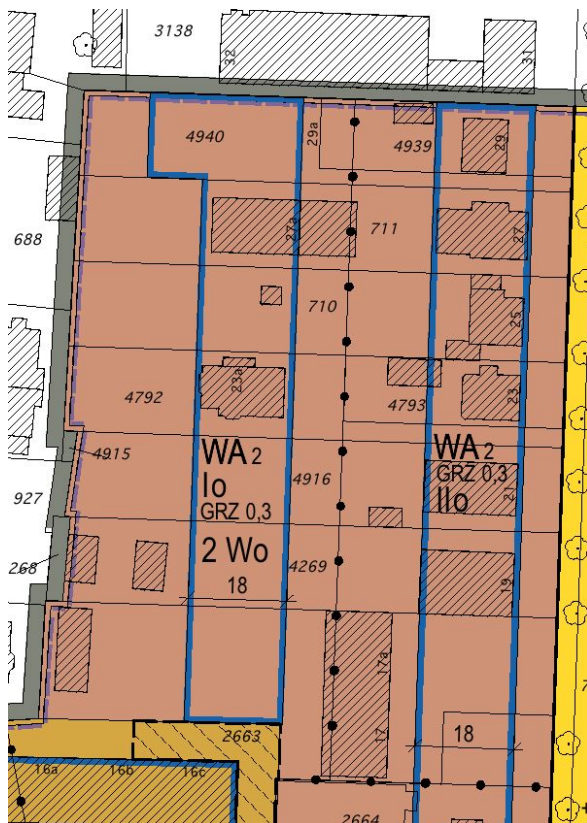
Allgemeines Wohngebiet WA 1



Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 zwischen Alter Schulweg und Stapelstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im Bestand ergibt sich eine durchschnittliche GRZ von 0,3; durch die Erhöhung der Grundflächenzahl werden für einige Grundstücke geringfügige Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen, die im Rahmen der in § 17 Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete liegen.

Die Ausweisung von drei Geschossen lässt eine bauliche Höhenentwicklung zu, die im westlichen und östlichen Bereich des WA 1 bereits besteht. Durch die zulässige Geschossigkeit kann zwischen der im Süden und Osten zulässigen drei- bis viergeschossigen Mischgebietsbebauung zur überwiegend nur ein- und zweigeschossige Bebauung nördlich und westlich des WA2 vermittelt und dementsprechend ein harter städtebaulicher Strukturbruch weitgehend vermieden werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

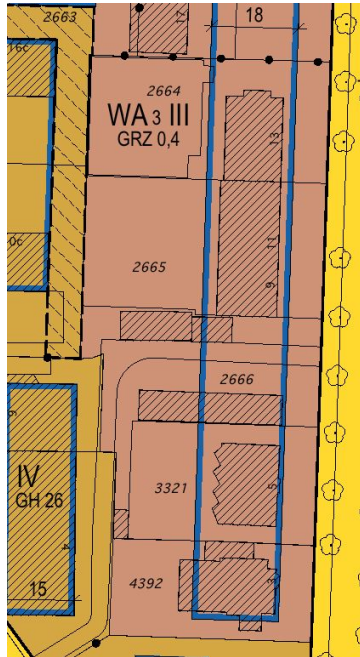


Das allgemeine Wohngebiet WA 2 westlich der Ahornallee ist derzeit durch eine relativ geringe Bebauungsdichte geprägt. Aufgrund der vorhandenen großen Grundstückstiefe wurde damit begonnen, die Grundstücke in zweiter Reihe zu bebauen. Dieser Bereich des Plangebiets ist im städtebaulichen Kontext mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung zu sehen und soll dementsprechend in seiner Struktur erhalten werden. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,3 wird der Charakter eines aufgelockerten Wohngebiets erhalten. Die bauliche Höhenentwicklung variiert im WA 2 im Bestand zwischen ein und zwei Vollgeschossen, wobei die in zweiter Reihe liegenden Gebäude durchgehend eingeschossig sind. Eine Ausnahme ist lediglich das dreigeschossige Gebäude Ahornallee 17/17a. Dieses Gebäude stellt hinsichtlich seiner Anordnung auf dem Grundstück einen Fremdkörper dar und soll daher nicht durch die Ausweisung der Überbaubaren Flächen gesichert werden. Weitere dreigeschossige Gebäude sollen im WA 2 jedoch zukünftig nicht entstehen können, da dies der Ahornallee in ihrem nördlichen, vorstädtisch geprägten Abschnitt einen städtebaulich unangemessen urbanen Charakter verleihen würde. Die als Höchstmaß zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die als Höchstmaß zulässige Zahl der Vollgeschosse

wird dem Bestand entsprechend für die in erster Reihe unmittelbar an der Straße liegenden Gebäude auf zwei begrenzt. Im rückwärtigen Bereich, in dem die Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden soll, darf jedoch, der bereits vorhandenen Bestandssituation folgend, lediglich eine eingeschossige Bebauung realisiert werden, um den baulichen Schwerpunkt an der Ahornallee zu belassen.

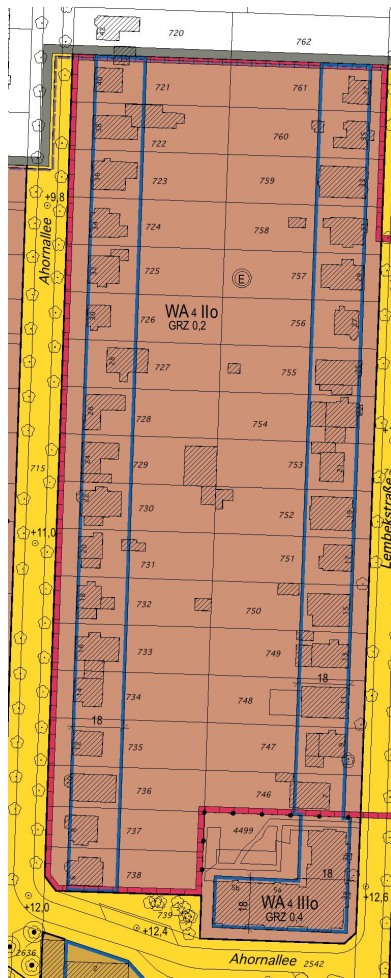
Allgemeines Wohngebiet WA 3



Anders als das WA 2 ist das allgemeine Wohngebiet WA 3 im südlichen Abschnitt der Ahornallee bereits durch eine dichtere Bebauungsstruktur geprägt. Hier sind neben freistehenden Gebäuden dreigeschossige Gebäudezeilen in teilweise geschlossener Bauweise sowie eingeschossige Garagen vorhanden. Die in diesem Bereich erfolgte Überformung der ursprünglichen Bebauungsstruktur kann nicht mehr rückgängig gemacht werden und soll daher hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Folglich wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und das Höchstmaß der zulässigen Geschosse auf III festgesetzt. Dies ist auch insofern städtebaulich vertretbar, da die hier entstandene Bebauung zwischen dem höher verdichteten Misch- und Kerngebiet im Westen und Süden und den geringer verdichteten Wohngebieten im Norden und Osten städtebaulich vermitteln kann. In diesem Bereich der Ahornallee sind sowohl Gebäude in offener, als auch in geschlossener Bauweise vorhanden. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird hier verzichtet, da keine städtebaulichen Gründe dafür erkennbar sind und die bestehenden Gebäude so gesichert werden. Die Baugrenze wird

jedoch um 4 m von dem südlich angrenzenden Kerngebiet abgerückt, da aufgrund der unterschiedlichen Gebäudekubatur zu diesem ein Abstand eingehalten werden soll, der in etwa der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche für einen dreigeschossigen Baukörper entspricht.

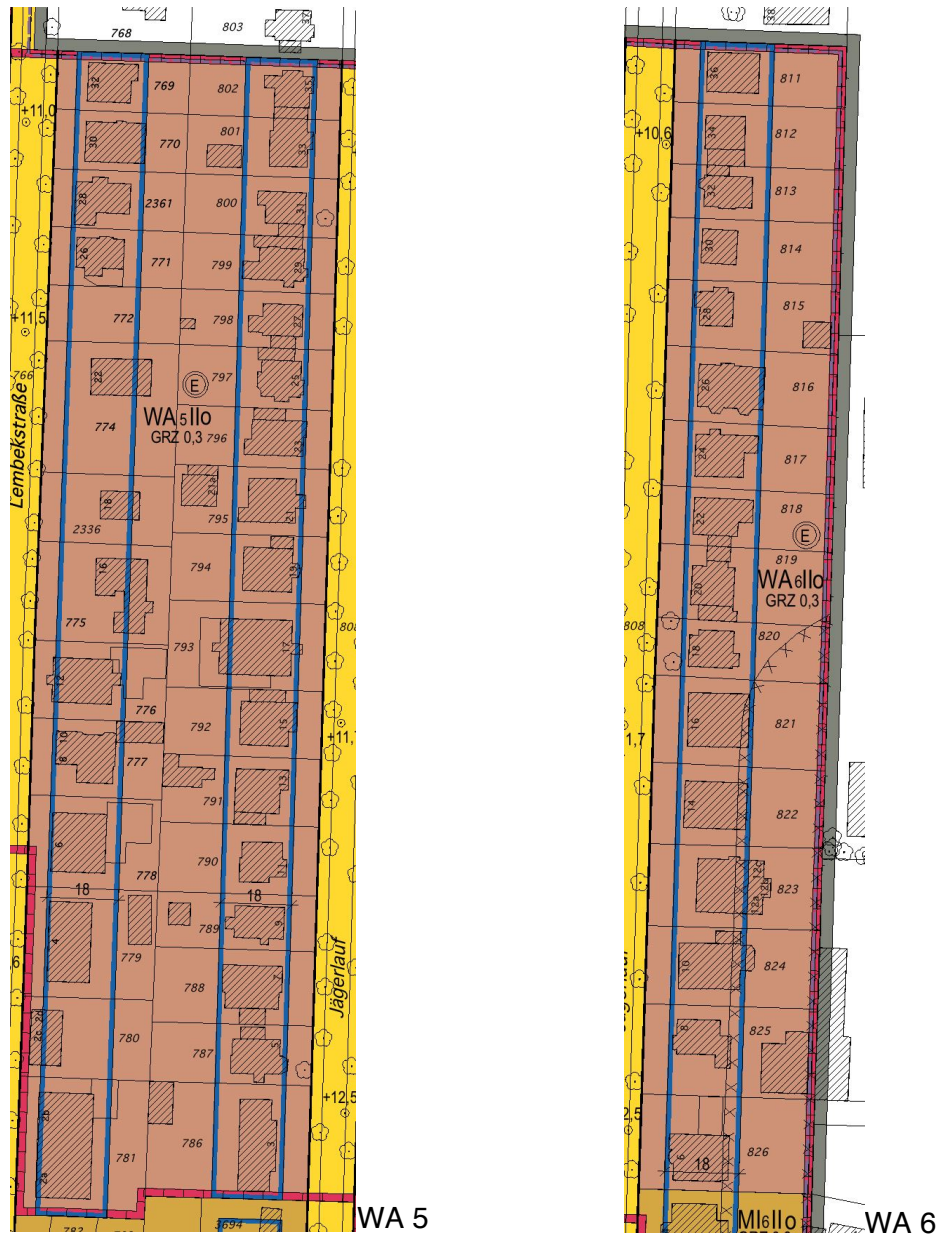
Allgemeines Wohngebiet WA 4



Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung im WA 4 zwischen Ahornallee und Lembekstraße hat die Zielsetzung, die bestehende Bebauungsstruktur vor ungewollten Veränderungen zu sichern. Hier soll insbesondere die ortstypische, gartenbezogene Bebauung der schmalen Grundstücke beibehalten werden. Sowohl die überwiegend durch freistehende Wohnhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägte Bebauung als auch der im Südosten vorhandene Neubau, der sich deutlich davon abhebt, sollen planungsrechtlich gesichert werden. Der Neubau kann dabei aufgrund seiner größeren Gebäudekubatur und seiner Dreigeschossigkeit zwischen der im Norden gelegenen kleinteiligen Bebauung und dem südlich angrenzenden Kerngebiet, wo eine bis zu sechsgeschossige Bebauung zulässig ist, vermitteln. Für den Neubau wird aufgrund der derzeitigen Ausnutzung des Grundstücks daher eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Nördlich des Neubaus soll die charakteristische kleinteilige Bebauung bewahrt und planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl dem Bestand entsprechend auf 0,2, eine zweigeschossige Bebauung sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Somit kann der Charakter eines durchgrünten Wohngebiets langfristig vor ungewünschten Veränderungen gesichert werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 5 und WA 6



Zwischen Lembekstraße und Jägerlauf, dem allgemeinen Wohngebiet WA 5, stellt sich eine ähnliche Situation wie im WA 4 dar. Die ortsbildprägende Einzelhausbebauung setzt sich auch im allgemeinen Wohngebiet WA 6 östlich des Jägerlaufs fort. Charakteristisch sind auch hier die Einzelhausbebauung in offener Bauweise und die kleinteilige Grundstückspartzellierung. Da die Grundstücke allerdings nicht so tief sind, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der Bestandssituation eine höhere GRZ von 0,3 notwendig. Weiterhin werden analog zum WA 4 eine offene Bauweise sowie eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

5.2 Mischgebiet

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Während die zentral unmittelbar am Siemersplatz gelegenen Bereiche zur Stärkung der Zentrumsfunktion kerngebietstypisch genutzt werden sollen (siehe Ziffer 5.3), werden die Bereiche mit zwar unmittelbarem Bezug zu den Hauptverkehrsstraßen, aber weniger zentraler Lage, als Mischgebiete ausgewiesen. Im Mischgebiet sind Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen, gleichberechtigt, so dass ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet wird. Im Bestand sind diese Bereiche sowohl durch gewerbliche Nutzungen (MI 2) als auch durch Mischnutzungen (MI 1, MI 4) und Wohnnutzungen (MI 3, MI 5, MI 6) geprägt. Aufgrund der deutlich geringeren Wohnruhe wird jedoch auch in den durch eine Wohnnutzung geprägten Bereichen eine stärkere Durchmischung von Wohnen und Gewerbe angestrebt. Dies gilt insbesondere für das derzeit ausschließlich durch eine Wohnnutzung geprägten MI 3, wo durch die Mischgebietsausweisung eine gewerbliche Nutzung in einem die Wohnnutzung vor Verkehrslärm abschirmenden Gebäuderiegel ermöglicht werden soll.

Um nur solche Nutzungen zu ermöglichen, die mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Absatz 2 Nummern 6 und 7 BauNVO unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aus den gleichen Gründen wie in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen: diese Nutzungen entsprechen nicht der gewünschten Funktionsmischung. Tankstellen können zudem durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotentiale für eine benachbarte Wohnnutzung mit sich bringen und fügen sich in der Regel städtebaulich nicht in eine Straßenrandbebauung ein. Ohne die getroffene Festsetzung wäre die Gefahr der Ansiedlung von Tankstellen wegen der Lage der Mischgebiete an Hauptverkehrsstraßen gegeben. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets bereits mehrere Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

Zusätzlich sollen Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten MI 3, MI 5 und MI 6 ausgeschlossen werden:

In den mit MI 3, MI 5 und MI 6 bezeichneten Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Der Ausschluss erfolgt, um den Vorgaben des im Dezember 2010 beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für den Bezirk Eimsbüttel zu folgen. Das Konzept legt den zentralen Versorgungsbereich Siemersplatz / Grelckstraße für das Zentrum Lokstedt fest. Gemäß den Entwicklungsrichtlinien dieses Konzeptes sollen sich Einzelhandels- und Nahversorgungsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln. Die Mischgebiete MI 3, MI 5 und MI 6 werden räumlich nicht dem Lokstedter Zentrum zugeordnet. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich von der Niendorfer Straße bis zum Siemersplatz. Er umfasst somit die straßenbegleitenden Einzelhandelsnutzungen entlang der Grelckstraße – wo zudem regelmäßig ein Wochenmarkt stattfindet – wie auch die Einzelhandelsagglomeration im Kreuzungsbereich Vogt-Wells-Straße/ Kollaustraße (Siemersplatz). In dieser räumlichen Abgrenzung befinden sich zudem einige Gebäude, die in Erdgeschosslage zwar nicht über Einzelhandelsnutzungen verfügen, jedoch durch Büro-, Dienstleistungs- und/oder Gastronomieeinrichtungen o. ä. genutzt werden. Um die Zentrenstruktur nicht zu beeinträchtigen

gen werden Einzelhandelsbetriebe für die außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Bereiche ausgeschlossen. In diesen Mischgebieten sind bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Es ist städtebauliches Ziel, dass sich Einzelhandelsbetriebe vorrangig in den für das Zentrum vorhandenen Potenzialflächen zwischen Grelckstraße und Siemersplatz ansiedeln. Zudem soll in Richtung Norden ein Zusammenwachsen mit dem Sonderstandort „Automeile Nedderfeld“ verhindert werden. Zu diesem Zweck wird auch in dem nördlich angrenzenden Mischgebiet in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Lokstedt 52/Eppendorf 9/Groß Borstel 11 Einzelhandel ausgeschlossen. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 hingegen sind bereits Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Diese Mischgebiete liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und sind somit für Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. In diesen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Siemersplatz gelegenen Gebieten ist die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben zur Stärkung des Lokstedter Zentrums städtebauliches Ziel. Aufgrund der Lage des Mischgebietes MI 2 an der untergeordneten Stapelstraße sollte der Liefer- und Kundenverkehr für diesen Bereich jedoch über die Kollaustraße oder die Vogt-Wells-Straße erfolgen. Um Verkehrsbehinderungen zu verhindern, muss der Liefer- und Kundenverkehr jedoch auf den jeweiligen Privatgrundstücken stattfinden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Gehwegüberfahrten in unmittelbarer Knotenpunktsnähe nicht genehmigungsfähig sind.

