



Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Wilstorf 44

Auftraggeber:

Steg Hamburg mbH
Schulterblatt 26 – 36
20357 Hamburg

Auftragnehmer:

Dipl. Ing. Dirk Matzen
Landschaftsarchitekt BDLA
Kirchenstraße 20, 22869 Schenefeld
Tel. [REDACTED], FAX [REDACTED]
[REDACTED]

Stand: 16.05.2024

Zuletzt geändert am: 15.10.24

1 Eingriffsbilanzierung

1.1 Eingriffsquantifizierung nach dem Staatsrätemodell

Bilanzierung des Vorhabens nach dem Hamburger Staatsräte-Modell

BT = Faktor Pflanzen- und Tierwelt

BB = Faktor Boden

Die Punktwerte für die Einzelflächen ergeben sich aus der Multiplikation der jeweiligen Flächeneinheit mit dem entsprechenden Punktwert.

Der höhere Verlustwert ist auszugleichen.

Als „Eingriffsbereich“ wird das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Grundstück, Flurstück 2978, deklariert. Diese ist mit 4.093 m² zu Grunde zu legen.

Es wird für die Einstufung der Ist-Wertigkeiten das geltende Planungsrecht herangezogen. Das geltende Planrecht weist die Fläche als Parkanlage aus.

Das neue Planrecht sieht für die Wohnbauflächen eine GRZ von 0,5 vor. Auf diesen Wert ermöglicht sich eine Regelüberschreitung über bauliche Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um 50 %.

Einstufung / Zuordnung des naturräumlichen Bestands und der geplanten Flächennutzungen gem. Staatsrätemodell.

Wertfaktor 0 für Pflanzen- und Tierwelt und Boden

Vollversiegelte Flächen bzw. über 90 % versiegelte Flächen ohne Bodenanschluss, unbelebte Flächen (Straßenverkehrsflächen z.B. mit Asphaltdecken). Im Plangebiet zugeordnet: Zufahrten und Stellplätze.

Wertfaktor 1 für Pflanzen- und Tierwelt und Boden

Teilversiegelte, weitgehend unbelebte Flächen, stark veränderter Boden (z.B. Stellplätze, bis zu einschließlich 90 % wasserdurchlässig befestigten Wegen und Straßen). Für den Faktor Pflanzen-/Tierwelt: Im Plangebiet zugeordnet: Im Bestand nicht vorkommend. Planung: nicht vorkommend.

Wertfaktor 2 für Pflanzen- und Tierwelt und Boden

Teilversiegelte und intensiv genutzte Flächen mit Vorkommen extrem widerstandsfähiger Ubiquisten in geringer Artenanzahl oder nur Kulturpflanzen. In seinem Aufbau durch Auffüllung oder Austausch veränderter Boden oder teilversiegelter Boden (z.B. Spielplätze, Verkehrsinseln). Für den Faktor Pflanzen-/Tierwelt: Extensivdachbegrünung ab im Schnitt 5 cm durchwurzelbarem Substrat und Gebäudehöhen über 20 m. Im Plangebiet zugeordnet: nicht vorkommend.

Wertfaktor 3 für Pflanzen- und Tierwelt und Boden

Standorte mit fast ausschließlich vorkommenden Ubiquisten in geringer Artenanzahl (intensiv gepflegte Grünanlagen und Parks, Kleingärten, u.a.). Extensive Dachbegrünungen ab 5 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat und nicht länger als halbtags beschatteten Flächen bis 20 m Höhe sowie Dachbegrünungen ab im Schnitt 15 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat bei Gebäudehöhen über 20 m und Fassadenbegrünungen. Im Oberboden (bis 30 cm und tiefer) veränderter Boden durch besonders intensive Nutzung wie z.B. Baumschulflächen. Extensivdachbegrünungen ohne Solar-

technik. Im Plangebiet zugeordnet: im Bestand für den Faktor Pflanzen-/Tierwelt: die nicht versiegelten Vegetationsflächen. Planung: nicht vorkommend.

