Auftraggeber:

Euroland Hafentor 7 GmbH&Co.KG

ABC Straße 42

20354 Hamburg

Auftragnehmer:

DIPL. ING. DIRK MATZEN

Landschaftsarchitekt BDLA

Kirchenstraße 20, 22869 Schenefeld

Tel. 040-8301746, Fax. 040-8397335

d.matzen@alice-dsl.net

Schenefeld, 28. August 2012
zuletzt geändert am 14.2.2013

Inhalt

1.	LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG ZUM VORHABENBEZOGENEN B-PLAN NEUSTADT 42	3
1.1	Aufgabenstellung - Planinhalt	3
1.2	Naturräumlicher Bestand	3
1.3	Schutzgut Boden	4
1.4	Schutzgut Wasser	4
1.5	Schutzgut Klima / Luft	4
1.6	Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt	5
1.7	Schutzgut Landschaftsbild	5
2.	BAUMBESTAND - BAUMBEWERTUNG	5
3.	BAUMWERTERMITTLUNG NACH METHODE KOCH FÜR DIE ÖFFENTLICHEN BÄUME	9
4.	BAUMWERTERMITTLUNG FÜR DIE PRIVATEN BÄUME	14
5.	ARTENSCHUTZASPEKTE	14
5.1	Fledermäuse	14
5.2	Vögel	15
5.3	Landschaftsplanerische Gesamtbewertung	15
6.	GRÜNPLANERISCHE ENTWICKLUNGSZIELE	15
6.1	Begründung der grünordnungsplanerischen Festsetzungen	16
7.	EINGRIFFSBILANZIERUNG DES VORHABENS NACH DEM HAMBURGER STAATSRÄTE-MODELL	17

Anlagen:

- Lageplan
- Fotodokumentation

1. LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG ZUM VORHABENBEZOGENEN B-PLAN NEUSTADT 42

1.1 Aufgabenstellung - Planinhalt

Im Juni erhält der Verfasser einen Auftrag zur Erarbeitung eines landschaftsplanerischen Beitrags zum vorhabenbezogenen B-Plan Neustadt 42. Mit der Aufstellung des B-Plans Neustadt 42 sollen die Voraussetzungen für ein neues Wohnungsbauvorhaben und die Sicherung einer vorhandenen Parkanlage im neuen Zuschnitt geschaffen werden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu ermitteln, zu beschreiben und abschließend in die Abwägung einzustellen.

Der landschaftsplanerische Beitrag behandelt die materiell inhaltlichen Aspekte einzelner natürlicher Ressourcen wie den Faktoren: Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und das Landschaftsbild sowie die Aspekte des Artenschutzes sowie die grünordnungsplanerischen Entwicklungsziele. Es erfolgt eine Baumbewertung des geschützten Baumbestands sowie eine Baumwertermittlung nach der Methode Koch für die Bäume auf öffentlichen Flächen.

1.2 Naturräumlicher Bestand

Das ca. 0,44 ha umfassende Plangebiet ist durch eine zweigeschossige Altbebauung mit Gewerbehof sowie den eingeschossigen Eingangsbereich zur Schnellbahnhaltestelle Landungsbrücken am Fuße der Grünanlage „Stintfang“ geprägt. Das Flurstück 649 (Hafentor 7) ist zu 98 % versiegelt. Eine Treppenanlage führt sowohl zur U-Bahn-Haltestelle Landungsbrücken als auch zur Jugendherberge Stintfang hinauf. Auf der in der Parkanlage liegenden Hangfläche zwischen dem Gebäude der S-Bahn-Haltestelle und der Treppenanlage wurde der Gehölzbestand gefällt.

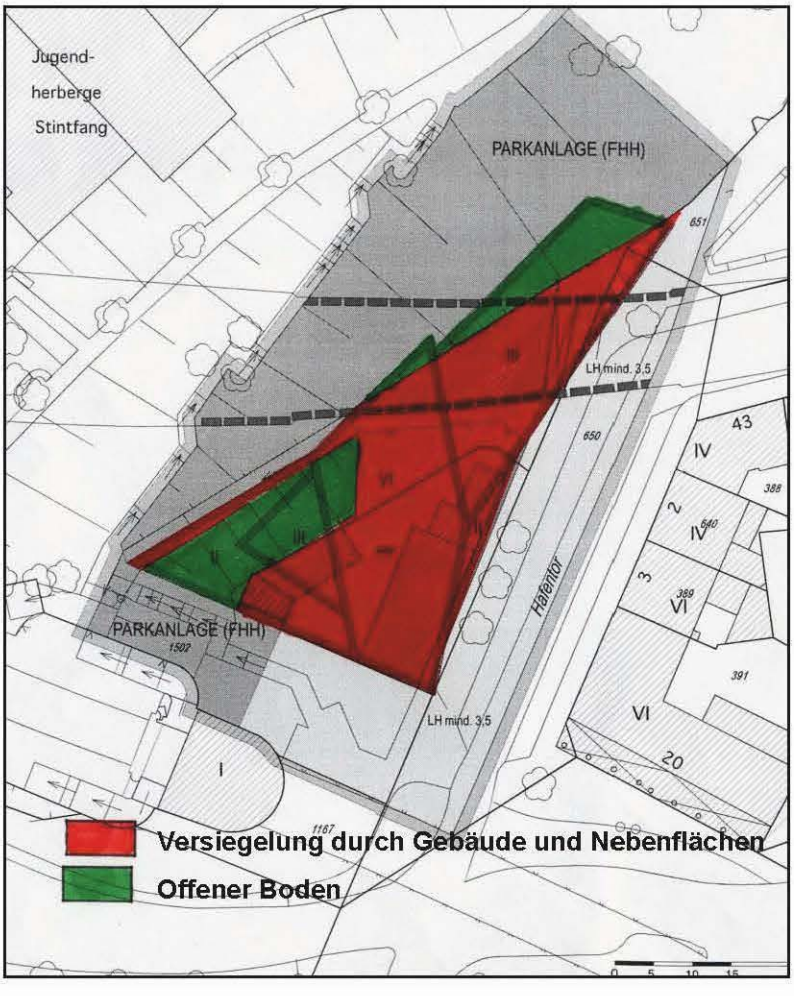


Abb. 1
Versiegelungsgrad der Vorhabenfläche im Bestand

Die steilen Hanglagen sind mit einer dichten Wildstauden-/Krautflur bewachsen. Der Pflegezustand des südlichen Teils der Parkanlage ist stark vernachlässigt, der Grad der Vermüllung hoch.

1.3 Schutzgut Boden

Die Hanganlage im B-Plangebiet umfasst die mittelalterliche Bastion Albertus, die als Teil der damaligen Stadtbefestigung künstlich aufgeschüttet wurde. Auf den unversiegelten, über 300 Jahre gewachsenen Böden sind die Bodenfunktionen wie Standort für Pflanzen und Tiere, Regenwasserversickerung/-speicherung, Evapotranspiration u.a. gegeben. Auf einem Großteil der Vorhabenfläche sind die Bodenfunktionen durch Gebäude und versiegelte Nebenflächen nachhaltig gestört.