Zur Wahrung einer möglichst hohen Wohnqualität sind in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 Nebenanlagen auf einer Fläche von je 5 bis 7 m entlang der Grenze zu den jeweils angrenzenden Wohngebieten ausgeschlossen, denn von Nebenanlagen können die gleichen nachteiligen Wirkungen auf benachbarte Wohngrundstücke wie von Hauptgebäuden ausgehen. Außerdem besteht in diesem Grundstücksstreifen ein zusammenhängender schützenswerter Baum- und Strauchbestand.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche, Bauweise

Durch die Festsetzung der Nutzungsmaße und der Ausweisung der überbaubaren Flächen sollen in den Mischgebieten sowohl die Bestandsbebauung erhalten, als auch Potenziale für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Die ausgewiesenen Nutzungsmaße sind generell von dem planerischen Konzept geleitet, bei der baulichen Nutzung eines Grundstücks eine Konzentration der Baumasse im Blockrand und nicht im Blockinnenbereich zu erhalten. Dementsprechend sind entlang der Straße jeweils eine höhere Grundflächenzahl sowie eine höhere Geschossigkeit zulässig. Korrespondierend mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist auch eine als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, die sich bei einer mehrgeschossigen Bebauung aus üblichen Geschosshöhen und ortstypischen Dachformen (überwiegend flache bzw. flach geneigte Dächer) ableitet. Maximal wird eine bis zu viergeschossige Bebauung und bis zu ca. 16 m über derzeitigem Geländeniveau hohe Gebäude zugelassen. Festgesetzt ist jeweils eine als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normal-Null (NN), die angesichts des im Bestand vorhandenen Geländegefälles zwischen den einzelnen Baufeldern auch dann variieren kann, wenn eine bezogen auf die bestehende Geländehöhe gleiche Gebäudehöhe festgesetzt werden soll.

Die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe entspricht der Zentralität und Urbanität des Plangebiets im Bereich von Hauptverkehrsstraßen und ermöglicht eine standortgerechte bauliche Verdichtung. In den rückwärtigen Bereichen von MI 1, 2 und 4 ist durchgehend nur ein Vollgeschoss zulässig. Entsprechend der Mischgebietsausweisung sind hier auch gewerbliche Nutzungen gut vorstellbar, die ggf. aus betrieblichen Gründen auf höhere Geschosshöhen angewiesen sind, so dass hier eine Gebäudehöhe von 16 m über NN (entspricht bis zu 7 m über bestehender Geländehöhe) zugelassen wird. Im Einzelnen gelten für die Mischgebiete die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Mischgebiet	Grundflächenzahl	Vollgeschosse	Gebäudehöhe ü. NN	Entspricht etwa einer Höhe über Gelände von ca.	Bauweise
MI 1	0,6	I	16 m	5,5–6,5m	-
	1,0	I	16 m	4,5-5m	-
	0,6	III	21 m	11–12 m	geschlossen
	1,0	III-IV	27 m	15–16 m	geschlossen
MI 2	0,6	I	16 m	6–7m	-
	1,0	III-IV	26 m	15,5-17m	geschlossen
MI 3	0,6	IV	26 m	15,5-16,5m	-
	1,0	III-IV	26 m	15,5-16,5m	geschlossen
MI 4	0,6	I	21 m	6–7m	-
	1,0	III-IV	30 m	15-15,5m	geschlossen
MI 5	0,6	III-IV	29 m	15-16m	geschlossen
MI 6	0,3	II	-	-	offen
	0,6	III-IV	28 m	14,5-16m	-

Im Zusammenspiel zwischen der ausgewiesenen überbaubaren Fläche sowie der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und der maximal zulässigen Gebäudehöhe, können in den Mischgebieten hinsichtlich der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bauliche Dichten erreicht werden, die über dem Maß liegen, das nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze für diesen Gebietstyp vorgesehen ist. Die Überschreitung der Obergrenze resultiert aus der differenzierten Festsetzung der Bauweise für den jeweils vorderen und rückwärtigen Grundstücksteil. So ist beispielsweise im MI 1 zur Vogt-Wells-Straße hin für einen Teil des jeweiligen Grundstücks eine geschlossene Bauweise festgesetzt, während für den rückwärtigen Bereich keine Bauweise festgesetzt wird. Um die geschlossene Bauweise auf diesen Grundstücksteilen mit wirtschaftlich sinnvollen und funktional befriedigenden Gebäudetiefen umsetzen zu können, ist die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich, damit straßenseitig eine geschlossene Raumkante in angemessener Bautiefe geschaffen werden kann. Bezogen auf das gesamte Grundstück verringert sich die GRZ zwar, da rückwärtig lediglich eine GRZ in Höhe von 0,6 festgesetzt wird. Es kann jedoch die für ein Mischgebiet definierte Obergrenze sowohl für die GRZ, als auch (aufgrund der zulässigen Zahl der Vollgeschosse) für die GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden. Dies wird für die Umsetzung der Planungsziele als erforderlich angesehen, um

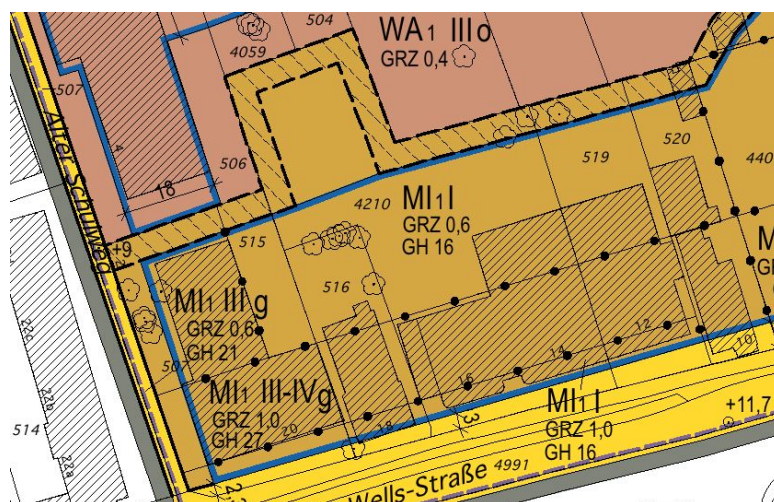
- eine angemessene Verdichtung im Sinne eines Teil-Ortszentrums zu erhalten und zu entwickeln,
- die städtebaulich gewünschte Neuentwicklung der städtebaulich teilweise unattraktiven Bausubstanz unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren und so die vorhandenen, leistungsfähigen Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann und insbesondere auch
- um die angrenzende Wohnnutzung vor Lärm- und Schadstoffeintrag abzuschirmen.

Die hohe bauliche Dichte wird ausgeglichen durch

- die bauliche Konzentration zur Straße hin, um die rückwärtigen Grundstücksteile lediglich untergeordnet zu bebauen und damit negative Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen zu minimieren
- die Verkehrsminderung durch die bestehende Funktionsmischung mit sozialer und versorgender Infrastruktur,
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,
- den Ausschluss störender Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und
- die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen.

Diese Maßnahmen gewährleisten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Mischgebiet MI 1



Im Mischgebiet MI 1 angrenzend an Alten Schulweg und Vogt-Wells-Straße wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Geschossigkeit sowie der Gebäudehöhe bestimmt. Dabei orientiert sich der Bebauungsplan an der bestehenden Ausnutzung der Grundstücke. Straßenseitig ist eine höhere bauliche Dichte vorgesehen, während im rückwärtigen Bereich des Grundstücks auch zur Sicherung der

Wohnqualität im nördlich angrenzenden Wohngebiet lediglich eine geringere Ausnutzung ermöglicht werden soll. Die Bebauung an der Vogt-Wells-Straße ist aufgrund der Nähe zum Siemersplatz zentraler gelegen und liegt exponiert an einer Hauptverkehrsstraße. Daher ist dort wiederum ein höheres Nutzungsmaß als an dem schmalen Wohnweg am Alten Schulweg zulässig.

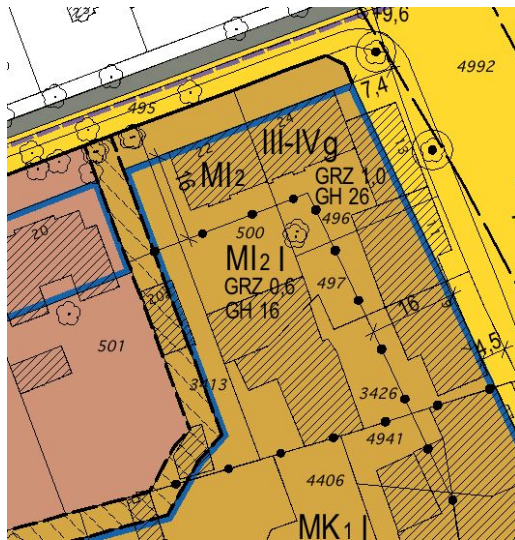
Entsprechend der vorgesehenen Dichteabstufung wird die zulässige Grundflächenzahl an der Vogt-Wells-Straße auf 1,0, am Alten Schulweg und im Blockinnenbereich auf 0,6 festgesetzt. So kann die derzeitige Bebauungsdichte zur Straßenseite hin erhalten bzw. dieser Bereich neu bebaut werden, während im Hof Flächen für Tiefgaragen oder Nebenanlagen sowie auch eingeschossige Ladenflächen denkbar sind. Am Alten Schulweg ist eine GRZ von 0,6 ausreichend. Hier ist zudem die Anlage eines Vorgartens und im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Wohnnutzung eine geringere Grundstücksversiegelung planerisch gewollt, so dass hier gegenüber der Bebauung entlang der Vogt-Wells-Straße die bauliche Dichte reduziert wird. Die Aufteilung der Nutzungsmaße wird auch bei der Festsetzung der Geschossigkeit deutlich: während wegseitig am Alten Schulweg bestandskonform drei Geschosse und zur Vogt-Wells-Straße drei bis vier Geschosse zulässig sind, dürfen im rückwärtigen Bereich nur eingeschossige Gebäude errichtet werden, die lediglich eine Gebäudehöhe von 16 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 5,5 bis etwa 6,5 m über Gelände) erreichen dürfen, um negative Auswirkungen auf die angrenzenden Gartenbereiche des Wohngebiets, wie z.B. eine übermäßige Verschattung, zu verhindern. Korrespondierend mit der zulässigen Geschossigkeit ist am Alten Schulweg eine Gebäude-

höhe von 21 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 11 - 12 m über Gelände) und entlang der Vogt-Wells-Straße von 27 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 15 – 16 m über Gelände) zulässig. Entlang der Vogt-Wells-Straße wird zudem eine mindestens dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Dadurch soll zum einen erreicht werden, dass entlang der Hauptstraße eine entsprechend urban geprägte Bebauung entsteht. Eine beispielsweise nur eingeschossige Bebauung würde die durch die Hauptstraßenlage gegebenen Standortpotentiale ungenutzt lassen und dem Ziel, in der vergleichsweise zentralen und überdurchschnittlich gut erschlossenen Lage eine moderate Nachverdichtung zu erreichen, widersprechen. Zum anderen soll durch die mindestens dreigeschossige Bebauung aber auch ein Lärmschutz für die nördlich angrenzende Wohnnutzung bzw. die hier angrenzenden Gartenbereiche geschaffen werden. Im Bereich Vogt-Wells-Straße 12-20 wird allerdings entsprechend des Bestandes die III-IV-geschossige Bebauung zurückgesetzt und bestandsorientiert ein I-geschossiger Vorbereich für z.B. Einzelhandelsnutzungen festgesetzt, um zu erreichen, dass Neubauten die Flucht der vorhandenen Hauptbaukörper einhalten.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche sind im MI 1 nur wenige Einschränkungen erforderlich, so dass nahezu die gesamte Mischgebietsfläche überbaubare Fläche ist. Einschränkungen ergeben sich lediglich am nördlichen und westlichen Randbereich dieses Mischgebiets. An der Grenze zum nördlich angrenzenden Wohngebiet rückt die überbaubare Fläche um 5 m zu den benachbarten Gartenbereichen ab, um die Aufenthaltsqualität sowie die Privatsphäre in den Gärten des Wohngebiets nicht durch zu dicht an der Grenze befindliche Gebäude zu beeinträchtigen. Um zusammenhängende unbebaute Garten- bzw. Freiflächen im Blockinnenbereich zu sichern, wird im nördlichen Bereich des Flurstücks 4210, wo das Mischgebiet in das allgemeine Wohngebiet hineinragt, keine überbaubare Fläche ausgewiesen. Im Westen soll am Alten Schulweg durch das Zurückweichen der überbaubaren Fläche korrespondierend zur Ausweisung der überbaubaren Fläche im nördlich angrenzenden Wohngebiet die Ausbildung einer weitgehend einheitlichen Bauflucht begünstigt und eine Vorgartenzone entlang der Fuß- und Radwegeverbindung gesichert werden. An der Vogt-Wells-Straße darf bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden, da ausreichende Gehwegflächen hier bereits durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche (siehe Ziffer 5.6) gesichert worden sind.

Während im rückwärtigen Bereich sowie für die eingeschossigen Vorbauten an der Straße aufgrund der bestehenden Bebauung, die sowohl offen als auch geschlossen ausgeführt wurde, keine Bauweise festgesetzt wird und auch keine städtebaulichen Gründe vorliegen, die die Festsetzung einer der beiden Bauweisen rechtfertigen würde, ist für die Hauptbaukörper straßenseitig eine geschlossene Bauweise vorgesehen, um entlang der Vogt-Wells-Straße eine Raumkante auszubilden und für die nördlich angrenzende Wohnnutzung sowie die zugehörigen Gartenflächen ein möglichst optimalen Lärmschutz zu erreichen.

Mischgebiet MI 2



Auch im Mischgebiet MI 2 westlich der Kollaustraße wird analog zum MI 1 straßenseitig ein höheres Nutzungsmaß festgesetzt als im rückwärtigen Bereich. Während die Grundflächenzahl zur Stapelstraße und zur Kollaustraße hin auf 1,0 festgesetzt wird, ist im Blockinnenbereich eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Die Höhe der Gebäude wird straßenseitig durch die Festsetzung der Geschossigkeit auf drei bis vier sowie damit korrespondierend eine Gebäudehöhe von maximal 26 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 15,5 bis etwa 17 m über Gelände) festgesetzt; damit wird im Gegensatz zur Bestandssituation eine höhere Bebauung ermöglicht, um der zentralen und gut erschlossenen Lage an der Kollaustraße bzw. am Sie-

mersplatz als Teil des Ortszentrums gerecht zu werden. Im rückwärtigen Bereich ist eine eingeschossige Bebauung mit maximal 16 m Gebäudehöhe über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 6 bis etwa 7 m über Gelände) zulässig, um negative Auswirkungen auf die angrenzenden Gartenbereiche des Wohngebiets zu verhindern. Durch die differenzierten Regelungen zur Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Grundflächenzahl kann zudem bewirkt werden, dass sich die bauliche Nutzung tendenziell am Blockrand konzentriert und der Blockinnenbereich weniger intensiv genutzt wird.