Wertfaktor 4 für Pflanzen- und Tierwelt und Boden

Standorte mit fast ausschließlich vorkommenden Ubiquisten wie z.B. intensiv als Grünland genutzte Flächen). Im Oberboden (bis 30 cm) veränderter Boden, wie bei intensiver Nutzung oder Bewirtschaftung, z.B. im Bereich offener Bebauung auf gärtnerisch anzulegenden Flächen gem. § 9 HBauO oder intensiv gepflegten und genutzten Grünanlagen. Intensivdachbegrünungen ab 15 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat mit zahlreichen Strukturelementen zur Erweiterung des Lebensraumangebots zur Förderung der Biodiversität bei Gebäudehöhen über 8 m. Tiefgaragenbegrünungen ab 50 cm Bodensubstrat auf nicht länger als halbtags beschatteten Flächen und nicht höher als 8 m über Niveau.

Im Plangebiet zugeordnet im Bestand: nicht vorkommend.

Planung: Dachbegrünungen ab 15 cm auf den Hauptdächern auf Gebäudehöhen über 8 m, Intensivdachbegrünungen auf Tiefgaragen und begrünte (gärtnerisch anzulegende) Flächen.

Wertfaktor 6 für Pflanzen- und Tierwelt und Boden

Extensiv genutzte Flächen, auf denen neben Ubiquisten noch wenige typische Arten vorkommen (..., extensiv gepflegte Grünanlagen und Parks). Unverdichteter Boden mit wenig in das Bodengefüge eingreifender Bewirtschaftung, wie biologischer Landbau, wie bei extensiv genutzten Parkanlagen.

Im Plangebiet zugeordnet im Bestand: nicht vorkommend.

Planung: nicht vorkommend.

Höhere Wertfaktoren kommen nicht vor.

Abb. 1 Bestand - Planrecht Parkanlage / Bodenversiegelung
(Grundlage: Lageplan SBI, Stand: 3.1.2023) o.M.