Das für das Bauvorhaben ausgewiesene Areal mit einer Gesamtfläche von rd. 1.600 m^2 ist im Bestand zu rd. 76 % (rd. 1.215 m^2) versiegelt. Mit der vollständigen Überbauung zweier Teilflächen der Parkanlage werden rd. 385 m^2 zusätzlich versiegelt (siehe Abb. 1).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind geringfügig. Diese graduelle Erhöhung der Bodenversiegelung kann durch eine Begrünung der Dachflächen des Neubauvorhabens ausgeglichen werden. Hierbei ist der Versiegelungsanteil offenen Bodens zur neu anzulegenden Extensivdachbegrünung im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Bei Durchführung der Minderungsmaßnahme Extensivdachbegrünung auf mindestens 770 m^2 der insgesamt 1.600 m^2 umfassenden Dachflächen bedarf es keines weiteren externen Ausgleichs für das Schutzgut Boden.

1.4 Schutzgut Wasser

Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen der Gebäude- und Nebenflächen wird über Siele abgeführt. Auf den offenen Bodenarealen kann das Niederschlagswasser versickern und stellt hier den pflanzenverfügbaren Bodenwasseranteil dar und trägt zur Grundwasseranreicherung bei. Aufgrund der Reliefsituation ist mit einer gewissen hangabwärts gerichteten Verdriftung des oberflächennahen Bodenwassers zu rechnen

Der vorhabenbedingte Anteil der Neuversiegelung ist für die Grundwasserneubildung nicht relevant und schränkt den Anteil pflanzenverfügbaren Oberflächenwassers nicht ein. Mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser können durch die bauseitige Ausbildung einer „Weißen Wanne“ verhindert werden. Die Ausbildung der Dachflächen mit einer Intensiv- bzw. Extensivdachbegrünung leistet einen nachhaltigen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und das Siel entlastenden Abflussverzögerung.

1.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Nähe zur Elbe, die Bebauung im Umfeld, die begrünte Parkanlage des „Stintfangs“ und die bauliche Nutzung auf der Vorhabenfläche selbst prägen das städtische Kleinklima. Die offenen und vegetationsbestandenen Parkflächen tragen insbesondere durch die bioökologischen Wirkungen des Baumbestands wie Verschattung, Verdunstung, Staubbindung zur Kaltluftbildung und Stabilisierung der Lufthygiene bei. Aufgrund der Flächengröße sind diese positiven Kleinklimaaspekte nur von örtlicher Bedeutung. Das Bauvorhaben liegt im Windschatten des Stintfanghügels. Die aktuelle, zweigeschossige Bebauung des Hangfußes bildet bereits einen den potentiellen Kaltluftabstrom beeinträchtigenden Querriegel (siehe Abb. 1).

Durch die Reduzierung des Baumbestands und damit des Grünvolumens werden die positiven bioökologischen Funktionen eingeschränkt. Bei der vorgesehenen Gebäudehöhe wirken die Verschattungszonen weiter in der Parkanlage hinein. Eine Zunahme der Bebauung führt zu einer Erhöhung abstrahlungsintensiver Flächen und möglichen Zunahme von Winddüseneffekten. Aufgrund der versiegelungsbedingten Vorprägung der Vorhabenfläche sind die vorhabenbezogenen Auswirkungen auch bei Erhöhung der

Geschossigkeit auf das Kleinklima nicht erheblich. Durch eine Intensiv- bzw. Extensivdachbegrünung können Aufheizungseffekte reduziert und kann durch die vegetationsbedingte Staubbindung und Schadstofffilterung aus der Luft ein Beitrag zur Kleinklimastabilisierung und Verbesserung der Lufthygiene geleistet werden.

1.6 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Die Parkanlage ist als Südost ausgerichtete Hanglage zu charakterisieren. Während sich im Norden ein dichter Gehölzbestand mit altem Baumbestand anschließt, sind im zentralen Abschnitt der Parkanlage die Gehölze aktuell zurückgeschnitten worden. Diese Areale sind mit einer Pioniervegetation in Form einer Gras-/Krautflur ohne floristische Besonderheiten bewachsen. Es sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden. Dem Baumschutz unterliegende Baumgruppen aus mittelalten Ahornen bilden das Gehölzgerüst. Einige Baumstandorte sind durch Bodenversiegelungen im Kronentraufenbereich vorbeeinträchtigt. Der Gehölzbestand bildet die für die faunistische Potentialanalyse zur Grunde zu legenden Lebensraumstrukturen. Für die Gruppe der Fledermäuse sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden. Für die Gruppe der Vögel ist das Plangebiet flächenmäßig als Revier zu klein. Als Teilrevier und Nahrungsraum bietet es potentiell einen Teillebensraum für 10 Vogelarten.

Mit der vorgesehenen Neubebauung ist die Beseitigung von Baumbestand verbunden. Aufgrund des geringen Ausmaßes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Der Baumwertverlust wird nach einschlägigen Wertermittlungsverfahren ermittelt und ausgeglichen. Bei Einhaltung des Rodungszeitraums von Oktober bis Februar sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Die Parkanlage ist Teil des alten Elbparks, wo 1869 die internationale Gartenbauausstellung stattgefunden hat. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird geprägt durch die stark reliefierte Hanglage der mittelalterlichen Bastion Albertus. Wegeverbindungen führen durch die Parkanlage zur Jugendherberge und in die Parkanlage Stintfang. Blickbeziehungen vom Wegenetz der Parkanlage zur Elbe sind aufgrund der bis zu sechsgeschossigen Bebauung Hafentor, der Hochbahn und nicht zuletzt wegen des Baumbestands in der Vegetationsperiode nur eingeschränkt vorhanden. Die Hangansicht von Süden ist durch Gebäude und die Gehölzkulisse geprägt.

Die vorhabenbezogene Neubebauung wird die Sichtbeziehungen vom öffentlichen Wegenetz der Parkanlage auf die Elbe weiter einschränken. Von Süden wird das Landschaftsbild zukünftig durch die deutlich höhere und gestaffelte Bebauung geprägt. Die dem Neubau vorgelagerten Straßenbäume (Robinien) im Hafentor sollen zur Einbindung erhalten werden. Die Aufsicht auf die niedergeschossigen Dachflächen sowohl vom höher gelegenen Wegenetz der Parkanlage als auch von der höhergeschossigen Bebauung am Hafentor wird durch eine flächige Dachbegrünung landschaftsbildgerecht eingebunden.

2. BAUMBESTAND - BAUMBEWERTUNG

Die städtebauliche Entwicklungsplanung löst eine Betrachtung und weitergehende Bewertung des im Plangebiet befindlichen Baumbestands aus. Im Plangebiet sind insgesamt 27 Bäume erfasst. Weitere im Baumkataster der Stadt Hamburg (Stand 13.2.2012) erfasste Bäume wurden zwischenzeitlich gefällt.

Von den 27 Bäumen sind 23 als öffentliche Bäume und 4 als private Bäume anzusprechen (siehe Tabelle 1).

Auf der Grundlage des aktuellen Baumkatasters wird eine Bewertung des Baumbestands unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Der Baumbestand wird nach vorliegender Kartierung sowie ergänzender Inaugenscheinnahme vor Ort erfasst und in die Baumbestandserfassung integriert.