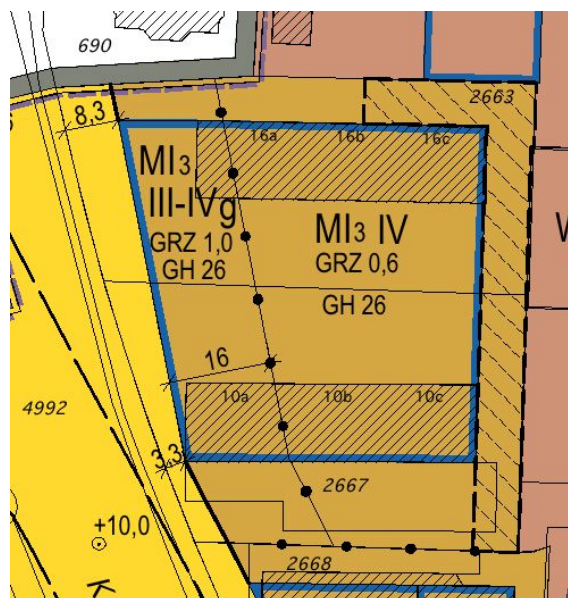
Wie auch im MI 1 wird auch im MI 2 entlang der Hauptstraße zudem eine mindestens dreigeschossige Bebauung festgesetzt, da eine standortgerechte relativ urban geprägte Bebauung entstehen soll und um einen Lärmschutz für die westlich angrenzende Wohnnutzung bzw. die hier angrenzenden Gartenbereiche zu schaffen.

Das mit MI 2 bezeichnete Mischgebiet ist nahezu vollständig als überbaubare Fläche ausgewiesen. Eine Einschränkung erfolgt lediglich an der Grenze zum östlich angrenzenden Wohngebiet, zu dessen Gartenbereichen die überbaubare Fläche um 5 m abgerückt wird, um die Aufenthaltsqualität sowie die Privatsphäre in den Gärten des Wohngebiets nicht durch zu dicht an der Grenze befindliche Gebäude zu beeinträchtigen. Sofern im drei- bis viergeschossigen Bereich an der Stapelstraße die höchstzulässige Gebäudehöhe ausgeschöpft wird, wird die nach § 6 HBauO erforderliche Tiefe der Abstandsfläche jedoch unterschritten. Diese Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche ist zur Minimierung der Verkehrslärmbelastung planerisch sinnvoll. Je weiter sich die Blockrandbebauung im MI 2 nach Westen erstreckt, desto effektiver ist der Schutz dieser Blockrandbebauung für den Blockinnenbereich vor dem von der Kollaustraße ausgehenden Verkehrslärm und umso ruhigere wohnungsbezogene Freiflächen bzw. weniger belastete lärmabgewandte Gebäudefassaden sind gegeben. Durch die Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche kommt es zu keinem städtebaulichen Missstand. Zum einen ist der nach § 6 HBauO erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze zweifach gewahrt. Zudem kann für die westlich angrenzende Bebauung nach wie vor von günstigen Belichtungsverhältnissen ausgegangen werden, da die für die Besonnungssituation des Gebäudes maßgebliche Südfassade nicht von der Abstandsflächenunterschreitung betroffen ist. Die Belange des Brand-schutzes und der Belüftung können weiterhin erfüllt werden. Belange des Sozialabstandes sind ebenfalls kaum negativ beeinträchtigt, da nur die Giebelseiten von Gebäuden betroffen sind. Somit konnte dem Aspekt des Lärmschutzes im Rahmen der Abwägung ein Vorrang eingeräumt werden, da in der konkreten städtebaulichen Situation insbesondere die gegebene Verkehrslärmbelastung geeignet wäre, Wohnverhältnisse negativ zu beeinträchtigen.

Ferner soll im Norden an der Stapelstraße durch das Zurückweichen der überbaubaren Fläche korrespondierend zur Ausweisung der überbaubaren Fläche im östlich angrenzenden Wohngebiet die Ausbildung einer weitgehend einheitlichen Bauflucht begünstigt und eine Vorgartenzone gesichert werden. An der Kollaustraße darf bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden, da ausreichende Gehwegflächen hier bereits durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche (siehe Ziffer 5.6) gesichert worden sind. Die Bestandsschutz genießenden Gebäude Kollaustraße 11 und 13 können jedoch aufgrund der erforderlichen Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche nicht vollständig planungsrechtlich gesichert werden. Dies wird dadurch kompensiert, dass hier zukünftig eine höhere Geschossigkeit realisiert werden kann.

Straßenseitig wird eine geschlossene Bauweise vorgesehen, um entlang der Hauptstraße eine Raumkante auszubilden sowie das angrenzende Wohngebiet vor Lärmeintrag der Kollaustraße und des Siemersplatzes zu schützen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich hingegen gibt es keine städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung einer Bauweise.

Mischgebiet MI 3



Im Mischgebiet MI 3 soll die bestehende Wohnnutzung in Zeilenbauweise planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig die Möglichkeit eines verbindenden Baukörpers zur Straße hin geschaffen werden. Um dieses Planungsziel zu ermöglichen, wird straßenseitig eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Analog zum Mischgebiet MI 2 wird eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit bis zu 26 m Gebäudehöhe über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 15,5 bis etwa 16,5 m über Gelände) festgesetzt. Auch hier soll im Falle einer straßenbegleitenden Bebauung durch eine mindestens dreigeschossige Bebauung ein Lärmschutz für die östlich angrenzende Wohnnutzung geschaffen werden. Im rückwärtigen Bereich soll durch die ausgewiesene GRZ einerseits die

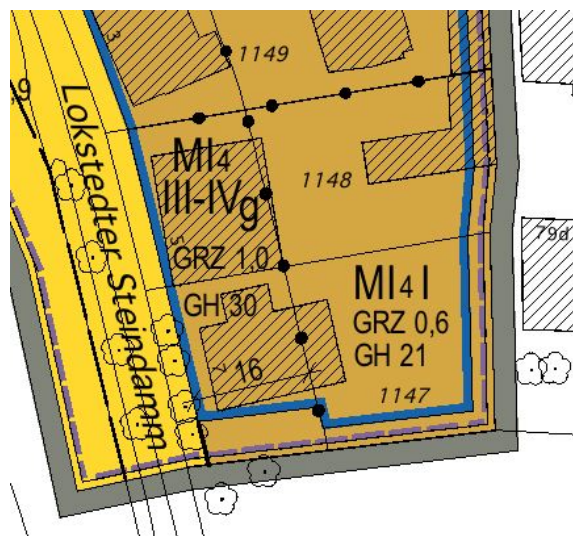
Bestandsbebauung (einschließlich Tiefgarage) planungsrechtlich gesichert werden, andererseits jedoch gegenüber der Zone entlang der Kollaustraße die bauliche Dichte geringer ausfallen, um harte Strukturbrüche zum westlich angrenzenden Wohngebiet zu vermeiden. Im östlichen Bereich des MI 3 ist zur Sicherung des baulichen Bestandes eine bis zu viergeschossige Bebauung zulässig. Die Gebäudehöhe wird entsprechend auf 26 m über NN begrenzt.

In dem Mischgebiet MI 3 wird die überbaubare Fläche so ausgewiesen, dass eine Ausweitung der Bebauung nach Norden, Osten und Süden nicht möglich ist. Nach Norden und Osten erfolgt die Begrenzung, um ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die benachbarten Wohngebietsflächen zu verhindern und dort die Aufenthaltsqualität in den Gärten zu sichern. Durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen nach Süden soll ein bauliches Zusammenwachsen zwischen dem Misch- und dem südlich angrenzenden Kerngebiet verhindert werden, um die insgesamt offene Bebauungsstruktur auf der Ostseite der Kollaustraße bestandsorientiert beizubehalten. Zur Verbesserung der Wohnqualität soll jedoch innerhalb des Mischgebiets ein straßenparallel ausgerichteter Baukörper in Ergänzung zu den beiden vorhandenen Gebäudezeilen errichtet werden können, so dass ein u-förmiger Baukörper mit

lärmbegünstigten Hofflächen entstehen kann. Die ausgewiesene überbaubare Fläche erlaubt alternativ zudem eine städtebauliche sinnvolle Neubebauung in Form eines kompakten Baublocks. Straßenseitig darf auch im MI 3 bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden, da ausreichende Gehwegflächen bereits durch die Verbreiterung der Kollaustraße (siehe Ziffer 5.6) gesichert worden sind.

Durch die Ausweisung einer geschlossenen Bauweise an der Kollaustraße wird sichergestellt, dass im Falle einer bestandsersetzenden oder –ergänzenden Bebauung Lärmschutzeffekte für die angrenzende Wohnnutzung auftreten. In der Abwägung wird gegenüber dieser Zielsetzung der Erhalt des den Straßenraum Kollaustraße hier wesentlich prägenden parkartigen Grünbestands mit größeren Bäumen zurückgestellt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich gibt es jedoch keine städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung einer Bauweise.

Mischgebiet MI 4



Im Mischgebiet MI 4 wird zum Lokstedter Steindamm hin eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, während im rückwärtigen Bereich die GRZ auf 0,6 beschränkt ist. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe und Geschossigkeit (siehe unten) soll dadurch erreicht werden, dass sich der Schwerpunkt der baulichen Nutzung unmittelbar am Lokstedter Steindamm befindet und die rückwärtigen Grundstücksflächen im Hinblick auf die östlich angrenzende Wohnnutzung weniger intensiv bebaut werden.

Um entlang des Lokstedter Steindamms eine der Hauptstraßenlage angemessene, urban wirkende Bebauung zu ermöglichen, wird hier

eine mindestens drei-, höchstens jedoch viergeschossige Bebauung festgesetzt. Mindestens drei Geschosse sollen aus Gründen des Stadtbildes sowie aus Gründen des Lärmschutzes verwirklicht werden. Mehr als vier Geschosse sollen jedoch nicht entstehen, um einen zu harten Strukturbruch hinsichtlich der Gebäudehöhe zur nur zwei- bis dreigeschossigen Bebauung im Süden sowie der dreigeschossigen Bebauung im Osten sowie generell eine zu hohe bauliche Verdichtung zu vermeiden. Entsprechend der als Höchstmaß festgesetzten Geschosshöhe wird die Gebäudehöhe im straßenseitigen Baufeld auf 30 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 15 – 15,5 m über Gelände) begrenzt.

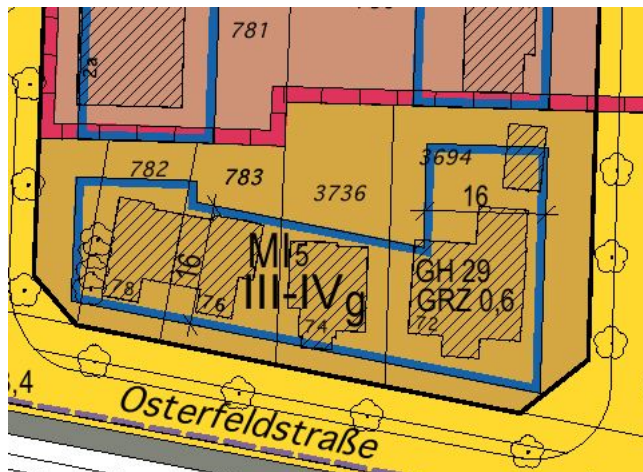
Der rückwärtige Bereich ist derzeit bis auf eingeschossige Garagen unbebaut. Hier ist analog zu den Mischgebieten MI 1 und MI 2 bei einer GRZ von 0,6 die Errichtung eingeschossiger Gebäude mit einer maximalen Höhe von 21 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 6 – 7 m über Gelände) zulässig.

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche erfolgt auch in dem mit MI 4 bezeichneten Mischgebiet weitgehend ohne Einschränkungen. Die ausgewiesene überbaubare Fläche weicht unmittelbar am Lokstedter Steindamm, in der eine geschlossene Bauweise festgesetzt wurde, um 6 m von der südlichen Baugebietsgrenze zurück. Andernfalls müsste grenzständig an die südliche Grenze des Grundstücks Lokstedter Steindamm 7 gebaut werden. Südlich des Mischgebietes grenzt jedoch eine rechtwinklig zum Straßenverlauf ausgerichtete Zeilenbebauung an. Eine Fortsetzung der geschlossenen Bebauung ist hier nicht möglich. Daher ist es städtebaulich geboten, die Baugrenze von der südlichen Grundstücksgrenze abzurücken,

so dass die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise nur innerhalb des Mischgebiets bzw. zum nördlich angrenzenden Kerngebiet, nicht jedoch zur Zeilenbebauung nach Süden gilt. Der Abstand von 6 m, den eine Bebauung von der südlichen Baugebietsgrenze einhalten muss, korrespondiert zudem mit der zu erwartenden Gebäudehöhe einer hier zulässigen viergeschossigen Bebauung, da er ungefähr der dann erforderlichen Abstandsfläche entspricht. Straßenseitig darf auch im MI 4 bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden, da ausreichende Gehwegflächen bereits durch die Verbreiterung des Lokstedter Steindamms (siehe Ziffer 5.6) gesichert worden sind. Im rückwärtigen Bereich ist die Baugegrenze um 3 m von den südlich und östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen abgerückt, um auch in diesem Bereich, in dem keine Bauweise festgesetzt ist, die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken einzuhalten. Das auf Flurstück 1148 an der östlichen Nachbargrenze vorhandene Nebengebäude genießt Bestandsschutz.

Im Gegensatz zum Bestand soll – wie auch in den anderen Mischgebieten – aus Gründen des Lärmschutzes straßenseitig eine geschlossene Blockrandbebauung realisiert werden. Daher wird am Lokstedter Steindamm eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der Abwägung wird dieser Zielsetzung gegenüber der Erhalt der beiden verbliebenen markanten Kopflinden Lokstedter Steindamm Nr. 7 zurückgestellt. Im Blockinnenbereich dagegen sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Festsetzung einer Bauweise rechtfertigen.

Mischgebiet MI 5



Im Mischgebiet MI 5 an der Osterfeldstraße zwischen Lembekstraße und Jägerlauf soll perspektivisch eine Nachverdichtung ermöglicht werden, zugleich jedoch aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnnutzung mit nur geringer baulichen Dichte ein zu großer Dichtesprung vermieden werden. Daher wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Weiterhin ist zukünftig eine der Lage an der Osterfeldstraße entsprechende drei- bis viergeschossige Bebauung bis zu einer Gebäudehöhe von 29 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe

etwa 15 – 16 m über Gelände) zulässig. Auch hier soll im Falle einer bestandersetzenden Neubebauung aus Gründen des Lärmschutzes für die nördlich angrenzende Wohnnutzung und der wohnungsbezogenen Freiflächen eine mindestens dreigeschossigen Bebauung errichtet werden.