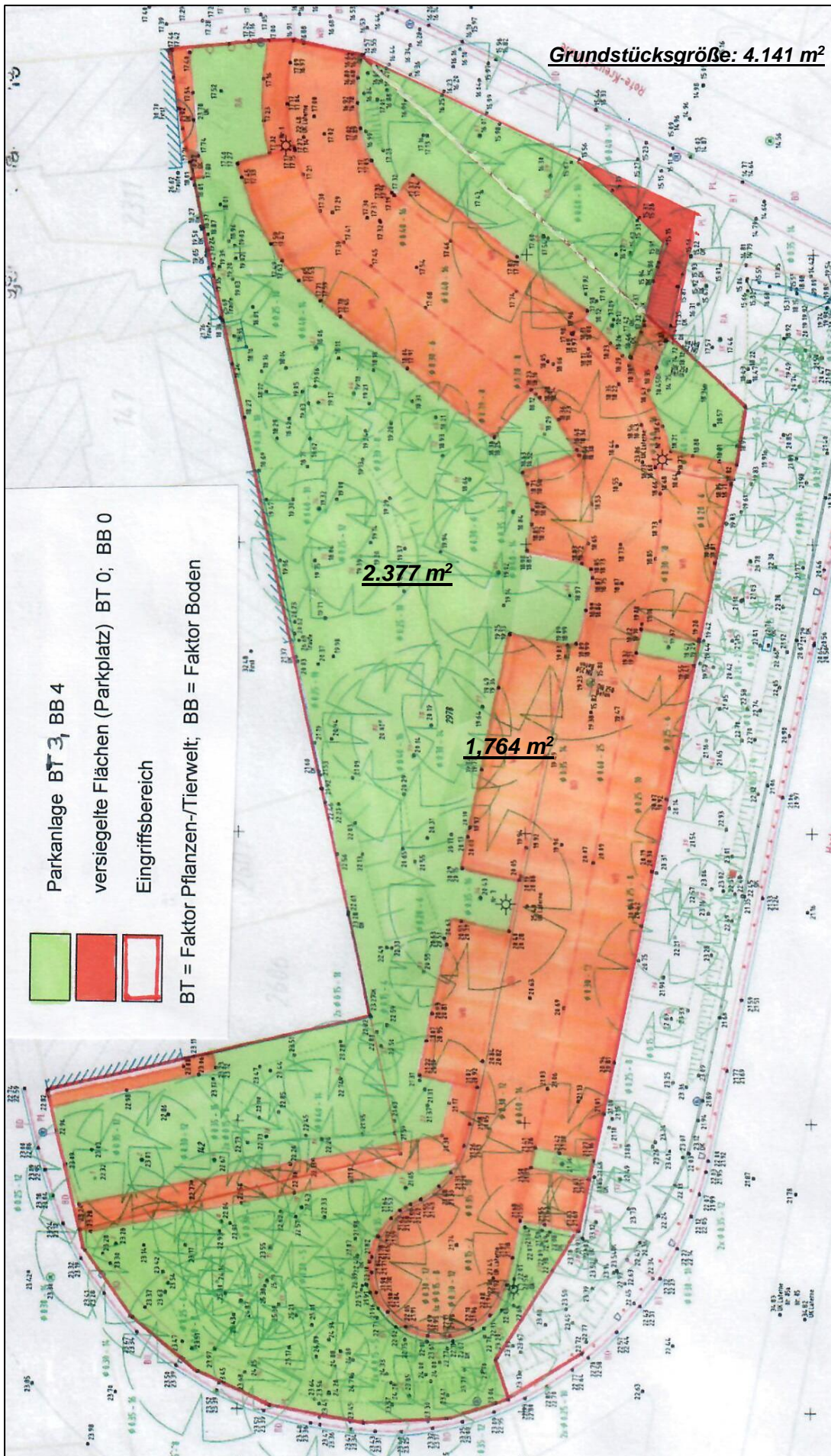
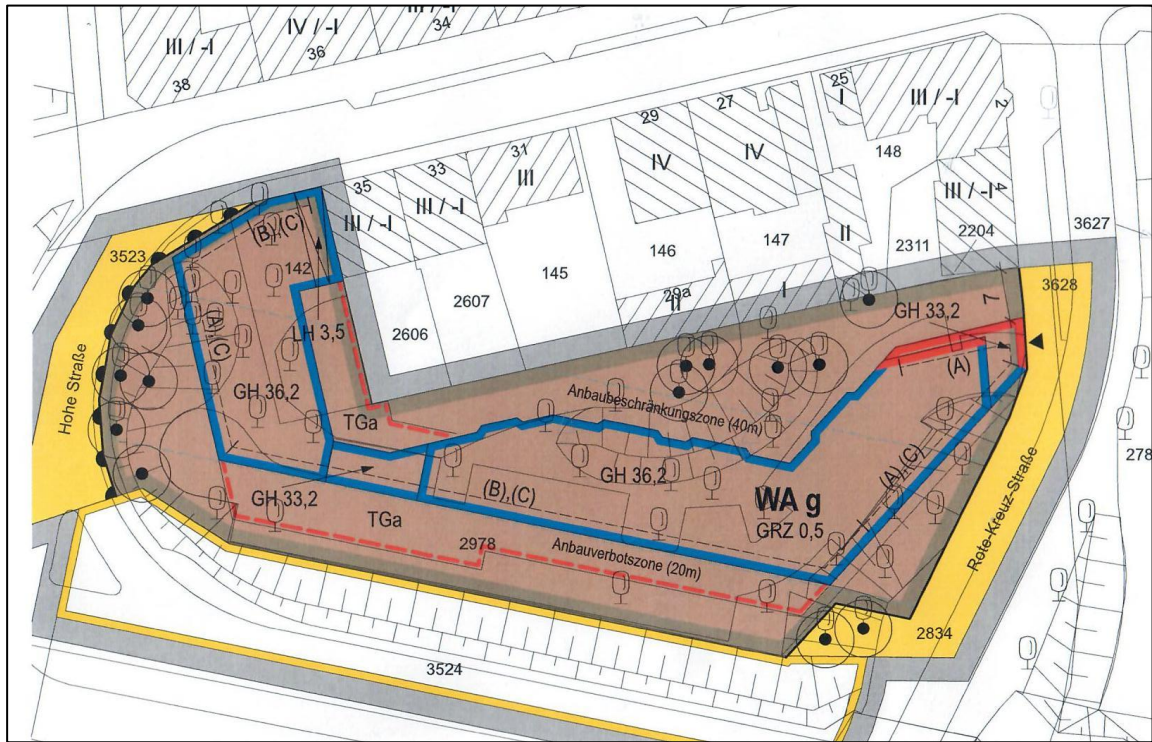