Durch das Bauvorhaben sind 19 Bäume auf öffentlichem Grund unmittelbar bzw. mittelbar gefährdet. Davon können 15 Bäume nicht erhalten werden. Die vier zu erhaltenden Robinien am Hafentor sind durch vorhabenbedingte Bautätigkeiten im Kronenbereich mittelbar betroffen. Zur nachhaltigen Sicherung der Robinen sind Kronenrückschnitte erforderlich.

Die Bäume werden als Einzelbäume angesprochen.

In der Spalte Bewertung werden die einzelnen Bäume zunächst hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit beurteilt, wobei in vier Kategorien unterschieden wird:

Besonders erhaltungswürdig (I) – Bäume die aufgrund ihre Alters, ihrer Wuchsform ihrer (gestalterischen) Funktion und/oder ihrer ökologischen Bedeutung eine herausragende Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben.

Erhaltungswürdig (II) – Bäume, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform ihrer (gestalterischen) Funktion und/oder ihrer ökologischen Bedeutung eine erkennbare, jedoch begrenzte Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben.

Bedingt erhaltungswürdig (III) - Bäume, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform ihrer (gestalterischen) Funktion und/oder ihrer ökologischen Bedeutung eine eher untergeordnete Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben. Sie sind hinsichtlich ihres Zustands als erhaltungsfähig oder begrenzt erhaltungs- und entwicklungsfähig einzustufen.

Nicht erhaltungswürdig (IV) - Bäume, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform ihrer (gestalterischen) Funktion und/oder ihrer ökologischen Bedeutung eine keine wesentliche Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben. Sie sind hinsichtlich ihres Zustands als nicht erhaltungsfähig oder begrenzt erhaltungs- und entwicklungsfähig einzustufen.

In der nachstehenden Tabelle wird der Baumbestand erfasst und bewertet (Nummerierung siehe Lageplan Anhang 1)

Tab. 1 Baumbestand

Lfd. Nr.	Baumart	Stamm Ø / Kronen Ø	Schäden, Mängel, Probleme	Bewertung	öffentl. / privat	Gefährdung
G269	Tilia platyphyllos	0,52 / 11,0	Kronenverbund mit Nachbarlinde	I	Ö	E
G259	Acer campestre	0,40 / 7,0	Dichtstand Gebäude	II	Ö	V
G258	Acer campestre	0,24 / 5,0	Dichtstand Gebäude	III	Ö	V
G145	Acer pseudoplatanus	0,39 / 8,0	Dichtstand Gebäude	III	Ö	V
G257	Acer pseudoplatanus	0,29 / 7,0	Strauch, Dichtstand Gebäude	III	Ö	V
G256	Acer pseudoplatanus	0,23 / 7,0	Strauch, Dichtstand Gebäude	III	Ö	V
G250	Robinia pseudoacacia	0,46 / 9,0	Schrägwuchs, Totholzanteile	IV	P	V
G249	Acer pseudoplatanus	0,27 / 7,0	Gehölzgruppe, Dichtstand Gebäude	IV	Ö	V
G248	Acer pseudoplatanus	0,22 / 7,0	Gehölzgruppe	III	Ö	V
G247	Acer pseudoplatanus	0,22 / 6,0	Gehölzgruppe	III	Ö	V
G246	Acer pseudoplatanus	0,21 / 6,0	Strauch, Gehölzgruppe	IV	Ö	V
G245	Acer pseudoplatanus	0,30 / 8,0	Gehölzgruppe	III	Ö	V
G53	Acer campestre	0,39 / 8,0	Kronenverbund, Kr. Traufe tlw. versiegelt	III	Ö	V
G83	Acer campestre	32 / 8,0	2-stämmig, Kr.Traufe tlw. versiegelt	III	Ö	E
G85	Robinia pseudoacacia	0,41 / 7,0	2-stämmig, leichter Totholzanteil	III	Ö	E
G86	Robinia pseudoacacia	0,38 / 9,0	2-stämmig, leichter Totholzanteil	III	Ö	E
G240	Betula pendula	0,14 / 2,0	Baumreihe, Kr.Traufe versiegelt, unterwüchsig	IV	Ö	V
G241	Betula pendula	0,15 / 4,0	Baumreihe, Kr.Traufe versiegelt, unterwüchsig,	IV	Ö	V

			Dichtstand Gebäude			
G242	Betula pendula	0,18 / 4,0	Baumreihe, Kr.Traufe versiegelt, Dichtstand Gebäude	IV	Ö	V
1	Acer pseudoplatanus	0,40 / 9,0	Baumreihe, Kr.Traufe versiegelt, oberwüchsig	III	Ö	V
2	Betula pendula	0,18 / 4,0	Baumreihe, Kr.Traufe versiegelt, unterwüchsig	IV	P	V
3	Betula pendula	0,18 / 4,0	Baumreihe, Kr.Traufe versiegelt, unterwüchsig	IV	P	V
4	Betula pendula	0,18 / 4,0	Baumreihe, Kr.Traufe versiegelt, Gebäudedichtstand	IV	P	V
129	Robinia pseudoacacia	0,45	Straßenbild prägend Dichtstand Gebäude	II	Ö	G
130	Robinia pseudoacacia	0,45	Straßenbild prägend Dichtstand Gebäude	II	Ö	G
131	Robinia pseudoacacia	0,43	Straßenbild prägend Dichtstand Gebäude	II	Ö	G
132	Robinia pseudoacacia	0,43	Straßenbild prägend Dichtstand Gebäude	II	Ö	G

Betroffenheit durch Vorhabenplanung: E = Erhaltung V = Verlust G = Gefährdung
Blaue Kennzeichnung: Baumwertermittlung öffentlicher Bäume nach Methode Koch

Beurteilung des Baumbestands

Gesundheitszustand und Vitalität

Der Gesundheits- und Vitalitätszustand der untersuchten Bäume ist unter Berücksichtigung der Standortbedingungen, mit Ausnahme der südlichen Baumreihe, als durchweg befriedigend einzustufen. Es wurden keine Hinweise auf stärkere gesundheitliche Defizite oder Vitalitätsverluste festgestellt. Unterschiede in der Trieb- und Kronenausbildung sind in erster Linie auf die unterschiedlich gestalteten Baumstandorte und den teilweisen Kronenkonkurrenzdruck im Bestand zurückzuführen.

Verkehrssicherheit

Hinsichtlich der Standfestigkeit können bei den Bäumen keine akuten Mängel festgestellt werden. Größere Ästungswunden sind nicht vorhanden. Totholz ist nicht erkennbar. Aufgrund des Gebäudedichtstands besteht bei einigen Bäumen in der südlichen Baumreihe Handlungsbedarf (G240 – 242, 3 und 4).

Anmerkung zu den Standortverhältnissen

Die Baumstandorte im Plangebiet sind überwiegend als wenig baumfreundlich zu beurteilen. Die Baumkronentraufenbereiche der Straßenbäume, der privaten Bäume und einiger

Parkbäume sind durch Baulichkeiten und Versiegelung der Nebenflächen beeinträchtigt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Bäume sich diesen Standortverhältnissen langjährig angepasst haben. Die südliche Baumreihe weist vollversiegelte Kronentraufenbereiche auf. Zudem stehen diverse Bäume unmittelbar an Gebäuden und Traversen. Zur Vermeidung von Gebäudeschäden sind hier kurzfristig entnahmen erforderlich.