Um zur Osterfeldstraße hin eine Raumkante auszubilden und die nördlich angrenzende Wohnnutzung vor Lärm- und Schalleintrag abzuschirmen, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

In dem mit MI 5 bezeichneten Mischgebiet orientiert sich die ausgewiesene überbaubare Fläche an der Bestandssituation. Diese ist durch eine straßenbegleitende Bebauung geprägt, die durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche planungsrechtlich gesichert wird. Aus folgenden Gründen werden jedoch die Spielräume im Falle einer bestandersetzenden Neubebauung wie folgt eingeschränkt:

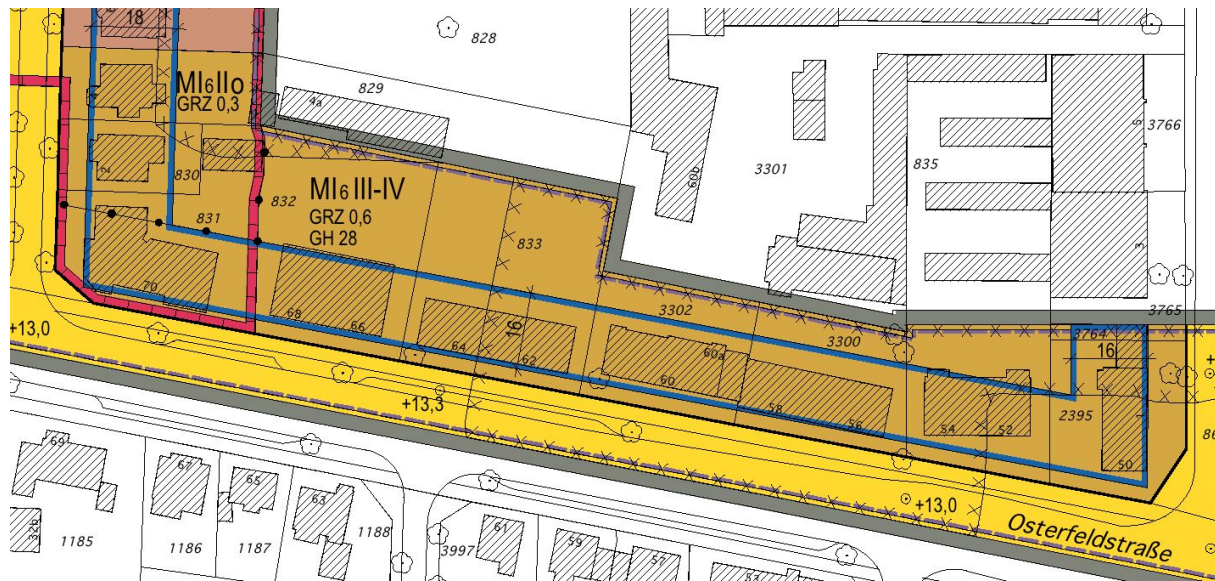
- Die überbaubare Fläche weicht um 3 m von der Osterfeldstraße zurück, da in diesem außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen weniger urban geprägten Bereich der Osterfeldstraße keine Notwendigkeit einer Verbreiterung der Straßenverkehrs-

fläche besteht, die am Bestand orientierte Bauflucht der Osterfeldstraße so aber eingehalten werden kann. Zudem können so die vorhandenen Vorgartenbereiche gesichert werden.

- Ferner soll im Osten am Jägerlauf und im Westen an der Lembekstraße durch das Zurückweichen der überbaubaren Fläche korrespondierend zur Ausweisung der überbaubaren Fläche im nördlich angrenzenden Wohngebiet die Ausbildung einer weitgehend einheitlichen Bauflucht begünstigt und eine Vorgartenzone gesichert werden.
- Schließlich zeichnet sich das Mischgebiet dadurch aus, dass sich die Gebäude mit ihrer straßenseitigen Fassade weitgehend in einer Bauflucht befinden. Durch die Ausweisung von parallel zum Straßenverlauf ausgerichteten Baufeldern mit auf 16 m begrenzter Tiefe wird sichergestellt, dass dieses Element der ortstypischen Bebauungsstruktur gewahrt bleibt. Anders als in den Wohngebieten wird die Tiefe der überbaubaren Flächen auf 16 m, statt auf 18 m begrenzt, da im MI 5 eine geschlossene statt einer offenen Bauweise festgesetzt wird. Versprünge in der straßenseitigen Bauflucht sind bei einer Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand städtebaulich prägnanter als bei einer offenen Bauweise, so dass für die Grundeigentümer die Spielräume bei der Anordnung des Gebäudes stärker eingeschränkt werden müssen.
- Durch die Ausweisung von straßenparallel ausgerichteten Baufeldern mit 16 m Tiefe wird zudem erreicht, dass die Gebäude jeweils weitgehend nebeneinander stehen und zusammenhängende rückwärtige Freiflächen entstehen, die zudem im räumlichen Kontext mit der Gartenzone des nördlich angrenzenden Wohngebiets stehen.

Da in dem Mischgebiet MI 5 eine geschlossene Bauweise gilt, ist es zudem erforderlich, die Baugrenze von der nördlichen Baugebietsgrenze abzurücken, so dass die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise nur innerhalb des Mischgebiets, nicht jedoch zur offenen Bebauung nach Norden gilt. Der Abstand von 5 m, den eine Bebauung von der nördlichen Baugebietsgrenze einhalten muss, korrespondiert zudem mit der zu erwartenden Gebäudehöhe einer hier mindestens zu errichtenden dreigeschossigen Bebauung, da er ungefähr der dann erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche entspricht. Sofern die höchstzulässige Gebäudehöhe ausgeschöpft wird, wird die nach § 6 HBauO erforderliche Tiefe der Abstandsfläche jedoch unterschritten. Diese Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche ist zur Minimierung der Verkehrslärmbelastung planerisch sinnvoll. Je weiter sich die Blockrandbebauung im MI 5 nach Norden erstreckt, desto effektiver ist der Schutz dieser Blockrandbebauung für den Blockinnenbereich vor dem von der Osterfeldstraße ausgehenden Verkehrslärm und desto ruhigere wohnungsbezogene Freiflächen bzw. weniger belastete lärmabgewandte Gebäudefassaden können ermöglicht werden. Durch die Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche kommt es zu keinem städtebaulichen Missstand. Zum einen ist der nach § 6 HBauO erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze zweifach gewahrt. Zudem kann für die nördlich angrenzende Bebauung nach wie vor von ausreichenden Belichtungsverhältnissen ausgegangen werden, da nur die Giebelseiten von der Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche betroffen sind und die Gebäude für ihre Ost-, bzw. für ihre Westfassade ausreichend günstige Besonnungsverhältnisse aufweisen. Die Belange des Brandschutzes und der Belüftung können weiterhin erfüllt werden. Belange des Sozialabstandes sind ebenfalls kaum negativ beeinträchtigt, da nur die Giebelseiten von Gebäuden betroffen sind. Somit konnte dem Aspekt des Lärmschutzes im Rahmen der Abwägung ein Vorrang eingeräumt werden, da in der konkreten städtebaulichen Situation insbesondere die gegebene Verkehrslärmbelastung geeignet wäre, Wohnverhältnisse negativ zu beeinträchtigen.

Mischgebiet MI 6



Im Mischgebiet MI 6 zwischen Jägerlauf und Offakamp werden in Abhängigkeit der jeweiligen Lage unterschiedliche Nutzungsmaße festgesetzt. Während für die zwei Grundstücke entlang der Straße Jägerlauf eine an der Bestandsbebauung und an der im allgemeinen Wohngebiet nördlich angrenzenden Bebauung orientierte Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt wird, um den städtebaulichen Kontext zum nördlich gelegenen Wohngebiet zu verdeutlichen, soll den Grundeigentümern an der Osterfeldstraße die Option einer maßvollen Verdichtung eröffnet werden. In diesem Bereich wird daher eine GRZ von 0,6 zugelassen. Zudem soll in diesem Teil des MI 6 eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von bis zu 28 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 14,5 – 16 m über Gelände) ermöglicht werden. Durch die mindestens dreigeschossige Bebauung soll eine der Lage an der Hauptverkehrsstraße angemessene Raumkante und bauliche Verdichtung erreicht werden.

Für die Grundstücke an der Straße Jägerlauf wird analog zum nördlich angrenzenden Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt, um die prägnante Bauungsstruktur fortzuführen. An der Osterfeldstraße hingegen wird keine Bauweise festgesetzt, da keine städtebaulichen Gründe zum Ausschluss einer Bauweise erkennbar sind. Somit kann hier sowohl eine geschlossene Bauweise ausgebildet, als auch die offene Bauweise beibehalten werden.

In dem mit MI 6 bezeichneten Mischgebiet wird die vorhandene straßenbegleitende Bebauung durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche planungsrechtlich gesichert. Wie in dem mit MI 5 bezeichneten Mischgebiet weicht die überbaubare Fläche um 3 m von der Osterfeldstraße zurück, da auch in diesem außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen weniger urban geprägten Bereich der Osterfeldstraße keine Notwendigkeit einer Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche besteht, die am Bestand orientierte Bauflucht der Osterfeldstraße so aber eingehalten werden kann. Zudem können so die vorhandenen Vorgartenbereiche gesichert werden.

Darüber hinaus ist die überbaubare Fläche aus den folgenden Gründen eingeschränkt worden:

- Im Westen am Jägerlauf und im Osten am Offakamp soll durch das Zurückweichen der überbaubaren Fläche korrespondierend zur Ausweisung der überbaubaren Fläche in den nördlich angrenzenden Baugebieten die Ausbildung einer weitgehend einheitlichen Bauflucht begünstigt und am Jägerlauf zudem eine Vorgartenzone gesichert werden.

- Anders als in den Wohngebieten wird die Tiefe der überbaubaren Flächen entlang der Osterfeldstraße auf 16 m statt auf 18 m begrenzt, da im MI 6 auch eine geschlossene Bauweise umgesetzt werden kann. Versprünge in der straßenseitigen Bauflucht sind bei einer Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand städtebaulich prägnanter als bei einer offenen Bauweise, so dass für die Grundeigentümer wegen der Möglichkeit, sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand bauen zu können, die Spielräume bei der Anordnung des Gebäudes stärker eingeschränkt werden müssen. Entlang des Jägerlaufs, wo eine offene Bauweise festgesetzt ist, kann die Tiefe des Baufeldes jedoch wie im nördlich angrenzenden Wohngebiet 18 m betragen.
- Schließlich zeichnet sich das Mischgebiet dadurch aus, dass sich die Gebäude mit ihrer straßenseitigen Fassade weitgehend in einer Bauflucht befinden. Durch die Ausweisung von parallel zum Straßenverlauf ausgerichteten Baufeldern mit auf 16 m bzw. 18 m begrenzter Tiefe wird sichergestellt, dass dieses Element der ortstypischen Bebauungsstruktur gewahrt bleibt, gleichzeitig jedoch im ausreichendem Maße Spielräume für die hochbauliche Planung verbleiben.
- Durch die Ausweisung von straßenparallel ausgerichteten Baufeldern mit 16 m bzw. 18 m Tiefe wird zudem erreicht, dass die Gebäude jeweils weitgehend nebeneinander stehen und zusammenhängende rückwärtige Frei- bzw. Hofflächen entstehen, die sich zudem am Jägerlauf im räumlichen Kontext mit der Gartenzone des nördlich angrenzenden Wohngebiets befinden.

Sofern auf dem Grundstück Osterfeldstraße 70 (Flurstück 831) die höchstzulässige Gebäudehöhe ausgeschöpft wird, wird die nach § 6 HBauO erforderliche Tiefe der Abstandsfläche zum nördlich angrenzenden Nachbarn im Mittel um knapp 1 m unterschritten. Der Abstand der Abgrenzungslinie für unterschiedliche Festsetzungen zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt im Mittel 5 m. Diese Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche ist zur Minimierung der Verkehrslärmbelastung planerisch sinnvoll. Je weiter sich die Blockrandbebauung in diesem Bereich nach Norden erstreckt, desto effektiver ist ihr Schutz für die rückwärtigen Gartenbereiche im Jägerlauf vor dem von der Osterfeldstraße ausgehenden Verkehrslärm. Durch die Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche kommt es zu keinem städtebaulichen Missstand. Zum einen ist der nach § 6 HBauO erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze im Mittel zweifach gewahrt. Zudem kann für die nördlich angrenzende Bebauung nach wie vor von ausreichenden Belichtungsverhältnissen ausgegangen werden, da nur die Giebelseite der Bebauung auf dem Nachbargrundstück von der Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen betroffen ist und die Westfassade ausreichend günstige Besonnungsverhältnisse aufweist. Die Belange des Brandschutzes und der Belüftung können weiterhin erfüllt werden. Belange des Sozialabstandes sind ebenfalls kaum negativ beeinträchtigt, da nur die Giebelseite des Nachbargebäudes betroffen ist. Somit konnte dem Aspekt des Lärmschutzes im Rahmen der Abwägung ein Vorrang eingeräumt werden, da in der konkreten städtebaulichen Situation insbesondere die gegebene Verkehrslärmbelastung geeignet wäre, Wohnverhältnisse negativ zu beeinträchtigen.

5.3 Kerngebiet

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, den am Siemersplatz liegenden Teilbereich des zweigeteilten Ortsteilzentrums von Lokstedt (Siemersplatz und Grelckstraße) aufzuwerten und hier die Ansiedlung weiterer zentrumsbildender Nutzungen zu fördern. Nach gültigem Planrecht sind in diesem Bereich überwiegend Wohngebiete ausgewiesen. Diese Gebietsausweisung steht derzeit der gewünschten Stärkung der Zentrumsfunktion entgegen. Dennoch hat sich am Siemersplatz eine Nutzungsmischung herausgebildet, die neben einer Wohnnutzung insbesondere auch durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschossen geprägt ist. Die erfolgte Ansiedlung zentrumsbildender Funktionen trotz entgegenstehender planungsrechtlicher Regelungen zeigt das Standortpotential und die besondere Lagegunst der am Siemersplatz befindlichen Baugrundstücke. Um die weitere Entwicklung des Stadtteilzentrums zu fördern, weist der Bebauungsplan rund um den Siemersplatz eine Nutzung als Kerngebiet aus.

In einem Kerngebiet sind vorwiegend Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorgesehen – also Nutzungen, die der Lage des Standorts innerhalb des Bezirks Eimsbüttel und der gewünschten Stärkung als Ortszentrum gerecht werden. Durch die Kerngebietsausweisung sollen insbesondere auch günstige Entwicklungsspielräume für eine zentrumsbildende Einzelhandelsnutzung geschaffen werden. Ob und inwiefern die durch eine Kerngebietsausweisung geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten aufgegriffen werden, ist abhängig vom Investitionswillen der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Damit die künftigen Nutzungen der Stärkung des Ortszentrums dienen und keine kerngebietstypische Fehlentwicklung möglich ist, wird folgende Festsetzung getroffen:

In den Kerngebieten sind Tankstellen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505) sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen im Sinne des § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4).

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie das Stadtbild deutlich entwerten und der gewünschten städtebaulichen Strukturierung des Gebiets entgegenstehen würden. Auch die Ansiedlung der in der Festsetzung genannten Vergnügungsstätten würde nicht der städtebaulichen Bedeutung des Standorts entsprechen. Sie werden ausgeschlossen, um eine kerngebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, zu verhindern. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Funktion des Kerngebiets als Einzelhandelsstandort zu stärken. Die angestrebte gestalterische und nutzungsgemäße Attraktivität des Kerngebiets soll nicht durch Verdrängung des Einzelhandels in der stadtgestalterisch bedeutsamen Erdgeschosszone durch die genannten Vergnügungsstätten, die für gewöhnlich keine Schaufenstergestaltung aufweisen, beeinträchtigt werden. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zum Einzelhandel auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verkaufsflächenverdrängung führen und damit die gewünschte Stärkung des Stadtteilzentrums gefährden. Ferner basiert die Zentrenfunktion der Kerngebiete primär auf deren Ausstattung mit den der Versorgung der Bevölkerung

dienenden Einzelhandelsgeschäften. Ein übermäßiger Besatz an Vergnügungsstätten am Siemersplatz würde die hier gewünschte Zentrumsfunktion untergraben.