Abb. 2 Bebauungsplan-Entwurf (Eingriffsbereich Flurstück 2978, Stand: 1.12.2023)



BESTAND

Tab. 1 Bestand
Faktor Pflanzen- und Tierwelt (BT) + Boden (BB)

Flächennutzung	Fläche in m ²	BT	BB	Summe BT	Summe BB
Flurstück 2978 (Parkanlage mit Parkplatz)					
Parkplatz (Asphalt, Betonsteinpflaster, Betonplatten)	1.744	0	0	0	0
Parkanlage (geltendes Planrecht)	2.349	3	4	7.047	9.396
Summe	4.093			7.047	9.396

PLANUNG

Tab. 2 **Planung**

Faktor Pflanzen- und Tierwelt (BT) + Faktor Boden (BB)

Flächennutzung	Fläche in m ²	BT	BB	Summe BT	Summe BB
WA (4.093 m²)					
WA mit GRZ 0,5: Gebäudegrundfläche 2.070 m ²	2.047	0	0	0	0
50 % Regelüberschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO für bauliche Nebenanlagen	1.023	0	0	0	0
Nicht überbaubare begrünte, gärtnerisch anzulegende Freiflächen in m ²	1.023	4	4	4.092	4.092
Zwischensumme	4.093			4.092	4.092
Minderungsmaßnahmen					
Extensivdachbegrünung auf 60 % der Hauptdachflächen von 1.275 m ²	765	4	4	3.060	3.060
Summe				7.152	7.152

Bilanzierung Bestand – Planung

Faktor	Σ BT	Σ BB
Summe Bestand (Tab. 1)	7.047	9.396
Summe Planung inkl. Minderung (Tab. 2)	7.152	7.152
Summe	+ 105	- 2.244

Fazit

Für beide Faktoren ergibt sich aufgrund anrechenbarer Minderungsmaßnahmen eine Teilkompensation des Eingriffs im Plangebiet. Insgesamt verbleibt eine leicht positive Bilanz beim Faktor Pflanzen und Tierwelt und eine negative Bilanz beim Boden mit rd. 24 % des Ausgangswertes. Für den abgängigen Baumbestand wird gemäß Baumschutzverordnung ein hoher Ersatzbaumbedarf errechnet, der das Defizit beim Faktor Boden mit kompensiert.

Zur Sicherstellung des Dachbegrünungsanteils auf den Gebäuden und der freiliegenden Tiefgaragen muss ein Mindest-Dachbegrünungsgebot im B-Plan festgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der Anrechnung der Extensivdachbegrünung dürfen keine Fördermittel in Anspruch genommen werden.

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegebelägen wird im B-Plan festgesetzt.

Foto 1 (Eigenaufnahme vom 2.2023) Blick von Hohe Straße Richtung Parkplatz



Foto 2 (Eigenaufnahme vom 2.2023) Rote-Kreuz-Straße, Blickrichtung Süden



Foto 3 (Eigenaufnahme vom 2.2023) Mahd von Brombeeren und Brennesseln



Foto 4 (Eigenaufnahme vom 2.2023) Eingangsbereich Hohe Straße