Zu beachtende Vorschriften:

- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- RAS-LP 4 – Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999
- ZTV – Baumpflege (Ausgabe 2004)

3. BAUMWERTERMITTLUNG NACH METHODE KOCH FÜR DIE ÖFFENTLICHEN BÄUME

Baumverlust

Im Zuge der vorgesehenen Bebauung sind öffentliche Baumstandorte auf der Parkfläche sowie einzelne private Bäume auf dem Flurstück 649 nicht zu erhalten. Ersatzpflanzungen und/oder Ausgleichszahlungen für zu fällenden Baumbestand werden nach dem einschlägigen Wertermittlungsverfahren (Baumwertermittlung nach Methode Koch) im Bezirksamt Hamburg Mitte im Rahmen der Baugenehmigung oder im Rahmen eines Durchführungsvertrags nach § 61 BauGB geregelt.

Zweck des Gutachtens

Im Zuge des Fällantrags können für die zur Fällung beantragten Bäume keine konkreten Ersatzpflanzungen festgelegt werden. Ziel ist insoweit über die Wertermittlung des Baumbestands die Höhe einer erforderlichen Ausgleichszahlung festzulegen.

Ortsbesichtigung und Untersuchung der Bäume

Die Baumqualitäten wurden im Juni 2012 vor Ort durch Inaugenscheinnahme überprüft und entsprechend aktualisiert.

Feststellungen

Die Gehölze sind sehr heterogener Qualität. In der Regel stehen die Bäume im Kronenverbund mit benachbartem Baumbestand. Freistehende Bäume mit individueller Kronenausbildung sind vereinzelt vorhanden.

Alle Bäume bzw. Großsträucher mit einem geringeren Stammumfang als 15 cm werden nicht bewertet.

Insgesamt müssen für das Bauvorhaben 12 Bäume auf öffentlichen Flächen gefällt werden: G259, G258, G145, G257, G256, G249, G248, G247, G246, G245, G53, 1. Die Bäume G240 – G242 gehen wegen der Vorbeeinträchtigungen, der Minderqualität, des Minderwuchses und des Handlungserfordernisses zur Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht nicht in die Berechnung ein. Die 4 Robinien im Straßenraum

Hafentor sind potentiell gefährdet, sollen aber erhalten werden. Für die Erhaltung ist ein Kronenrückschnitt erforderlich.

Einige Bäume zeigen Pflegerückstände auf. Bei der Wertermittlung wird hier im Sinne eines Vorschadens ein pauschaler Abzug in Anrechnung gebracht.

Grundsätzliches

Die Methode Koch ist als gerichtsfest anerkannt. In der Regel ist die Ersatzpflanzung eines zu fällenden Baums in gleicher Größe (Naturalrestitution) nicht möglich. Es werden so die Herstellungskosten einer üblichen und angemessenen Gehölzgröße zu Grunde gelegt. Zusätzlich wird die Zeit bis zur Funktionserfüllung (sog. Herstellungszeit) in die Wertermittlung eingerechnet. Darüber hinaus wird der Pflegeaufwand berücksichtigt. Für die Dauer der Herstellungszeit werden die Kosten verzinst. Weiterhin ist ein Aufschlag in Abhängigkeit des Anwachsrisikos zu berücksichtigen. Der so errechnete Herstellungswert gilt für Bäume im Optimalzustand. Alle tatsächlich gegebenen Wertminderungen am vorhandenen Gehölz, z.B. das Alter oder sonstige Mängel wie Vitalitätsmängel, Totholzanteile, Ästungswunden, u.a.) sind davon in Abrechnung zu bringen. Erst dann ergibt sich der Zeitwert des zu fällenden Baums.

Wertermittlung in diesem Fall

Für die Wertermittlung wird aufgrund der Gleichartigkeit der zur Fällung anstehenden Bäume nach Baumarten in gleichartigen Kategorien unterteilt um Summenparameter zu definieren.

Es erfolgt für die 12 zur Bewertung anstehenden öffentlichen Bäume eine Gruppenbildung. Die Zusammenfassung der Baumqualitäten 20 - 34 cm und > 35 cm orientiert sich an einheitlichen Baumkostengruppen. Bei der Baumkostenkalkulation werden Stückpreise zu Grunde gelegt.

Tab. 2 Definition der Baumgruppen

Baumgruppe	Baumarten	3 xv StammU 18 – 20 cm (A2)	Anzahl der Bäume	Anlass der Wertermittlung
Bestands-qualität		> 20 cm St∅	> 20 cm	
A1	Ahorn	565,00	12	Verlust
B1	Robinie	605,00	(4)	Gefährdung
Summe			12	

Für die 2 Baumgruppen im öffentlichen Raum, aufgeteilt in eine Bestandsqualität (Stammdurchmesser > 20 cm) erfolgt eine Baumwertermittlung für insgesamt 2 Baumqualitäten (siehe Tabellen 1 – 2).

Wertermittlungsparameter

Baumbestandsqualitäten mit Stammdurchmessern von 20 – 35 cm sowie > 35 cm werden bei dem einheitlichen Ansatz der Baumkosten mit der Pflanzqualität 18 – 20 cm angesetzt.

In der Wertermittlung werden die in den Tabellen 5.2 und 5.4 aufgeführten Fahrtkosten einkalkuliert.

Geringere Bestandsqualitäten werden bei den Herstellungskosten mit 15 Jahren faktorisiert, höhere Bestandsqualitäten mit 20 Jahren, in diesem Fall mit 20 Jahren. Für die Höhe der weiteren jährlichen Herstellungskosten werden die unteren Kostenansätze zu Grunde gelegt.

Eine Alterswertminderung entfällt, da die Bäume mit 40 – 60 Jahren Durchschnittsalter artenabhängig ihr potentielles Alter nicht annähernd erreicht haben.

Eine Wertminderung aufgrund von Vorschäden und Mängeln wie Pflegerückstände, Totholzanteile, Dichtstand, Schrägwuchs u.a. wird ohne spezifische Einzelbaumbetrachtung mit pauschal 10 bzw. 20 % angesetzt.

Bei mehrstämmigen Bäumen erfolgt eine Addition der Einzelstammdurchmesser. Die für die Baumwertermittlung zu Grunde zu legende Summe wird in der Tabelle in Klammern angegeben.

Alle Berechnungsschritte erfolgen mit auf eine Stelle hinter dem Komma gerundeten Beträgen.

Die Gesamtkosten für den Ablösebetrag ergeben sich aus der Summe der Einzelbäume mit dem jeweiligen errechneten Gehölzwert.