Im Kerngebiet sollen – unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Kerngebiets im Sinne des § 7 Baunutzungsverordnung - Wohnungen ausnahmsweise zulässig sein. Dies dient unter anderem der Bestandserhaltung der vorhandenen Wohnnutzung. Eine weitgehende Entmischung des Standortes zugunsten von gewerblichen Nutzungen soll vermieden werden. Daher wird Folgendes festgesetzt:

In den Kerngebieten sind Ausnahmen für Wohnungen im Sinne des § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Da sich in den Kerngebieten um den Siemersplatz als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Lokstedt in den Erdgeschossen vorrangig Einzelhandelsnutzungen ansiedeln bzw. erhalten werden sollen, wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Damit soll einer Verödung des Zentrums entgegengewirkt und gleichzeitig die Funktion des Einzelhandelsstandorts Siemersplatz gestärkt werden. Die vorhandene verkehrliche Infrastruktur ist dazu geeignet, Einzelhandelsnutzungen optimal zu erschließen. Im Umkehrschluss sind die Kerngebiete aufgrund der Laufkundschaft sowie der Verkehrsmengen nicht geeignet, eine Wohnnutzung im Erdgeschoss aufzunehmen. Darüber hinaus soll eine Wohnnutzung im Kerngebiet jedoch nicht ausgeschlossen werden, um eine Nutzungsmischung gewährleisten zu können. Durch die vorgesehenen Lärmschutzfestsetzungen werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche, Bauweise

In den Kerngebieten wird das Maß der baulichen Nutzung wie im Mischgebiet über die Ausweisung einer Grundflächenzahl und die als Höchstmaß zulässige Zahl der Vollgeschosse und einer damit korrespondierend festgesetzten maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Ziel ist es, am Siemersplatz Entwicklungspotentiale zu schaffen, um die Bedeutung des Standortes als Teil-Ortszentrum zu stärken. Je weiter die Kerngebiete von der eigentlichen Platzsituation entfernt sind, desto geringer werden die Nutzungsmaße festgesetzt, um einen hinsichtlich der baulichen Dichte angemessenen Übergang zu den angrenzenden Misch- oder Wohngebieten zu schaffen.

Wie im Mischgebiet sollen dort, wo die Grundstücke in einem Baublock integriert sind, bei der baulichen Nutzung eines Grundstücks eine Konzentration der Baumasse im Blockrand und nicht im Blockinnenbereich erfolgen. Dementsprechend sind entlang der Straße jeweils eine höhere Grundflächenzahl sowie eine höhere Geschossigkeit zulässig. Weiterhin schließen die Baugrenzen der Kerngebiete direkt an die verbreiterte Straßenverkehrsfläche an, um den urbanen Charakter der Bereiche zu stärken. Korrespondierend mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist auch eine als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, die sich bei einer mehrgeschossigen Bebauung aus üblichen Geschosshöhen und ortstypischen Dachformen (überwiegend flache bzw. flach geneigte Dächer) ableitet. Maximal wird – von einem planungsrechtlich zu sicherndem Gebäudesolitär am Siemersplatz abgesehen - eine bis zu sechsgeschossige Bebauung und bis zu 34 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe bis zu etwa 21 m über Gelände) hohe Gebäude zugelassen. Gebäude in dieser Höhe entsprechen der Zentralität und Urbanität des Plangebiets im Bereich von Hauptverkehrsstraßen und ermöglichen eine standortgerechte bauliche Verdichtung. In den rückwärtigen Bereichen (sofern überhaupt vorhanden) ist durchgehend nur ein Vollgeschoss zulässig. Wie im Mischgebiet ist hier entsprechend der Gebietsausweisung eine gewerbliche Nutzungen gut vorstellbar, die ggf. aus betrieblichen Gründen auf höhere Geschosshöhen angewiesen sind, so dass hier eine Gebäudehöhe von bis zu 21 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 5,5 – 7 m über Gelände) zugelassen wird.

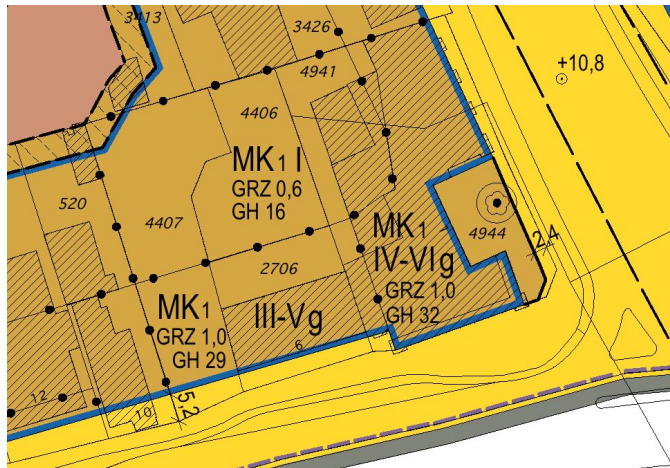
Im Einzelnen gelten für die Kerngebiete die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Kerngebiet	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Vollgeschoss	Gebäudehöhe über NN	Entspricht etwa einer Höhe über Gelände von ca.	Bauweise
MK 1	0,6	-	I	16 m	5,5-6,5 m	-
	1,0	-	III-V	29 m	17 m	geschlossen
	1,0	-	IV-VI	32 m	20-21 m	geschlossen
MK 2	0,6	-	II, VIII	22 m, 39 m	10 m, 27 m	-
	0,8	-	III, IV	22 m, 26 m	10,5 – 12, 14,5 -16 m	-
MK 3	1,0	-	I	20 m	7m	-
	0,8	-	III-IV	29 m	16 m	geschlossen
	1,0	3,0	IV-VI	33 m	20 m	geschlossen
MK 4	0,6	-	I	21 m	6-7 m	-
	1,0	-	IV-VI	34 m	20 m	geschlossen

In den Kerngebieten MK 1 und MK 4 können aufgrund der Grundstückszuschnitte teilweise bauliche Dichten erreicht werden, die deutlich über dem Maß liegen, das nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze für diesen Gebietstyp vorgesehen ist. So ist im MK 4 zur Osterfeldstraße hin für das straßenseitige Grundstück eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt in Kombination mit einer vier- bis sechsgeschossigen Bebauung. Entsprechend ist damit eine Geschossflächenzahl von bis zu 5,1 für dieses Grundstück erreichbar, damit ist die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Im MK 1 wird der bestehende Neubau in seinen Ausmaßen gesichert. Die Überschreitungen werden für die Umsetzung der Planungsziele aus den gleichen Gründen wie bereits für die Mischgebiete als erforderlich angesehen und durch die gleichen Maßnahmen ausgeglichen (siehe Kapitel 5.2.2).

Unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohngebiete werden zudem im Kerngebiet MK 1 Nebenanlagen auf einer Fläche von je 5 bis 7 m zur Grundstücksgrenze des benachbarten Wohngebiets ausgeschlossen.

Kerngebiet MK 1



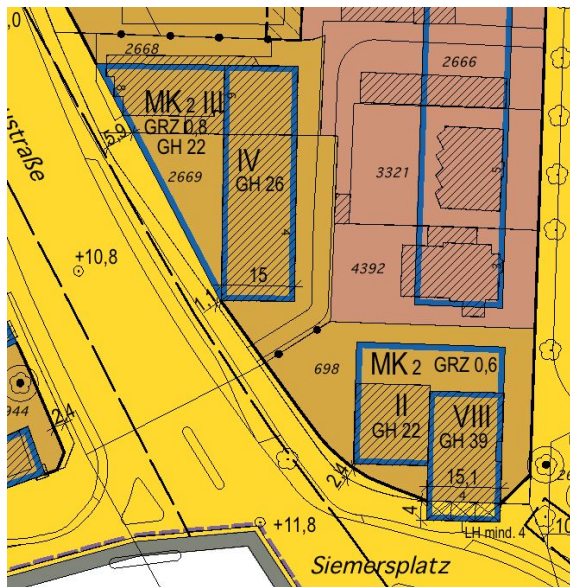
Das Maß der Nutzung orientiert sich im MK 1 an dem bestehenden Neubau bzw. einem geplanten Vorhaben an der Vogt-Wells-Straße. An der Kollastraße sowie an der Vogt-Wells-Straße wird die Grundflächenzahl aufgrund der gewünschten Dichte straßenseitig auf 1,0 festgesetzt. Die Geschossigkeit wird zum Siemersplatz hin auf vier bis sechs, zur Vogt-Wells-Straße hin auf vier bis fünf begrenzt. Damit ist eine Höhenabstaffelung vom Siemersplatz zur niedrigeren Bebauung in der Vogt-Wells-Straße möglich.

Die Gebäudehöhe wird analog dazu auf 32 m an der Kollastraße und 29 m über NN an der Vogt-Wells-Straße (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 20 -21 m bzw. etwa 17 m über Gelände) festgesetzt. Unmittelbar entlang der Hauptstraßen wird zudem eine mindestens viergeschossige Bebauung festgesetzt. Dadurch soll zum einen erreicht werden, dass entlang der Hauptstraße eine entsprechend urban geprägte Bebauung entstehen soll. Eine beispielsweise nur eingeschossige Bebauung würde die durch die Hauptstraßenlage gegebenen Standortpotentiale ungenutzt lassen und dem Ziel, in der vergleichsweise zentralen und überdurchschnittlich gut erschlossenen Lage eine moderate Nachverdichtung zu erreichen, widersprechen. Zum anderen soll durch die mindestens viergeschossige Bebauung aber auch ein Lärmschutz für die nördlich bzw. westlich angrenzende Wohnnutzung bzw. die hier angrenzenden Gartenbereiche geschaffen werden.

Das mit MK 1 bezeichnete Kerngebiet ist nahezu vollständig als überbaubare Fläche ausgewiesen. Eine Einschränkung erfolgt lediglich an der Grenze zum nordwestlich angrenzenden Wohngebiet, zu dessen Gartenbereichen im Kerngebiet und in den benachbarten Mischgebieten die überbaubare Fläche um 5 m abrückt, um die Aufenthaltsqualität sowie die Privatsphäre in den Gärten des Wohngebiets sowie den grenzständigen Baumbestand nicht durch zu dicht an der Grenze befindliche Gebäude zu beeinträchtigen. Auf dem Flurstück 4944 erfolgt zudem eine stark an den Bestand orientierte Ausweisung der überbaubaren Fläche. Hier befindet sich eine Rotbuche, die wegen ihrer stadtbildprägenden Bedeutung durch ein Erhaltungsgebot gesichert wird. Die auf diesem Grundstück erst vor wenigen Jahren entstandene Bebauung nimmt durch seine Ausgestaltung auf diesen Baum besondere Rücksicht. Durch Zurückweichen der Fassade bildet der Gebäudekörper um diesen Baum eine kleine Platzfläche aus, so dass es zum einen zu einer städtebaulichen Inszenierung des erhaltenswerten Gehölzes kommt und zum anderen der Rotbuche noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Der gewünschte Erhalt dieses Baumes soll nicht durch ein zu dicht heranrückendes Gebäude konterkariert werden. Vielmehr stellt die realisierte Bebauung eine angemessene Reaktion auf den erhaltenswerten Baum dar und wird daher planungsrechtlich gesichert.

Zum Siemersplatz hin wird straßenseitig eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um in Verbindung mit der zulässigen Höhe eine geschlossene Raumkante in entsprechender Dichte auszubilden. Weiterhin soll die geschlossene Bauweise die rückwärtigen Grundstücksbereiche vor Lärm- und Schadstoffeintrag der Hauptverkehrsstraßen schützen. Im Blockinnenbereich dagegen sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Festsetzung einer Bauweise rechtfertigen.

Kerngebiet MK 2



Die bestehende Bebauung am Siemersplatz soll im Wesentlichen planungsrechtlich gesichert werden, da die Qualität und Masse der vorhandenen Bausubstanz sowie die bestehenden Grundstücksverhältnisse in mittelfristiger Hinsicht eine vollständige Neustrukturierung des baulichen Bestandes unwahrscheinlich machen. Im südlichen Bereich sollen durch die Ausweisung einer zweigeschossig bebaubaren Fläche aber Anreize zur Nachverdichtung eines derzeit lediglich eingeschossig bebauten Bereichs gegeben werden. Entsprechend wird im südlichen Bereich des MK 2 eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossigkeit von zwei bzw. acht und Gebäudehöhen von 22 und 39 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 10 m bzw. 27 m über Ge-

lände) festgesetzt. Zur Kollastraße hin wird das Nutzungsmaß vermittelnd zum MI 3 festgelegt. Die GRZ wird auf 0,8 und die Gebäudehöhe auf 22 bzw. 26 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 10,5 – 12 bzw. 14,5 - 16 m über Gelände) festgesetzt. Somit wird die vorhandene viergeschossige Bebauung planungsrechtlich gesichert. Sie kann durch eine straßenseitig vorgelagerte maximal dreigeschossige Bebauung ergänzt werden. Auf die Ausweisung einer durchgehend viergeschossigen Bebauung wird im Hinblick auf die Besonnungsverhältnisse für die nördlich im MI 3 angrenzende Wohnnutzung verzichtet. Bei der angrenzenden Wohnnutzung kommt es durch die vorgelagerte dreigeschossige Bebauung zu einer Verschlechterung der Besonnungssituation. Dies wird jedoch hingenommen, da eine Verdichtung in diesem Bereich zur Stärkung des Lokstedter Zentrums höher gewichtet wird.

Wie bei der Ausweisung des Nutzungsmaßes orientiert sich im MK 2 die Ausweisung der überbaubaren Fläche im Wesentlichen an dem baulichen Bestand. Eine städtebauliche Neustrukturierung der Bebauung ist hier, auch aufgrund der vorhandenen Bausubstanz, nicht zu erwarten. Anders als die Bebauung westlich des Siemersplatzes, die im Wesentlichen durch eine vergleichsweise geschlossene Bebauung geprägt ist, vermittelt die aufgelockerte Bebauung im MK 2 städtebaulich gut zu den nördlich angrenzenden Gebäudezeilen in dem Mischgebiet MI 3. Im nördlichen Bereich des MK 2 soll der viergeschossige, in Nord-Süd-Richtung sich erstreckende Gebäuderiegel bestandgemäß gesichert werden. Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen können bei dem viergeschossig festgesetzten Gebäudekörper bei Ausschöpfung der höchstzulässigen Gebäudehöhe nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche ist mit knapp 1 m jedoch relativ geringfügig und führt nicht zu städtebaulichen Missständen, da es angesichts der Ausweisung der überbaubaren Flächen im Zusammenspiel mit der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit im benachbarten Misch- bzw. allgemeinen Wohngebiet zu keiner Überlappung von Abstandsflächen kommt.

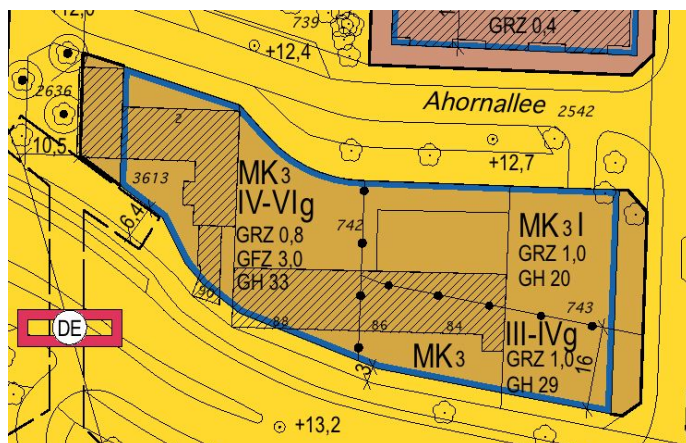
Zur Stärkung der Zentrumsfunktion soll auch eine Bebauung der dem viergeschossigen Gebäuderiegel vorgelagerten Platzfläche ermöglicht werden. Die vorgelagerte maximal dreigeschossige Bebauung soll zur nördlich angrenzenden Wohnnutzung im MI 3 mit 5,5 bis 6 m einen höheren Abstand einhalten, als nach § 6 HBauO erforderlich wäre, um die Verschlech-

terung der Besonnungsverhältnisse für den Erdgeschossbereich der nördlich angrenzenden Wohnnutzung zu reduzieren.