Tab. 3 Gesamtwertermittlung der Bäume auf öffentlichen Flächen

Gruppe	Anzahl der Bäume	Kostenersatz je Baum in €	Summe in €
A1	12	2.986,60	35.839,20
Gesamtbetrag	**12**		**35.839,20**

Tab. 4 Baumgruppe (A1) Ahorn (öffentliche Bäume, Nrn.: G258, G257, G256, G245 – G249, G259, G145, G53, 1)
Größe: > 0,20 m Stammdurchmesser

1	Wertermittlungsansatz	Fällung
2	Auftraggeber: Hafentor Grundstücksgesellschaft GmbH&Co.KG	
3	Verursacher: Wohnungsbauvorhaben	
4	Gehölzgruppe: Ahorn in Arten	
5	Funktion: gestalterisch	
6	Stammdurchmesser > 20 cm	
7	Alter: 20 – 50 Jahre; Lebenserwartung: 80 – 100 J.	
8	**Kosten** [1)] des Baums: Hochstamm, 3xvmDb, 18 - 20 cm Stammumfang, Katalogpreis: 565,00 abzügl. 25% Rabatt = 423,80 + 19 % = 504,30 €	504,30 €

9	**Pflanzkosten** [6)] mit Fahrtkostenpauschale inkl. USt = 425,00 € + 75,00 = 500,00 €	
10	**Kosten des Baums** inkl. Pflanzkosten	1.004,30 €
11	**Dreijährige Anwachspflege** Anwachszeit: Zinsanspruch 4 % aus 1.004,30 = 40,20 Anwachspflegekosten inkl. USt [2)] 40,00 € + Fahrtkosten; 40,00 + 45,00 + 40,20 = 125,20 € Summe Anwachszeit [3)] 125,20 € x Faktor 3,12 für 3 Jahre = 390,60 € **Anwachsrisiko:** 5 % aus Summe 1.004,30 + 40,20 + 390,60 = 1.435,10 x 5 % = 71,80 € Summe = 1.004,30 + 390,60 + 71,80 = 1.466,70 €	
12	**Herstellungskosten** des angewachsenen Gehölzes	1.466,70 €
13	**Herstellungskosten** [4)] nach weiteren **20 Jahren** Verzinsung der Herstellungskosten: 1.466,70 € x Faktor 2,19 = 3.212,10 € Verzinsung der Herstellungspflegekosten: [2] 10,00 € + 7,50 € Fahrtkosten x Faktor 29,78 [3)] = 521,20 € 3.212,10 + 521,20 = 3.733,30 €	
14	**Gesamtkostenwert**	3.733,30 €
15	**Alterswertminderung** (entfällt) **Vorschäden** [5)] wg. Pflegerückstand (Totholzanteil), Abstand, standortbedingte Nachteile, Kronendeformation Wertminderung: 20 % = 746,70 €	
16	**Gehölzwert Baum:** Gesamtkostenwert - Wertminderung	**2.986,60 €**
17	Anzahl der Bäume: 12	
18	Herstellungskosten: Gehölzwert x Anzahl Bäume	35.839,20
19	Zwischensumme Gruppe (A2)	

[1] Katalog Lappen Baumschulen 2011/2012
[2] Tabelle 5.2 FLL-Richtlinie
[3] Tabelle 2 FLL-Richtlinie
[4] Tabelle 1 FLL-Richtlinie
[5] Tabelle 20 –aktualisierte Gehölzwerttabellen, 3. Auflage
[6] Tabelle 5.1 FLL-Richtlinie

Tab. 5 Baumgruppe (B1) Robinie (öffentliche Bäume, Nrn.: 129 - 132)
Größe: > 0,20 m Stammdurchmesser

1	Wertermittlungsansatz	Gefährdung
2	Auftraggeber: Hafentor Grundstücksgesellschaft GmbH&Co.KG	
3	Verursacher: Wohnungsbauvorhaben	
4	Gehölzgruppe: Robinie	
5	Funktion: gestalterisch	
6	Stammdurchmesser > 20 cm	
7	Alter: 40 – 50 Jahre; Lebenserwartung: 80 – 100 J.	
8	**Kosten** [1)] des Baums: Hochstamm, 3xvmDb, 18 – 20 cm Stammumfang, Katalogpreis: 605,00 abzügl. 25% Rabatt = 453,80 + 19 % = 540,00 €	540,00 €
9	**Pflanzkosten** [2)] mit Fahrtkostenpauschale inkl. USt = 425,00 € + 75,00 = 500,00 €	
10	**Kosten des Baums** inkl. Pflanzkosten	1.040,00€
11	**Dreijährige Anwachspflege** Anwachszeit: Zinsanspruch 4 % aus 1.040,00 = 41,60 Anwachspflegekosten inkl. USt [2)] 40,00 € + Fahrtkosten =; 40,00 + 45,00 + 41,60 = 126,60 € Summe Anwachszeit [3)] 126,60 € x Faktor 3,12 für 3 Jahre = 395,00 € **Anwachsrisiko:** 5 % aus Summe 1.040,00 + 41,60 + 395,00 = 1.476,60 x 5 % = 73,80 € Summe = 1.040,00 + 395,00 +73,80 = 1.508,80	
12	**Herstellungskosten** des angewachsenen Gehölzes	1.508,80 €
13	**Herstellungskosten** [4)] nach weiteren **20 Jahren** Verzinsung der Herstellungskosten: 1.508,80 € x Faktor 2,19 = 3.304,30 € Verzinsung der Herstellungspflegekosten: [2)] 10,00 € + 7,50 € Fahrtkosten x Faktor 29,78 [3)] = 521,20 € 3.304,30 + 521,20 = 3.825,50 €	
14	**Gesamtkostenwert**	3.825,50 €

15	**Alterswertminderung** (entfällt) **Vorschäden** [5)] wg. Pflegerückstand (Totholzanteil), Abstand, standortbedingte Nachteile, Kronendeformation Wertminderung: 10 % = 382,60 €	
16	**Gehölzwert Baum:** Gesamtkostenwert - Wertminderung	**3.442,90 €**
17	Anzahl der Bäume: 4	
18	Herstellungskosten: Gehölzwert x Anzahl Bäume	
19	Zwischensumme Gruppe (B1)	13.771,60 €

1 Katalog Lappen Baumschulen 2011/2012
2 Tabelle 5.2 FLL-Richtlinie
3 Tabelle 2 FLL-Richtlinie
4 Tabelle 1 FLL-Richtlinie
5 Tabelle 20 –aktualisierte Gehölzwerttabellen, 3. Auflage

4. BAUMWERTERMITTLUNG FÜR DIE PRIVATEN BÄUME

Der Privat-Baum Nr. G250 auf der Vorhabenfläche kann in der Wertermittlung der Baumgruppe B1 analog zugeordnet werden. Die Bäume 2 – 4 werden nicht für die Baumwertermittlung herangezogen, da bei diesen Bäumen aufgrund der schlechten Standortbedingungen und Bewertung ein Handlungserfordernis zur Verkehrssicherungspflicht aufgrund des Gebäudedichtstands und der Unterwüchsigkeit gesehen wird.

5. ARTENSCHUTZASPEKTE

Es werden nur die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel angesprochen, denn andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

5.1 Fledermäuse

Alle Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind (siehe „Faunistische Potentialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung“, Dipl. Biol. Karsten Lutz, Juni 2012). Im Plangebiet sind keine potentiellen Lebensraumstrukturen vorhanden die Quartierspotentiale, d.h. Sommerquartiere, Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Jagdreviere (Nahrungsräume) für Fledermäuse bieten. Der Baumbestand ist zu jung und weist keine Ast- bzw. Baumhöhlungen oder Spaltrinden auf, die als Tages- oder gar Winterquartiere genutzt werden könnten. Der Gebäudebestand bietet keine Quartierspotentiale für Fledermäuse. Es gehen somit keine Quartierspotentiale verloren.

5.2 Vögel

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten" besonders geschützt. Für die Artengruppe der Vögel sind eingeschränkte Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorhanden, die in ihrer Flächenausdehnung aber keine Quartiersgröße bestimmen. So ist das Plangebiet als potentielles Teilrevier für 10 Vogelarten anzunehmen So können Vogelarten auch als reine Nahrungsgäste vorkommen. Alle hier potentiell vorkommenden Arten sind weit verbreitet und ungefährdet. Auch der Verlust einzelner Brutreviere würde den Erhaltungszustand dieser Arten nicht gefährden. Die Funktion der betroffenen Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Im Zuge der Bebauung werden Teile der den Lebensraum bildenden Gehölzstrukturen beseitigt. Zum Brutvogelschutz wird der zu entnehmende Gehölzbestand nach Maßgabe der allgemeingültigen Regelung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 1. März beseitigt. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG treten unter Einhaltung des vorgenannten Rodungszeitpunkts der Gehölze nicht ein.

5.3 Landschaftsplanerische Gesamtbewertung

Die als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen weisen bereits einen hohen Grad an baulicher Überprägung und damit hohen Versiegelungsgrad auf. Lebensraumstrukturen werden in nicht bedeutsamen Umfang beseitigt. Artenschutzfachliche Belange sind nicht berührt und bleiben im Ergebnis ohne artenschutzrechtliche Konsequenzen. Verbote des § 44 BNatSchG werden nicht verletzt, Ausnahmen sind somit nicht erforderlich.

6. GRÜNPLANERISCHE ENTWICKLUNGSZIELE

Vorschlag für (Huckepack-)Festsetzungen in § 2 des B-Plans Neustadt 42:

1. Die Dächer der mit (...) bezeichneten Gebäude sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

2. Die Dächer der mit (...) bezeichneten Gebäude sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen.

6.1 Begründung der grünordnungsplanerischen Festsetzungen

Extensivdachbegrünungen (vergl. § 2 Nr. ...) wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Der vegetationsbedingte Rauhigkeitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung von Oberflächenwasser und damit zu einer Entspannung der Oberflächenentwässerung. Eine Dachbegrünung der Wohngebäude ist aus Gründen der Teilkompensation der Versiegelung (GRZ 1,0) zur Wiederherstellung wirksamer Bodenfunktionen geboten.

Die Wasserspeicherkapazitäten werden erhöht, die Gefahr einer Austrocknung des Substrataufbaus reduziert. Damit wird das Vegetationsbild und werden die Lebensraumfunktionen auf dem Dach nachhaltig gestärkt. Zudem wird die Dachaufsicht aus den angrenzenden, höhergeschossigen Gebäuden und damit das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig verbessert. Es ist deshalb eine wesentliche grünordnerische Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Störung der Funktionen von Natur und Landschaft.

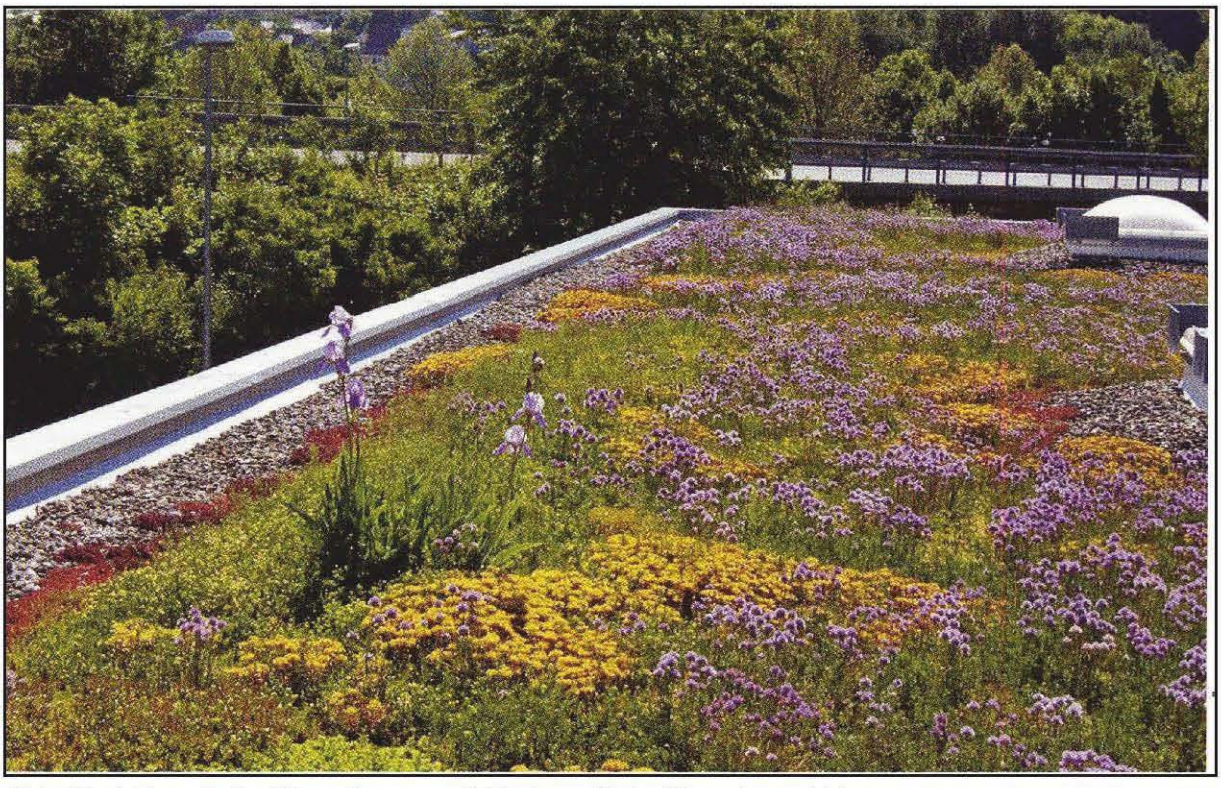


Abb. 2 Extensivdachbegrünung mit Sedum, Schnittlauch und Iris (Quelle: Dach+Grün 1/2010)

Intensivbegrünungen (vergl. § 2 Nr. ...) mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm optimieren die ökologischen Wohlfahrtswirkungen begrünter Dächer. Aufgrund der höheren Wasserspeicherkapazität lassen sich Vegetationsgesellschaften aus Gräsern auch in Kombination mit niedrig wachsenden Gehölzstrukturen ansiedeln. Die höhere Variabilität bei der Ausgestaltung der Bepflanzung ermöglicht eine ausgewogenere Eingrünung des Gebäudes in das Stadt- und Landschaftsbild der angrenzenden Parkanlage.