Im südlichen Bereich des Kerngebiets MK 2 führt die Ausbildung eines von der benachbarten Bebauung deutlich abgesetzten Gebäudesolitärs, der die benachbarte Bebauung zudem überragt, zu einer gewünschten städtebaulichen Akzentuierung des Stadtteilzentrums. Diese städtebauliche Struktur soll beibehalten werden. Auch die Auskragung des Solitärs in den Straßenraum bei Ausbildung einer Arkade trägt zu einer Akzentuierung des Stadtteilzentrums bei und wird ebenfalls planungsrechtlich bestandskonform mit einer lichten Höhe von mindestens 4 m gesichert. Eine Schließung des Arkadenbereichs hätte zudem eine ungewünschte räumliche Einengung des für Fußgänger zur Verfügung stehenden Bewegungsraumes zur Folge, da der Fußweg im Bereich des Solitärs ohnehin relativ schmal ist. Durch die enge Baukörperfestsetzung soll jedoch eine Vergrößerung dieses städtebaulichen Hochpunktes verhindert werden, um einen zu großen Strukturbruch im städtebaulichen Gefüge am Siemersplatz zu verhindern. Ferner befindet sich die östliche Fassade des Gebäudes in einer städtebaulichen vorteilhaften Bauflucht mit der nördlich angrenzenden Wohngebietsbebauung entlang der Ahornallee, was beibehalten werden soll. Der eingeschossige Anbau kann jedoch durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt werden, der sich zudem deutlich weiter nach Norden erstrecken dürfte. Durch diese Ausweitung der Bebauungsmöglichkeit soll dem Grundeigentümer ein Anreiz zur Schaffung eines attraktiven Neubaus gegeben werden. In dem Neubau könnten auf zwei Etagen Einzelhandelsflächen entstehen, die eine Stärkung des Stadtteilzentrums mit sich bringen würden.

Aufgrund der restriktiven, am baulichen Bestand orientierten Ausweisung der überbaubaren Flächen ist die Festsetzung einer Bauweise zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entbehrlich.

Kerngebiet MK 3



Im Kerngebiet MK 3 sollen aufgrund der Lage am Siemersplatz Entwicklungspotentiale durch Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes und insbesondere durch die Umwidmung der bisherigen öffentlichen Parkplatzfläche in Kerngebietsfläche geschaffen werden. So wird die Grundflächenzahl im Gegensatz zum Bestand auf 0,8 bis 1,0 festgesetzt. Die zulässige Geschossigkeit bzw. die zulässige Gebäudehöhe wird mit Rücksicht auf die Besonnungssituation der nördlich angrenzenden

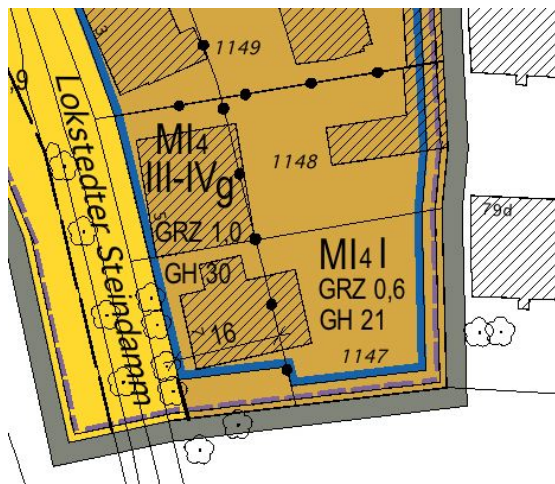
Wohnbebauung relativ kleinteilig differenziert. Zum Siemersplatz hin darf eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung mit einer Höhe von 33 m über NN (also etwa 20 m über Gelände), wie sie als Pendant auch im südlich liegendem MK 4 möglich ist, realisiert werden. Östlich angrenzend darf entlang der Osterfeldstraße eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 29 m über NN, also etwa 16 m über Gelände, entstehen. Die Festsetzung der Mindestgeschossigkeit entlang der Osterfeldstraße erfolgt auch hier, um eine entsprechend urban geprägte Bebauung entstehen zu lassen und einen Lärmschutz für die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu erreichen. Die Gebäudehöhe bzw. die Geschossigkeit wird jedoch im östlichen Bereich des MK 3 gegenüber dem westlichen Baufeld reduziert, um für die nördlich angrenzende Wohnnutzung weiterhin günstige Besonnungsverhältnisse sicherzustellen. Aus gleichem Grund kann nördlich der drei- bis viergeschos-

gen Gebäuderiegels auch nur noch eine eingeschossige bzw. maximal 20 m über NN (also etwa 7 m über Gelände) hohe Bebauung für z.B. Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden. Um trotz der bis zu sechsgeschossigen Bebauungsmöglichkeit im westlichen Bereich des MK 3 die Ausnutzung auf ein verträgliches Maß zu beschränken, wird als Maß der baulichen Nutzung im westlichen Baufeld zusätzlich eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt.

In dem mit MK 3 bezeichneten Kerngebiet darf nahezu überall gebaut werden. Einschränkungen bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen sind kaum erforderlich. Es wird lediglich nach Westen die überbaubaren Flächen so begrenzt, dass sich eine einheitliche Bauflucht mit der Bebauung im nördlich angrenzenden Wohngebiet ergibt. Durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche nach Westen soll zudem erreicht werden, dass den mit Erhaltungsgeboten gesicherten Spitzahornen, die Bestandteile des historischen Straßenbaumbestandes der Ahornallee sind, günstige Wuchs- und Lebensbedingungen verbleiben. Nach Osten nimmt die Baugrenze nicht die Bauflucht des viergeschossigen Wohngebäudes auf dem Eckgrundstück Lembekstraße/Ahornallee, sondern die der kleinteiligen, nördlich an dieses Gebäude angrenzenden Wohnbebauung auf, um den ortsbildprägenden Baumbestand entlang der Lembekstraße erhalten zu können.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise entlang der Osterfeldstraße lässt eine den Siemersplatz definierende Raumkante zu und hilft gleichzeitig, die nördlich angrenzende Wohnnutzung vor Lärm- und Schadstoffeintrag zu schützen. Im eingeschossigen rückwärtigen Bereich dagegen sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Festsetzung einer Bauweise rechtfertigen.

Kerngebiet MK 4



Die Nutzungsmaße im Kerngebiet MK 4 entsprechen der Lage der Grundstücke direkt am Siemersplatz und werden straßenseitig – um die städtebauliche Dichte an dieser Stelle zu erhöhen – durch eine GRZ von 1,0 und die Zahl der Vollgeschosse von vier bis sechs sowie eine Gebäudehöhe von 34 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 20 m über Gelände) definiert. Durch die Festsetzung der Mindestgeschossigkeit soll erreicht werden, dass entlang der Hauptverkehrsstraßen eine entsprechend urban geprägte Bebauung entsteht. Eine beispielsweise nur eingeschossige Bebauung würde die gegebenen Standortpotentiale ungenutzt lassen und

dem Ziel, in der vergleichsweise zentralen und überdurchschnittlich gut erschlossenen Lage eine moderate Nachverdichtung zu erreichen, widersprechen.

Im rückwärtigen Bereich werden analog zum Kerngebiet MK 1 eine GRZ von 0,6 und eine eingeschossige Bebauung bis zu einer Gebäudehöhe von 21 m über NN (entspricht je nach Standort bei derzeitiger Geländehöhe etwa 6 - 7 m über Gelände) zugelassen, um auch weiterhin eine Bebauung, z.B. für rückwärtige Ladenflächen, zu ermöglichen. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche erfolgt in dem Kerngebiet MK 4 weitgehend ohne Einschränkungen. Die ausgewiesene überbaubare Fläche weicht in der unmittelbar an der Osterfeldstraße liegenden Zone, in der eine geschlossene Bauweise festgesetzt wurde, um 8 m von der östlichen Baugebietsgrenze zurück. Andernfalls müsste grenzständig an die östliche Grenze des Grundstücks Osterfeldstraße 81 gebaut werden. Östlich des Kerngebietes grenzen je-

doch zunächst ein Parkplatz und anschließend eine aufgelockerte Bebauung an. Eine Fortsetzung der geschlossenen Bebauung ist hier nicht zu erwarten. Daher ist es städtebaulich geboten, die Baugrenze von der östlichen Grundstücksgrenze abzurücken, so dass die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise nur innerhalb des Kerngebiets bzw. zum südlich angrenzenden Mischgebiet, nicht jedoch zur aufgelockerten Bebauungsstruktur nach Osten gilt. Zudem kann durch die abgerückte Baugrenze der etwa auf der Grenze befindliche wertvolle Großbaumbestand (drei Stiel-Eichen) gesichert werden, wenn hier keine überbaubare Fläche ausgewiesen wird und Gebäude vom Stamm der Bäume abgerückt werden müssen. Der Abstand von 8 m, den eine Bebauung von der östlichen Baugebietsgrenze einhalten muss, korrespondiert zudem mit der zu erwartenden Gebäudehöhe einer hier zulässigen sechsgeschossigen Bebauung, da er ungefähr der dann erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche entspricht. Im rückwärtigen Bereich ist die Baugrenze um 3 m von der östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen abgerückt, um auch in diesem Bereich, in dem keine Bauweise festgesetzt ist, die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche zu dem benachbarten Grundstück einzuhalten. Die an der östlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Nebengebäude genießen Bestandsschutz.

Um eine geschlossene Raumkante auszubilden wird auch im MK 4 straßenseitig eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für den rückwärtigen Bereich hingegen sind keine städtebauliche Gründe erkennbar, die die Festsetzung einer Bauweise rechtfertigen.

Bei der baukörperähnlichen Festsetzung entlang der Osterfeldstraße handelt es sich um eine zwingende Festsetzung gemäß § 6 Absatz 8 HBauO. Hier kann es im Zusammenspiel mit der zulässigen Gebäudehöhe zu einer Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche gemäß § 6 HBauO kommen. So würde ein parallel zur Osterfeldstraße errichteter sechsgeschossiger Gebäuderiegel die Abstandsflächen zum südlich angrenzenden Grundstück 1149 nicht einhalten können. Die Errichtung eines sechsgeschossigen Gebäuderiegels ist hier jedoch städtebaulich gewünscht, um die Innenentwicklung und Zentrumsfunktion zu stärken und hat zudem positive Auswirkungen auf den Lärmschutz. Diese Abstandsflächenunterschreitung wäre darüber hinaus unschädlich. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist primär im Hinblick auf den Brandschutz, die Besonnung und den Sozialabstand von Bedeutung. Zu einer Beeinträchtigung der Besonnung kann es nicht kommen, da sich die hiervon betroffene Nachbarbebauung im Süden befinden würde. Hinsichtlich der Belange des Brandschutzes wird die Mindesttiefe der Abstandsfläche gemäß § 6 Absatz 5 HBauO eingehalten. Aspekte des Sozialabstandes spielen insofern keine wesentliche Rolle, als dass in der von der möglichen Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Fläche eine Wohnnutzung ohnehin nicht regelhaft zulässig wäre.

5.4 Balkone, verglaste Vorbauten und Terrassen

Hochwertiger Wohnraum nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Dies gilt für alle Baugebiete, in denen eine Wohnnutzung zulässig ist. Mit der folgenden Festsetzung soll hierfür die Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht werden:

In den Baugebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m und durch Balkone sowie verglaste Vorbauten (zum Beispiel (z.B.) verglaste Loggien oder Wintergärten) bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf einer Fassadenlänge von jeweils 30 vom Hundert zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Dadurch können zum einen die außerhalb der Baugrenzen befindlichen Balkone, verglasten Vorbauten und Terrassen der Bestandsbebauung gesichert werden. Zum anderen bleibt so bei der Bestandsbebauung die Möglichkeit für ein späteres Anbringen von Balkonen oder von aus Lärmschutzgründen sinnvollen verglasten Vorbauten auch dann erhalten, wenn die

Fassade bereits an der Baugrenze liegt. Im Falle einer Neubebauung werden so die Spielräume für die Schaffung von Balkonen und verglasten Vorbauten vergrößert. Zudem ermöglicht die Festsetzung einen ausreichenden Spielraum zur Schaffung von Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind und ohne diese Festsetzung außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden könnten.

Die festgesetzten Höchstmaße der Baugrenzenüberschreitung durch Balkone sowie verglaste Vorbauten und die Beschränkung auf eine Fassadenlänge von maximal 30 % stellen sicher, dass sie als untergeordnete Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden.

Für Terrassen erfolgt lediglich eine Beschränkung der Terrassentiefe, wobei mit 5 m ein Maß gewählt wurde, das eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars ermöglicht. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, da Terrassen städtebaulich kaum wirksam werden und um aktuellen Wohntrends folgend die Anlage einer Terrasse auf gesamter Breite der Fassade zu ermöglichen.

5.5 Ruhender Verkehr

Ziel der Planung ist die Schaffung einer möglichst hochwertigen Freiraumqualität im Quartier. Maßgebend für die Qualität des Freiraums ist auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Durch die Anlage größerer oberirdischer Stellplatzanlagen würde in den Wohngebieten das durchgrünte Wohnumfeld beeinträchtigt. In den Misch- und Kerngebieten, mit ihrer ohnehin größeren Nutzungsdichte, würden größere Stellplatzanlagen die Herausbildung einer Zentralität des Standorts angemessenen Nutzungsdichte verhindern und das Stadtbild beeinträchtigen. Der ruhende Verkehr soll daher möglichst unterirdisch untergebracht werden. Im Bebauungsplan werden daher die folgenden Festsetzungen getroffen:

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen je Grundstück maximal vier Stellplätze oder Garagen ebenerdig angeordnet werden. Weitere Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

In den Kern- und Mischgebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Stellplätze für den Wirtschaftsverkehr zugelassen werden, wenn dadurch Freiraumqualität und Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 8).

Durch die Begrenzung der Anzahl ebenerdiger Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet kann gesichert werden, dass die Außenanlagen des Wohngebiets als Gartenbereiche gestaltet sind und nicht durch abgestellte Fahrzeuge geprägt werden. In den Misch- und Kerngebieten kann es ggf. erforderlich sein, dass untergeordnet, beispielsweise für den Wirtschaftsverkehr, einzelne Stellplätze errichtet werden müssen. Eine solche Ausnahme ist insbesondere dann zu gewähren, wenn der Betrieb einen nur kurzzeitigen Kundenbesuch hat (beispielsweise bei einer Apotheke oder einer Bäckerei), für den das Aufsuchen einer Tiefgarage unverhältnismäßig aufwändig wäre und die Stellplatzanlage freiraumplanerisch angemessen in das Quartier eingefügt werden kann. Diese Stellplätze müssen dann jedoch auf dem jeweiligen Privatgrundstück zur Verfügung gestellt werden.

Damit die Zulässigkeit von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen zweifelsfrei geklärt ist, wird die folgende Regelung in den B-Plan aufgenommen:

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen (vgl. § 2 Nummer 9).

Die Festsetzung stellt zudem klar, dass die Tiefgaragen zur Sicherung der Freiraumqualität und des Ortsbildes unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Durch die Regelung kann zudem sichergestellt werden, dass es durch die Schaffung einer Tiefgarage zu keinen nachbarschaftlichen Konflikten kommt, da sie nicht als Gebäudekörper oder Geländeversprünge bzw. Aufkantungungen mit störenden Lüftungsgittern wahrnehmbar sein werden.

5.6 Verkehrsflächen

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplans wird die bestehende Nutzungsintensität weitgehend beibehalten. Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den Verkehr abzuwickeln.

Im Plangebiet erfolgt an mehreren Stellen eine Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die für alle Verkehrsteilnehmer eine Verbesserung mit sich bringen wird. Ein Großteil dieser privaten Flächen wird derzeit bereits faktisch öffentlich genutzt. Diese Bereiche sind urban geprägt und als befestigte Flächen angelegt. Die Verbreiterungen der Straßenverkehrsflächen zielen insbesondere auf die Verbesserung der Platzverhältnisse für den Fußgänger- und Radverkehr, aber auch auf die Unterbringung einer eigenen ÖPNV-Trasse ab, die optional möglich sein soll. Durch die Aufweitung des Straßenraums soll auch die Möglichkeit zur Schaffung von Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum ermöglicht werden. Konkret soll die Straßenverkehrsfläche in folgenden Bereichen verbreitert werden:

- Kollaustraße beidseitig (zu Lasten der Flurstücke 2663, 2667, 2668, 2669 entlang der östlichen Straßenseite und zu Lasten der Flurstücke 496, 497, 3426, 4941 und 4944 entlang der westlichen Straßenseite),
- Siemersplatz (zu Lasten der Flurstücke 698 und 3613),
- Vogt-Wells-Straße (zu Lasten der Flurstücke 2706, 4407, 520, 519, 4210, 516, 515),
- Osterfeldstraße (zu Lasten der Flurstücke 742 und 743) sowie
- Lokstedter Steindamm (zu Lasten der Flurstücke 1147, 1148, 1149, 1150).