7. EINGRIFFSBILANZIERUNG 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.

Als Eingriffsbereich werden im Geltungsbereich des B-Plans die Flächen des geplanten Bauvorhabens definiert, wo gegenüber dem Bestand eine höhere bauliche Verdichtung möglich wird und damit eine reale Verschlechterung des heutigen Zustandes von Natur und Landschaft erwartet werden kann (siehe Abb. 1).

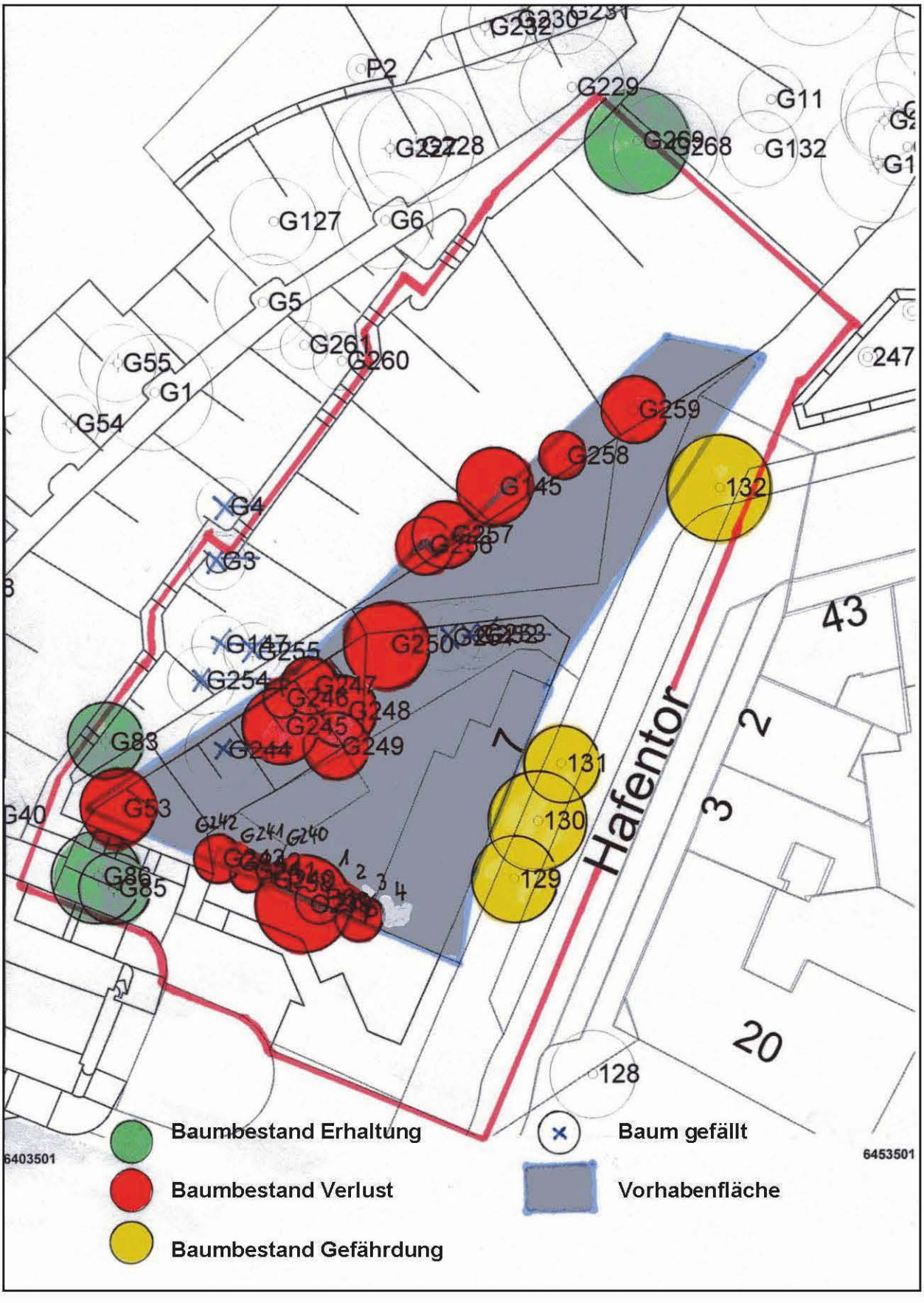
Die Bestandsbewertung der extensiven Parkanlage für den Faktor Pflanzen-/Tierwelt wird von 6 auf 4 Wertpunkte herabgestuft. Gründe hierfür sind die hohen Störungseffekte bedingt durch Zerschneidungseffekte mit Wegen und der hohen Frequentierung mit Fußgängern zu den beiden Eingängen der Schnellbahnhaltestelle. Darüber hinaus bietet der Hangbereich nach dem Gehölzfreischlag nur noch reduzierte Lebensraumfunktionen für Vögel.

Tab. 7 Faktor Pflanzen- und Tierwelt (BT) + Boden (BB) – Bestand

Flächennutzung	Fläche in m^2	BT	BB	Summe BT	Summe BB
Bebauung, Garagen, Nebengebäude, vollversiegelte Flächen im Bestand	1.225	0	0	0	0
Parkanlage extensiv, offener Boden	385	4	6	1.540	2.310
Zwischensumme Bestand	1.610			- 1.540	- 2.310
Gebäude ohne Begrünung, vollversiegelt	586	0	0	0	0
Planung Intensivdachbegrünung, III-Nordgebäude, 80 % von 700 m^2 = 560 m^2	560	4	4	2.240	2.240
Planung Extensivbegrünung V-Turmbau, 80 % von 580 m^2 = 464 m^2	464	3	3	1.392	1.393
Zwischensumme Planung	1.610			+ 3.632	+ 3.632
Summe Bestand + Planung				+ 2.092	+ 1.322

Bezogen auf den Eingriffsbereich im B-Plangebiet kann mit einer flächenanteiligen Extensivbegrünung und einer flächenanteiligen Intensivbegrünung eine vollständige Kompensation des Punktwertdefizits erreicht werden. Zur Sicherstellung der qualifizierten Dachbegrünungsanteile müssen entsprechende Begrünungsgebote im B-Plan festgesetzt werden.

Anlage 1 – Lageplan – Baumbestand im B-Plangebiet Neustadt 42



Anlage 2 - Fotodokumentation

Foto 1 Baum- Nr. 132 (Robinie)

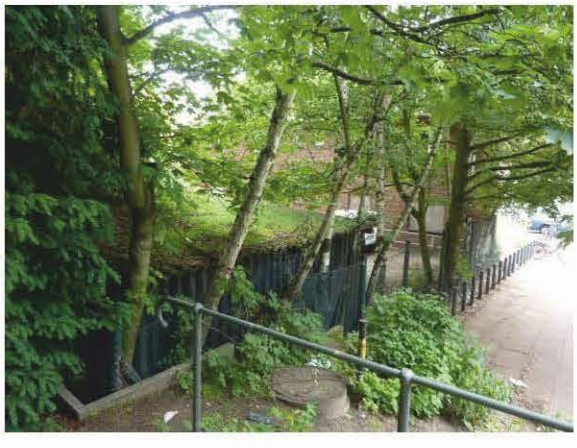
Foto 2 Baumgruppe 245-257

Foto 3 Bäume-Nr. 268 + 269 (Linden)

Foto 4 Bäume-Nr. 1 – 4, 129 - 131

Foto 5 Baum-Nr. 83, 53

Foto 6 Bäume 240 – 242 und 1



Überarbeitung zur öffentlichen Auslegung: Kapitel 7

Auftraggeber:

Euroland Hafentor 7 GmbH&Co.KG

ABC Straße 42

20354 Hamburg

Auftragnehmer:

DIPL. ING. DIRK MATZEN

Landschaftsarchitekt BDLA

Kirchenstraße 20, 22869 Schenefeld

Tel. 040-8301746, Fax. 040-8397335

d.matzen@alice-dsl.net

Schenefeld, 28. August 2012
zuletzt geändert am 29.5.2013

Überarbeitung des Kapitel 7 zur öffentlichen Auslegung

7. EINGRIFFSBILANZIERUNG DES VORHABENS NACH DEM HAMBURGER STAATSRÄTE-MODELL

BT = Faktor Pflanzen- und Tierwelt

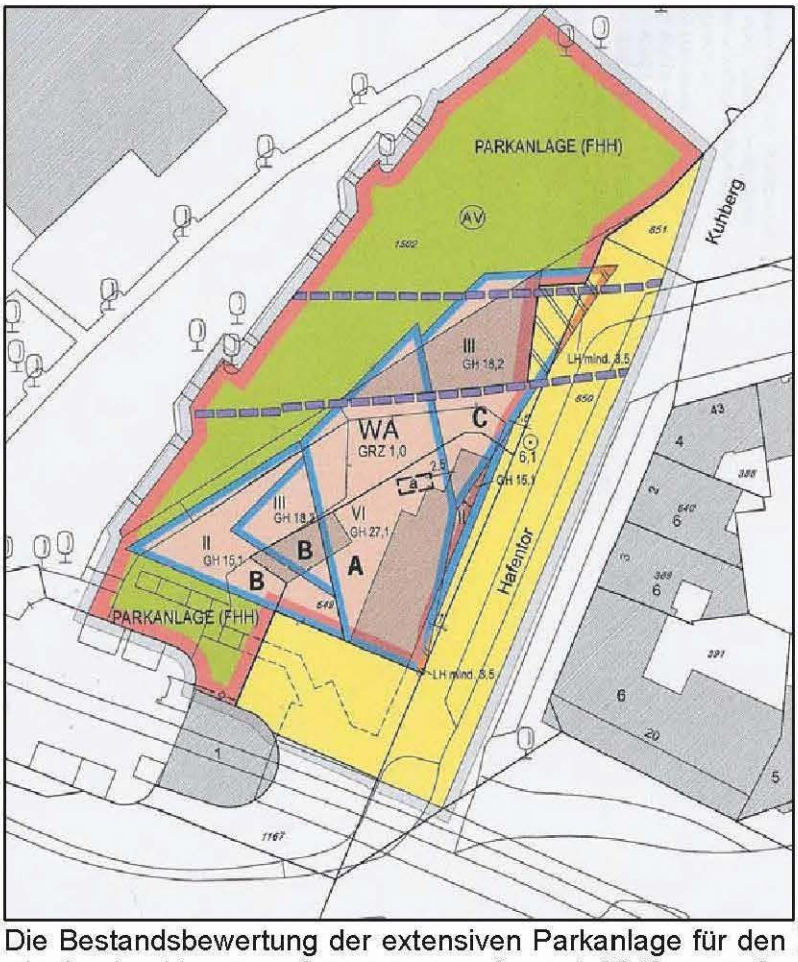
BB = Faktor Boden

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

Als Eingriffsbereich werden im Geltungsbereich des B-Plans die Flächen des geplanten Bauvorhabens definiert, wo gegenüber dem Bestand eine höhere bauliche Verdichtung möglich wird und damit eine reale Verschlechterung des heutigen Zustandes von Natur und Landschaft erwartet werden kann.

Gegenüber der Vorfassung des B-Plans hat sich die Bauflächenausweisung von 1.610 m^2 auf 1435 m^2 um rd. 175 m^2 reduziert. In Folge der Bauflächenreduzierung geht auch der Versiegelungsanteil aktuell nicht überbauter Bereiche der Parkanlage von 385 m^2 auf 285 m^2 zurück (siehe Abb. 1).

Abb. 1 Aktueller Stand B-Plan – im Norden reduzierte Bauflächenausweisung



Die Bestandsbewertung der extensiven Parkanlage für den Faktor Pflanzen-/Tierwelt bleibt, wie in der Ursprungsfassung vom August 2012, von 6 auf 4 Wertpunkte herabgestuft. Gründe hierfür sind die hohen Störungseffekte bedingt durch Zerschneidungseffekte mit

Wegen und der hohen Frequentierung mit Fußgängern zu den beiden Eingängen der Schnellbahnhaltestelle. Darüber hinaus bietet der Hangbereich nach dem vor 2012 durchgeführten Gehölzfreischlag nur noch reduzierte Lebensraumfunktionen für Vögel.

Tab. 7 Faktor Pflanzen- und Tierwelt (BT) + Boden (BB) – Bestand - Planung

Flächennutzung	Fläche in m^2	BT	BB	Summe BT	Summe BB
Bebauung, Garagen, Nebengebäude, vollversiegelte Flächen im Bestand	1.150	0	0	0	0
Parkanlage extensiv, offener Boden	285	4	6	1.140	1.710
Zwischensumme Bestand	1.435			- 1.140	- 1.710
Gebäude ohne Begrünung	475	0	0	0	0
Dachfläche A mit 625 m^2, davon 80 % extensiv zu begrünen	500	3	3	1.500	1.500
Dachfläche B mit 350 m^2 , davon 40 % intensiv zu begrünen	140	4	4	560	560
Dachfläche C mit 400 m^2, davon 80 % = 320 m^2 intensiv zu begrünen; davon 200 m^2 Rasen und 120 m^2 Stauden/Gehölze	320	4	4	1.280	1.280
Zwischensumme Planung	1.435			+ 3.340	+ 3.340
Summe Bestand + Planung				+ 2.200	+ 1.630

Bezogen auf den Eingriffsbereich im B-Plangebiet kann mit einer flächenanteiligen Extensivbegrünung und einer flächenanteiligen Intensivbegrünung eine vollständige Kompensation des Punktwertdefizits erreicht werden. Zur Sicherstellung der qualifizierten Dachbegrünungsanteile müssen entsprechende Begrünungsgebote im B-Plan festgesetzt werden.

Auf der Dachfläche C sollen die notwendigen Kinderspielflächen nachgewiesen und hergestellt werden. Von 400 m^2 Dachfläche sind 80 %, d.h. 320 m^2 intensiv zu begrünen. Die Kinderspielflächen sollen in einer Flächengröße von 200 m^2 als Rasenfläche nachgewiesen und hergestellt werden. Die restlichen 120 m^2 Intensivbegrünung sind als Vegetationsflächen mit einer Stauden- und Gehölzbepflanzung herzurichten.

Ein rechnerischer Ausgleich wird bereits mit der Begrünung der Dachflächen A und B erzielt.