Die Verbreiterung der Kollaustraße erfolgt, um die Option für die Einrichtung einer ÖPNV-Trasse zur Beschleunigung und Optimierung des Busverkehrs entlang dieser stark befahrenen Magistrale zu sichern. Im Zuge des Arbeitsprogramms des Senats 2011 soll die dort verlaufende MetroBuslinie 5 zu einem hochwertigen System mit durchgehender eigener Bus-trasse und konsequenter Bevorrechtigung an den Lichtsignalanlagen ausgebaut werden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Breiten für eine ÖPNV-Trasse, den Fahrspuren für den Kfz-Verkehr sowie den für Fußgänger und Radfahrer erforderlichen Flächen ist ein 40 m breiter Straßenraum notwendig. Angesichts des bestehenden Gebäudebestandes, insbesondere der Gebäude Kollaustraße 10a und Kollaustraße 8 kann jedoch auf einem kurzen Abschnitt lediglich ein 38 m breiter Fahrbahnquerschnitt realisiert werden. In diesem Bereich ist im Rahmen der Abwägung die planungsrechtliche Sicherung des relativ hochwertigen und intakten Gebäudebestandes höher zu gewichten, als die Optimierung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit. Entlang der westlichen Straßenseite ist auf den Grundstücken Kollaustraße 11 und 13 eine weniger hochwertige Bebauung vorhanden. Die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche erfolgt daher primär zu Lasten der westlich der Kollaustraße befindlichen Bausubstanz.

Die Verbreiterungen entlang der Vogt-Wells-Straße und am Siemersplatz erfolgen zur Schaffung ausreichender Gehwegflächen. Dies ist erforderlich, da der öffentliche Geh- und Radweg zu schmal ist und ohne wesentlichen Eingriff in die Nutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke möglich, da die privaten Flächen bereits derzeit als Gehwegfläche dienen. Außerdem handelt es sich hier jeweils um einen urban geprägten Raum, der hoch frequentiert und durch Einzelhandelsnutzungen geprägt ist. In der Vogt-Wells-Straße ist ein Gehweg mit

stark variierender Breite vorhanden, der aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bzw. Dienstleistungen stark durch Fußgänger frequentiert ist. Daher wird hier die Straßenbegrenzungslinie des angrenzenden Bebauungsplans Lokstedt 37 fortgeführt.

Im westlichen Bereich der Osterfeldstraße auf Höhe des MK 3 ist ebenfalls ein durch die Lage am Siemersplatz urban geprägter Stadtraum vorhanden, der derzeit nicht über einen ausreichenden Geh- und Radweg verfügt. Dementsprechend wird die Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich verbreitert. Im westlichen Bereich des MK 3 erfolgt zudem eine Straßenaufweitung, um im Falle der Umsetzung der geplanten Schnellbahntrasse die Herrichtung eines Zu-/Ausgangs zu einer am Siemersplatz vorgesehenen Haltestelle zu ermöglichen.

Am Lokstedter Steindamm befinden sich eine Einzelhandels- und eine Gastronomienutzung sowie eine Dienstleistung. Aufgrund dieser fußgängerfrequentierten Nutzungen und der durch den Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten wird die Straßenverkehrsfläche bis hin zur Baugrenze verbreitert.

Schließlich kommt es auch zu einer Erweiterung der Straßenverkehrsfläche westlich des MK 3. Hier soll der im Landschaftsprogramm als grüne Wegeverbindung dargestellte historische Verlauf der Allee gesichert werden. Eine Änderung der Verkehrsführung ist jedoch nicht vorgesehen, so dass ausschließlich zusätzlicher Bewegungsraum für den Fußgänger und Radverkehr geschaffen und der ursprüngliche Stadtgrundriss an dieser Stelle im Sinne einer Stadtreparatur wieder hergestellt wird.

An einer Stelle im Plangebiet soll zukünftig auch auf eine im Bestand vorhandenen Straßenverkehrsfläche verzichtet werden. Der Parkplatz an der Ahornallee (Flurstück 743) soll zugunsten der Bebaubarkeit aufgegeben werden. Auf diese Weise können entsprechend der Lage am Siemersplatz Entwicklungspotentiale geschaffen werden. Die aufzugebenden Parkplätze sollen zukünftig in einer Tiefgarage, oder – wenn die Freiraumqualität und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden – in einem Parkdeck, untergebracht werden.

Die übrigen im Plangebiet befindlichen Straßenverkehrsflächen werden dem Bestand entsprechend planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die nunmehr ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sichern realistische Ausbauoptionen und stellen auch langfristig eine leistungsfähige Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer sicher.

5.7 Erhaltungsbereich

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 (teilweise), WA 5 und WA 6 sowie in dem Mischgebiet MI 6 (teilweise) soll ein Erhaltungsbereich festgesetzt werden, um die städtebauliche Eigenart dieses Gebiets zu erhalten.

Der Erhaltungsbereich zeugt von der Geschichte Lokstedts als Villengebiet vor den Toren Hamburgs. Die in Putz- und Klinkerfassaden ausgeführte Bebauung führt das Spektrum zwischen Heimatstil um 1900 und gehobenem Wohnhausbau der 1930er Jahre anschaulich vor Augen und zählt zu den bedeutendsten städtebaulichen Zeugnissen östlich des ehemaligen Dorfes Lokstedt. Ergänzungen kamen in den 1960er und 70er Jahren besonders im Bereich der Lembekstraße hinzu. Die freistehenden ein- bis zweigeschossigen Vorstadtvillen und Einzelhäuser mit stadtbildbedeutsamer Gebäude- und Fassadengestaltung, teilweise mit eingeschossigen Erkern, und in Verbindung mit den Vorgärten ohne raumprägende Großvegetation, den teilweise in Mauerwerk gefassten Grundstücksbegrenzungen sowie der alte Baumbestand prägen das typische Milieu in diesem Bereich des Stadtteils Lokstedt.

Die Fläche umfasst folgende Flurstücke: 721 bis 738, 746 bis 761, 769 bis 772, 2361, 2336, 774 bis 781, 786 bis 802, 811 bis 826, 829 (tw.), 830, 831 der Gemarkung Lokstedt. In diesem Gebiet sollen der Rückbau sowie Änderungen bzw. Nutzungsänderungen baulicher Anlagen gemäß § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen werden, um den Gebietscharakter an dieser Stelle zu bewahren:

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 10).

5.8 Technischer Umweltschutz - Lärm

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken Belastungen durch Verkehrslärm, insbesondere von den Hauptverkehrsstraßen Osterfeldstraße, Siemersplatz, Lokstedter Steindamm, Kollaustraße und Vogt-Wells-Straße ein. Darüber hinaus geht von der nördlich des Plangebiets verlaufenden Güterumgehungsbahn Schienenverkehrslärm aus, der insbesondere nachts im Plangebiet zu einer erheblichen Lärmbelastung führt. Auf diese Konfliktlage könnte generell durch Ausschluss der Wohnnutzung in den besonders belasteten Bereichen entlang der Hauptstraßen reagiert werden. Ein solcher Ausschluss der Wohnnutzung in den besonders stark belasteten Teilbereichen des Plangebiets würde jedoch faktisch nicht zu einer Auflösung der Konfliktlage beitragen, da das Plangebiet sogar entlang der Hauptstraßen durch eine intensive Wohnnutzung geprägt ist, die bei realistischer Betrachtung insbesondere angesichts der stark ansteigenden Wohnraumnachfrage in Hamburg auch längerfristig erhalten bleiben wird. Die Überplanung dieser Wohnnutzung hätte vielmehr nur zur Folge, dass Modernisierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden, die auf Bestandsschutz zurückgesetzt wurden, unterbleiben würden. Darunter fielen dann aber auch solche Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Minderung der Lärmbelastung in den Wohnungen hätten beitragen können, wie z.B. der Austausch der Fenster gegen solche, die eine höhere Schallschutzklasse aufweisen. Es erscheint daher sinnvoller, die bestehende Wohnnutzung selbst in den belasteten Bereichen auch zukünftig planungsrechtlich zuzulassen. Dann ist es nämlich deutlich wahrscheinlicher, dass durch die jeweiligen Eigentümer der Bestandsgebäude Maßnahmen ergriffen werden, die Konfliktlösung beitragen können und die ggf. im Rahmen des Bestandsschutzes gar nicht zulässig gewesen wären. Darunter fallen z.B. solche Maßnahmen, die über die Instandhaltung eines Gebäudes hinausgehen und eine wertsteigernde Modernisierung des Gebäudes zur Folge haben, wie z.B. die Errichtung einer Vorhangfassade oder von verglasten Loggien oder Balkonen. Gerade derartige Maßnahmen würden jedoch zu einer erheblichen Verbesserung des Schallschutzes in den Wohnungen beitragen. Aus Sicht der Grundeigentümer können solche Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll sein, da sie eine Aufwertung des Wohnraums und damit auch höhere Mieteinnahmen mit sich bringen können.

Während bei Bestandsgebäuden folglich bei deren planungsrechtlicher Sicherung auch in den belasteten Bereichen eher eine Verminderung der Konfliktlage erwartet werden kann, können bei Neubauten durch die nachfolgende textliche Festsetzung von vornherein gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden:

1.) In den Baugebieten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer akustischen 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.

2.) Zusätzlich sind in den Baugebieten am Siemersplatz sowie entlang der Kollastraße, des Lokstedter Steindamms, der Vogt-Wells-Straße und der Osterfeldstraße

- für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Loggien oder Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird,
- vor den Fenstern derjenigen Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen, die an Gebäudeseiten orientiert sind, an denen ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten wird.
- die der gewerblichen Nutzung zugeordneten Aufenthaltsräume - insbesondere die Pausen- und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 11).

Durch Punkt 1 dieser Festsetzung wird zum Ausdruck gebracht, dass das vorrangige Ziel des Schallschutzes auf die empfindliche Nachtsituation und damit auf Schlafräume ausgerichtet ist. Für diese Räume muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Ein ausreichender Schallschutz ist im Hinblick auf die Nachruhe dann gegeben, wenn in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem/teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) in der Nacht sichergestellt ist.

Der in der Festsetzung fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften, hier hilfsweise herangezogen die 16. BImSchV, einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf ermöglichen sollen. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffnetem Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassaden etc., so dass dann von zwei hintereinander liegenden gekippten Fenstern auszugehen ist) nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fen-

stern bzw. Glasbauteilen eintritt - sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes, die darauf hinaus laufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Aus diesem Grund kommt auch der Diskussion über die Breite der sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern auch aus physikalischer Sicht eine andere Bedeutung zu; sie muss ausreichend groß genug sein, dass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um 15 dB(A). Aufgrund der von der Güterumgebungsbahn ausgehenden Lärmbelastung gibt es im Plangebiet bei der derzeitigen Bebauungsstruktur derzeit jedoch kein Gebäude mit Wohnnutzung, wo eine gewöhnliche Fensterkonstruktion ausreichend wäre. Mit Ausnahme der unmittelbar an den Hauptverkehrsstraße liegenden Gebäuden sowie einiger Fassadenabschnitte der Gebäude Ahornallee 38 und 40 könnte für alle anderen Gebäude erwartet werden, dass zwei hintereinander liegende Fensterkonstruktionen gekoppelt werden müssen oder eine gesonderte Fensterkonstruktion verwendet werden muss, um die in der Festsetzung § 2 Nummer 11 Nr. 1 genannten Anforderungen zu erfüllen.

Für die Wohnqualität ist die Nutzbarkeit des zu einer Wohnung gehörenden Außenbereichs von Bedeutung. Daher stellt die Festsetzung sicher, dass für den zur Wohnung gehörenden Außenbereich ein verträglicher Außenlärmpegel gegeben sein muss (siehe Punkt 2 der Festsetzung). Dies kann im Bereich der Hauptverkehrsstraßen weitestgehend durch die Anordnung der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Mietergärten etc.) zum vor Lärmeintrag geschützten Innenhof sichergestellt werden. Im konkreten Fall können die für den Außenbereich definierten Anforderungen lediglich entlang der Hauptverkehrsstraße an der lärmzugewandten Fassade und teilweise auch an den Gebäudeseiten nicht eingehalten werden, so dass hier geschützte Außenwohnbereiche nicht durch gewöhnliche Balkone, sondern z.B. durch verglaste Loggien, Wintergärten oder ähnliche Maßnahmen geschaffen werden müssten.

Darüber hinaus sind in diesem Bereich noch weitergehende Maßnahmen zur Sicherung einer ausreichenden Wohnruhe erforderlich, sodass gemäß Punkt 2 der Festsetzung hier bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen obligatorisch sind, sofern an den Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten wird. Durch diese Regelung wird im Bereich der Hauptverkehrsstraßen sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmissionen soweit reduziert werden, dass ein gesundheitsschädlicher Außenlärmpegel gar nicht mehr besteht und somit dieser Bereich überhaupt erst einer Wohnnutzung zugänglich gemacht werden kann.

Angesichts der sehr hohen Lärmbelastung an den Hauptverkehrsstraßen wird im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse der gewerblichen Nutzungen in Punkt 2 der textlichen Festsetzung die Zielsetzung definiert, die Aufenthaltsräume möglichst an der lärmabgewandten Seite zu positionieren. Dies wird jedoch nicht durchgehend möglich sein. Daher ist zusätzlich festgelegt, dass für die an der lärmzugewandten Seite positionierten Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden muss. Eine Konkretisierung der in der Festsetzung § 2 Nummer 11 enthaltenen Anforderungen kann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung können sich bei Realisierung einer geschlossenen Baustruktur südlich der Osterfeldstraße geringfügige Pegelerhöhungen durch Schallreflexion von bis zu 0,3 dB in den oberen Geschossen ergeben. Im Bereich der übrigen Hauptverkehrsstraßen betragen die Pegelerhöhungen bei Realisierung einer geschlossenen Bauweise in den oberen Geschossen maximal 0,1 dB. Die für sich genommenen Pegelerhöhungen sind zwar nicht von den Betroffenen wahrnehmbar, allerdings bewegt sich die bestehende Belastung schon oberhalb der durch die derzeitige Rechtsprechung definierte Schwelle, ab der Gesundheitsgefahren nicht mehr ausgeschlossen werden können (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts). Hierbei handelt es sich aus grundrechtlicher Sicht um einen kritischen Wert. In einer solchen Situation hat der Plangeber sorgfältig mit Blick auf eventuelle Gesundheitsrisiken zu prüfen, ob die Erhöhungen hingenommen werden können, auch wenn sie letztlich nur marginal sind, oder ob Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Bei der Abwägung ist vor allem auch die quantitative Erhöhung der Pegel von Bedeutung. Da rechnerische Pegelerhöhungen im geringfügigen Bereich mit modellbedingten oder prognostischen Toleranzen ausgestattet sind, ist es sachgerecht, eine Schwelle zu definieren, ab der eine vertiefende Prüfung von möglichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen muss. Schwankungen des Beurteilungspegels können u.a. auftreten durch: pauschalisierte Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften der Fassade, systembedingte Ungenauigkeiten bei der Software, Rundung von Zwischenergebnissen, geringe Schwankungen des Lkw-Anteils sowie Veränderungen der Gesamtverkehrsmenge im täglichen Schwankungsbereich. Aufgrund der rechnerischen sowie prognostischen Ungenauigkeit von geringfügigen Pegelerhöhungen unterhalb von 0,5 dB(A) wird es als unangemessen eingeschätzt, insbesondere als wirtschaftlich unvertretbar, teilweise aufwändige Minderungsmaßnahmen (z.B. Veränderung der Verkehrsführungen zur Entlastung oder schallabsorbierende Fassadengestaltung der Neubebauung) zu ergreifen.

5.9 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems. Lediglich in der Lembekstraße befindet sich nur ein Schmutzwassersiel. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Schmutzwassersiele abgeleitet werden. Im Gegensatz hierzu sind die Regenwassersiele und die Vorflut Tarpenbek bei Regenwetter bereits heute ausgelastet. Aufgrund der teilweisen baulichen Nachverdichtungen im Plangebiet und der sich verstärkenden Regenereignisse sollte das Oberflächenwasser möglichst auf den Grundstücken verbleiben. Sollte eine Versickerung der Oberflächenentwässerung auf Grund undurchlässiger Bodenschichten nicht möglich sein, darf das anfallende Oberflächenwasser zur hydraulischen Entlastung der Vorflut nur durch entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken und über eine verzögerte Ableitung in die Regenwassersiele eingeleitet werden. Die Größe der Rückhaltung auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in die Regenwassersiele müssen bei der Erteilung der Einleitungsgenehmigung im Einzelnen abgestimmt und genehmigt werden.

5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Artenschutz

5.10.1 Baumschutz

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).

Im Bebauungsplan werden sechs besonders erhaltenswerte ortsbildprägende Einzelbäume durch ein Erhaltungsgebot in ihrem Bestand dauerhaft gesichert:

- An der Ecke zur Stapelstraße und vor der Kollaustraße 13 befinden sich auf öffentlichem Grund zwei mächtige Stiel-Eichen mit einem Kronendurchmesser von 17 bzw. 18 m, die in den Straßenraum hineinwirken
- Vor dem Eckgebäude Kollaustraße – Vogt-Wells-Straße steht eine große Rotbuche mit einem Kronendurchmesser von etwa 15 m in einer eingefassten Vegetationsfläche, so dass sich hier eine kleine platzartige Situation auf privatem Grund gebildet hat. Bereits bei der Planung des Neubaus ist dieser Baum als besonders schützenswert erkannt und daher mit entsprechendem Aufwand erhalten worden.
- Zwischen Siemersplatz und Ahornallee werden drei Bäume auf öffentlichem Grund als besonders erhaltenswert eingestuft. Es handelt sich dabei um Spitz-Ahornbäume mit einem Kronendurchmesser von 11 bis 13 m. Sie bilden den südlichen Abschluss der in der Straße Ahornallee durchgängig vorhandenen Baumallee. In diesem von dem Straßenverkehr abgehängten Abschnitt der Ahornallee soll auch künftig die öffentliche Wegeverbindung zum Siemersplatz bestehen bleiben, die durch diese vier Bäume besonders betont wird.

Für die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 12).

Mit dieser festgesetzten Nachpflanzverpflichtung wird - über die generelle Verpflichtung nach der Baumschutzverordnung hinaus - sichergestellt, dass für die zu erhaltenden sechs großkronigen Einzelbäume bei Abgang ein neuer Baum insbesondere die gestalterischen sowie die bioklimatischen und ökologischen Funktion an etwa gleicher Stelle übernimmt.

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

5.10.2 Begrünungsmaßnahmen

Um dem Gebot zur Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Lufthygiene, sowie Tiere und Pflanzen zu entsprechen sowie zur Schaffung von Grünvolumen und gestalterischen Durchgrünung des städtisch geprägten Siedlungsraumes, trifft der Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen:

Anpflanzungsgebot für Bäume auf privatem Grund

In den Baugebieten ist für je 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder für je 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen (vgl. § 2 Nummer 13).

Diese Festsetzung dient der Gliederung und Belebung des Landschafts- und Ortsbildes durch einen angemessenen Baumbestand vor allem auch auf denjenigen Grundstücken, auf denen eine bauliche Nachverdichtung eröffnet wird oder der Gebäudebestand durch Neubau ersetzt wird. Das Anpflanzungsgebot für Bäume – in Abstimmung auf die Grundstücksgröße – sichert dabei den Anteil gestalterisch und kleinklimatischer wirksamer Bepflanzung im urban geprägten Siedlungsraum, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet. Die Festsetzung dient insbesondere der auch für das Ortsbild wirksamen Durchgrünung der Misch- und Kerngebiete, die in weiten Teilen derzeit nur einen geringen Baumbestand aufweisen.

Gehölzarten und Pflanzgrößen für Bäume

Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 14).

Die Verwendung standortgerechter Baumarten wird vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können. Zudem bieten Baumpflanzungen innerhalb des Siedlungs- und Stadtraums wertvolle Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten. Da entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen für Anpflanzungen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch, lokalklimatisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen für eine attraktive Begrünung von Baugebieten sicherstellen und zudem bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten, wird festgesetzt, dass die anzupflanzenden Bäume einen Mindestumfang aufweisen müssen. Die vorgegebene Mindest-Pflanzgröße für großkronige Laubbäume dient auch dem Ziel, dass die zu erhaltenden Bäume bei Abgang gleichwertig ersetzt werden.

Fassadenbegrünung

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 15).

Fassadenbegrünungen tragen zur Ergänzung und Anreicherung der Biotopstrukturen bei und besitzen im Zusammenhang mit den Erhaltungs- und Pflanzgeboten für Bäume insbesondere im Stadtraum wichtige Funktionen für Insekten und Vögel. Zudem tragen begrünte Fassaden zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Außerdem dient die Begrünung vor allem in gewerblich genutzten Gebäuden dazu bei, ungegliederte Fassaden visuell aufzuwerten. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Es sollten vorrangig heimische Arten verwendet werden. Da die heimische Flora jedoch eine nur geringe Auswahl geeigneter Schling- und

Kletterpflanzen bietet, ist auch die Verwendung von Zuchtformen bzw. nichtheimischen Arten zulässig, da diese hinsichtlich ihrer Habitatfunktionen für Singvögel und Insekten als gleichwertig anzusehen sind.

Dachbegrünung

In den Misch- und Kerngebieten sind die bis zu 15 Grad geneigten Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen (vgl. § 2 Nummer 16).

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

Die festgelegte Dachneigung von bis zu 15 Grad ermöglicht eine extensive Begrünung ohne aufwändige bautechnische Maßnahmen wie Schubsicherungen und Verankerungen. Die Realisierung einer extensiven Dachbegrünung ist auch bei gleichzeitiger Nutzung von Dachflächen für fotovoltaische Anlagen möglich und sogar empfehlenswert, da inzwischen bautechnisch bewährte aufgeständerte Systeme auf dem Markt sind und da durch die Luftabkühlung oberhalb der Dachbegrünung der Wirkungsgrad der Solarzellen gesteigert wird. Gemäß aktueller Untersuchungen wird die Mehrleistung mit etwa 5 % je 10 Grad Abkühlung gegenüber der Umgebungstemperatur angegeben. Dachbegrünungen leisten auch einen relevanten Beitrag zur Minderung des Primärenergieverbrauchs für die Kühlung (Sommer) bzw. Heizung (Winter) der Innenräume.

Begrünung von Tiefgaragen

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

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Wohnhöfe, Terrassen, Stellplätze, Wege und Freitreppen sowie Kinderspielflächen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 17).

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

Die Festsetzung einer Mindestandeckung für den Substrataufbau von 50 cm ist erforderlich, um Bäumen und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Die Bemessung der Mindestandeckung von 1 m im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume. Auf diese Weise wird die für die nichtüberbauten Grundstücksteile festgesetzte Anpflanzung von Bäumen auch auf den unterbauten Flächen ermöglicht.

Stellplatz-Begrünung

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 18).

Diese Festsetzung wird aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume bemisst sich nach der Anzahl der Stellplätze, wobei diese in den allgemeinen Wohngebieten auf vier Stellplätze begrenzt und in den Misch- und Kerngebieten ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 8). Die anzupflanzenden Stellplatz-Bäume sind zusätzlich zu den nach § 2 Nummer 13 anzupflanzenden Bäumen zu rechnen.

Sofern Stellplatzanlagen auf unterbauten Flächen (Tiefgaragendecken) errichtet werden, bietet sich die Pflanzung von Stellplatzbäumen in geeigneten Baumpflanzkübeln oder in mit Aufkantung eingefassten Hochbeeten an.

5.10.3 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Die zur Minderung und Teil-Kompensation der im Bestand bereichsweise bereits hohen Bodenversiegelungen in den Misch- und Kerngebieten sowie zur Minderung der Niederschlagsabflüsse wirksamen Maßnahmen sind in Ziffer 5.11.2 bereits erläutert.

5.10.4 Maßnahmen zum Artenschutz

In das Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Artenschutzes einzustellen. Streng geschützt sind alle Arten des Anhangs IVa der FFH Richtlinie, alle europäischen Vogelarten (diese sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG den streng geschützten Arten gleichgestellt) sowie die in der EU- bzw. der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten streng geschützten Arten. Für besonders geschützte Arten gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 42 BNatSchG nicht (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

Aus den vorliegenden Daten und örtlichen Erkenntnissen im Zusammenhang mit den Baum- und Biotopkartierungsarbeiten ergeben sich Hinweise auf Vorkommen streng geschützte Arten im Plangebiet lediglich für die Tierartengruppe der Vögel sowie die potenzielle Eignung der ausgedehnten Garten- und Abstandsgrünflächen mit Baumbeständen als Nahrungshabitat für Fledermäuse (vgl. Kap. 4.2.2):

Während Brutvorkommen von Wiesenbrütern sowie von Arten mit dauerhaft genutzten Brutplätzen (z.B. Greifvögel) im Plangebiet auf Grund der eher ungeeigneten Habitat-Strukturen

ausgeschlossen werden können, bieten die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Gärten (Bäume, Sträucher und Hecken) sowie die Straßenbäume und Alleen potenziell geeignete Nistmöglichkeiten für baum- und gebüschbrütende Kleinvögel der Gartenstadt und des Siedlungsraumes sowie die Großbäume auch für z.B. Elster und Ringeltauben. Vorkommen von Höhlenbrütern wie insbesondere Blau- und Kohlmeise sind in Stammhöhlungen möglich. Gebäudebrütende Brutvogelarten wie Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling finden an den vorhandenen Gebäuden potenziell geeignete Nistplätze, sofern die Störungen nicht zu hoch sind.

Von einer Gefahr der Tötung oder Verletzung gemäß § 42 Abs. 1 (1) BNatSchG bzw. einem Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten nach § 42 Abs. 1 (3) BNatSchG ist mit Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes in Teilbereichen auszugehen, weil vorhandene, als Bruthabitat geeignete Baum-, Strauch- und Heckenbestände überplant werden und dabei im Plangebiet verloren gehen können. Damit können mögliche Nester und Ruhestätten zerstört werden. Als geeignete Vermeidungsmaßnahmen gegen eine Tötung oder Verletzung zur Brutzeit sind Baumfäll- und Baumpflegearbeiten auf das Winterhalbjahr zu beschränken. Bis zur entsprechenden Anpassung des Hamburgischen Naturschutzgesetzes ist hierbei gemäß § 39 Absatz 5 Satz 2. des Bundesnaturschutzgesetzes der Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar einzuhalten. Negative Auswirkungen auf die Eignung des Gebietes als Nahrungsgebiet für Fledermäuse sind nur zu erwarten, wenn größere Teilflächen gerodet und damit das Nahrungsangebot an Insekten wesentlich reduziert werden würde.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten nach § 42 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG liegt gemäß § 42 Absatz 1 Nummer 5 BNatSchG dann vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt wird. Von einer solchen Beeinträchtigung ist für Brutvogelvorkommen im Plangebiet nicht auszugehen, da ausreichend als Bruthabitat geeignete Ausweichquartiere im näheren Umfeld vorhanden sind (ausgedehnte Hausgartengebiete, Böschungsgehölz an der Güterumgehungsbahn nördlich Nedderfeld) und da über die Anpflanzungsgebote für Bäume eine weitergehende Durchgrünung des Gebietes erreicht werden soll. Die im Gebiet zu erwartenden Vogelarten errichten jedes Jahr an anderer Stelle ihre Nester und können daher auf Nistplatzverluste flexibel reagieren. Eine wesentliche Reduzierung des Gebietes als potenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse ist nicht zu erwarten, da auf den gehölzbestandenen zusammenhängenden Gartenflächen mit Ausnahme von zwei rückwärtigen Grundstücksteilen keine weitergehenden Bebauungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Eine erhebliche Störung gemäß § 42 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG mit negativen Folgen für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen ist mit Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes unter Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen nicht abzuleiten. Aus diesem Grund werden keine artenschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen.

5.11 Nachrichtliche Übernahme - Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport. Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 36,00 m üNN überschreiten sollen. Für den in Rede stehenden Bereich mit einer Geländehöhe von ca. 9,00 m bis ca. 13,00 m üNN heißt das, dass jedes Bauvorhaben, das die Höhe von ca. 23,00 m bis 27,00 m überschreiten soll, vorher der Luftfahrtbehörde zur gutachtlichen Stellungnahme vorzulegen ist. Der Bauschutzbereich wird nachrichtlich übernommen.

5.12 Kennzeichnungen

5.12.1 Denkmalschutz

Gemäß § 7a des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), ist im Plangebiet am Siemersplatz (ohne Nummer) das folgende Denkmalensemble erkannt worden: Schleswig-Holstein-Denkmal, ein Denkmalensemble mit Findling mit Eiche. Das Denkmalensemble wird gekennzeichnet.

5.12.2 Vorgesehene Bahnanlagen

Das Plangebiet wird entlang der Kollaustraße und des Siemersplatzes von einer geplanten U-Bahnlinie tangiert. Der vorgesehene Trassenverlauf wird sowohl im Bebauungsplan Lokstedt 23 als auch im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Planung soll weiterhin aufrechterhalten werden und ist daher im Bebauungsplan unverbindlich vorgemerkt worden. Die endgültige Festsetzung erfährt diese Linie erst nach einem besonderen Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des § 28 Personenbeförderungsgesetz vom 21. März 1961 (BGBl. I S. 241), zuletzt geändert am 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407).

5.12.3 Altlasten

Im Bereich der Altablagerung hat die Untersuchung des Bodens, des Oberbodens, des Grundwassers und der Bodenluft ergeben, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder für die gewerblich, noch für die zu Wohnzwecken genutzten Flächen Gefahren oder Handlungsbedarfe durch die Altablagerung bestehen.

Aufgrund der nachgewiesenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen ergeben sich im Bereich der Altablagerungen inkl. der 20 m-Gaswanderungszone (im WA 6, MI 6 und MK 1) jedoch Auswirkungen auf Baumaßnahmen und Bodeneingriffe. Im Bereich der Belastung und Beeinflussung des Plangebiets durch die Altablagerungen ist gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB eine Kennzeichnung als Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen erforderlich.

Für zukünftige Bauvorhaben im Bereich der Deponie sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Sollte Bodenaushub zu entsorgen sein, ist mit erheblichen Mehrkosten zu rechnen. Das anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz in der gültigen Fassung ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Amtlicher Anzeiger der FHH Nr. 151 vom 27.12.2000).
- Bei Eingriffen in den Untergrund sind Arbeitsschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem direkten Kontakt mit der Auffüllung erforderlich.
- Bedingt durch die Altablagerung sind besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. Im Falle einer Pfahlgründung ist ein Verfahren zu wählen, welches die Verschleppung von Schadstoffen in tiefere Bereiche vermeidet.
- Im Bereich der Belastung und Beeinflussung des Plangebiets durch die Altablagerungen ist für Neubauvorhaben im Einzelfall zu prüfen, ob Maßnahmen gegen Deponiegase erforderlich sind. Für die Prüfung, ob bautechnische Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Gebäude gegen Deponiegaseintritte erforderlich werden, sind im Vorwege der konkreten Bauplanung auf den jeweiligen Baugrundstücken Bodenluftmessungen mittels stationärer Bodenluftmessstellen durchzuführen. Die Bodenluftuntersuchungen sollten mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz, U251 abgestimmt werden. Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren der zu vorgenannten Behörde zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen.

In Hinblick auf den ehemaligen Standort einer Eigenverbrauchertankstellen wird für zukünftige Baumaßnahmen darauf hingewiesen, dass Bodenaushub aus dem Umfeld der ehemaligen Tankstelle aufgrund sensorischer Auffälligkeiten und/oder mindestens punktueller Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffen nicht als unbelasteter Bodenaushub entsorgt werden kann, so dass mit Entsorgungsmehrkosten für die Entsorgung potentiell mineralölbelasteter Böden zu rechnen ist.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich um die Bebauungspläne Lokstedt 23, Lokstedt 19, den Teilbebauungsplan 440, den Durchführungsplan 449 sowie den Baustufenplan Niendorf, Lokstedt, Schnelsen.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist 174.016 qm groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen 42.792,7 qm (davon neu 2.998,3 qm) benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche an der Kollaustraße, dem Lokstedter Steindamm, der Osterfeldstraße, der Vogt-Wells-Straße und den Erwerb der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Ahornallee.